



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA**

PRAVNI OSNOV:

**DSL »Sektor | Rt Kobila- Njivice-
Ušće Sutorine«**

(„Sl. list Crne Gore“- br. 62/18)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:**

Vlahović Duško

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 23.10.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-928/2019
Herceg Novi, 23.10.2019. 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 podnietog zahtjeva Vlahović Duška izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni B, SMG- stanovanje malih gustina, maksimalno dozvoljene spratnosti 2 etaže na lokaciji: UP 138 koja odgovara kat. parc. br. 5945 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 1| Rt Kobilica- Njivice- Ušće Sutorine« (*»Sl. list CG«, br. 62/ 18*)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vlahović Duško (Brda bb, Tivat);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 14.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-928/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Sutorina, broj: 890/2019 od 02.10.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Prepis lista nepokretnosti 635 za K.O. Sutorina, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-14959/2019 od 30.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mccarron Monica Angela i Vukotić Božidar Andrew Nervi iz Velike Britanije upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 5945 K.O. Sutorina, u površini od 280 m², u naravi dvorište 229 m², zgrada za odmor (vikendica) 51 m², sa teretom;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 1_ Rt Kobilica- Njivice- Ušće Sutorine« (*»Sl. list CG«, br. 62/ 18*).
 - Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 10: -Analiza postojećeg stanja-zona B-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli evidentiran postojeći objekat spratnosti S+P.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list broj 12: -Plan namjene površina **zona B**-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **SMG- stanovanje malih gustina**.
- Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha.
- Na parcelama ove namjene moguće je predvidjeti objekte koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: objekti za trgovinu i ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista, objekti za poslovanje, objekti društvenih djelatnosti, parkinzi i garaže.
- U okviru namjene SMG moguće je graditi objekte mješovite namjene kao i turističke objekte, manje porodične hotele.
- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.
- Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA:

U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih urbanističkih parcela, postojećeg stanja i planom dozvoljenih kapaciteta izgrađenosti. Podaci o postojećem stanju (ostvarena BRGP) su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu.

U analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat je plan intervencija. Postoji pet tipova intervencija: postojeći objekat, dogradnja postojećeg objekta, postojeći objekat sa prekoračenim planskim paramerima, kulturna baština i novi objekat.

Ukoliko iz nekog razloga dođe do uklanjanja objekata na parcelama koje kao tip intervencije imaju *postojeći objekat sa prekoračenim planskim parametrima* moguće je izgraditi novi objekat u skladu sa urbanističkim parametrima koje predmetna DSL propisuje u skladu sa namjenom. Tako je na parcelama sa namjenom (SMG) indeks izgrađenosti 0.5 i indeks zauzetsti 0.3.

U zahvatu plana je evidentiran četrdeset jedan (41) objekat sa *prekoračenim planiskim parametrima*. Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

U slučaju dogradnje krova, sprata ili potkrovlja važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima,
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda, sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.

Takođe dozvoljava se uklanjanje i ostalih postojećih (osnovnih ili pomoćnih) objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.

• **Pravila parcelacije:**

- Površina urbanističke parcele UP 138 iznosi **275,18 m²**, prema analitičkim podacima iz tekstualnog dijela DSL-a.

- UP 138 definisana je koordinatnim tačkama:

UP 138 (odgovara kp. 5945K.O. Sutorina)		
Koordinatna tačka	x	y
1870	6542890.42	4698873.03
1877	6542871.99	4698850.63
2345	6542891.50	4698871.98
2342	6542896.46	4698865.54
2343	6542879.53	4698843.86
2346	6542876.48	4698846.97

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 138 koja odgovara kp. 5945 K.O. Sutorina.
- 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 urbansitičke 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.
 - **Regulaciona linija** definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Poklapa se sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dodje do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.
 - **Građevinska linija** utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.
Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1) i (GL2).
Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.
Na grafičkim priložima *Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije* definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.

- **Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.**

Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.

- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
- **Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

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 zapremina 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 ovlašćene 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:

- Pejzažnim uređenjem predmetnog područja potrebno je ostvariti očuvanje zatečenog identiteta, pogotovo za zonu Njivica, a za Rt Kobilu, s obzirom da je planirana izgradnja većeg broja objekata, stvoriti novi ambijent koji po svom karakteru neće u mnogome odudarati od lokalnog ambijenta, kao ni od tipičnog mediteranskog.
- Pravilnim izborom karaktera i prostornim rasporedom objekata, kao i pažljivo biranom vegetacijom, ovaj identitet može biti sačuvan, stvarajući jedan novi predeo, novu vrednost. Očuvanje lokalnog identiteta ostvaruje se kroz:
 - poštovanje zatečenih arhitektonskih struktura, ukoliko su one vredne (zaštićeni objekti i objekti kulturnih vrednosti),
 - adekvatni arhitektonski izraz planiranih objekata,
 - poštovanje matrice urbanih struktura lokalnih naselja,
 - korišćenje lokalnih materijala,
 - neagresivno uvođenje novih sadržaja
 - planiranje javnih površina po ugledu na lokalne (trgovi, obalno šetalište, ponte..)
 - delimično očuvanje lokalne vegetacije i njeno inkorporiranje u planirano stanje
 - planiranje karakteristične mediteranske i obalne vegetacije (bez introdukcije nekarakterističnih vrsta)
 - akcentovanje lokalnih simbola korišćenjem specifičnih vrsta
- Uvidom u grafički prilog DSL-a 19| Plan pejzažnog uređenja za zonu B, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **ZO- zelenilo individualnih stambenih objekata**.
- **Na parcelama čija je površina manja od 500m² obezbijediti minimum 40% zelenih, nezastrtih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, a kod parcela čija je površina veća od 500m² minimum 50 % zelenih, nezastrtih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Ukoliko je urbanistička parcela manja od 300m², ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrtih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža.**
- Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Gore navedene smjernice odnose se na urbanističke parcele na kojima se planira izgradnja novih objekata.
- **Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim prillozima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati-korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.**
- Na parcelama sa već izgrađenim objektima obavezno ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrtih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Prilikom nadogradnje ili obnove objekta obavezno identifikovati vrijednu visoku vegetaciju na parceli i inkorporirati je u planirano rješenje.

