



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA- CENTRA ZA OBUKU
UGOSTITELJA

PRAVNI OSNOV

Izmjene i dopune GUP-a OHN u zoni Bijela

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 07/09)

Prostorno urbanistički plan OHN

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Milić Goran

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 25.10.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), 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 Milić Gorana izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta Centra za obuku ugostitelja, u zoni namjena turizam, maksimalno dozvoljene spratnosti (Po)+P+3, odnosno S+P+3 (na terenima čiji je nagib >25°) na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1706/1 K.O. Bijela u Herceg Novom, u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/ 09) i Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Milić Goran, Branka Ćopića 2, Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 03.07.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-804/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1706/1 K.O. Bijela, broj: 837/ 2019 od 13.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 546 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13756/2019 od 09.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Milić Goran upisan kao vlasnik na kat. parceli br. 1706/1 K.O. Bijela, u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 626 m² (u naravi neplodna zemljišta- 72m² i šume 1.klase- 554m²), bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijela (»Sl.list CG.p op.pr. » br. 07/09) i u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)
 - Uvidom u kopiju plana br.837/2019, utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema evidentiranih objekata.
 - Režim izgradnje na slobodnim površinama primjenjuje se za izgradnju novih objekata u cilju privođenja određenih površina namjenama utvrđenih GUP-om.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUP-a list broj B3: - Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni namjena **socijalna zaštita**.
- U tekstualnom dijelu Prostornog urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18), kao planskog dokumenta višeg reda, u poglavlju 9.9. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, je definisano sledeće:
„u dijelu kat. parc. 1706/1 K.O. Bijela, umjesto namjene „socijalna zaštita” primjenjuje namjena „turizam” i planira se izgradnja „Centra za obuku ugostitelja”. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjenjuju se svi ostali uslovi i urbanistički parametri iz važećeg plana dati za lokacije namjenjene za turizam.”

U istom poglavlju je takođe definisano:

“Izvan zahvata GUR-ova, unutar građevinskog područja naselja, gdje je rješenje detaljne razrade u saglasnosti sa rješenjem PUP-a, a gdje važeći planski dokument nije definisao uslove regulacije, urbanističke parametre, ili neke druge uslove građenja, primjenjivaće se isti definisani u poglavljima 9.4. i 9.5. za odgovarajući slučaj.”

• Pravila parcelacije:

- Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korištenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom. Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1706/1 K.O. Bijela.
- 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, 011/19) 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:

- Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Prema tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela, u poglavlju 4.11 Smjernice za sprovođenje plana- definisano je sljedeće: „Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti. U cilju zaštite infrastrukturnih objekata i vodova određuju se zaštitne zone:
 - za saobraćajnice, računajući sa spoljne ivice puta: magistralni put 20m, regionalni put 10m, lokalni put 5m
 - za dalekovode: 5m sa obje strane dalekovoda
 - za cjevovode (vodovod i kanalizacija): 5m sa obje strane cjevovoda
 - u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata vodovoda utvrđuje se režim zabrane građenja.”

- Prema PUP-u OHN:

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

*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 orijentisana prema javnoj površini.

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).

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, 011/19)).

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, 011/19)).

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, 044/18,063/18,011/19)).

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, 044/18,063/18,011/19)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potebno 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:

- Nižim stepenom zauzetosti parcele pod objektima (do 30%) treba obezbijediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumijevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stable, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dodje do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi 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:

- **Prema PUP-u OHN:**
 - U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
 - Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:
 - tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
 - tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
 - tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.
- Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.
- Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

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

- Nisu GUP-om definisani.

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

- Nisu GUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije GUP-om definisana.

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 GUP-om planiranih vodova;
 - **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu 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 energetsku efikasnost.
 - U prilogu se daju trase GUP-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 ovog 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:**

- **Kolski i pješački prilaz-** Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Predmetna parcela ima prilaz sa postojećeg opstinskog puta na kp. br. 1718 KO Bijela.
- **Saobraćajno tehnički uslovi mogućnosti priključenja na Jadransku magistralu i uslovi regulacije, izdati od strane Uprave za saobraćaj su sastavni dio ovih UT uslova.**
- Saobraćajno rješenje- Plan saobraćaja je grafički prikazan na listu br.B5 navedenog GUP-a.
- **Parkiranje i garažiranje vozila- prema PUP-u OHN:**

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)

Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	Stan
Stanovanje postojeće	1 pm	Stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m ² BRGP

• **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 GUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE 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 PUP-OH Prirodni uslovi| pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. II** –za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene,

	0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	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			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))

