URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Martinović Ranko

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

Herceg Novi, 20.11.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-979/2019
Herceg Novi, 20.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, 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. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. pr. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Martinović Ranka iz Herceg Novog, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima u zoni stanovanja srednjih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP200 koja se sastoji od kat. parcele br. 798/1 K.O. Kuti u Zelenici, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Martinović Ranko, Orjenski bataljon 54, Herceg Novi
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 02.08.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-979/2019;

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu br. 798/1 K.O. Kuti, od 20.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000 ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 684 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19138/2019 od 20.11.2019. godine, kojim se dokazuje da su Žmirić Milorad, Žmirić Momčilo i Žmirić Zorka upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/3, na kat. parceli br. 798/1 K.O. Kuti, u naravi dvorište površine 208m^2, i porodično stambena zgrada površine 152m^2,spratnosti P+P1+Pn, bez tereta i ograničenja;
- Geodetski nalaz o postojanju objekta na avio snimku iz 1972.g.,a sve na kat. parc. br. 798/1 K.O. Kuti, izrađen od strane »GEOBIRO« d.o.o. od 16.07.2018.g.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11).

- Uvidom u grafički prilog Postojeće stanje fizičke strukture, utvrđeno je da na predmetnoj kat. parceli br. 798/1 K.O. Kuti postoji izgrađen objekat spratnosti Su+P+2.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog – Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni stanovanja srednjih gustina (SS).
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Površine naselja. Uvidom u GUR Zelenika, predmetna lokacija se ne nalazi u zahvatu istog. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 04-1 (Zelenika – centar), za koju je smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta definisano II – primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.

- ***Stanovanje male gustine***

Stanovanje srednjih gustina planirano je na neizgrađenom prostoru gdje je u skladu sa vlasništvom bilo moguće formirati veće parcele, na prostorima već započetog stanovanja gdje su postojeće katastarske parcele nešto većih površina i na lokacijama koje se oslanjaju na magistralu i to u cilju stvaranja uslova za formiranje linijskog centra gdje je u cilju uspostavljanja kontinuiteta preporuka da se objekti postave na regulacionu liniju osim ako nije posebno naglašeno (građevinska linija pomerena u odnosu na regulacionu). U okviru objekta obavezna je organizacija djelatnosti i to u prizemlju objekta ili se u okviru parcele mogu organizovati samo djelatnosti.

Pored objekata stanovanja u okviru ovog tipa moguća je organizacija i djelatnosti kao i apartmanskih naselja na pojedinačnim urbanistčkim parcelama sa jednim objektom ili lokacijama sa više objekata. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju,sa zasebnim smeštajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.

- **Pravila parcelacije:**

- Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja. U postupku pribavljanja rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske podloge za predmetnu parcelu.

- Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:
  a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
  b) detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.

  Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu,može se graditi:
  a) jedan osnovni objekat, te
  b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

  Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:
a) 300,0m2 za slobodnostoje}e objekte
b) 250,0m2 za dvojne objekte
c) 150,0m2 za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi je 300 m^2. Postojeće parcele koje su manje od 300m^2 a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m^2 su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje.

- Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 13m, na parcelama koje su uže od 13m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekati) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljanje slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti susjeda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu.
Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prenošenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Parcelacija je definisana Planom parcelacije.

- Površina urbanističke parcele UP 200 iznosi P=360 m^2 , prema prilogu Plan parcelacije.
- UP200 definisana je koordinantnim tačkama.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- **Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), 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**
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke aprcele **UP 200**:

UP 200 (SS) P=360 m^2		
Br.	Y	X
790	6547842.29	4700453.12
791	6547844.55	4700450.34

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

1. Regulaciona linija odvaja javnu površinu od privatne i od površina namenjenih za druge namjene.
Građevinska linija određuje minimalnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgrađenim celinama gdje određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi .
a) za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude **5,0m** (izuzev u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina ako se sledi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
b) za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mjeoovite namene, zgrade društvrne namene kao i za objekte drugih namena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno 1/2 H, ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta merena od konačno uređenog terena uz objekat do venca, ili do slemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj provršini).
2. Odredba iz prethodnog stava ovog člana ne primenjuje se, ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočno susednih) objekata u izgrađenom delu naselja.
– **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu - Planu parcelacije,regulacije.

Udaljenost osnove objekta od granica parcele

1. Osnovni objekat moće se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim delovima građevinskog područja naselja:
a) odmaknuto od bočnih granica – slobodnostojeći objekti
b) na jednoj bočnoj granici – dvojni objekti
c) na obadve bočne granice – ugrađeni objekti, objekti u nizu.

2. U neizgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **3,00 m.**

3. U izgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,50 m**, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostoje}ih objekata.

4. Ako dvije susedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.

5. Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je Isključivo u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cjelina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda {to nije uslov kada je reč o rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima.

6. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se planirati i graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.
Maksimalni urbanistički parametri unutar zona namene:

Namena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje srednjih gustina (porodično)	0,4	1,2	do 4 nadzemne

- ***Stanovanje srednje gustine***

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti 1.2 (odnosno 4 nadzemne etaže)
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija je 3m.
- U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisano je minimalno odstojanjae gra|evinske linije od regulacione. Svi novi objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i uz uslov min. 1/2H a prema Urbanističkim pravilima PPO Herceg Novi.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti, pod uslovom da nisu prekoračili ni jedan od zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgra|enosti, gra|evinska linija, minimalna udaljenost od granica parcele) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od susjeda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građenivsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je isključivo uz saglasnost susjeda. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- U okviru ove namjene kao pretežne moguće je organizovati I djelatnosti.
- Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa osnovnom namjenom ili urbanistička parcela može biti samo u funkciji delatnosti.
- Djelatnosti moraju biti kompatibilne sa osnovnom namenom odnosno da neugrožavaju istu.
- Slobodne površine urediti tako što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namenjeni sportu,rekreaciji,zabavi i druženju
  Obavezno primijeniti uslove iz poglavlja –Zelenilo.
  Na parceli se mogu graditi bazeni i ostali sadržaji koji su prateći apartmanskom naselju.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele. Parkairanje i gara`iranje obezbediti po normativima koji su precizirani u poglavlju Saobraćaj

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, 44/18, 63/18))

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

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.60/18), 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:

- **Zaštite 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:

- Zelenilo individualnih stambenih objekata

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem delu okućnice.Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena sastavu i strukturi porodice, njenim interesovanjima, profesijom i sl.

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. savremanom 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, kavalitetu, 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 obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:
a) jedan osnovni objekat, te
b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

- Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obraljun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova vićih od 2,00m.

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

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 DUP-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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
– U prilogu se daju trase DUP-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 strane nadležnog 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:**

Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se u svemu prema grfičkom prilogu plan saobraćaja. Parkiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje i garažiranje obezbediti po normativima koji su precizirani u poglavlju Saobraćaj.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu Prostornim planom Opštine Herceg Novi, sa namenom prostora, i važećim standardima i normativima tako što je uz pristupne saobraćajnice predloženo javno parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.
Veliki deo plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju rešava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.
U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.
Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m^2 poslovnog prostora na jedno parking mesto
Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m^2 poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ovim planom je ostvareno ukupno 70 javnih parking mjesta uz pristupne saobraćajnice.

