



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI T1 – POVRŠINE ZA
TURIZAM (HOTELI) – SPORTSKI HOTEL U SOLILIMA**

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR Igalo
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 52/18,
04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Kabinet Predsjednika
Opštine Herceg Novi

OBRADIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 10.10.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-798/2019
Herceg Novi, 10.10.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Kabineta Predsjednika Opštine Herceg Novi, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni T1 – površine za turizam (hoteli) – Sportski hotel u Solilima, u planskoj jedinici 01-2 (Solila), na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kabinet predsjednika Opštine Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.07.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-798/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 777/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000;
Izvod lista nepokretnosti 172 za K.O. Sutorina koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-12051/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina, u površini od 3061 m², u naravi neplodna zemljišta 929 m², 437 m², pašnjak 2. klase 813 m², objekti kulture 91 m², sportski centar 441 m², 350 m², bez tereta;

- Izvod iz planskog dokumenta:
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN – GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/18, 04/19).

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Igalo, list broj 06: Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni T1 – površine za turizam (hoteli).

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10: smjernice za sprovođenje, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-2 (Solila), za koju je poglavljem 9.7. tekstualnog dijela plana definisano VII – direktna primjena odredbi PUP-a za posebno izdvojena područja ili lokacije za koje su ovim planom dati detaljniji uslovi građenja i uređenja.

Urbanističko – tehnički uslovi za Sportski hotel u Solilima (poglavlje 9.6.11.1 tekstualnog dijela plana):

- lokacija obuhvata katastarske parcele 224, 225, 226, 227 i 228 K.O. Sutorina;
- površina lokacije: 3 061 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1.5;
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4;
- maksimalna spratnost – P+3;
- broj podrumskih etaža je neograničen;
- kategorija: 2**;
- broj ležaja: 70;
- garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 1 parkirno mjesto na 2 sobe;
- podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža;
- površine suterenskih i podrumskih etaža namjenjenih garažiranju ili smještaju tehničkih prostorija, ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti;
- prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena;
- minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je 3 m;
- pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju;
- oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta;
- postojeću stazu na trasi nekadašnje željezničke pruge koja ulazi u kompleks hotela, zadržati kao javnu pješačku stazu;

Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjericama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.

Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9-„Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.” Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.

• Pravila parcelacije – Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana:

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijeloci postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
 - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
 - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
 - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
 - ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
 - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

- Poštujući navedeno, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina, i ima površinu od 3061 m² (shodno Izvodu LN 172 za K.O. Sutorina).

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

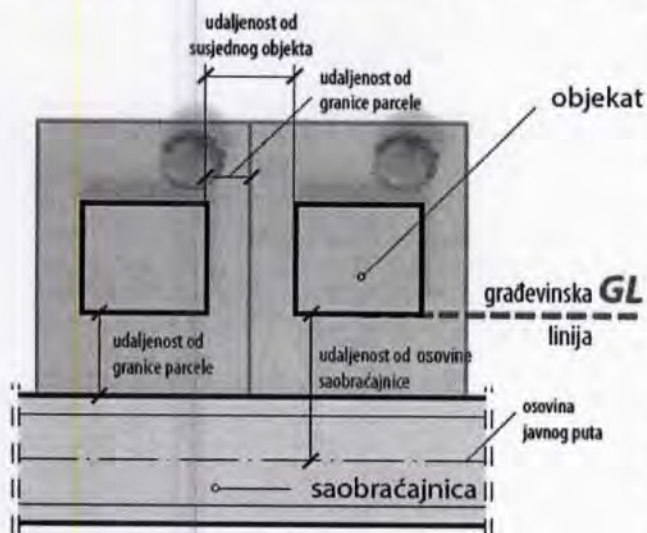
- Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentima nižeg reda građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini u planovima nižeg reda mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani ovim Planom.



Slika 42: Primjer "Građ.linija prema javnom putu i prema susjednim parcelama", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Vrste građevinskih linija su:

Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija

iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

U planovima nižeg reda moraju se definisati sve tri navedene građevinske linije, dok se u planu parcelacije obavezno prikazuje građevinska linija GL 1 grafički i numerički (koordinatama prelomnih tačaka).