• **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 sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP (odgovara katastarskoj parceli broj 1706/1 K.O. Bijela)
- **Površina urbanističke parcele:**
/
- **Maksimalni koeficijent zauzetosti:**
0.3
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti:**
1.2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
(Po)+P+3, odnosno S+P+3 (na terenima čiji je nagib >25°)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost (P): 4,00m;
 - za spratnost (P+Pk): 5,50m;
 - za spratnost (P+1): 8,00m
 - za spratnost (P+1+Pk): 9,50m
 - za spratnost (P+2): 12,00
 - za spratnost (P+2+Pk): 13,50
 - za spratnost (P+3): 16,00
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	Stan
Stanovanje postojeće	1 pm	Stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m ² BRGP

- **Definicija pojmova**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni

teren oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.
- Površina podruma ili suterena koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje (Prema PUP-OHN)**

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:** ravani, 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 nagrutom 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 sličnih 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 bojeni 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 svio-plavo, 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 kanalica 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 pročeljih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele- (Prema PUP-OHN):**

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

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, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje 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 DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) 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.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 07/09):

- list broj B3: -Namjena površina-
- list broj B5: -Saobraćaj-
- list broj B7: -Vodovod-
- list broj B9: -Kanalizacija-
- list broj B11: -Elektromreža-
- list broj B13: -TT mreža-
- list broj B14: -Namjena površina-

– Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-285/2019-3 od 01. jula 2019. godine, primljeni 08.07.2019.godine.

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 03-7815/2 izdati od Uprave za saobraćaj 29.07.2019.godine u Podgorici.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2355/19 od 27.08.2019. godine.

Zahtjev za izadavanje saobraćajno- tehničkih uslova je poslat Sekretarijatu za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost dana 12.07. 2019.godine. Urgencija na zahtjev je poslata 30.08.2019. godine. Zahtjev je primljen 30.08.2019.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1706/1 K.O. Bijela, broj: 837/ 2019 od 13.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;


Prepis lista nepokretnosti br. 546 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13756/2019 od 09.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Milić Goran upisan kao vlasnik na kat. parceli br. 1706/1 K.O. Bijela, u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 626 m² (u naravi neplodna zemljišta- 72m² i šume 1.klase- 554m²), bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica III



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i
legalizaciju objekata**



Bećir Božo spec. sci. građ.

VD SEKRETARA



Vladislav Velaš dipl.ing. geod.



DOSTAVITI

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- Arhivi

Grafički prilog B3- Namjena površina



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela



Herceg Novi, 12.07.2019.

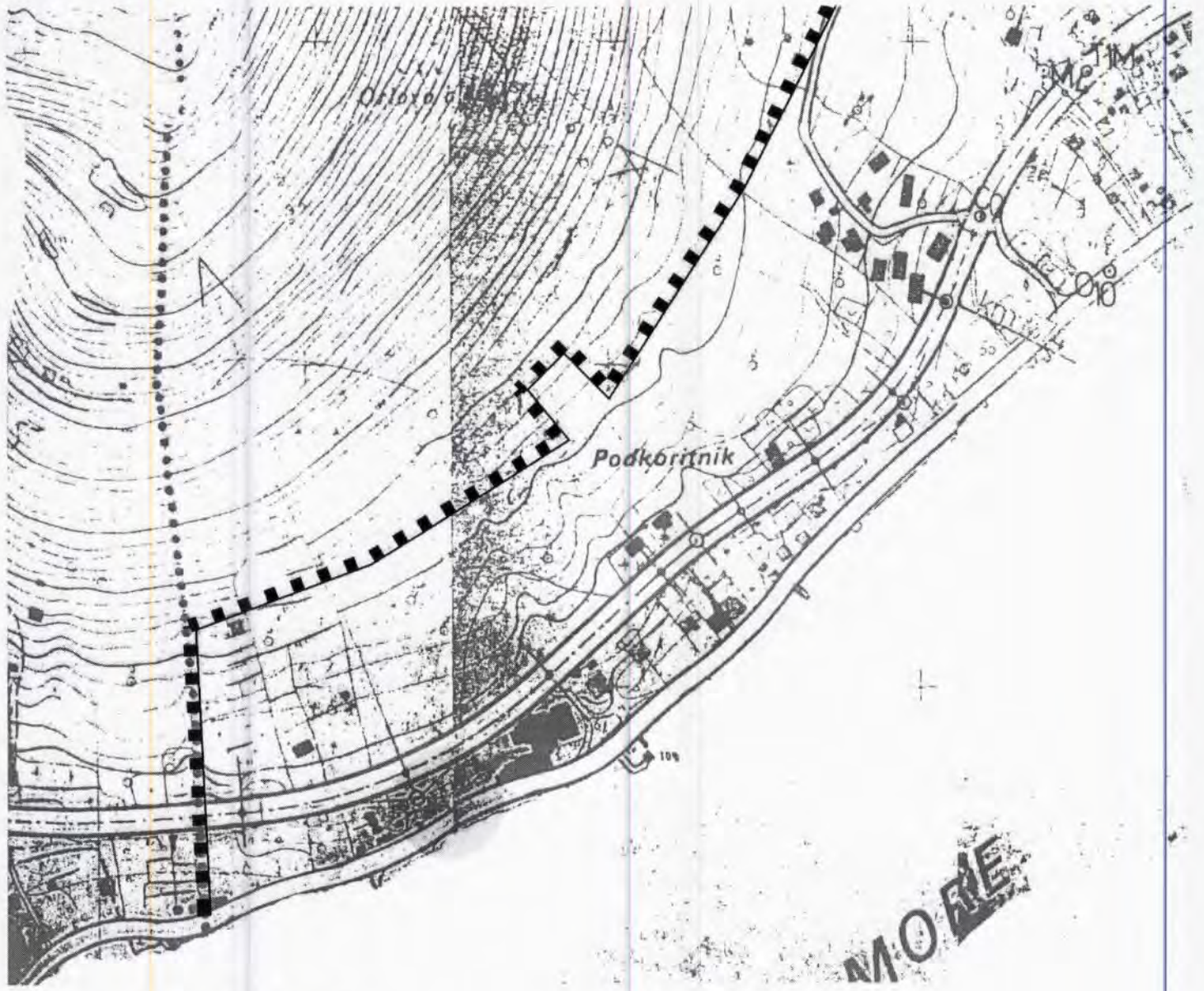
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