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suterenima objekata treba predvideti rampe. Parkinanje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: **1 PM/stan**
Planirano stanovanje: **1.4 PM/stan**
Trgovina: **1 PM na 30m^2 BRGP**
Turizam (hoteli): 1PM na 2 do 4 sobe
Turizam (hoteli apartmantskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija: **1 PM na 60m^2 BRGP**

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11"). Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele.Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **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 DUP-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 kartu 3a: seizmički rizik I seizmička nestabilnost, predmetna lokacija se nalazi u **seizmički stabilnoj zoni**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage;
  - nagib terena: 20°-30° za vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene,10°-20° za nevezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4.0m i više od 4.0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7 - 20 N/cm² i 20 N/cm²
  - seizmičnost: zona B3,C1,C2,D,N, intenzitet IX MCS
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, 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).

- **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. 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 objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1.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.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, 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 200
- **Površina urbanističke parcele:**
  360 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4 (za zonu SS)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  1.2 (za zonu SS)
- **Max BRGP za kompletnu UP 200:**
  432 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  do 4 nadzemne etaze

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteren i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.

- ***Visina***

Definicija visine i etaža (spratova) objekta
1) Ukupna visina objekta mjeri se veritikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem djelu (djelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova
2) Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem djelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
3) Etaže objekta su:
a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»
b) suteren koji se skraćeno označava sa «S»
c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»
d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra deo objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
e) potkrovlje može biti i nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»
U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

- ***Suteren i podrum***

1. Suterenom se smatra deo 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 iza objekta mora se u potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...).
Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti.

3. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- ***Potkrovlje i visina nadzitka***

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK" , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

3. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod podkrovlja)

- ***Visina objekata***

1. Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. slemena objekta.

2. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
a) za (P) 4,00m
b) za (P+Pk) 5,50m
c) za (P+1) 8,00m

3. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

4. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili

etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

5. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo .

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

  U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suterenima objekata treba predvideti rampe. Parkinanje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:
  Postojeće stanovanje: 1 PM/stan
  Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan
  Trgovina: 1 PM na 30m^2 BRGP
  Turizam (hoteli): 1PM na 2 do 4 sobe
  Turizam (hoteli apartmantskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
  Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m^2 BRGP

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje:**
    - Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima,bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

  - **Materijali obrade:**

  Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.
  Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica ili mediteran crep.
  Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišenje takvog pokrivača.
  - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta); Venac je moguće izvesti i kao prepust crepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rešenjima
  - **Krovni prepust na zabatu**: max. 0,20 m

- **Arhitektonsko oblikovanje:**
  Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzazom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklaljuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
j) poravnane fuge bez isticanja
k) primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva
l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
m) ujednačenost strukture zidova prema nameni
n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

  Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

  Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

  U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

  U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namene u građevinskom području naselja, odrediće se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih delova parcele.

- **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).
- Poboljšanje 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, 44/18, 63/18, 11/19), stupio je na snagu dana 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).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  Izvodi iz DUP-a »Zelenika – centar« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11), i to: Plan fizičke strukture-postojece stanje, Namjena površina (planirano stanje), Parcelacija, Plan saobraćaja, Plan elektroenergetske infrastrukture, Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan telekomunikacione infrastrukture, Plan zelenila;

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj: 05-3883/19 od 14.11.2019. god.

  Rješenje o konzervatorskim uslovima za kat. parc. br. 798/1 K.O. Kuti izdato od Uprave za zaštitu kulturnh dobara PJ Kotor broj: UP/I-05-544/2019 od 08.novembra 2019.g.

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

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu br. 798/1 K.O. Kuti, od 20.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000 ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 684 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19138/2019 od 20.11.2019. godine, kojim se dokazuje da su Žmirić Milorad, Žmirić Momčilo i Žmirić Zorka upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/3, na kat. parceli br. 798/1 K.O. Kuti, u naravi dvorište površine 208m^2, i porodično stambena zgrada površine 152m^2,spratnosti P+P1+Pn, bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica I

Arh.Milica Marić dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

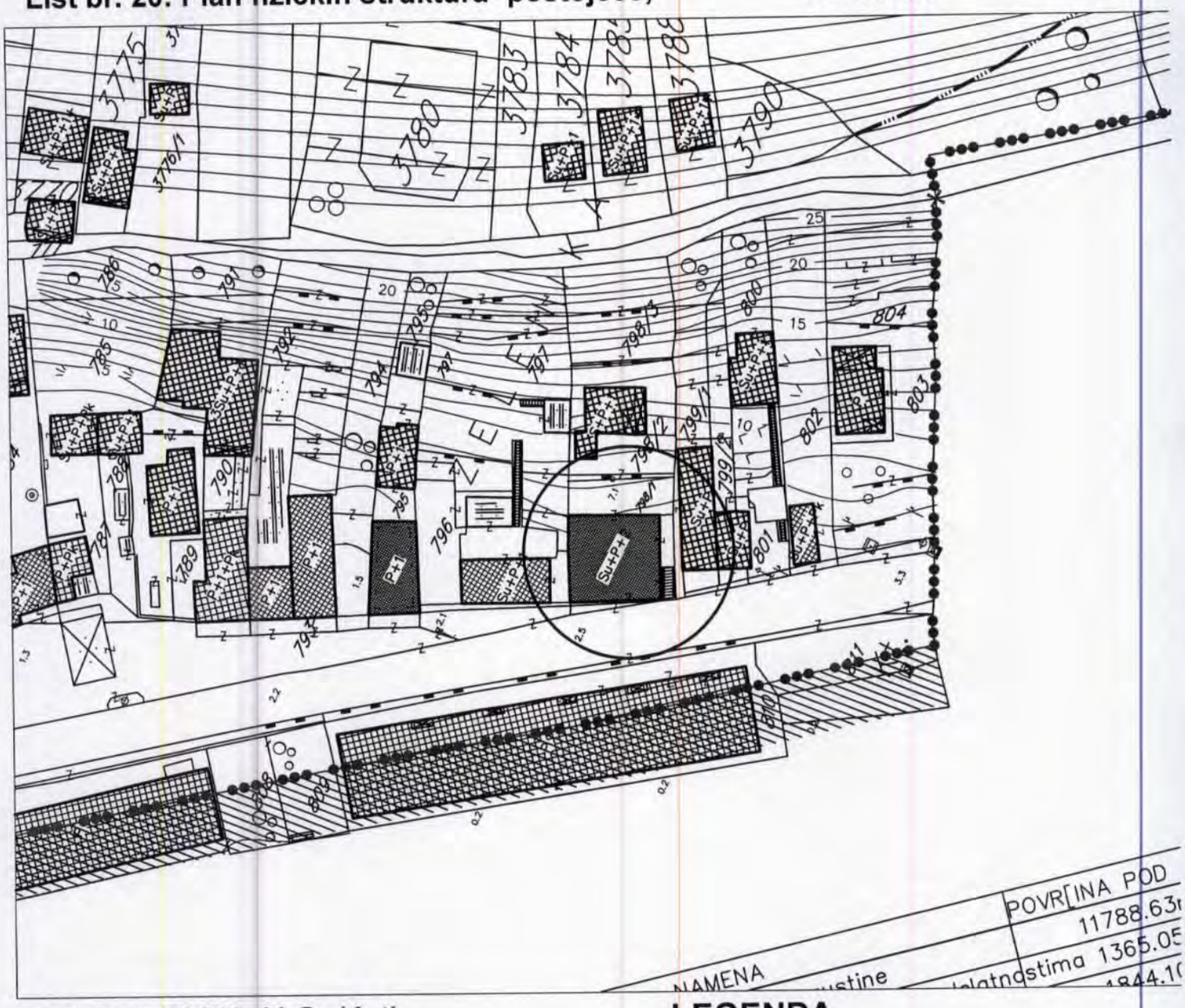
Bećir Božo spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