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0$ m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;
- za objekte čija je visina (H) $> 10,0$ m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je $1/2 H$ («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

za objekte čija je visina (h)* $\leq 10,0$ m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);

za objekte čija je visina (h)* $> 10,0$ m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $1/4$ ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Dvojni i objekti u nizu mogu se planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG” 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu PUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nisu PUP-om definisani.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od gore navedenog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Saobraćajno rješenje**

Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje

Pristup predmetnoj lokaciji obezbijediti u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaj.

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcije, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su

dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

• **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u kategoriji IV - Tereni nepogodni za urbanizaciju.

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslege				
Nagib terena	30° za vezane stijene, 20- 25° za poluvezane stijene do 10° za nevezane stijene				
Dubina do vode	0 - 4,0m i više od 4,0 m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	7 - 20N/cm ² i 20 N/cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG” br. 28/93, 27/94, 42/94 i „Sl.list CG” br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju kao i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

• **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Nije PUP-om definisana.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
 - urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina
- **Površina urbanističke parcele:**
 - određena je površinom katastarskih parcela i iznosi 3061 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
 - 0,4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
 - 1,5
- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - 4 nadzemne etaže, broj podrumskih etaža neograničen
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):
 - za (P) 4,00m
 - za (P+Pk) 5,50m
 - za (P+1) 8,00m
 - za (P+1+Pk) 9,50m
 - za (P+2) 12,00m
 - za (P+2+Pk) 14,50m
- Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta

ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr. adekvatan odnos prema susjedima itd.)

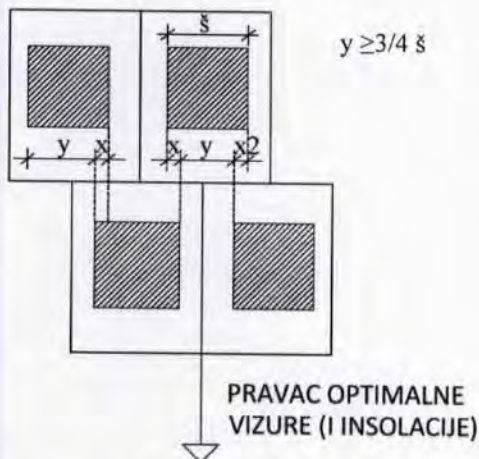
- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

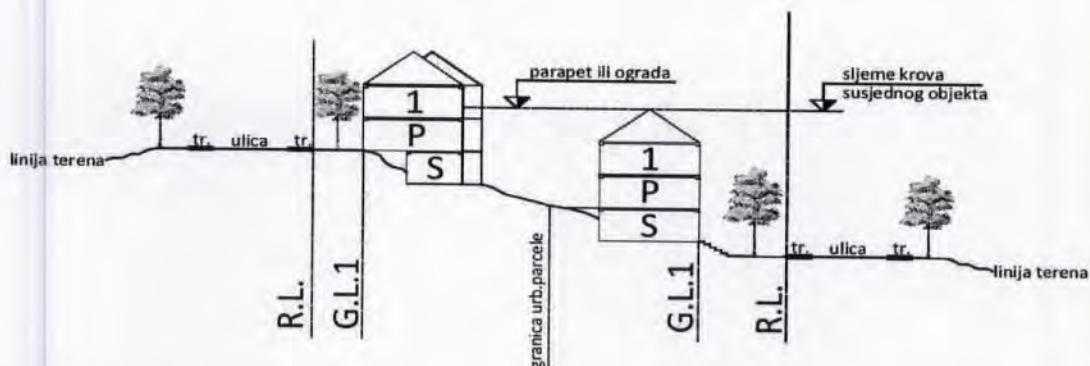
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo lanirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

Ukoliko je $y < \frac{3}{4} \text{ š}$ neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

- **Definicija pojmova**

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl. **Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
- U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG I SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i drugo)
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na senivelisanom terenu (tereni u nagibu). *Suterena na ravnom terenu* svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m. *Suterena na denivelisanom terenu* je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m. Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suterena. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suterena koristi kao garaža

ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova su desinisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

Tavan je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

- **Arhitektonsko oblikovanje (opšte odredbe iz PUP-a):**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svijetloplavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
 - **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
 - **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
 - **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Ostali objekti uređenja terena:**
 - Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.
 - **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
 - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
 - Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17)