DRUŠTVENE FUNKCIJE

-  MJEŠOVITI CENTRI
-  ŠKOLSTVO-OBRAZOVANJE
-  ZDRAVSTVO
-  SPORT I REKREACIJA
-  SOCIJALNA ZAŠTITA



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela

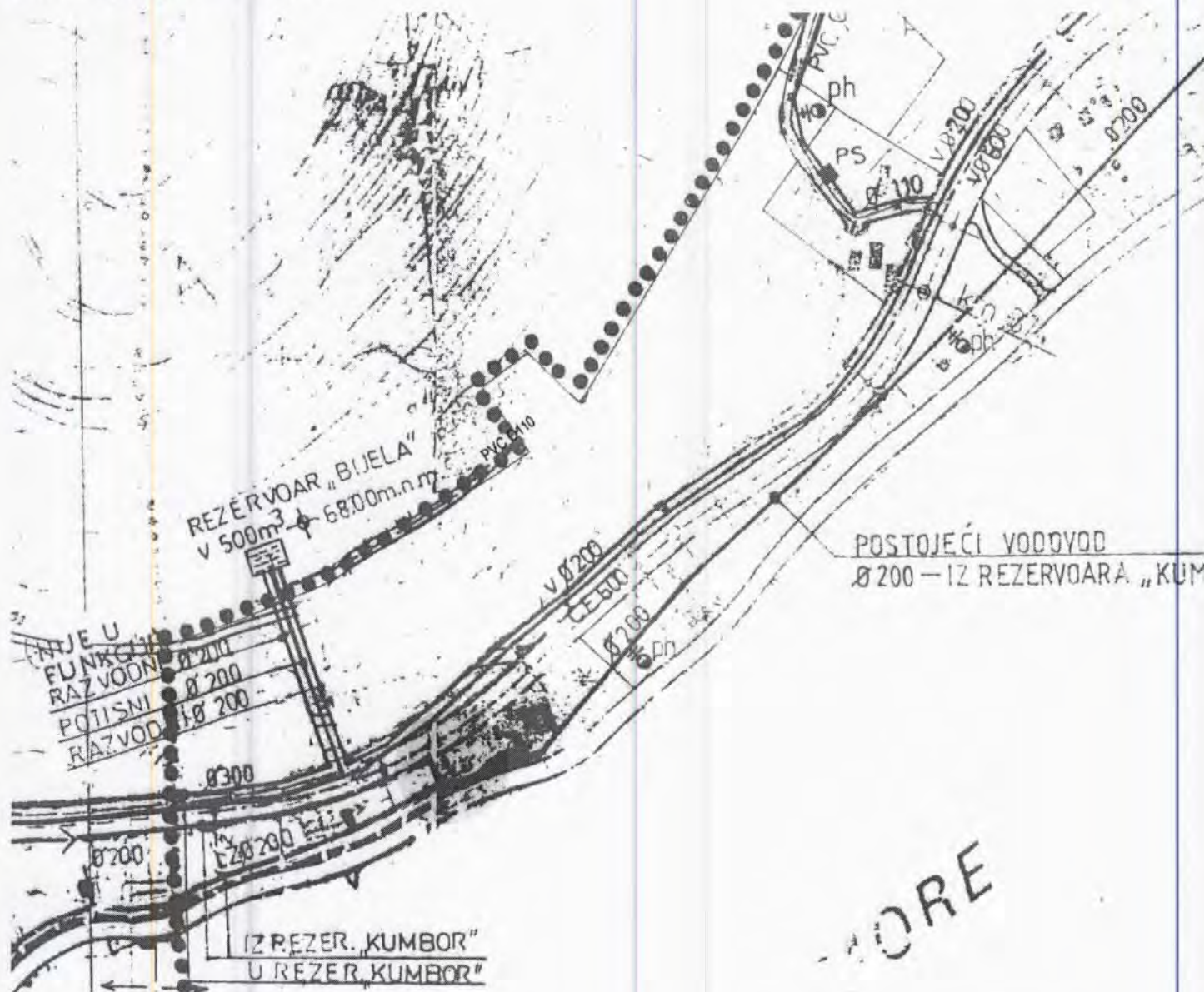


Herceg Novi, 12.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela



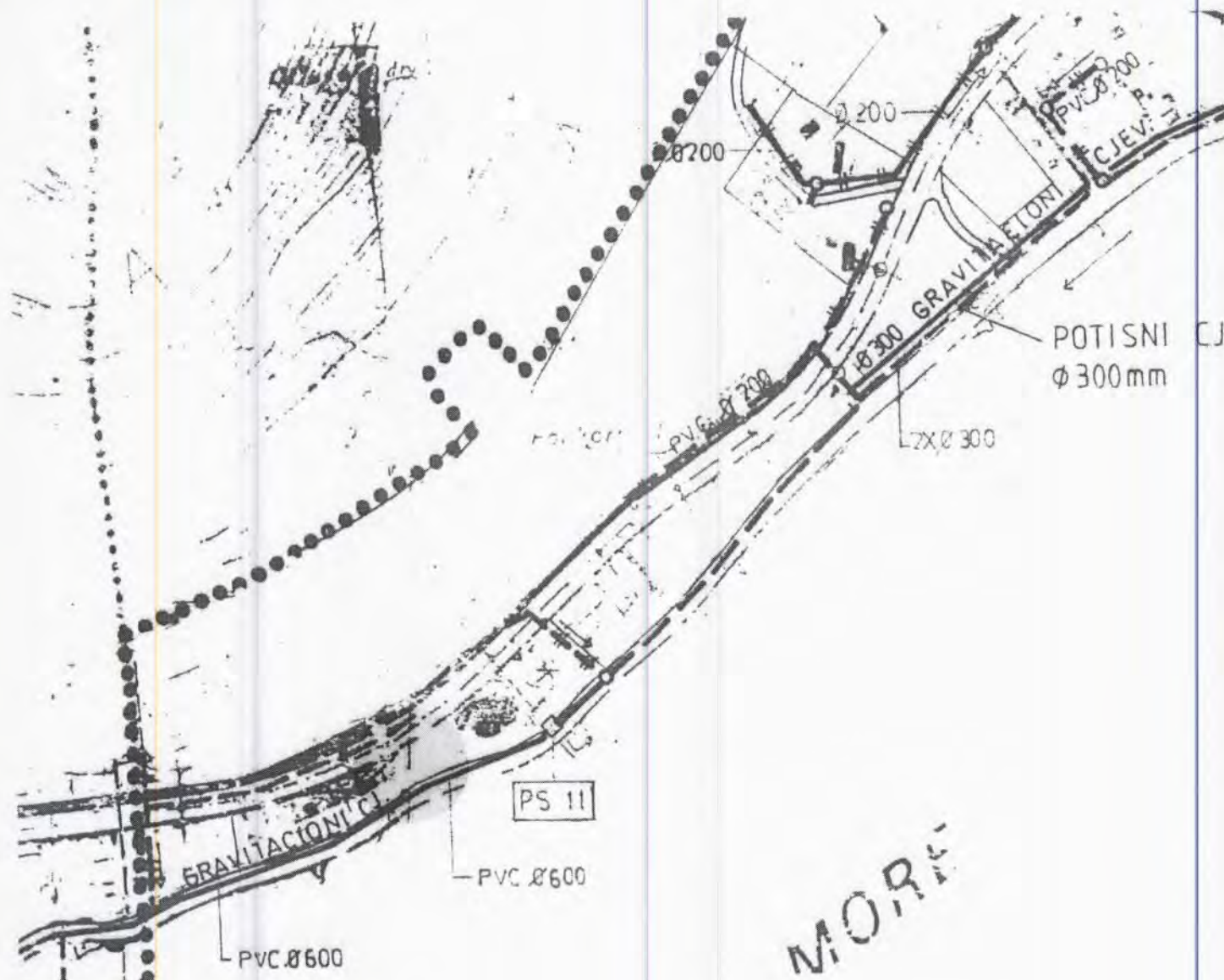
Herceg Novi, 12.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



- PUMPNA STANICA
- PREKIDNO OKNO
- DIFUZOR
- FILTER STANICA
- RASTERETNA KOMORA
- REZERVOAR
- KAPTAŽA



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela



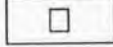

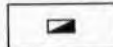

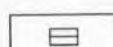
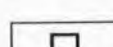
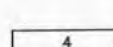