List br. 20: Plan fizickih struktura- postojece; R=1:1000



kat.parc.798/1 K.O. Kuti

LEGENDA

- hoteli
- bungalovi

[KOLSTVO I SOCIJALNA ZA[TITA

- osnovna {kola
- VERSKI OBJEKTI

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- objekti elektroenergetske infrastrukture
- pomo]ni objekti
- objekti u izgradnji
- P+1 spratnost objekata
- Morsko dobro
- granica DUP-a

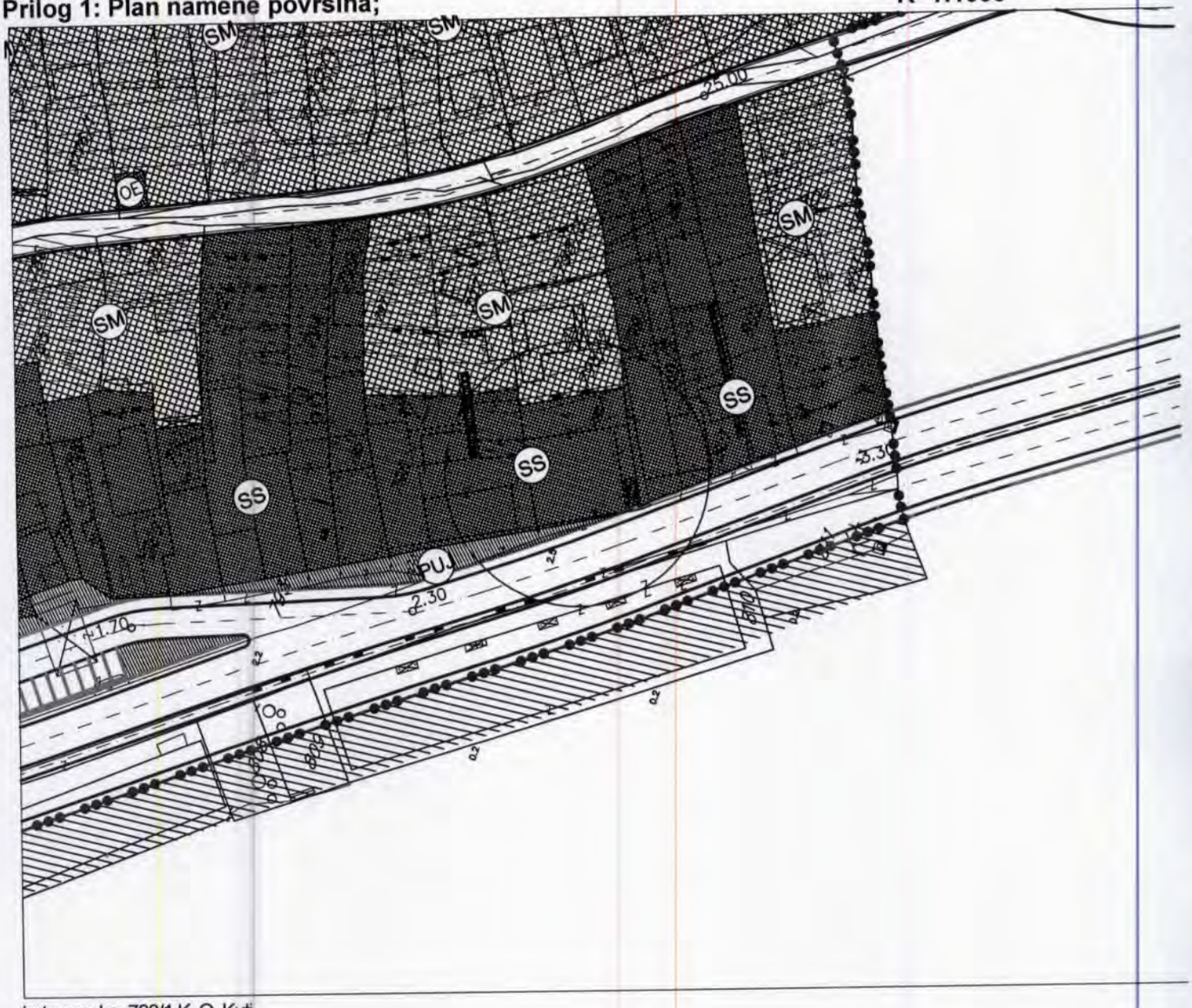
N W E S

Samostalni savjetnik I
Milica Marić, dipl.ing.arh.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SECRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

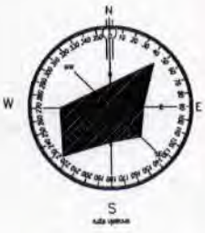
Izvod iz DUP-a "Zelenika - centar"("Sl.list CG op.pr.", br. 31/11) Broj: 02-3-350-UPI-979/201

Prilog 1: Plan namene površina; R=1:1000



kat. parc. br. 798/1 K. O. Kuti

LEGENDA



LEGENDA:

Površine za stanovanje

- SM Površine za stanovanje male gustine
- SS Površine za stanovanje srednje gustine
- SV Površine za stanovanje veće gustine
- TR Površine za turističko naselja
- MN Površine za mešovite namene
- DS Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- SR Površine za sport i rekreaciju
- VC Površine za verske objekte
- VU Površinske vode

Površine za pejzažno uređenje

- PU Površine javne namene

Šumske površine

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

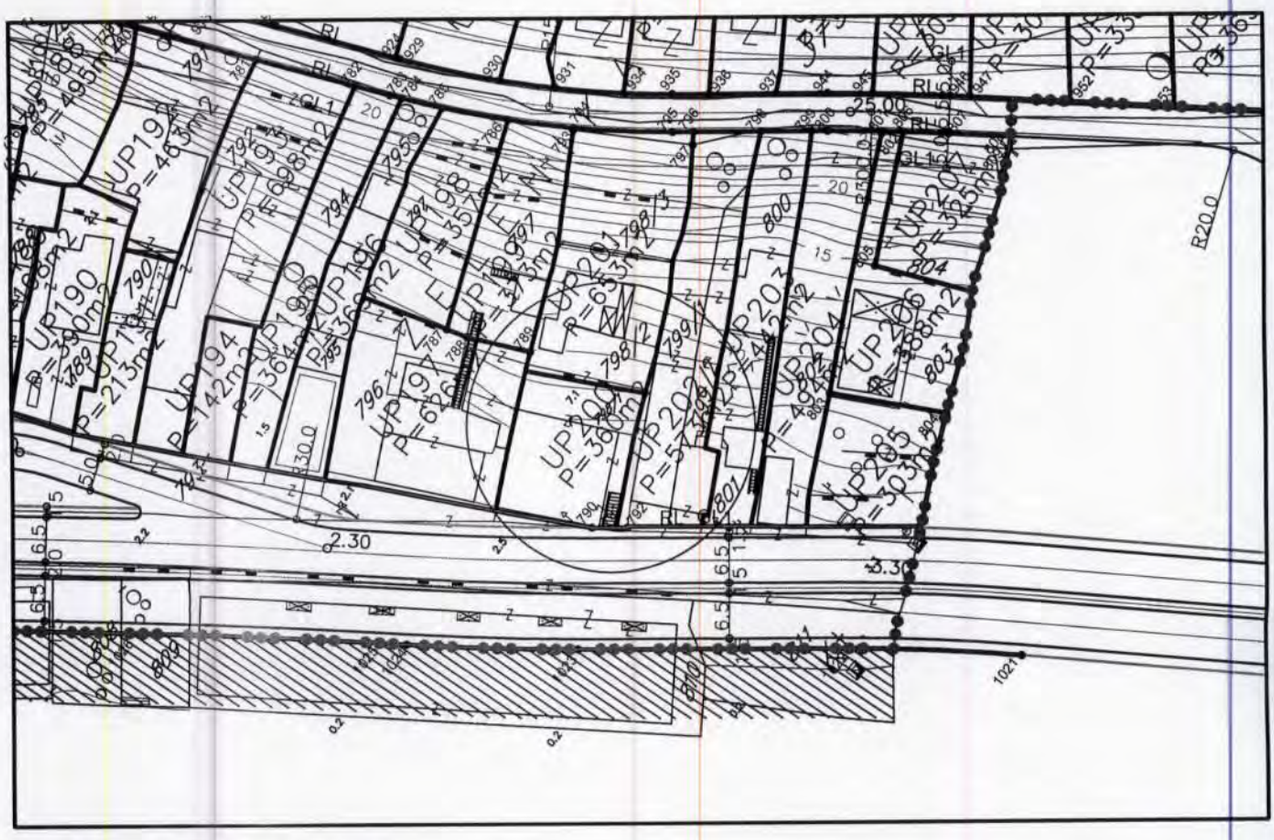
Milica Marić, dipl.ing.arh.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI 3