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

PRILOZI:

– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Urbanističko-tehnički uslovi za Sportski hotel u Solilima;

Izvodi iz PUP-a OHN – GUR HN ("Sl. list Crne Gore- op.pr "- br. 52/18, 04/19), i to:

- List broj 6: Planirana namjena;
- list broj:7: Saobraćaj;
- list broj 8: Planirana tehnička infrastruktura;
- list 9: Plan pejzažnog uređenja;
- list 10: Smjernice za sprovođenje;
- list 12: Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje;

– Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2287/19 od 29.07.2019. godine;

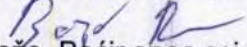
Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 10.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 12.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom;

Dopis Sekretarijatu za kom. djelatnosti i en. efikasnost od 10.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (saobr.teh. uslovi), dostavljen dana 11.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 777/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000;
Izvod lista nepokretnosti 172 za K.O. Sutorina koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-12051/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina, u površini od 3061 m², u naravi neplodna zemljišta 929 m², 437 m², pašnjak 2. klase 813 m², objekti kulture 91 m², sportski centar 441 m², 350 m², bez tereta;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA


Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA

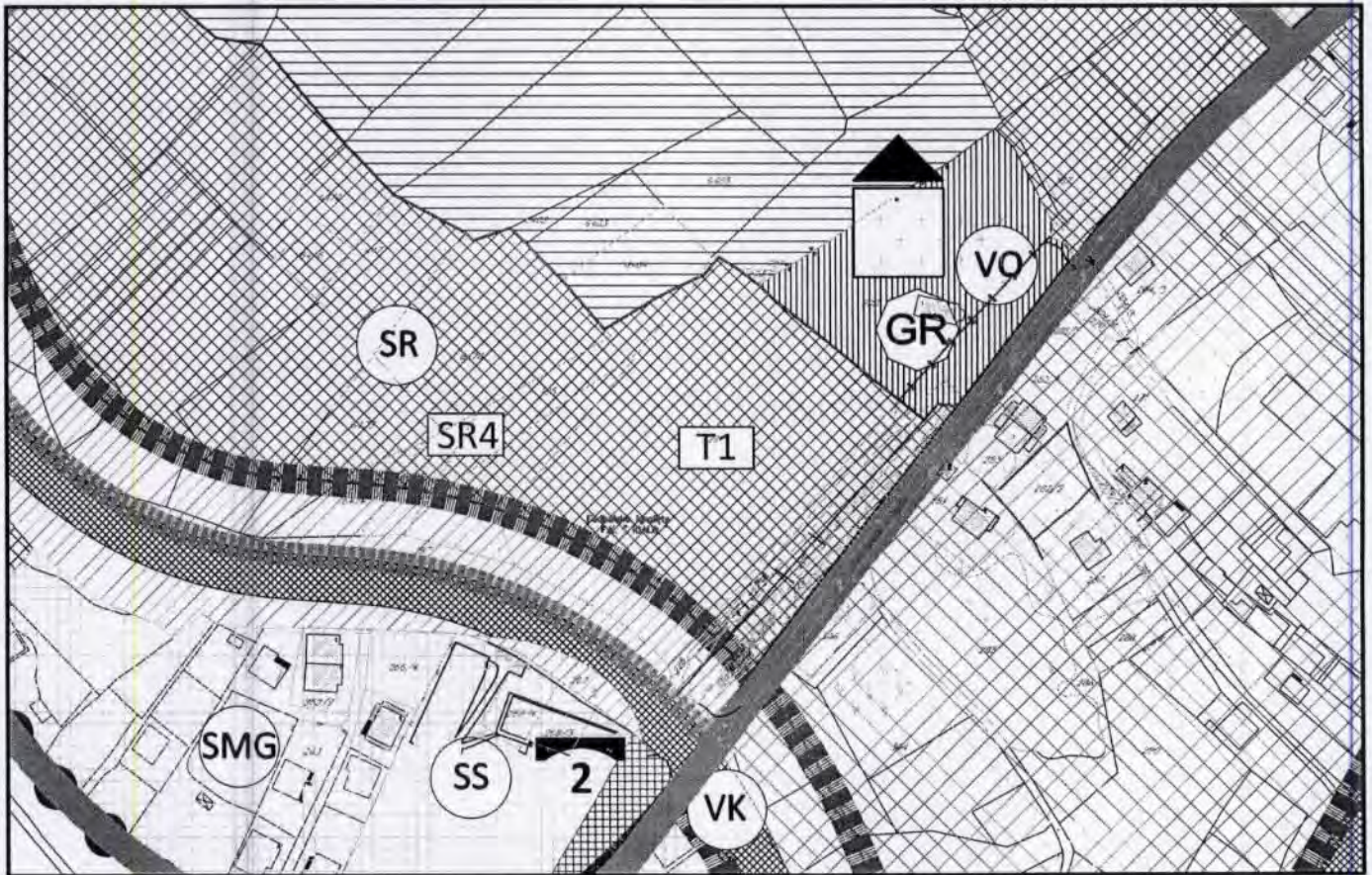
Vladislav Velaš dipl.ing.geod.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove I licenciranje,
- Arhivi;