Herceg Novi, 12.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



-  GRAVITACIONI CJEVOD
-  POTISNI CJEVOD
-  PUMPNA STANICA
-  GLAVNA PUMPNA STANICA
-  SAHT
-  PREKIDNO OKNO
-  PRIHVATNA KOMORA
-  MILEROV SIFON
-  STACIONAŽA



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela



Herceg Novi, 12.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



VOD 10 kv

- postojeći podzemni
- postojeći nadzemni
- planirani podzemni
- planirani nadzemni

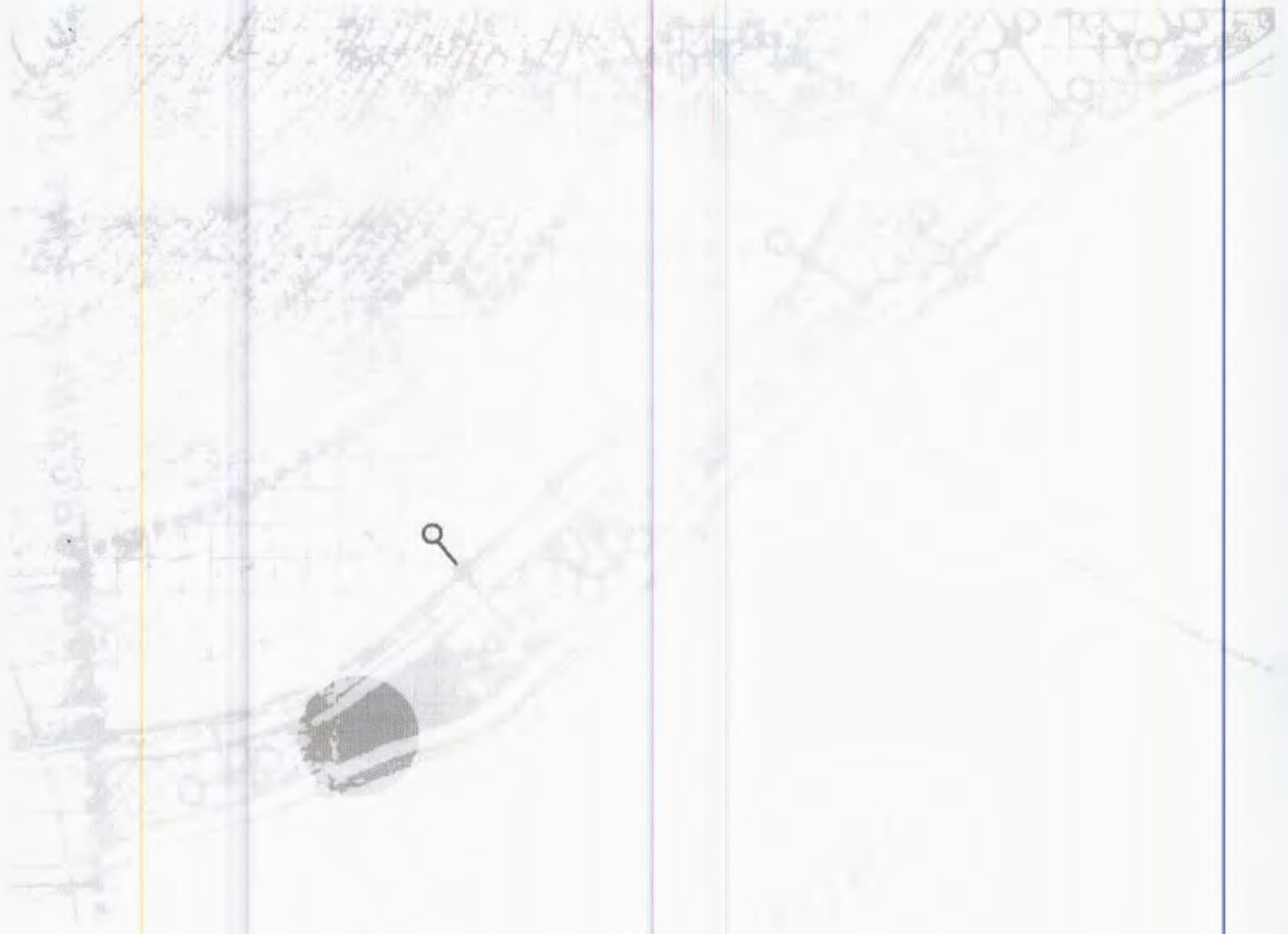
VOD 35 kv

- postojeći podzemni
- postojeći nadzemni
- planirani podzemni
- planirani nadzemni

VOD 110 kv

- postojeći nadzemni
- planirani nadzemni

- postojeća trafostanica 10kV
- planirana trafostanica 10kV
- postojeća trafostanica 35kV
- planirana trafostanica 35kV
- postojeća trafostanica 110kV
- planirana trafostanica 110kV
- rasklopno postrojenje