Broj: 02-3-350-UPI-979/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika - centar" ("Sl.list CG o.p." br. 31/11)

Plan parcelacije - planirano stanje, **R= 1:1000**



- kat.parc.br. 798/1 K.O. Kuti
- urb.parc.br. UP 200

LEGENDA:

Zona za{tite dalekovoda

Parcelacija

Granica urbanisti~ke parcele koja se zadr'a

01 02 Novoplanirana granica urbanisti~ke parcele

Granica urbanisti~ke parcele koja se ukida

UP306 Oznaka urbanisti~ke parcele

P=620m2 Povr{ina urbanisti~ke parcele

GL1 Gra|evinska linija

RL Regulaciona linija

Morsko dobro

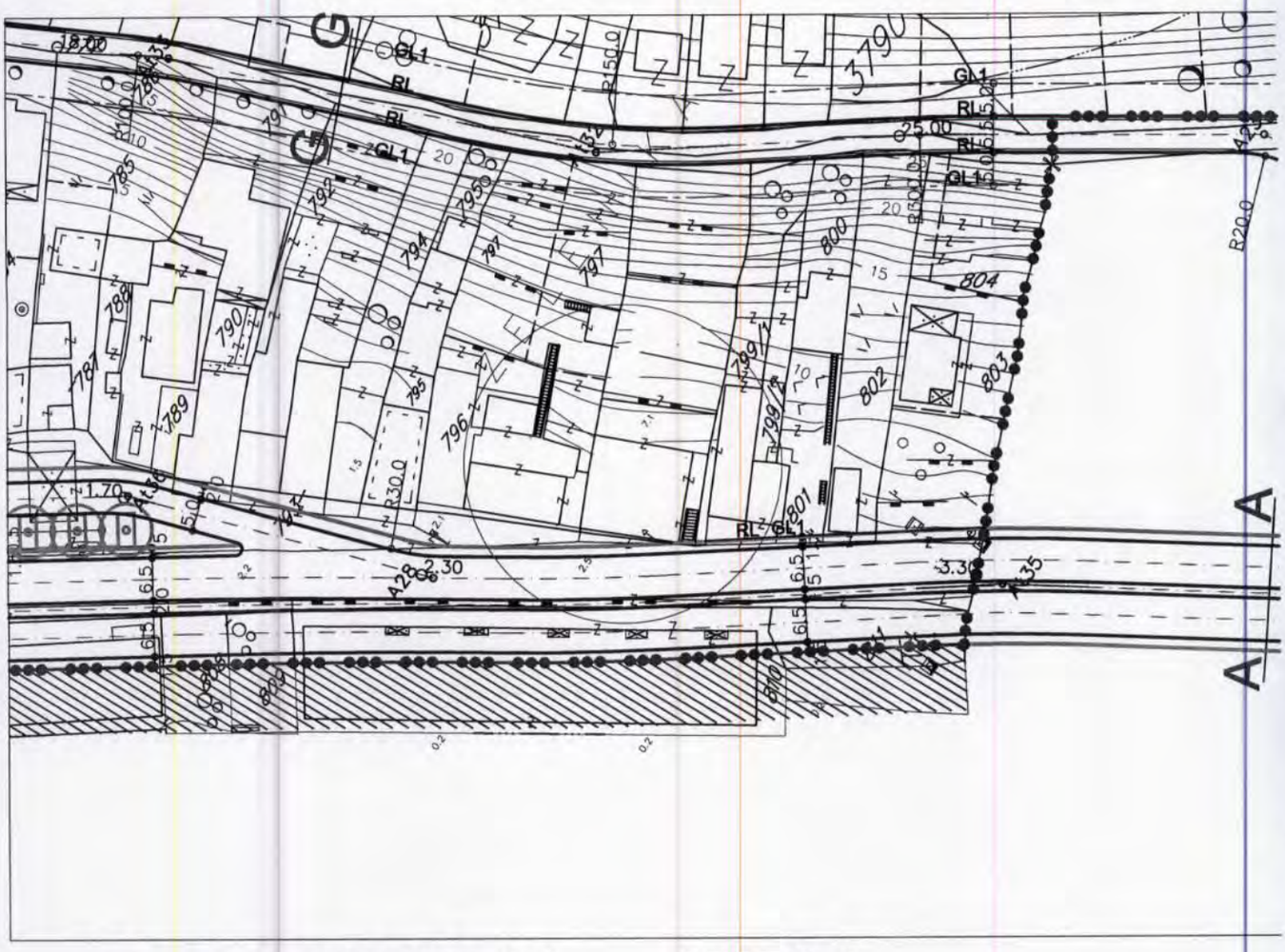
granica DUP-a

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić, dipl.ing.arh.

OPŠTINA CRNA GORA
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3
HERCEG NOVI

List br. 8: Plan saobraćaja; **R=1:500**



kat. parc. br. 798/1 K.O. Kuti

LEGENDA

- Ulice u naselju (kolovoz,trotoari)
- Parkinzi
- **Kolsko - pešačke površine**
- GL1 Građevinska linija
- RL Regulaciona linija
- Zona zaštite dalekovoda