List 6: Planirana namjena,



O kat.parc.br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 09.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

List 7: Saobraćaj,



O kat.parc.br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 09.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.





LEGENDA :


●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a


 POVRŠINA MORA


ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA


 GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA

 GLAVNA GRADSKA ULICA


 SABIRNA ULICA


 PRISTUPNA ULICA


 KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI

 PJEŠAČKA ULICA

 ŠETALIŠTE

 KRUŽNA RASKRSNICA

 AUTOBUSKA STANICA

 PARKIRALIŠTE

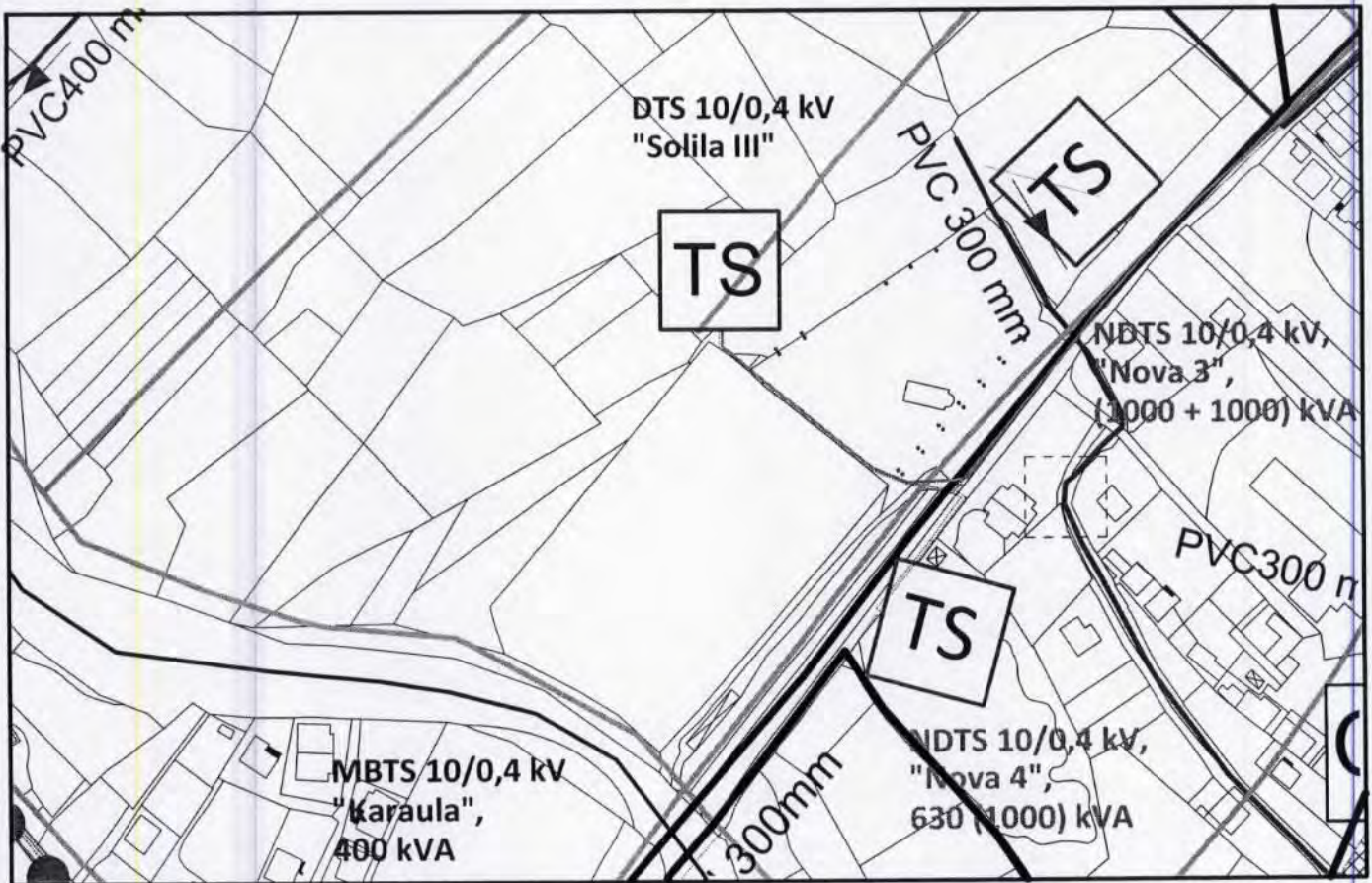
 JAVNA GARAŽA

 FAST PARKING

 PRISTANIŠTE

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 8: Planirana tehnička infrastruktura,



0 kat.parc.br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Becir
Božo Becir spec.sci.grad.



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

Postojeći rezervoar

- R2 Žrinje V= 1 x 100 m³
- R4 Gomila stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m³
- R6 Igalo 2 V= 2x500 m³

Postojeća crpna stanica

- PS Igalo

FEKALNA KANALIZACIJA:

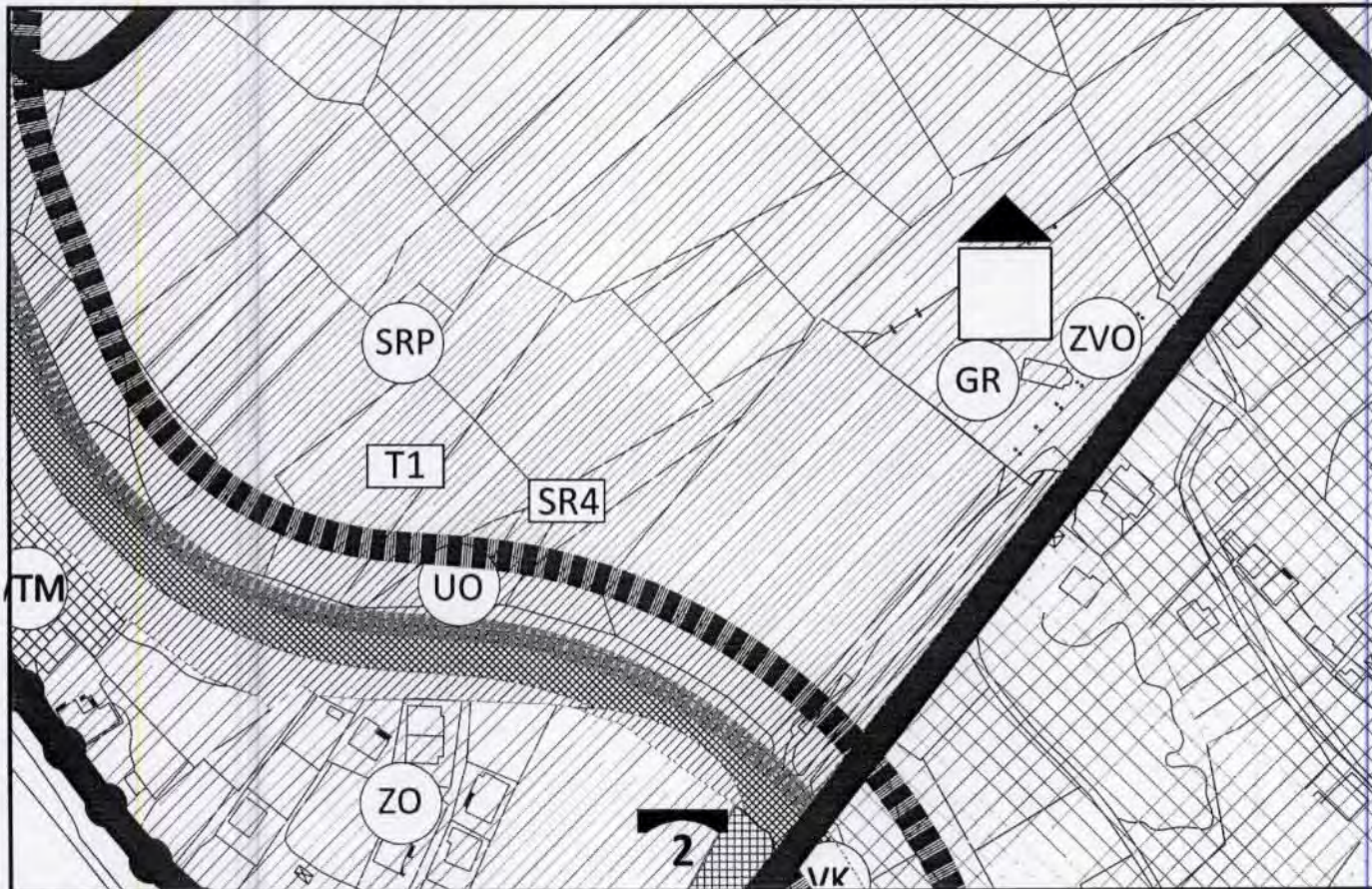
- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- - - - - Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- - - - - Smjer odvođenja otpadne vode

Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Ušće
- PS Stara banjaž
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

List 9: Plan pejzažnog uređenja,



O kat.parc.br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

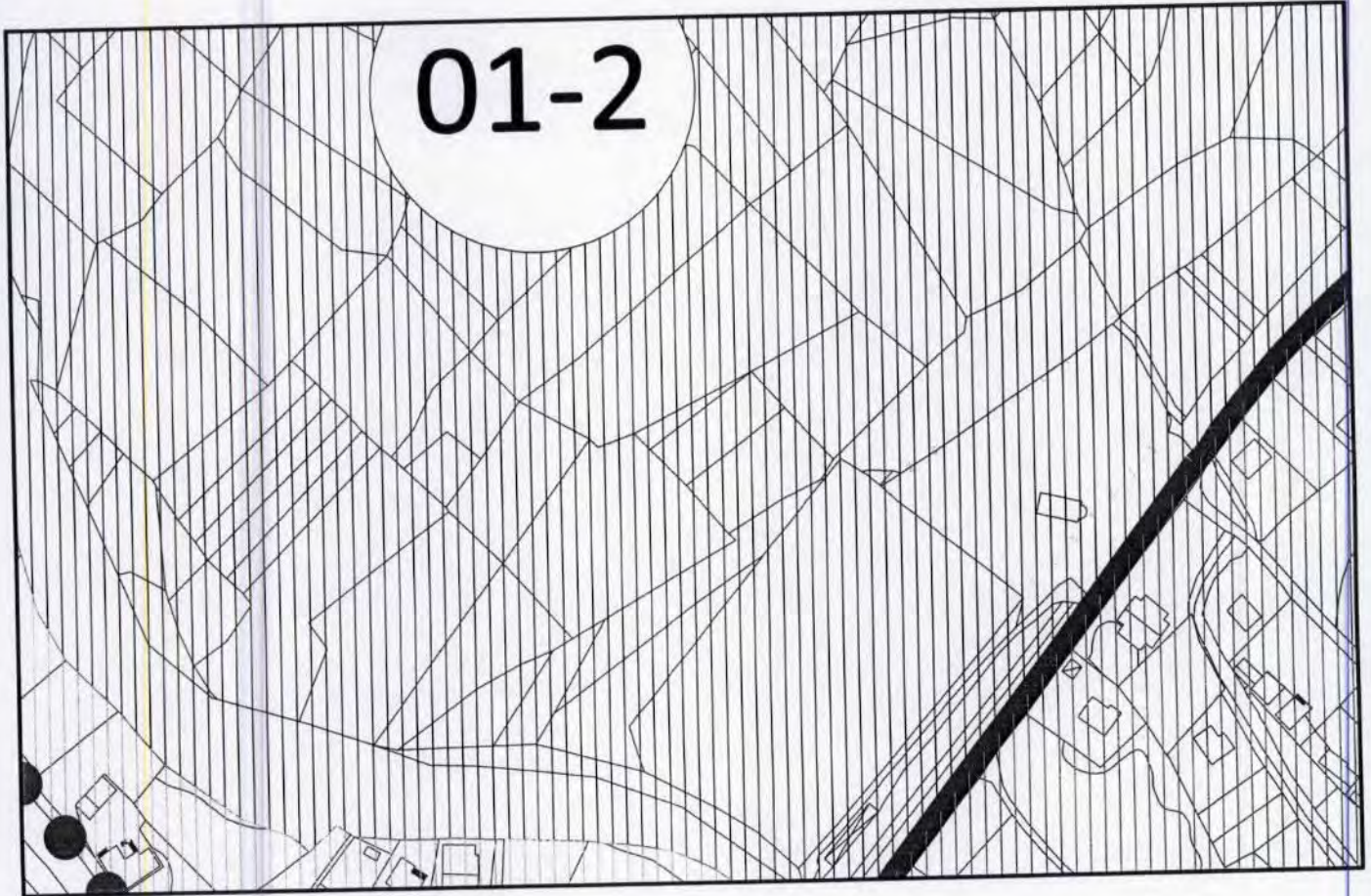
Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 10: Smjernice za sprovođenje,