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela








nula 1980m

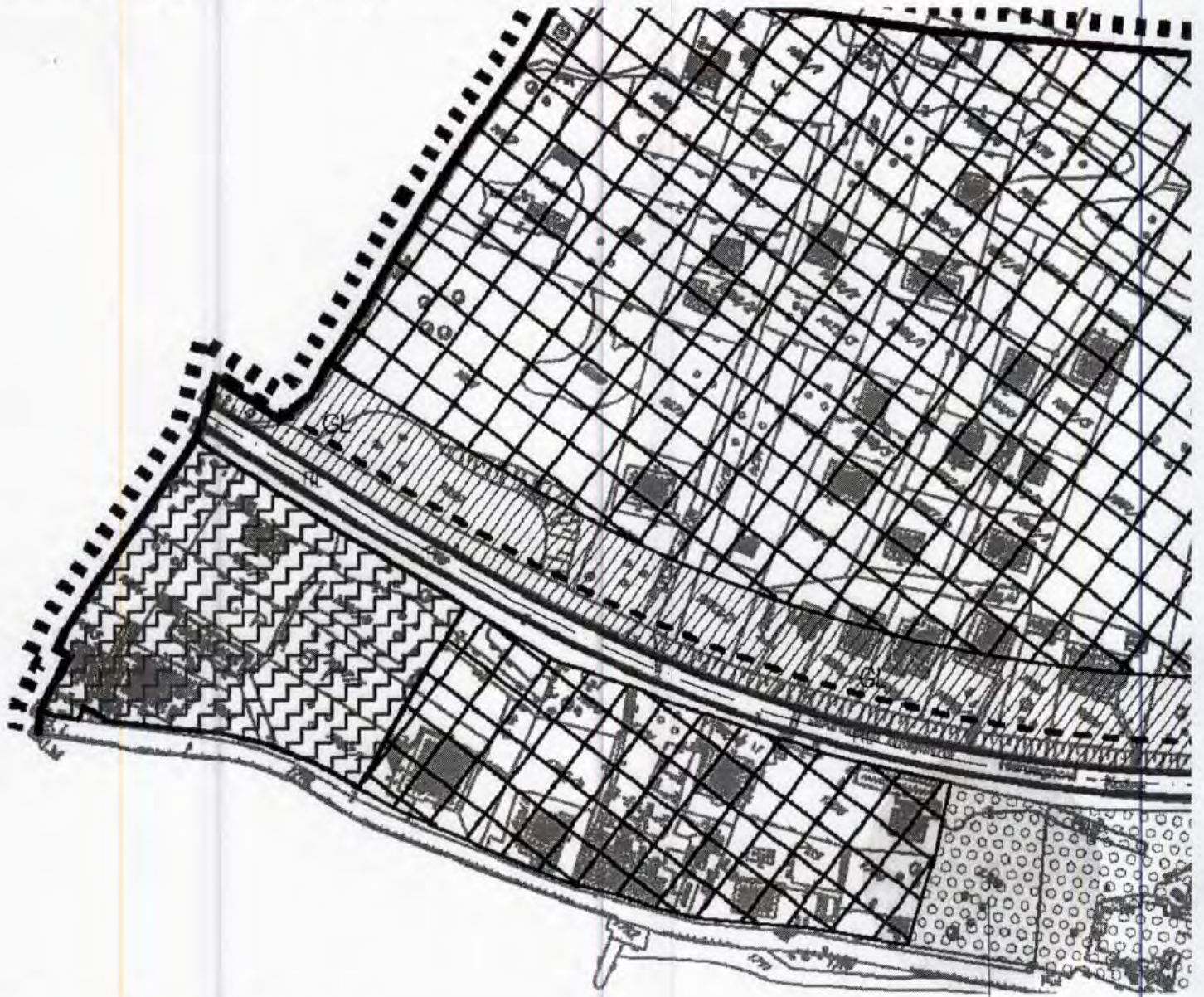
Herceg Novi, 12.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.




-  automatska digitalna centrala
-  međumjesni i pretplatnički kablovi u TT kanalizaciji
-  pretplatnički kablovi u mini TT kanalizaciji
-  kablovski izvod distribucione mreže u objektu
-  kablovski izvod distribucione mreže u oknu



- Kat. parc. br. 1706/1 K.O. Bijela



Herceg Novi, 12.07.2019.

 socijalna zaštita

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

Moje/evu

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Kotor

26-08-2019

Prilozi	Opština jedinice	Adresa	Parcele broj	Priloga	Vrijednost

02-3-350-UP I - 804/2019-1/2

Br: UP I - 05 - 386/2019 - 1

22. avgust. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-386/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1706/1, KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele, i PUP-a OHN, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1706/1, KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele, i PUP-a OHN, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- Uvažavajući činjenicu da je vizuelna izloženost predmetne lokacije veoma visoka, u arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika. Predvidjeti savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju;
- Predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;



- Krov po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalice, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita. Kod prizemnih objekata može se planirati ravan krov;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture i velike staklene površine);
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Završna obrada podzida i potpornih zidova mora biti izvedena obziđivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-386/2019-1 od 22.07.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1706/1, KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele, i PUP-a OHN, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova, i u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni namjene turizam. Shodno planiranom stanju, u GUP-u, list br. B3 stoji planirana namjena socijalna zaštita, ali PUP-om, kao planskim

dokumentom višeg reda, u poglavlju 9.9., definisano je da će se u dijelu predmetne parcele, umjesto socijalne zaštite primjenjivati namjena turizam i planira se izgradnja objekta Centra za obuku ugostitelja. Maksimalna dozvoljena spratnost je (Po)+P+3, odnosno S+P+3 na terene čiji je nagib >25%.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi uz magistralni put koji prolazi kroz naselje Bijela. Na parceli su dominantne zapuštene zelene površine i nema evidentiranih izgrađenih objekata. Teren je kaskadan i spušta se do priobalnog puta. U neposrednom okruženju se nalaze objekti novijeg datuma, spratnosti P+1 i P+1+Pk, kao i kompleks zgrada spratnosti P+3. Ovi objekti svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja

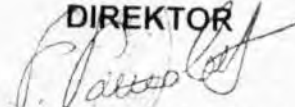
Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotor, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR


dipl.ing.arh Božidar Božović





CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 07-09-2019

Органи- јадик.	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Пријемност
	02-3-350	UPI	804/2019	1/1

Број: 03-7815/2
Подгорика 29. 07.2019. године

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу

ПРЕДМЕТ: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Управа за саобраћај, рјешавајући по захтјеву Секретаријата за просторно планирање и изградњу, општине Херцег Нови бр.02-3-350-UPI-804/2019 од 12.07.2019.године, заведен у Управи за саобраћај бр. 03 - 7815/1 од 18.07.2019.године, а за издавање саобраћајно - техничких услова за израду техничке документација за изградњу објекта, на катастарској парцели бр. 1706/1 КО Бијелој, а сходно члану 16 став 1 alineја 11 Закона о путевима („Сл. List RCG,, бр.42/04 и „Сл. List CG,, бр.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 и 92/17) констатује слjedeће:

Катастарска парцела бр. 1706/1 КО Бијелој саобраћајну повезаност треба тражити са неке од локалних саобраћајнице. Потеж магистралног пута нема потребну pregledност да се могу остварити lijeва скретања. Postoji само могућност десних искључења и десних укључења на магистрални пут. **Regulaciona линија** према магистралном путу (линија која дијели јавну површину од површина наmiјенjenих за друге наmiјене) и то је граница катастарске парцеле бр. 1706/2 КО Бијелој према магистралном путу.

Грађевинска линија (грађевинска линија представља линију на, испод и изнад површине земље до које може да се планира најистуренији дио објекта) и на предметној парцели се формира у складу са важећим Планом.

Проектну документацију – фаза саобраћаја – урађену у складу са горе propисаним условима, важећим propисима и standardима доставити Управи за саобраћај за издавање саобраћајне sagласности.

ОБРАДИЛИ,
Радолjика Poleksić, dipl.ing.град.

Marko Spahić
Marko Spahić, град. техничар

Достављено:

- Naslovux 2
- U spise предмет
- Архиви



VODOVOD I

Broj:05-2355/19
Herceg Novi, 27.08.2019.god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

28-08-2019

Број предмета	Датум пријаве	Прилога	Вриједност
02-3-350-UP1-804/2019	28-08-2019	1/4	

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
MILIĆ GORAN

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2355/19 od 17.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Centra za obuku ugostitelja, na lokaciji koja odgovara katastarskoj parceli broj 1706/1 k.o. Bijela, koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-804/2019 od 12.07.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Za planirani objekat predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele 1-2 m od regulacione linije predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm za svaku poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 160 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;
- ❖ Prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.list CG br. 45/08), neophodno je ugraditi separator masti, ulja i nečistoća, ukoliko se planira profesionalna kuhinja i slično;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janjusević
dipl.ing.grad.



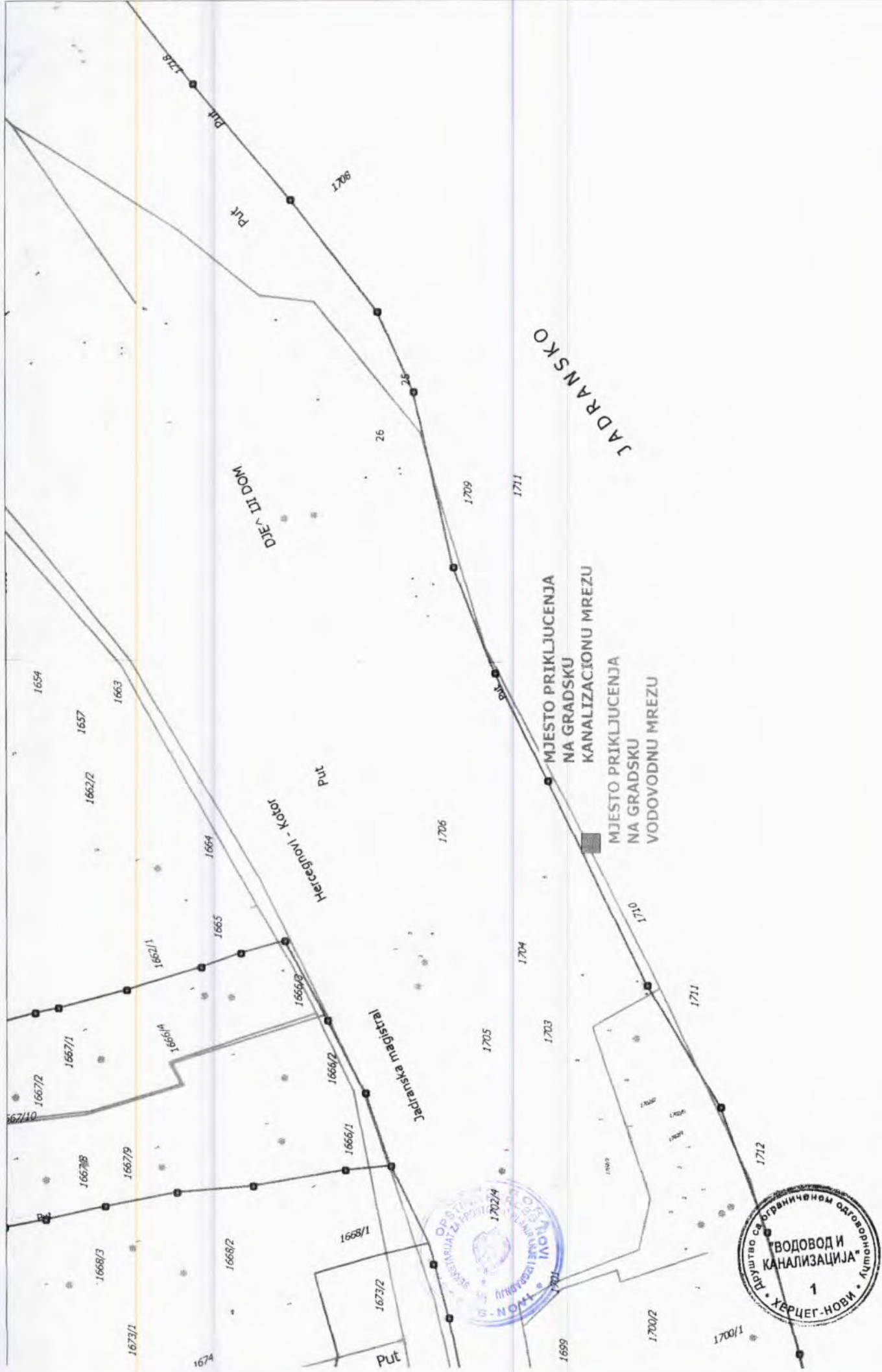
Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl.ing.grad.



Direktor

Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

27.08.2019.

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 837/2019

Датум: 13.08.2019.



Катастарска општина: БИЈЕЛА

Број листа непокретности:

Број плана: 12

Парцела: 1706/1

КОПИЈА ПЛАНА

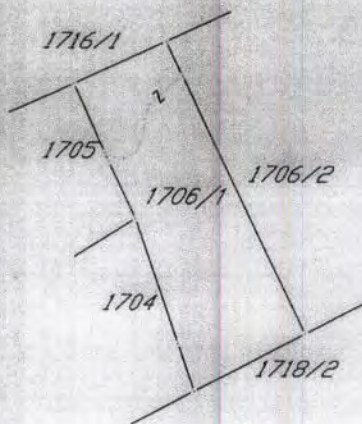
Размјера 1: 1000



S

4
700
200
552
800

4
700
200
552
900



4
700
100
552
800

4
700
100
552
900

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА

Обрадио:



Овјерава
Службено лице:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13756/2019

Datum: 09.08.2019.

KO: BIJELA

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 546 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1706	1		12 34 0		GRABI	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		72	0.00
1706	1		12 34 0		GRABI	Sume I. klase VIŠE OSNOVA		554	1.44
Ukupno								626	1.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1609960240012	MILIĆ MILAN GORAN BRAĆE ČOPIĆA 2 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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:

RADUSINOVIĆ MIRJANA


Datum i vrijeme: 09.08.2019. 13:10:46

1 / 1