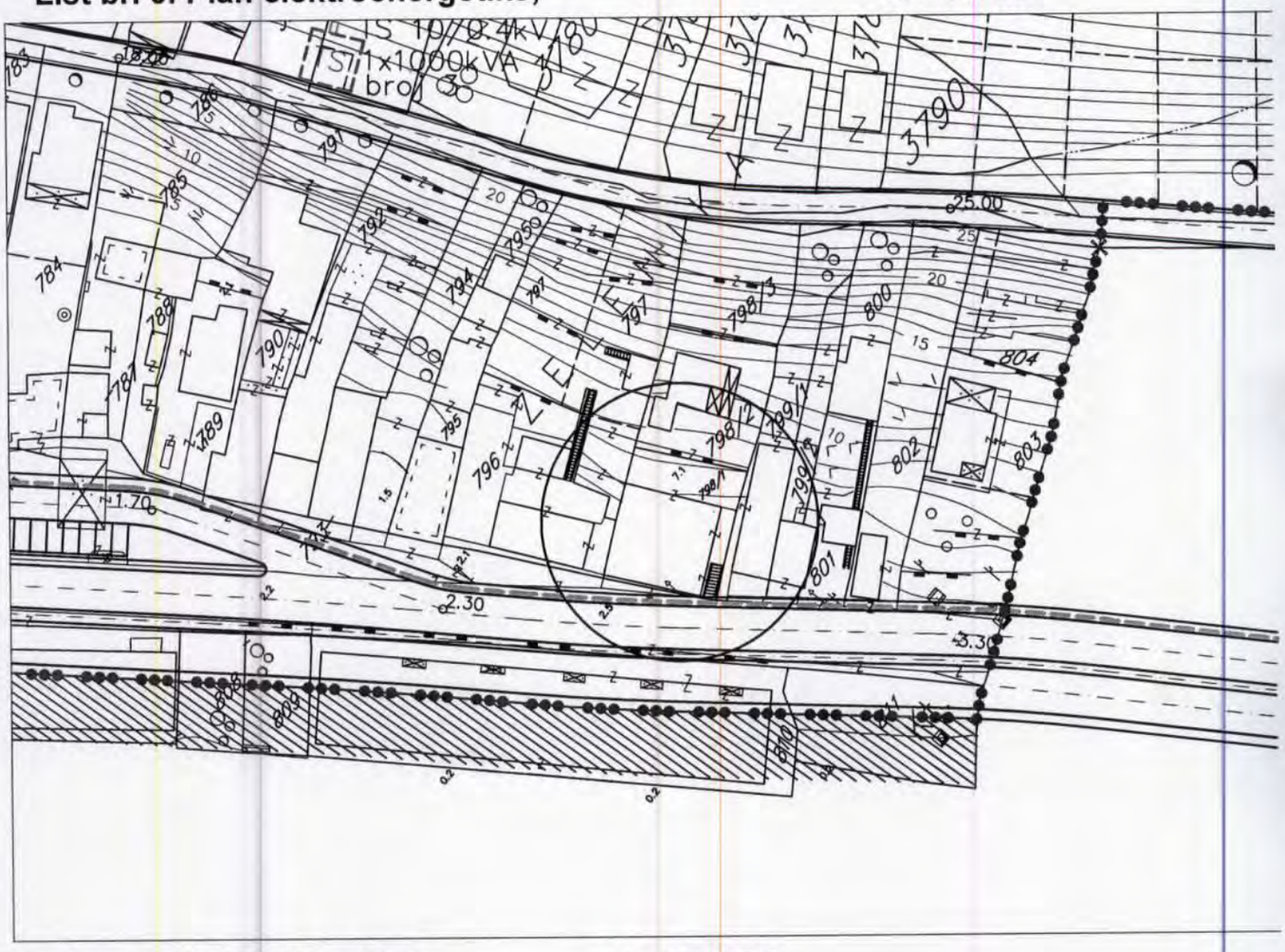
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić, dipl.ing.arh.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI 3

DUP "Zelenika centar" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) **Broj: 02-3-350-UPI-979/2019**

List br. 6: Plan elektroenergetike; **R=1:1000**



kat.parc.798/1 K.O. Kuti

LEGENDA

LEGENDA:

- TS — trafostanica 10/0.4kV
- TS — planirana trafostanica 10/0.4kV
- ELEKTROVOD 35kV
- ELEKTROVOD 35kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV KOJI SE UKIDA

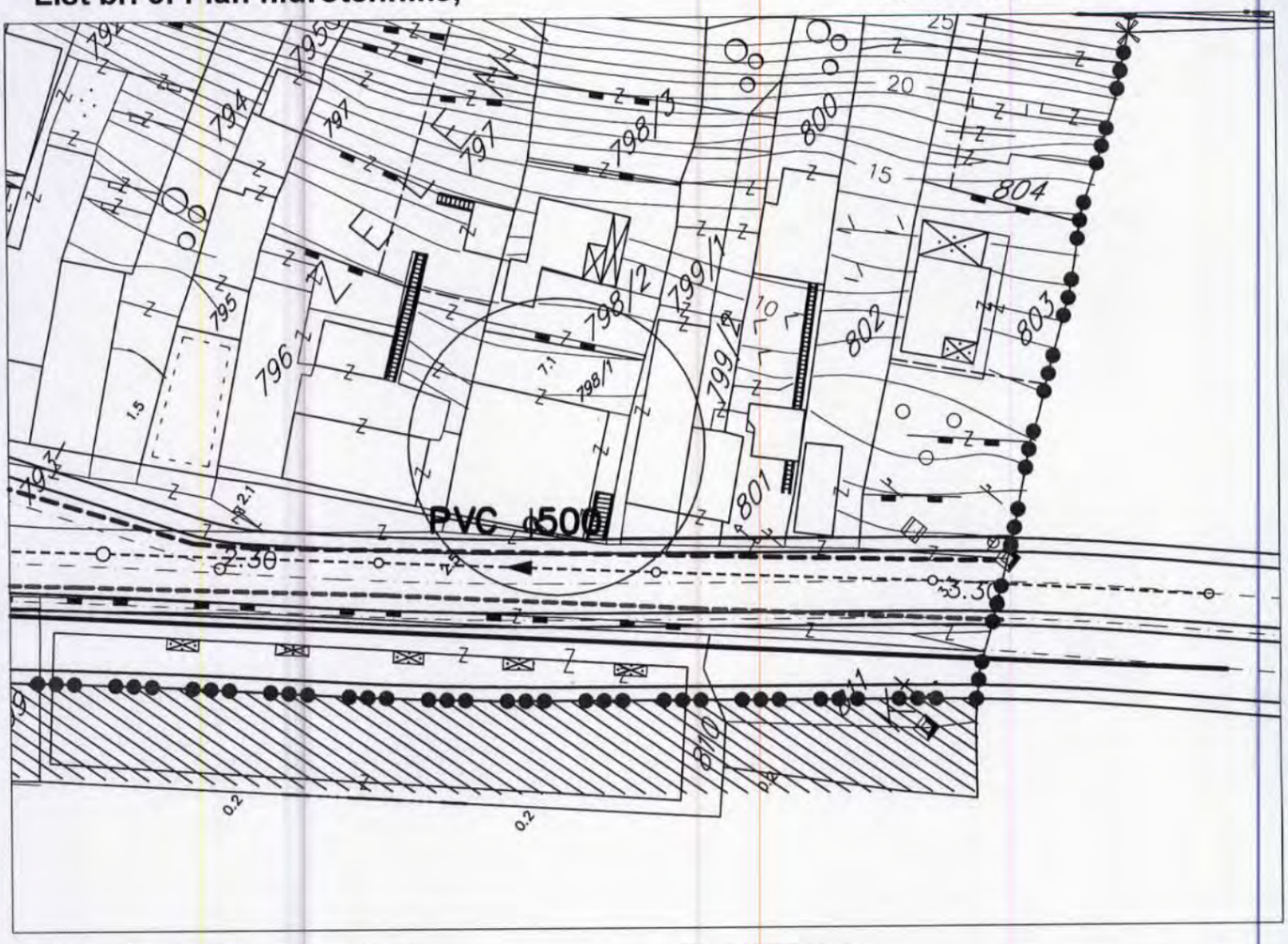
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić, dipl.ing.arh.