0 kat.parc.br. 224, 225, 226, 227, 228, sve K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 09.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- ZONA UREĐENJA OBALE

- 01-1 PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- 01-2 PLANSKA JEDINICA SOLILA
- 01-3 PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
- 01-4 PLANSKA JEDINICA BARE
- 01-5 PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
- 01-6 PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
- 01-7 PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- 01-8 PLANSKA JEDINICA TOPLA
- 01-9 PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- 01-10 PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
- 01-11 PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
- 06-5 PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
- 16-1 SEKTOR 1: Kobilje-Njivice-Ušće Sutorine
- 16-2 SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo

Примљено: 30-07-2019

Орган Једин.	Класификациони знак	Редни број	Пракиса	Вриједност
		02-3-350-UPI-798/19-117		

Broj:05-2287/19
 Herceg Novi, 29.07.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 KABINET PREDSDJEDNIKA OPŠTINE
 HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2287/19 od 12.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije izgradnju objekta – Sportski hotel u Solilima na katastarskim parcelama broj 224, 225, 226, 227, 228 sve k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-798/2019 od 10.07.2019.god. konstatuje se:

- ✧ Kroz predmetne parcele prolazi razvodni cjevovod ST 250 mm.
- ✧ U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine oba cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).
- ✧ Za planirani objekat predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 100 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA);
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

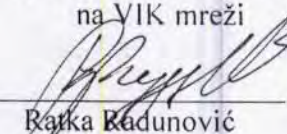
NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

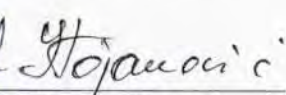
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.