- Kod izgradnje novih objekata, minimum 5 m od ivice parcele okrenute ka saobraćajnici treba rezervisati za ulaze i visoko i parterno zelenilo. U pomenutim djelovima parcele saditi školovane drvoredne sadnice, na rastojanjima od min 6m, vrsta karakterističnih za primorje.
- S obzirom da nijesu planirani javni drvoredi duž saobraćajnica, zelenilo individualnih objekata, pogotovo u djelovima okrenutim ka saobraćajnici, treba da preuzme tu funkciju.
- Koristiti vrste koje su već karakteristične za Njivice (čempresi, alepski bor, masline, oleandri, i sl.), ali prednost dati uvijek autohtonim vrstama.

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.

- **Za područje zahvata DSL-a “Sektor 1-Rt Kobilja-Njivice- Ušće Sutorine” obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci*.**

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a) Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b) Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c) Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaza u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d) Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e) Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predate nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG”, broj 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Nisu DSL-om definisani.

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

- Nisu DSL-om definisani.

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

- Nisu DSL-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.

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 DSL-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 DSL-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-** Kolski prilaz urbanističkoj parceli 138 je definisan grafičkim prilogom 15b- Plan saobraćajne infrastrukture.
- Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

- Preporuka je da na, početku zone, blizu puta Herceg Novi - granica sa Hrvatskom, treba planirati garažu (podzemnu) u kojoj bi bio obezbijeđen potreban broj parking mjesta a komunikaciju unutra zone turističkog naselja ostvarivati elektromobilima. U zoni turističkog naselja obezbijediti potrebne prostorije/objekte za funkcionisanje takvog vida saobraćaja.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko-pješačka saobraćajnica **potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele**, saglasno sa normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.
- Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m ²)	10 pm
Poslovanje (na 1000m ²)	20 pm
Trgovina (na 1000m ²)	41 pm
Hoteli i turistička naselja (na 1000m ²)	7 pm
Restorani (na 1000m ²)	81 pm

- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;

- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
 - Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
 - Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
 - Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za paralelna, dimenzije parking mjesta su 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11, 09/12)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti -Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

• **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 DSL-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-a, list broj 05f:-Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IV** za koju važi:

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage
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 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13	
	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:**
 - Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.
 - **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 izbjegnu 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:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

U poglavlju analitički podaci su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA- Heritage Impact Assessment).

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) za izgradnju svih objekata turističkog naselja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 138 koja odgovara kat.parc. br. 5945 K.O. Sutorina
- **Površina urbanističke parcele:**
275,18 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
maksimalno dozvoljena zauzetost parcele je 95 m²
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
maksimalno dozvoljena BRGP objekta je 185 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**
2 etaže
- **U slučajevima kada je maksimalna spratnost objekta:**
jedna etaža- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m;
dvije etaže- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m;
tri etaže- to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 11m;

Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu

Kobila definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

- **Broj stambenih jedinica:**
2
- **Broj stanovnika:**
5
- **Ukupan broj korisnika:**
5
- **Planirana intervencija:**
POSTOJEĆI OBJEKAT
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje (na 1000m ²)	10 pm
Poslovanje (na 1000m ²)	20 pm
Trgovina (na 1000m ²)	41 pm
Hoteli i turistička naselja (na 1000m ²)	7 pm
Restorani (na 1000m ²)	81 pm

- **Definicija pojmova:**
 - **Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum.**
Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža- ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža.
Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.
 - **Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.
 - **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.
 - **Sprat je (1 do N)** svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
 - **Potkrovlje (Pk)** može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
 - **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m;
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za poslovne etaže do 4.0m
 - 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 gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

- Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta.

Oblikovanje turističkog naselja uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Herceg Novog. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije. **Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena objekat turističkog naselja planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

U cilju obezbijeđenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumen moraju definisati u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Imajući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih

presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.

- **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba a bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom.

Krovnna rješenja- dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama- linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzlitka je 1.2m.

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.
- Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

• **Uslovi za unaprjeđenje 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).
- Poboľšanje 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.

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.

Uklanjanje postojećeg objekta vrši se u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).

PRILOZI:

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DSL-a »Sektor 1«ZONA B ("Sl. list Crne Gore"- br. 62/18), i to :

- list broj 10b: -Analiza postojećeg stanja-
- list broj 12b: -Plan namjene površina-
- list broj 13b: -Plan parcelacije-
- list broj 14b: -Plan regulacije i nivelacije-
- list broj 15b: -Plan saobraćajne infrastrukture-
- list broj 16b: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 17b: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 18b: -Plan elektronske komunikacije-
- list broj 19b: -Plan pejzažnog uređenja-

– **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od D.O.O. Vodovod i kanalizacija Herceg Novi, broj: 05-3197/19 od 18.09.2019. godine;

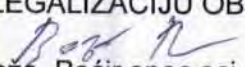
Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UP/I-05-505/2019 od 03.10.2019. godine;

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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Sutorina, broj: 890/2019 od 02.10.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti 635 za K.O. Sutorina,, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-14959/2019 od 30.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mccarron Monica Angela i Vukotić Božidar Andrew Nervi iz Velike Britanije upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 5945 K.O. Sutorina, u površini od 280 m², u naravi dvorište 229 m², zgrada za odmor (vikendica) 51 m², sa teretom;

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;



O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



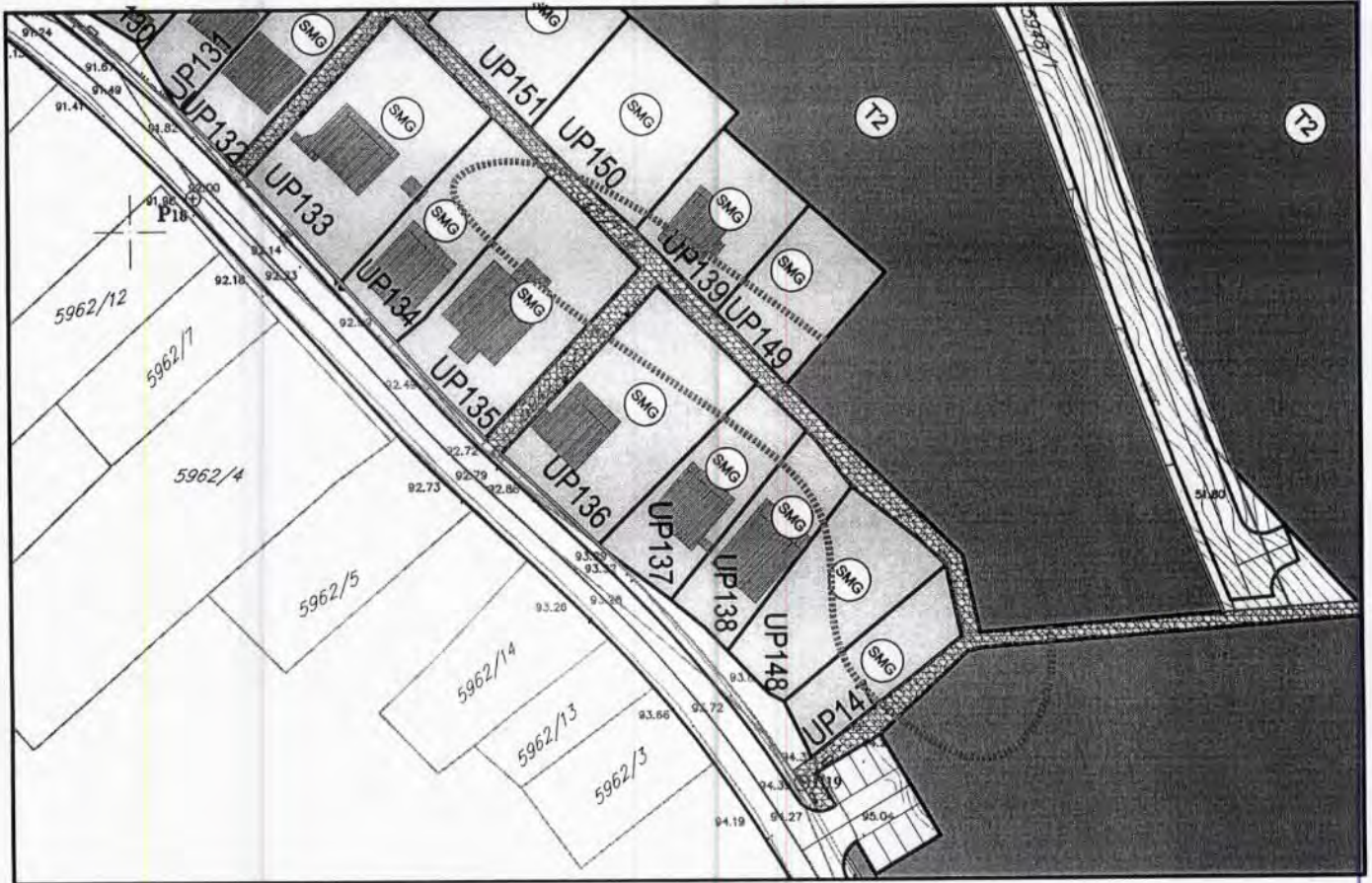
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
- BROJ I GRANICA KATAstarsKE PARCELE
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PPPPN MORSKOG DOBRA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- POSTOJEĆA SPRATNOST OBJEKATA
- POSTOJEĆI OBJEKTI NA TERENU
- POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU
- ŠUME - ZELENILU MAKLIJA I ŠUMA

- STANOVANJE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- RIJEKA SUTORINA
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE - PJEŠČANA I KAMENITA OBALA
- PONTE I MANDRAČI
- VOJNI FORTIFIKACIJSKI KOMPLEKS KOJI NIJE REGISTROVAN KAO KULTURNO DOBRO



O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNEN
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- KOMERCIJALNI VEZ
- ZAHVAT NASIPANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NASELJE
- LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

- CENTRALNE DJELATNOSTI

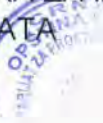


O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

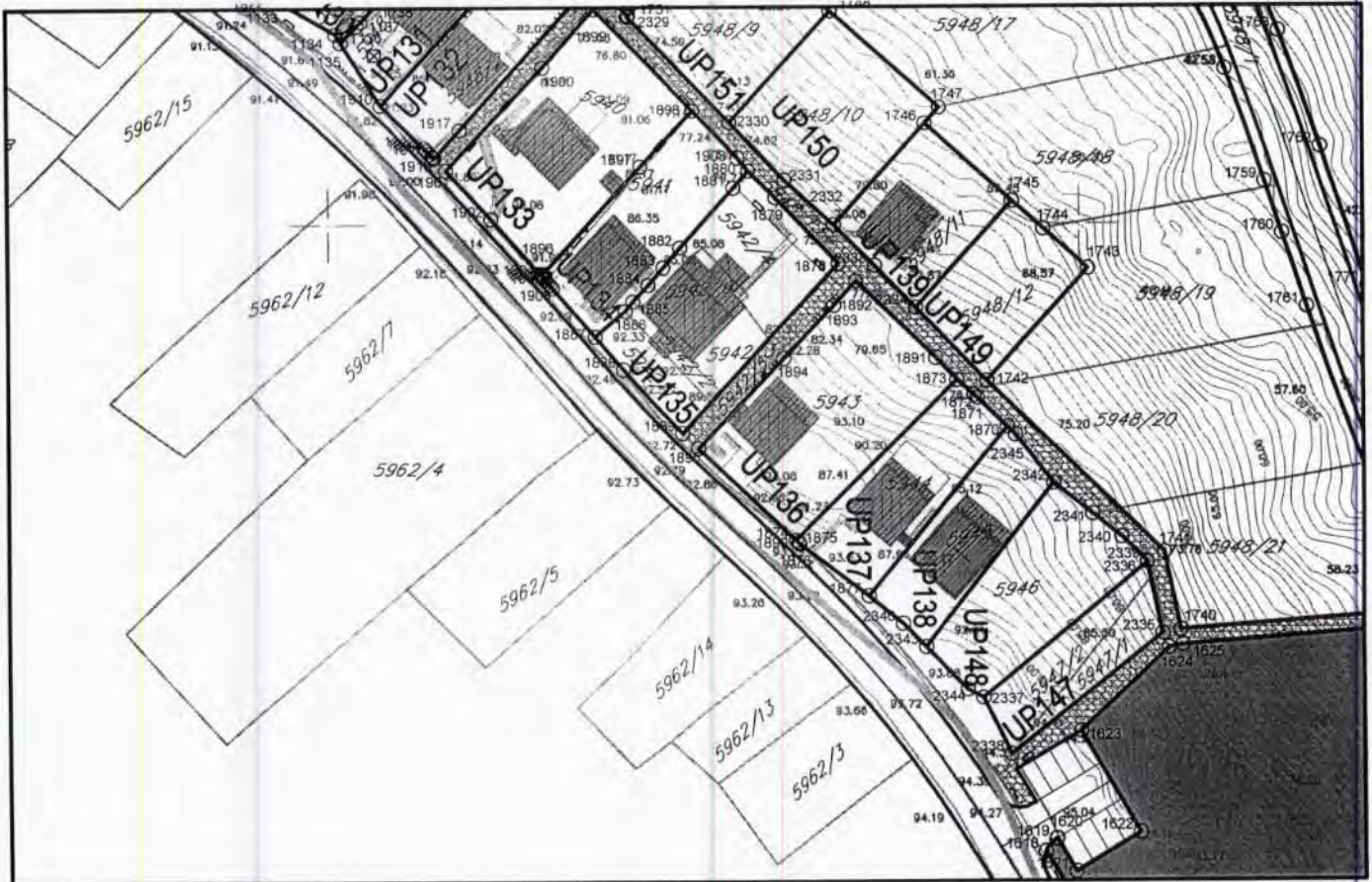
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A** OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKAT - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- SAOBRAĆAJNE I O TVORENE JAVNE PO VRŠINE
- IVIČNJAC
- TROTOAR
- ▨ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▨ OBALNO ŠETLIŠTE - LUNGO MARE
- ▨ KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAONICE
- ▨ JAVNI PARKING
- ▨ LUKA NAUČIČKOG TURIZMA



○ kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina
○ UP 138

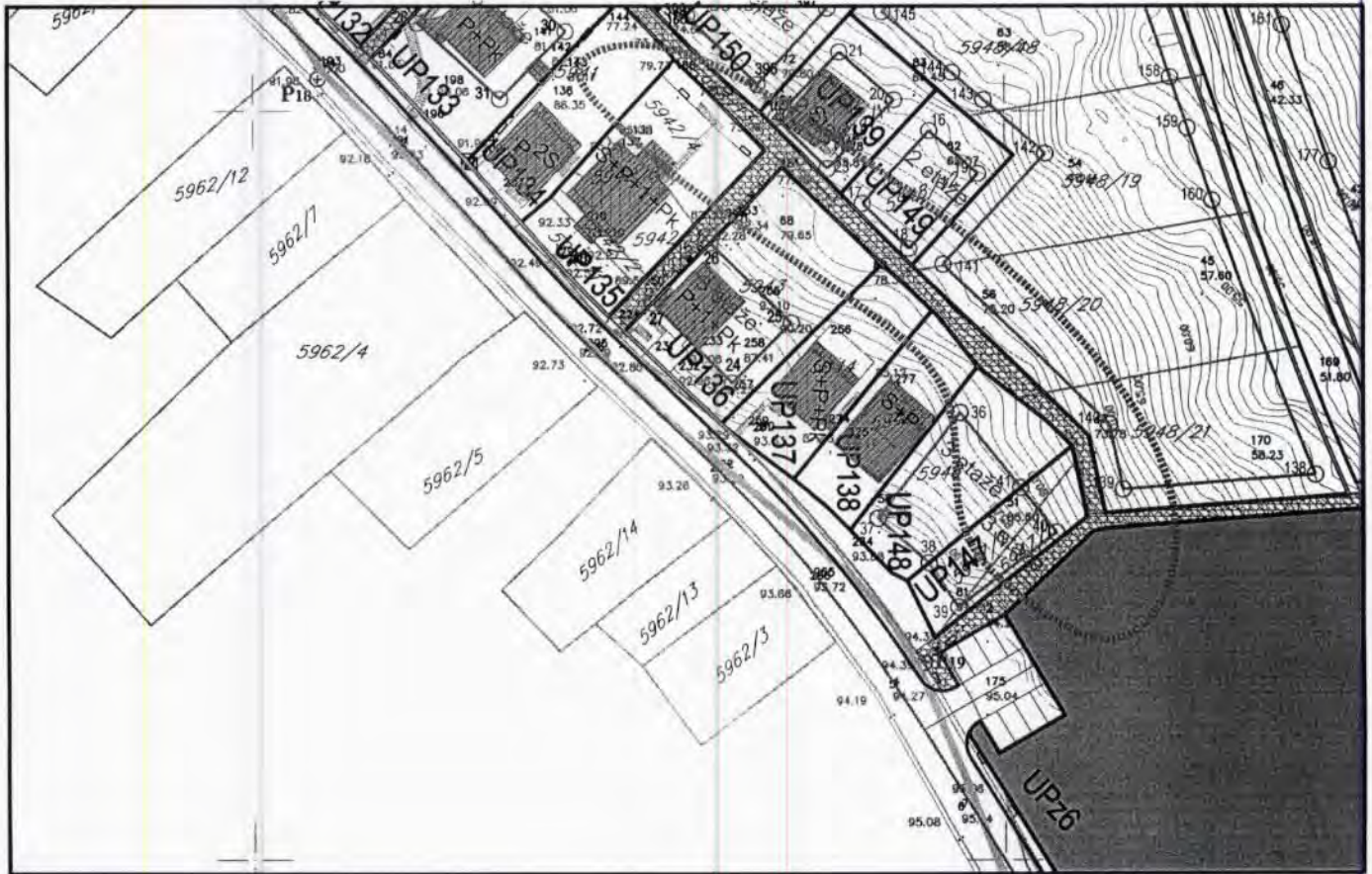
1870	6542890.42	4698873.03
1877	6542871.99	4698850.63
2345	6542891.50	4698871.98
2342	6542896.46	4698865.54
2343	6542879.53	4698843.86
2346	6542876.48	4698846.97

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo
Božo Bećir spec.sci.grad





O kat.parc.br. 5945 K.O. Sutorina

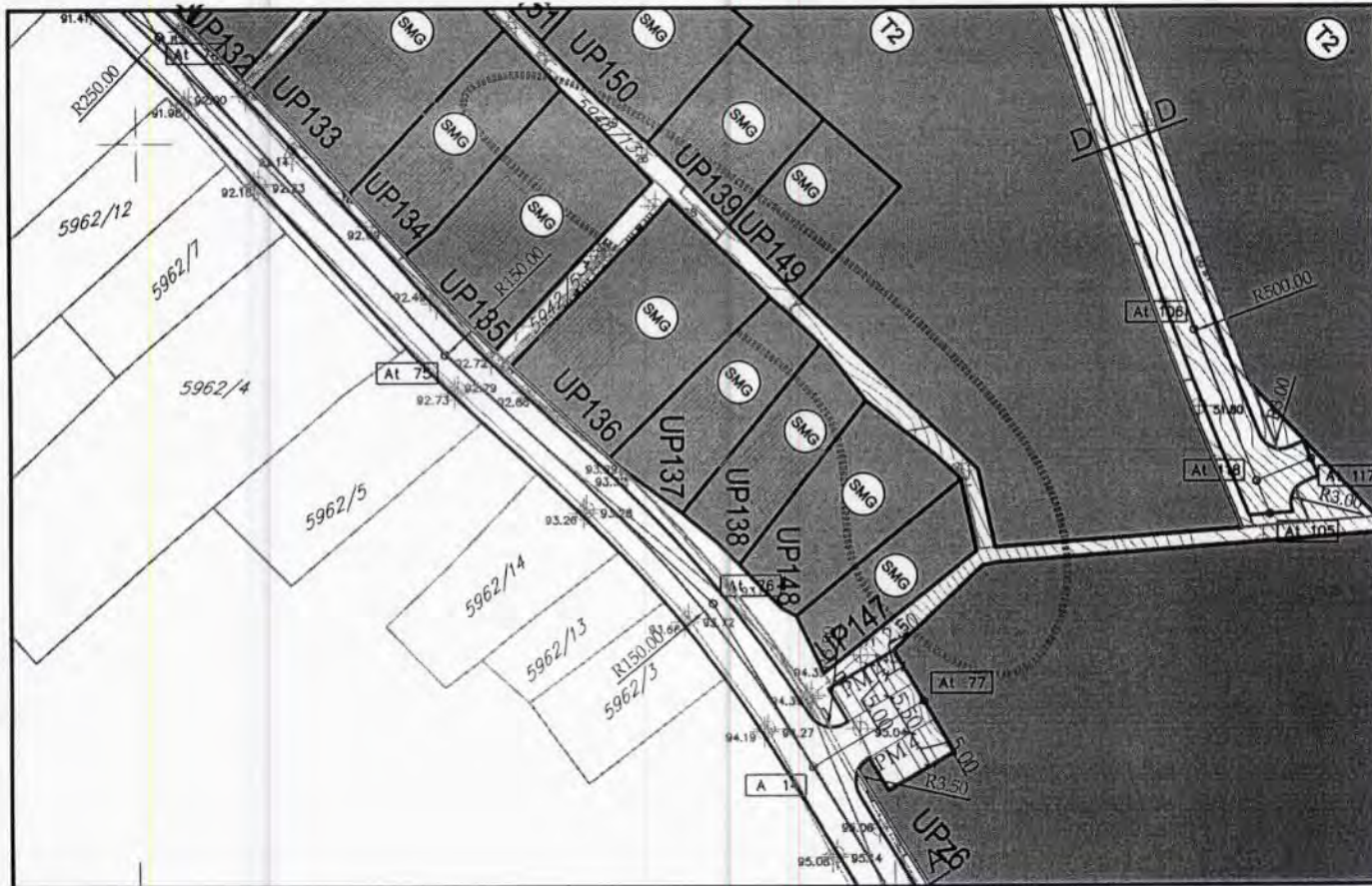
U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.



LUKA NAUČNOG TURIZMA	
A	65 43 798 57 / 469 8346.68
B	65 44 012 08 / 469 7904.58
C	65 44 165 43 / 469 7972.84
D	65 43 924 04 / 469 8476.63



O dio kat. parc. br. 5967 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA

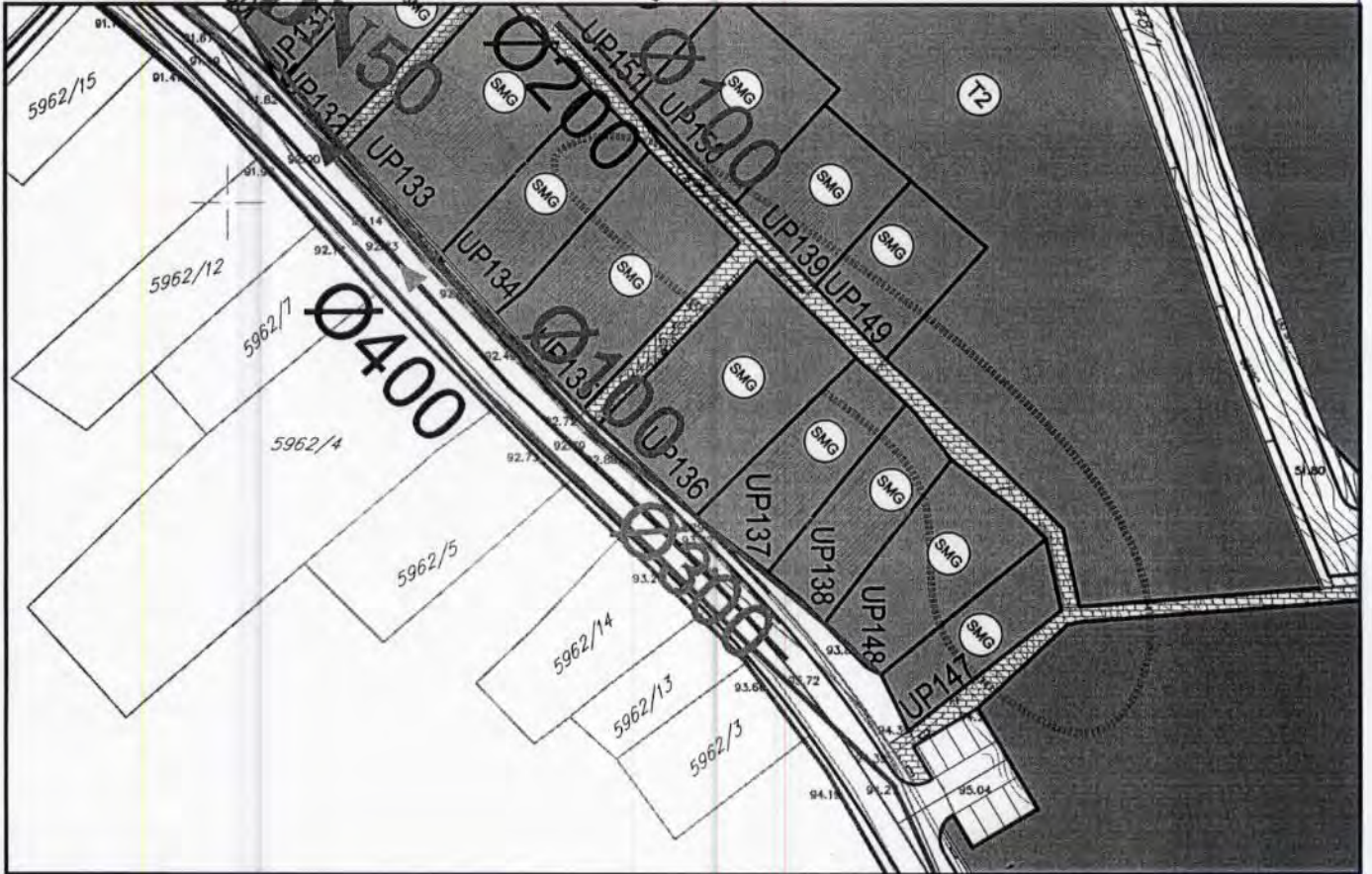
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 1/2 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETLIŠTE-LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- LUKA NAUČKOG TURIZMA



U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ

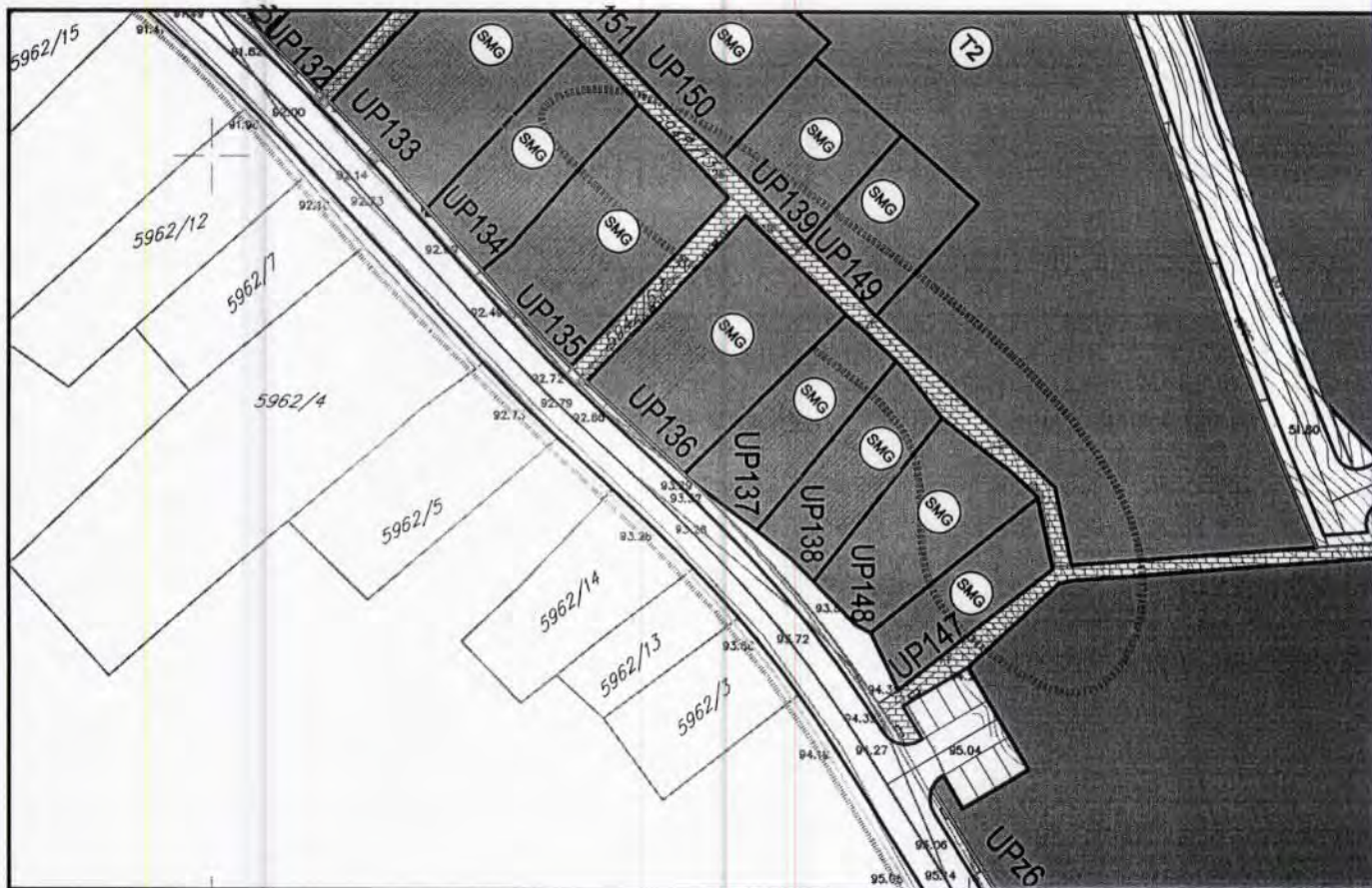


LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- PLANIRANI VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA



O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 4/4 GRANICA I BROJ KATASTARSKÉ PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 6 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- I 10 KV RASKLOPNO POSTROJENJE
- POSTOJEĆE ELEKTROVOD 10 KV KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆE ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV



O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

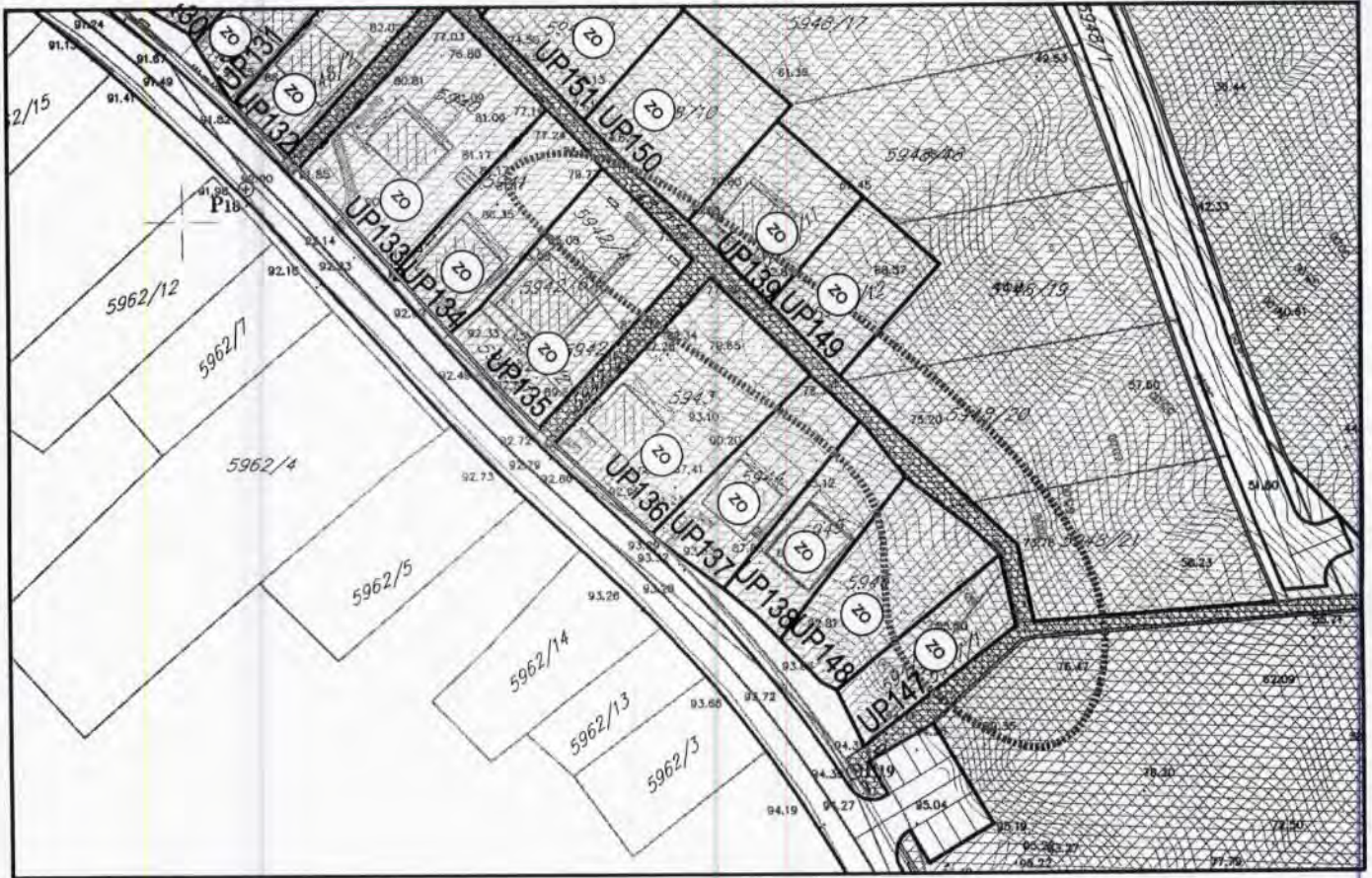
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - GRANICA PRIVREMENOG VR ŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČ
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- A OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
- GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
- 5 POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO



O kat. parc. br. 5945 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 22.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo
Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA

- GRANICA ZAVJATA PLANA
- GRANICA PREDVIĐENOG MIŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MOŽDANOG DOBIRA
- OSJELNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKIH PARCELI
- KOMERCIJALNA VEZ
- ZAVJAT INVESTITORNE OBLIKE
- ZAVJAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- (UP7) BROJ URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

POSREDOVANJE

- PARK
- ZELENLO UZ SAOBRAĆAJNICE
- UREĐENJE OSJELI
- PARK ŠUMA
- DETALJNO IZNEŠENJE KUPALIŠTA

POSREDOVANJE

- ZELENLO TURISTIČKIH NASELJA
- ZELENLO ZA TURIZAM (HOTELI)
- ZELENLO INDIVIDUALNIH STANOVNIH OBJEKATA
- ZELENLO POSLOVNIH OBJEKATA

POSREDOVANJE

- ZAŠTITNI POJAS
- ZELENLO INFRASTRUKTURE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- ZAVJAT OGRUPOVANJE EKVALITETNOG ZELENILA
- GRANICA OGRUPOVANJA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBIRA
- POTENCIJALNA KULTURNA DOBIRA

5

SAOBRAĆAJNE I O TVORIŠNE JAVNE PO VRŠINE

- PLOČNIK
- TROTOAR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSJELNO ŠETALIŠTE LUKO MARE
- KOLNIKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNA PJEŠAČKE
- LUKA NAUČNOG TURIZMA

Примљено: 19.09.2019				
Организа- циона јединица	Класификациони знак	Родни број	Прилога	Јединица
	02-3-350-	UPI-928		2019-1/1

Broj:05-3197/19
 Herceg Novi, 18.09.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Секретаријат за просторно planiranje i izgradnju
 VLAHOVIĆ DUŠKO

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3197/19 od 16.09.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni B, SMG-stanovanje malih gustina, maksimalne spratnosti 2 etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP 138 koja se sastoji od **katatarske parcele broj 5945 k.o. Sutorina**, koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-928/2019 od 16.09.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 50 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 predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža..
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

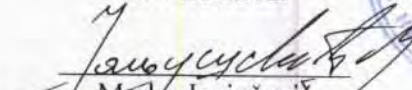
NAPOMENA:

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

Dostavljeno:

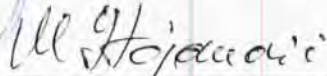
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

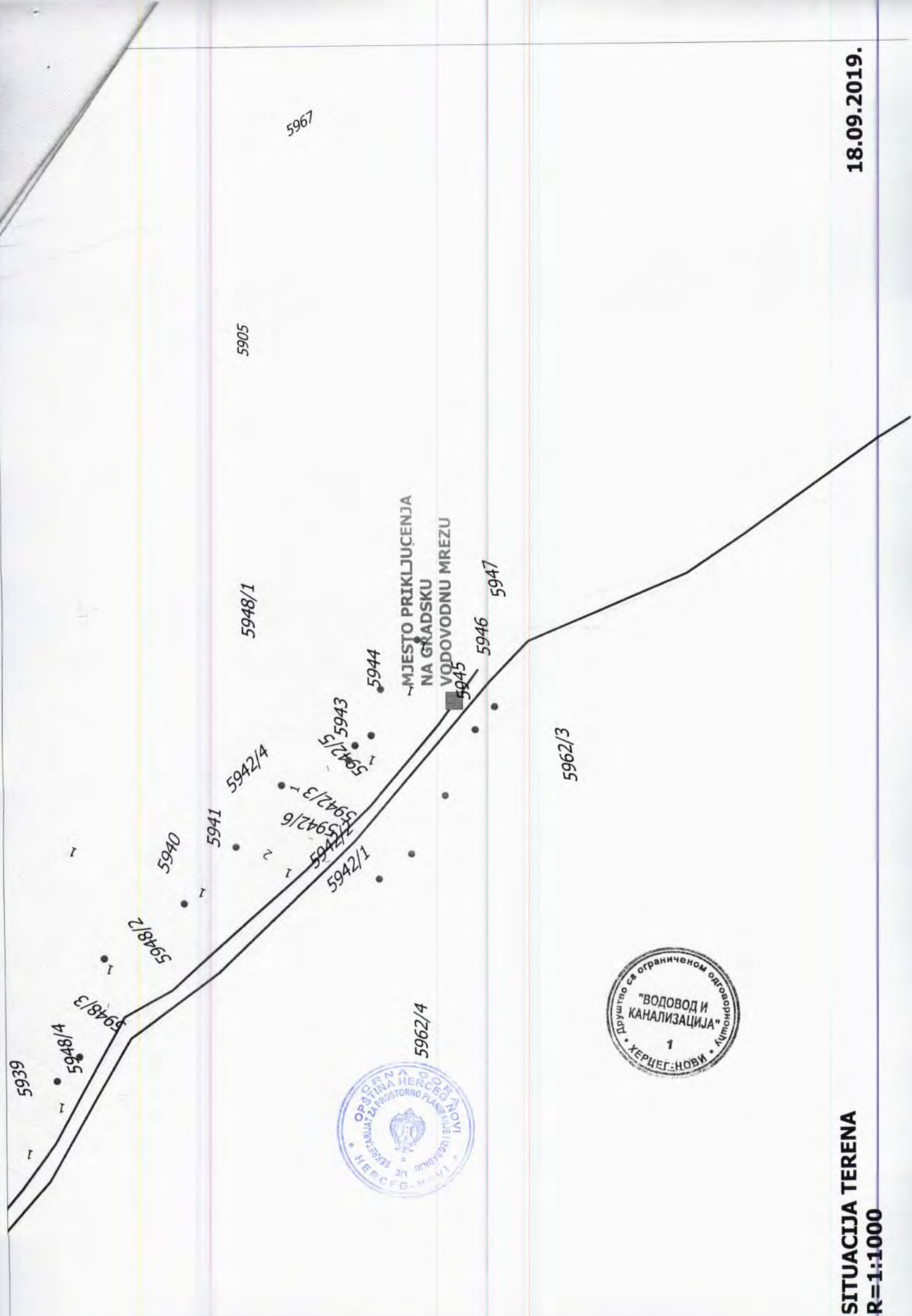


Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor


 Mr Olivera Đolmestić
 dipl.ing.grad.



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

18.09.2019.



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

CRNA GORA
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 21-10-2019				
Органи- јединица	Класификациони знак	Редни број	Преклопа	Јединица
02-3-350	UP/I	928	2019-1/3	

Br: UP/I-05-505/2019

03.oktobar.2019

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-505/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni B, SMG-stanovanje malih gustina, maksimalne spratnosti 2 etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP138 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5945, KO Sutorina, Herceg Novi u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine, 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 upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni B, SMG-stanovanje malih gustina, maksimalne spratnosti 2 etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP138 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5945, KO Sutorina, Herceg Novi u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine

- Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice naselja Sutorie u kojem se nalazi predmetna lokacija, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- U arhitektonskom oblikovanju primijeniti jednostavne nenametljive forme;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture)
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog.



- 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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni B, SMG-stanovanje malih gustina, maksimalne spratnosti 2 etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP138 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5945, KO Sutorina, Herceg Novi u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine, a nakon terenskog obilaska, uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova, i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

- U okviru poglavlja - *OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA*, Državne studije lokacije "Sektor 1" navedeno je sljedeće:

"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilica-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim priložima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

U okviru istog poglavlja takođe se napominje da su predmetnim planom predloženi maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjena uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

- Predmetni prostor u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", Zona B nalazi se u južnom dijelu KO Sutorina, iznad naseljenog dijela lijeve obale ulaza u Bokokotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Opisani prostor predstavlja neizgrađenu zelenu površinu ispod magistralnog puta u neposrednoj blizini više stambenih objekata savremene gradnje. Shodno navedenom može se reći da predmetni



prostor predstavlja vrijedan dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

- U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine", nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama, Turističkim naseljima i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu. Shodno važećem planu na katastarskoj parceli broj 5945, KO Sutorina, u površini od 275,18m², dozvoljena je izgradnja stambenog objekta maksimalno dozvoljene BRGP 185m², spratnosti dvije etaže. Shodno navedenom može se zaključiti da bi se planirana gradnja na predmetnoj katastarskoj parceli (5945, KO Sutorina) uklopila u postojeću urbanističku matricu naselja Sutorine, te se može zaključiti da izradi projektne dokumentacije nije potrebno da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

Imajući u vidu gore navedeno, a radi očuvanja urbanističkih, kulturnih i prirodnih vrijednosti predmetnog prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora prilikom izrada projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni B, na lokaciji urbanističke parcele UP138 koja se sastoji od katastarske parcele broj 5945, KO Sutorina, Herceg Novi u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine" 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.

Na osnovu navedenog, rješenje je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.


Direktor
Božidar Božović

Dostavljeno:

- Naslovu
- u spise



ЗА НЕКРЕТНИНЕ

НА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

890/2019

гум: 02.10.2019



Катастарска општина: СУТОРИНА

Број листа непокретности:

Број плана: 14

Парцела: 5945

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

S

4
699
000
6
542
750

4
699
000
6
543
000



4
698
750
6
542
750

4
698
750
6
543
000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА

Обрадио:

Овјерава
Службено лице:
Душан Младеновић



PRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14959/2019
Datum: 30.08.2019.
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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 635 - 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
5945		21 99		NJIVICE	Dvorište KUPOVINA		229	0.00
5945	1	21 99		NJIVICE	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		51	0.00
Ukupno							280	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000011168	MCCARRON MONICA ANGELA VELIKA BRITANIJA -	Susvojina	1/2
6192000011167	VUKOTIĆ BOŽIDAR ANDREW NERVI VELIKA BRITANIJA -	Susvojina	1/2

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
5945	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	0	P 51	Susvojina MCCARRON MONICA ANGELA VELIKA BRITANIJA - Susvojina VUKOTIĆ BOŽIDAR ANDREW NERVI VELIKA BRITANIJA -

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5945			1	Dvorište	25/03/2008	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA KUPOPRODAJNOG UGOVORA POSL. BR.OV.-I-2178/07 OD 07.03.2007 GOD.
5945	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)	25/03/2008	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA KUPOPRODAJNOG UGOVORA POSL. BR.OV.-I-2178/07 OD 07.03.2007 GOD.

Datum i vrijeme: 30.08.2019. 13:41:51

1 / 2



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)



Projektant:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