OPŠTINA CRNA GORA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO UREĐENJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

DUP "Zelenika centar" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) **Broj: 02-3-350-UPI-979/2019**

List br. 5: Plan hidrotehnike; **R=1:1000**



kat.parc.798/1 K.O. Kuti

LEGENDA

- vodovod
- planirani vodovod
- rezervoar
- kanalizacioni vod
- planirani kanalizacioni vod
- planirani potisni vod
- crpna stanica
- planirani atmosferski kanalizacioni vod
- Morsko dobro
- granica DUP-a

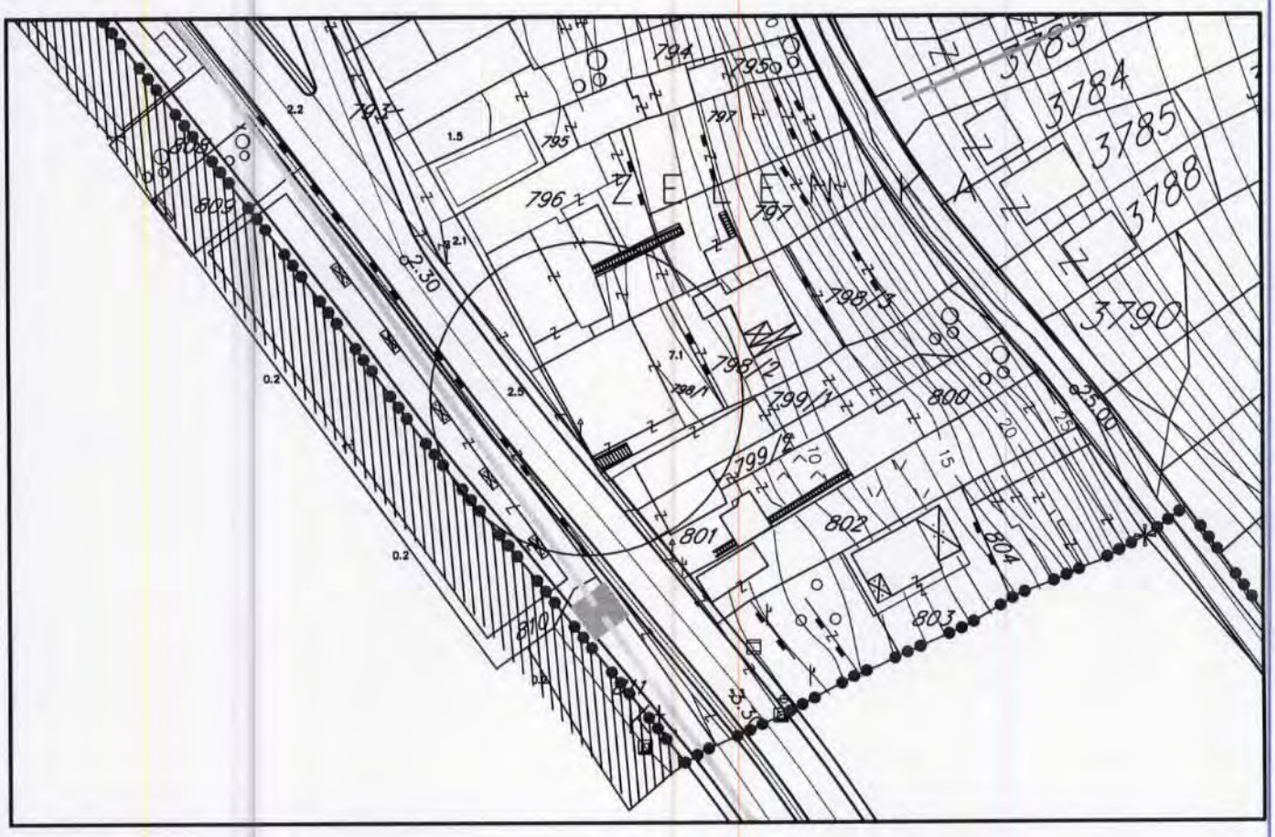
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić, dipl.ing.arh.

Broj: 02-3-350-UPI-979/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika - centar" ("Sl.list CG o.p." br. 31/11)

Plan telekomunikacione infrastrukture **R= 1:1000**



▯ kat.parc.br. 798/1 K.O. Kuti

LEGENDA:

- TK podzemni vod višeg reda
- TK podzemni vod
- TC telefonska centrala
- TK okno
- planirani TK podzemni vod višeg reda
- planirani TK podzemni vod
- planirano TK okno
- TK podzemni vod koji se ukida
- TK podzemni vod višeg reda koji se ukida(izmeđta)

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

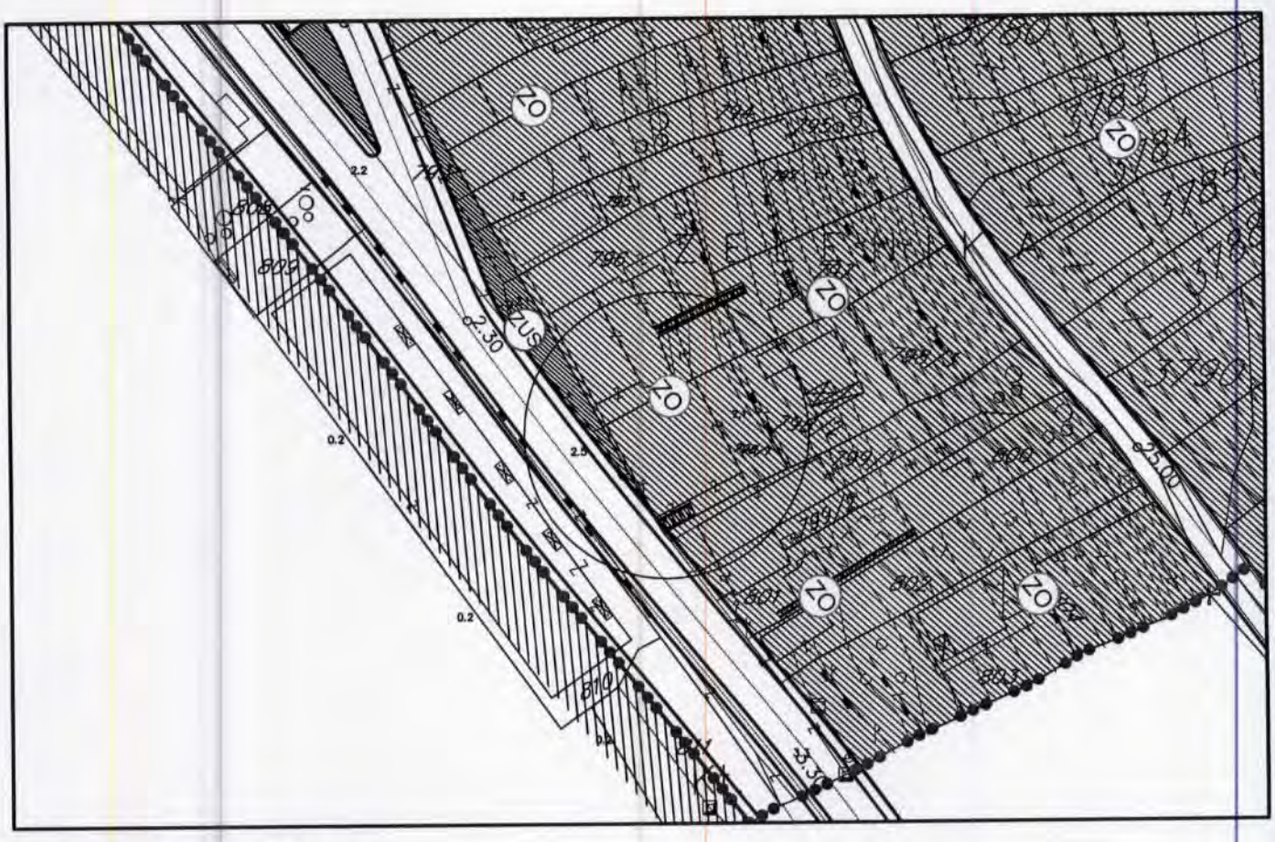
Milica Marić, dipl.ing.arh.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI HERCEG NOVI 3