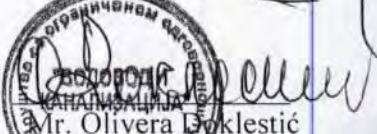


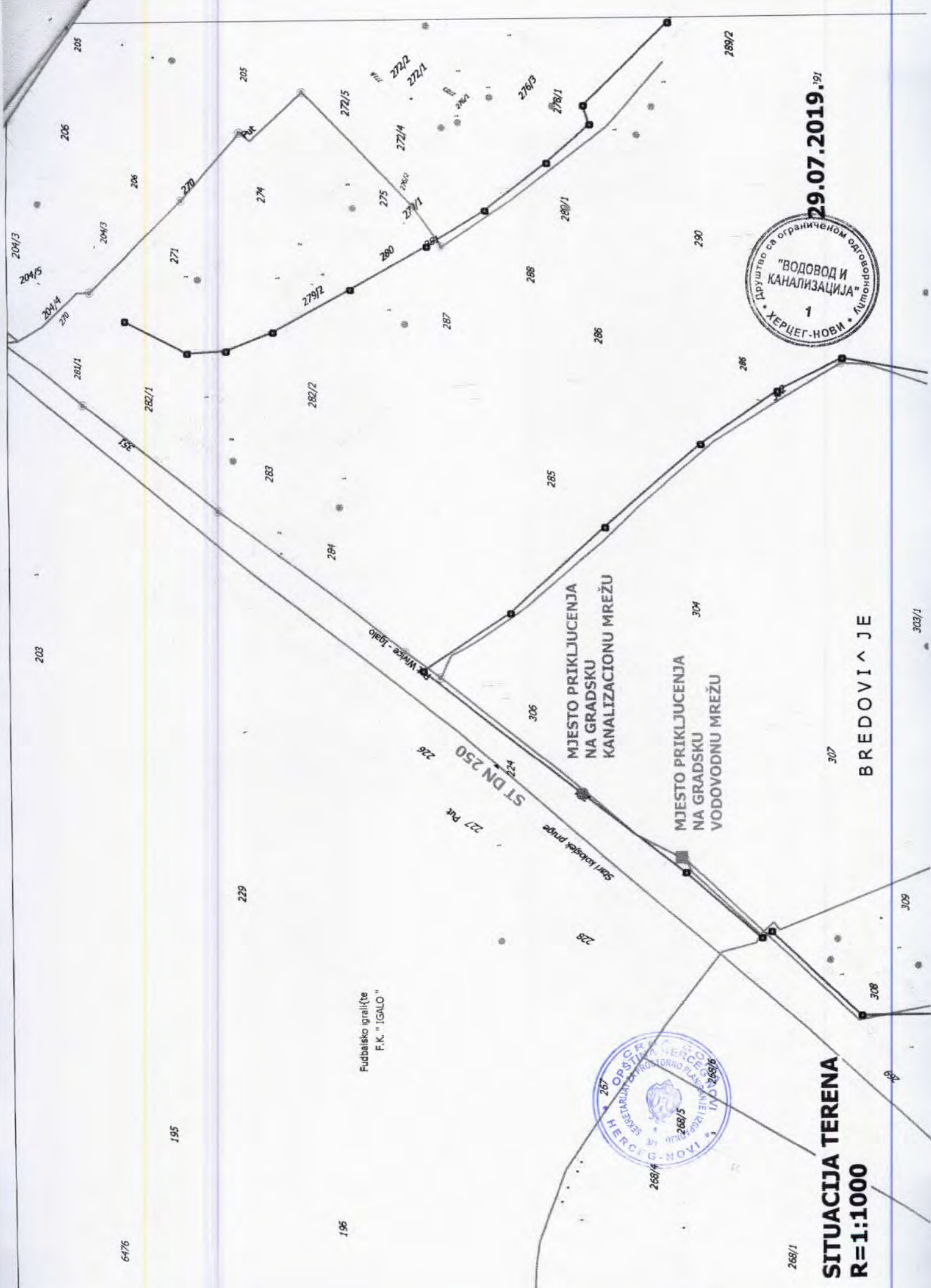
Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor




 Mr. Olivera Boklešić
 dipl.ing.grad.



29.07.2019. 191



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

BREDOVI ^ JE

Fudbalsko igralište
F.K. "IGALO"

6476

195

196

268/1

203

303/1

309

308

307

304

289/2

290

286

286

285

288

280/1

276/3

278/1

272/4

275

280

287

279/2

282/2

283

284

282/1

281/1

204/4

204/5

204/3

205

206

206

271

205

272/5

272/2

272/1

274

270

204/3

204/4

206

203

229

228

ST DN 250

27 Put

SARAJEVAŠKA PUT

Put Wreče - Igalo



IVA ZA NEKRETNINE

ODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI

Broj: 109-956-12051/2019
Datum: 11.07.2019.
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 172 - IZVOD

Podaci o parcelama							Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja			
224			6 19			Neplodna zemljišta		929	0.00
225			5 19			Neplodna zemljišta		437	0.00
226			6 19		TRIBINE	Pašnjak 2. klase		813	0.49
226	1		6 19		TRIBINE	Objekti kulture		91	0.00
227			6 19		PUT	Sportski centar		441	0.00
228			6 9		KANAL	Sportski centar		350	0.00
Ukupno								3061	0.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002008459	ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi	Raspolaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
226	1	Nestambeni prostor	919	91	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
					1/1 0000002008459

Ne postoje tereti i ograničenja.



Datum i vrijeme: 11.07.2019. 12:39:48



Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 11.07.2019. 12:39:49