Broj: 02-3-350-UPI-979/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika - centar" ("Sl.list CG o.p." br. 31/11)

Plan zelenih i slobodnih površina **R= 1:1000**



☐ kat.parc.br. 798/1 K.O. Kuti

Zelene površine javnog korišćenja

- ZUS — Zelenilo uz saobraćajnice
- P — Park

Zelene površine ograničenog korišćenja

- ZO — Zelenilo individualnih stambenih objekata
- ZBO — Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZVO — Zelenilo verskih objekata
- ZOP — Zelenilo objekata prosvete
- ZOZ — Zelenilo dečije zaštite
- ZTN — Zelenilo turističkih naselja
- SRP — Sportsko rekreativne površine
- ZPO — Zelenilo poslovnih objekata

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić,dipl.ing.arh.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 19-11-2019				
Орг. јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-	UP1-	979/	19-	1/3

Broj:05-3883/19
Herceg Novi,14.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
MARTINOVIĆ RANKO

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3883/19 od 08.11.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na **katastarskoj parceli broj 798/1 k.o. Kuti,** *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-979/2019 od 04.11.2019.god*, konstatuje se:

- Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerima Šp-10346, Šp-402118, Šp-404414, Šp-404415 i Šp-404413;
- Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Olivera Dogrestić
dipl.ing.građ.

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Н

Примљено: 18-11-2019		
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број
02-3-350-UPI-979/19-1/1		

Br:UP/I-05-544/2019

08. novembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekratarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-544/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 200 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 798/1, KO Kuti, u zahvatu DUP-a „Zelenika – centar", 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:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 200 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 798/1, KO Kuti, u zahvatu DUP-a „Zelenika – centar", opština Herceg Novi

- Rekonstrukciju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje, terenu i ambijentalnim karakteristikama predmetne parcele i njenog okruženja;
- Predvidjeti oblikovanje skladnog objekta, a arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti masline ili pinije).

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

- 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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-544/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 200 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 798/1, KO Kuti, u zahvatu DUP-a „Zelenika – centar", opština Herceg Novi, nakon uvida u dostavljeni Nacrt urbanističko-tehničkih uslova i 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 se predmetna parcela nalazi u naselju Kumbor, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. 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 stanovanja srednjih gustina. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je do 4 nadzemne etaže. Uvidom u grafički prilog Postojeće stanje fizičke strukture, utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoji izgrađen objekat spratnosti Su+P+2.

Objekat je novijeg datuma spratnosti Su+P+3+Pk, sa dvovodnim krovom. Nalazi se uz donji priobalni put. Omalterisan je u bijeloj boji, dok je prizemlje obloženo opekom. Na prve dvije etaže se nalaze polukružne terase sa transparentnom metalnom ogradom, a na trećoj se pruža terasa duž cijele fasade objekta. Objekat svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja. Okruženje je izgrađeno objektima mnogo manje spratnosti pa predmenti objekat dominira ovom teritorijom.

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, u procesu projektovanja je potrebno ispoštovati predmetne konzervatorske uslove.

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

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA CRNE GORE CETINJE

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO UREĐENJE I IZGRADNJU GRAĐANA 3 HERCEG NOVI

192000000028
109-956-19138/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19138/2019
Datum: 20.11.2019.
KO: KUTI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 684 - 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 m²	Prihod
798	1		8 29		ZELENIKA	Dvorište KUPOVINA		208	0.00
798	1	1	8 29		ZELENIKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		152	0.00
Ukupno								360	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1902942812504	ŽMIRIĆ TODOR MILORAD 12.VOJVODJANSKE BRIGADE SOMBOR Sombor	Susvojina	1/3
0705940810063	ŽMIRIĆ TODOR MOMČILO 12.VOJVODJANSKE BRIGADE SOMBOR Sombor	Susvojina	1/3
2202951815070	ŽMIRIĆ MIHAILO ZORKA 12.VOJVODJANSKE BRIGADE SOMBOR Sombor	Susvojina	1/3

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
798	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	905	152	/
798	1	1	Poslovni prostor KUPOVINA 0	1	P 130	Susvojina 1/2 DEMENTIEV NINA 0211951995016 MOSKVA - Susvojina 1/2 DEMENTIEV VLADIMIR 0702951990013 MOSKVA -
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	PN 42	Svojina 1/1 KOS STOJAN MILOVAN 2803952710462 KOSOVSKA BR.18 STARI GRAD
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	PN 42	Svojina 1/1 PETROVIĆ RADIVOJ BRANKICA 1110957185863 GORNJI CRNJAVOLO BIJELJINA
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	PN 4	Susvojina 1/4 GRBO NIKOLA MAKSIM 1504976381507 I BOKEŠKE BRIGADE 38 HERCEG

Datum i vrijeme: 20.11.2019. 08:43:28

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
						Susvojina 1/6 ŽMIRIĆ TODOR MILORAD 1902942812504 12.VOJVODJANSKE BRIGADE Susvojina 1/4 KOS STOJAN MILOVAN 2803952710462 KOSOVSKA BR.18 STARI GRAD Susvojina 1/6 ŽMIRIĆ TODOR MOMČILO 0705940810063 12.VOJVODJANSKE BRIGADE Susvojina 1/6 ŽMIRIĆ MIHAILO ZORKA 2202951815070 12.VOJVODJANSKE BRIGADE
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	5	PN 2	Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADIVOJ BRANKICA 1110957185863 GORNJI CRNJAVOLO BIJELJINA Susvojina 1/2 KOS STOJAN MILOVAN 2803952710462 KOSOVSKA BR.18 STARI GRAD
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	6	PN 40	Svojina 1/1 SPASIĆ MIRZO EMILA 0605950245017 MIĆA VAVIĆA 17/7 HERCEG NOVI
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	7	PN 42	Svojina 1/1 STOKIĆ SPASOJE NEDJO 0402954172008 ZMIJICE BR.163 ZELENIKA HERCEG
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	8	PN 32	Svojina 1/1 GOLUBIĆ VLADO SLAVKO 0201954100028 ZELENIKA 163 HERCEG NOVI
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	9	PN 42	Svojina 1/1 VUKOVIĆ ŽARKO NEBOJŠA 2007966131537 BRAĆE GRBIĆA 26 HERCEG NOVI
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	10	P 16	Svojina 1/1 VUKOVIĆ MILAN STANKA 0310950107730 SRPSKIH USTANIKA 32 BANJA
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	11	PI 32	Svojina 1/1 BIJELIĆ SAVO MIRA 2407955105044 TAL.BATALJONA MATEOTI 7 BANJA
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	12	PI 32	Svojina 1/1 GLAMOČANIN GOJKO JAGODA 0104957105033 SUBOTIČKA 3 BANJA LUKA Banja
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 1	13	P 8	Susvojina 1/2 VUKOJEVIĆ STANA ŽIVKO 0302941100003 IVANA GORANA KOVAČIĆA 54 Susvojina 1/2 VUKOJEVIĆ VID PETRA 2307941105004 IVANA GORANA KOVAČIĆA 54
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	14	PI 28	Susvojina 1/2 ROŽIĆ NIKO MILICA 1210956108258 GORNJI GRACI 120 MRKONJIĆ Susvojina 1/2 ROŽIĆ JOVO RATKO 1810951014996 GORNJI GRACI 120 MRKONJIĆ
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	15	PI 22	Svojina 1/1 GLUŠAC DUŠAN DRAGICA 2503957105008 MARKA KRALJEVIĆA 20 BANJA
798	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE 0	16	P 100	Svojina 1/1 MOMIĆ MIRKO MILAN 6192000018927 0 114 POWDER RIDGE DR. R 3Y 1Y3

Datum i vrijeme: 20.11.2019. 08:43:28

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
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	17	P1 29	Svojina 1/1 GLAMOČANIN DJURADJ STEVAN 0101950100142 SUBOTIČKA 3 BANJA LUKA BANJA
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	18	P 26	Svojina 1/1 BIJELIĆ MIRKO MIRJANA 2103955375034 0 DANICE TOMAŠEVIĆ 12 HERCEG
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	19	P 30	Svojina 1/1 SELAK VELJKO ZORANA 0311959105052 SRPSKI MILANOVAC 38 BANJA
798	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	20	P1 40	Svojina 1/1 GARIĆ LJUBO PREDRAG 2009965122189 GRAČANICA OP.PETROVO

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
798	1			1	Dvorište	19/07/2004	Pravo službenosti PROLAZA I TO U DIJELU SA ISTOČNE STRANE OBJEKTA 1 IZGRADJENOG NA KAT.PAR.798 K.O. KUTI , PA NADALJE STEPENIŠTEM I TARASOM DO STANA OZNAČENOG KAO PD-7,PN U OB.1 IZGRADJENOG NA KAT.PAR.798 K.O.KUTI,U ČIJU KORIST SE UPISUJE SLUŽBENOST PROLAZA,KAO POVLASNOG DOBRA.
798	1			2	Dvorište	24/05/2005	Pravo prolaza ZABILJEŽBA KORIŠĆENJA ULAZA I PRILAZNOG STEPENIŠTA DO STANA PD 15 I KORIŠĆENJA TER NA KAT.PARCELI 798 I OBJEKTU BR.1K.O.KUTI
798	1			3	Dvorište	22/06/2005	Pravo službenosti PROLAZA U DIJELU SA ISTOČNE STRANE OB.1 IZGRADJENOG NA KAT.PAR.798 K.O.KUTI PA NADALJE STEPENIŠTEM I TARASOM DO STANA OZNAČENOG KAO PD 13 I PD-14 U OB.1 NA KAT. PARCELI 798 K.O.KUTI,KAO POVLASNIH DOBARA.
798	1			4	Dvorište	18/10/2006	Pravo službenosti PROLAZA I TO POSTOJEĆIM STEPENIŠTEM I PUTOM ŠIRINE 1,20mUZ ISTOČNU GRANICU KAT. PAR.798/2 K.O.KUTI U KORIST KAT.PAR.798/3 K.O. KUTI.
798	1			5	Dvorište	19/05/2008	Pravo službenosti KORIŠĆENJA ULAZA I PRILAZNOG STEPENIŠTA DO GARSONJERE,KORIŠĆENJE TARASE I DONJEG DIJELA BAŠTE SA SJEVERNE STRANE KAO POSLUŽNOG DOBR A U KORIST PD 11.U OBJEKTU BR.1 KAO POVLASNOG DOBRA.
798	1	1	18	1	Stambeni prostor	09/08/2019 12:18	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU SAČINJENOG U FORMI NOT. ZAPISA UZZ 640/2019 OD 30.07.2019.GOD. PRED NOTAROM ALEKSANDROM KRIVOKAPIĆ KUHAR, ZAKLJUČEN IZMEĐU BIJELIĆ MIRJANE KAO PRIMAOCA IZDRŽAVANJA I MOMIĆ MILANA KAO DAVAOCA IZDRŽAVANJA SA BR. PASOŠA KANADE HN867415.
798	1	1	18	2	Stambeni prostor	09/08/2019 12:19	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ SAGLASNOSTI DAVAOCA IZDRŽAVANJA
798	1	1		1	Porodična stambena zgrada	19/07/2004	Pravo službenosti PROLAZA I TO U DIJELU SA ISTOČNE STRANE OBJEKTA 1 IZGRADJENOG NA KAT.PAR.798 K.O. KUTI PA NADALJE STEPENIŠTEM I TARASOM DO STANA OZNAČENOG KAO PD-1,PN U OB.1 IZGRADJENOM NA KAT.PAR.798 K.O.KUTI U ČIJU KORIST SE UPISUJE SLUŽBENOST PROLAZA,KAO POVLASNOG DOBRA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

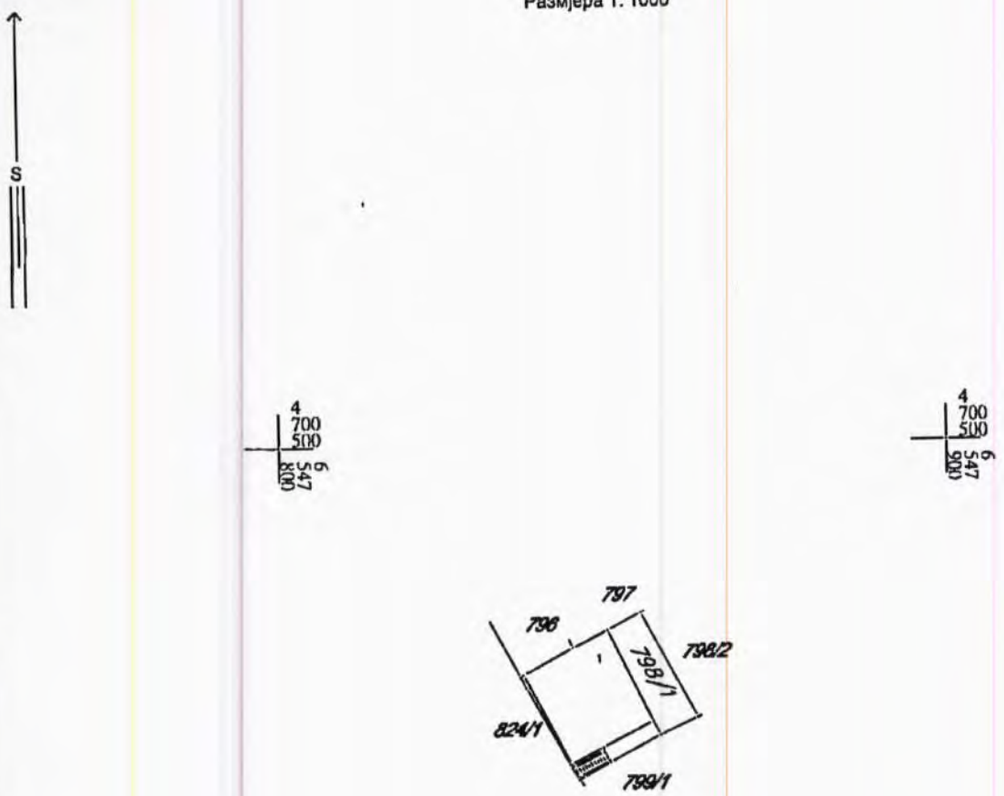
RADUŠINOVIĆ MIRJANA

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број:
Датум: 20.11.2019.

Катастарска општина: КУТИ
Број листа непокретности:
Број плана: 8
Парцела: 798/1

КОРІЈА PLANA

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице: