

CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

**-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-**

Broj: 02-3-350-1470/2008

Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu **Ilić Ljiljane iz Bijele**, Bijela b.b., na osnovu člana 61 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", broj 28/05), a u vezi sa članom 170 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), te člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", broj 60/03 i "Sl. list CG", broj 32/11), donosi

RJEŠENJE O LOKACIJI

1. Odobrava se **Ilić Ljiljani iz Bijele, Bijela b.b.**, lokacija za rekonstrukciju postojećih objekata katastarski označenih brojevima 2 i 3, u zoni "mješoviti centri", na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 912 K.O. Bijela.

2. Podaci o vrsti, veličini i namjeni objekta i ostali podaci od značaja za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju dati su u urbanističko-tehničkim uslovima broj: **02-3-350-1470/2008** od **21.12.2015. godine** koji sa skicom plana lokacije i izvodima iz planskog dokumenta predstavljaju sastavni dio ovog rješenja.

3. Rješenje o lokaciji prestaje da važi ako se u roku od godinu dana od dana dostavljanja ovog rješenja ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za traženu rekonstrukciju.

4. Ovo rješenje predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije, a ne daje nikakva konkretna prava u smislu započinjanja radova.

Obrazloženje

Ilić Ljiljana iz Bijele podnijela je Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi dana 14.08.2008.godine zahtjev za izdavanje rješenja o lokaciji sa urbanističko-tehničkim uslovima za rekonstrukciju postojećih objekta br.2 i 3 (koji sa objektom br.1 čine funkcionalnu cjelinu), na katastarskoj parceli br. 912 K.O. Bijela.

Uz zahtjev su dostavljeni svi neophodni prilozi propisani čl. 59 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG" br. 28/05), Prepis lista nepokretnosti br.390 za K.O. Bijelu izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi pod brojem 109-956-8681/2015 dana 04.09.2015. godine, Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 912 K.O. Bijela izdata od Uprave za nekretnine Podgorica P.J. Herceg Novi br. 893/2015 od 04.09.2015. godine, Geodetska podloga za kat. parc. 912 K.O. Bijela izrađena od strane d.o.o. »Geodata« Herceg Novi dana 10.09.2015.godine, zatim Uvjerenje Uprave za nekretnine-PJ Herceg Novi br.958-109-2078/2014 od 12.12.2014.godine, Rješenje Sekretarijata za urbanizam, imovinsko-pravne i katastarske poslove br. 42-Up/1-225/92 od 9.04.1992.godine, kao i Rješenja Sekretarijata za urbanizam i građevinstvo Opštine Herceg Novi br.42-Up/1-810/2000 od 03.05.2001.godine, br.42-Up/1-810/2000-1 od 31.07.2001.godine, br.42-Up/1-397/2001 od 23.10.2001.godine, i br.42-Up/1-541/97 od 10.07.1997.godine.

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi, kao pravni sledbenik Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi, izvršio je uvid u podnešene spise predmeta i važeću plansku dokumentaciju Opštine Herceg-Novi, pri čemu su utvrđene sledeće činjenice:

Ilić Ljiljana iz Bijele je isključivi vlasnik katastarske parcele broj 912 K.O. Bijela, kao i objekata na predmetnoj parceli, katastarski označenih brojevima 1,2 i 3.

Uvidom u Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijela ("Sl. list CG", op. prop. br7/09), grafički prilog:List B14- Namjena površina (R 1:2500),

utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni "mješoviti centri". Tekstualnim dijelom istog plana propisane su smjernice za formiranje urbanističkih parcela i urbanistički parametri za zonu mješovitih centara: minimalna površina lokacije od 300 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti (količnik korisne površine objekata i površine lokacije) $K_i \max = 1,2$, maksimalni koeficijent racionalne površine pod gabaritom (količnik bruto površine gabarita i površine lokacije) $K_p \max = 0,4$, maksimalna dozvoljena spratnost $(P_o) + P + 2 + P_k$, odnosno $S + P + 2$ (na terenima čiji je nagib $> 25^\circ$), maksimalna bruto površina osnova objekata 200 m², najmanja udaljenost objekta od bočnih granica parcele od 2,5m, obavezan kolski ili pješački prilaz objektu i minimum jedno parking mjesto u okviru parcele za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu.

Članom 4 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG", op. prop. br. 35/09 i 21/10) regulisano je da "u zonama predviđenim za gradnju, gdje važeći planski dokument nižeg reda nije definisao uslove regulacije i urbanističke parametre, primjenjivaće se isti definisani Prostornim planom Opštine Herceg Novi", a članom 5 iste Odluke određeno je da za "postojeće objekte izgrađene po odobrenju za građenje ili objekte za koje u vrijeme građenja nije bilo potrebno pribavljanje istog, a koji su prekoračili važećim planom propisanu udaljenost od susjednih parcela, dozvoliče se rekonstrukcija u smislu nadogradnje nad postojećim horizontalnim gabaritom do planom propisanih ostalih limitiranih uslova".

Shodno članu 58 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG" br. 28/05) lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio urbanističke parcele, a utvrđuje se na osnovu prostornog plana posebne namjene, detaljnog prostornog plana, studije lokacije, generalnog urbanističkog plana, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta ili lokalne studije lokacije.

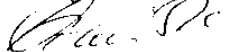
Poštujući sve navedeno, na urbanističkoj parceli koja obuhvata kat. parcelu br. 912 K.O. Bijela, i zadovoljava planom definisan uslov u pogledu propisane minimalne površine od 300m², može se odobriti lokacija za traženu rekonstrukciju postojećih objekata katastarski označenih brojevima 2 i 3, (pri čemu se zadržava i unapređuje funkcionalno povezivanje sa objektom broj 1 na istoj parceli), a na način propisan urbanističko-tehničkim uslovima koji su sastavni dio ovog rješenja.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, u skladu sa čl. 58, 59 i 61 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", broj 28/05), koji određuju osnov za izdavanje rješenja o lokaciji, a u vezi sa članom 170 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) koji reguliše da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončati po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, odlučeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 8 dana od dana dostavljanja, Ministarstvu održivog razvoja i turizma u Podgorici, a preko ovog Sekretarijata, taksirana sa 5,00 evra administrativne takse.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Arh. Olga Stanišić, dipl. ing.



RUKOVODILAC ODJELJENJA

ZA PRAVNE POSLOVE

Olga Krivokapić, dipl. pravnik



SEKRETAR,

Arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanoj,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama
(Organu državne uprave).
- Arhivi.



Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA REKONSTRUKCIJU
POSTOJEĆIH OBJEKATA BR.2 I 3
NA KAT. PARCELI 912 K.O. BIJELA
(stambeno-poslovna namjena)

PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune
Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br 7/09)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Ilić Ljiljana iz Bijele, Bijela bb

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ZIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, decembar 2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-1470/2008
Herceg Novi, 21.12.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju postojećih objekata katastarski označenih brojevima 2 i 3,
u zoni »mješoviti centri«, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 912 K.O. Bijela, u zahvatu
Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni
Bijela (»Sl.list CG«, op. prop. br. 07/09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ilić Ljiljana iz Bijele, Bijela bb.
- Zahtjev za izdavanje rješenja o lokaciji sa urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu rekonstrukciju podnjet je ovom Sekretarijatu dana 14.08.2008.godine, pod brojem: 02-3-350-1470/2008.

PRAVNI OSNOV:

- Član 170 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 61, 63 i 64 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", broj 28/05), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15), kao i Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijela ("Sl. list CG", op. prop. br. 7/09).
Shodno navedenom zakonskom osnovu ovi urbanističko-tehnički uslovi čine sastavni dio rješenja o lokaciji za predmetnu rekonstrukciju.

Napomena: Članom 170 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) definisano je da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončati po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, u ovom slučaju Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", broj 28/05). Članom 61 navedenog Zakona definiše se nadležnost za donošenje rješenja o lokaciji, a član 63 i 64 istog propisuju sadržaj rješenja o lokaciji za izgradnju i rekonstrukciju objekata

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena uz zahtjev:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 912 k.o. Bijela od 04.09.2015. godine izdata pod brojem 893/2015 od Uprave za nekretnine Podgorica P.J. Herceg Novi, u razmjeri R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.390 za K.O. Bijelu koji je izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi pod brojem: 109-956-8681/2015 od 04.09.2015. godine, kojim se dokazuje da je Ilić Ljiljana isključivi vlasnik katastarske parcele broj 912 K.O. Bijela, u ukupnoj površini od 537m² kao i vlasnik (sa 1/1 obima prava) katastarski označenih objekata: objekta br.1 (stambeno-poslovna zgrada), objekta br.2 (porodnična stambena zgrada) i objekta br.3 (porodnična stambena zgrada), sve bez tereta i ograničenja.

- Geodetska situacija terena za predmetnu kat. parcelu broj 912 K.O. Bijela, izrađena od strane »GEODATA« D.O.O. Herceg Novi od 10.09.2015.godine.
- Odobrenje za sanaciju i rekonstrukciju **objekta br.1** izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, imovinsko-pravne i katastarske poslove br. 42-Up/1-225/92 od 9.04.1992.godine (glavni projekat dostavljen na uvid), kao i odobrenje za upotrebu istog stambeno-poslovnog objekta izdato od Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo pod br. 42-Up/1-810/2000 dana 03.05.2001.godine, brojem 42-Up/1-810/2000-1 dana 31.07.2001.godine, i brojem 42-Up/1-397/2001 dana 23.10.2001.godine.
- Uvjerenje izdato od Uprave za nekretnine-PJ Herceg Novi, br. 958-109-2078/2014 od 12.12.2014.godine, u kojem se navodi da je uvidom u plan iz 1972.godine konstatovano da je na kat. Parc. 912 K.O. Bijela postojao ucrtan **objekat br.2**.
- Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinstvo br. 42-Up/1-541/97 od 10.07.1997.godine kojim se utvrđuje da u vrijeme izgradnje porodične stambene zgrade katastarski označene kao **objekat broj 3** na kat. Parc. 912 K.O. Bijela, godine 1890., nije bilo potrebno odobrenje za građenje objekata.

- **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela (»Sl. list CG«, op. prop.br.7/09).
- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela (»Sl. list CG«, op. prop.br.7/09), List br. B14: "Namjena površina", predmetna parcela nalazi se u zoni "**mješoviti centri**", za koju su u tekstualnom dijelu planske dokumentacije (Tačka 4.5 Urbanistički parametri, str.8 i 9) dati sledeći uslovi i urbanistički parametri:
 - minimalna površina parcele: **300 m²**
 - maksimalna zauzetost parcele: **0,4**
 - maksimalna bruto površina osnove objekta: **200 m²**
 - maksimalna izgrađenost parcele: **1,2**
 - maksimalna spratnost objekata: (Po)+**P+2+Pk**, odnosno **S+P+2** (na terenima čiji je nagib > 25°)
 - maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.: **0,2**
 - minimalna površina uređenog zelenila na parceli: **0,5**
 - minimalna udaljenost objekta od granica parcele je **2,5 m**.

Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbijediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele.

Zona mješovitih centara uz magistralu obuhvata pojas u širini od **25m**.

Pored magistralnog puta planom definiše se zaštitni pojas u širini od **7m** od ivice puta (prikazano na karti br. 14 razmjere 1: 2500).

"Režim intenzivne rekonstrukcije se primjenjuje na površinama na kojima je započeta izgradnja objekata sa namjenom iz GUP-a. Na ovim površinama će se vršiti dogradnja i adaptacija postojećih objekata, izgradnja novih objekata na slobodnim površinama kao i izgradnja infrastrukturnih objekata, a u cilju završavanja navedenih cjelina.

Režim djelimične rekonstrukcije se primjenjuje na površinama koje su izgradnjom objekata i infrastrukture privedene namjeni određenoj Planom.

Režim promjene načina korišćenja se primjenjuje u urbanističkim cjelinama u kojima će postojeći objekti, promjenom načina korišćenja, biti privedeni namjenama određenim u GUP-u."

Takodje, ovim Planom se definiše sledeće:

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja : ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređen i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom) Objekat može imati samo jedan suteran

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum a namjena podruma može biti isključivo garaža.

Površina podruma ili suterena koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti

Ovdje, date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi (Sl. list RCG" op. propisi 1/89), obzirom da je ovaj Plan Izmjena dopuna pomenutog GUPa. Indeksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.

Napomena: članom 4 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju "Sl. list CG, op. prop." broj 35/09 i 21/10, određeno je da se uslovi regulacije i urbanistički parametri izgrađenosti, pokrivenosti i spratnosti koji su definisani u planovima nižeg reda i dalje primjenjuju, kao i da "u zonama predviđenim za gradnju, gdje važeći planski dokument nije definisao uslove regulacije i urbanističke parametre, primjenjivaće se isti definisani Prostornim planom Opštine Herceg Novi –PPOHN za najsjrodniju namjenu objekta".

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI:

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a PPOHN: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmične nestabilnosti**.
- Uvidom u kartu 3b PPOHN: pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela je u **KAT. I** za koju važi:
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane naslage pjeskovita glina
 - nagib terena: 0°-10° za čvrste stijene, 0°- 5° za poluvezane stijene
 - dubina do vode: 1.5 - 4.0m i više od 4.0m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7 - 20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: 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: bura, jugo, maestral i tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijela, poglavlje 4.5 "Urbanistički parametri" (str.8 i 9) i 4.11 "Smjernice za sprovođenje plana" (str.12), određuje se sledeće:
 - Minimalna površina parcele je **300 m²**,
 - Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom,
 - Za svaku urbanističku parcelu se mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta,
 - Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti.
 - Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, u smislu člana 57 i 58 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", broj 28/05) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 912 K.O. Bijela.**
 - Površina urbanističke parcele **odgovara površini katastarske parcele broj 912 K.O. Bijela, i iznosi 537m²** (prema prepisu LN br.390 za K.O. Bijelu izdatog od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi pod brojem: 109-956-8681/2015 od 04.09.2015. godine), i definisana je koordinatama prelomnih tačaka predmetne katastarske parcele.
Položaj objekata na parceli određen je građevinskom linijom postojećih objekata, postojećim udaljenjem objekata od bočnih granica parcele*, položajem postojećih fizičkih struktura, i minimalnim propisanim udaljenjem objekata od granica parcele koje je 2,5m.
- * Shodno članu 5. Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju "Sl. List CG o.p.", br.35/09, 21/10 za postojeće objekte izgrađene po odobrenju za građenje ili objekte za koje u vrijeme građenja nije bilo potrebno pribavljanje istog, a koji su prekoračili važećim planom propisanu udaljenost od susjednih parcela, dozvolice se rekonstrukcija u smislu nadogradnje nad postojećim horizontalnim gabaritom do planom propisanih ostalih limitiranih uslova.

izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja zbog položaja postojećih objekata "minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može biti **1,5m uz jednu granicu parcele** kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata" (PPOHN, str. 192).

- G.L.*-građevinska linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokacije
- R.L.*-regulaciona linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokacije.

* G.L.- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički do koje je dozvoljeno građenje
* R.L.- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene

- **Na skici plana lokacije je definisana ZONA u kojoj je moguća rekonstrukcija postojećih objekata katastarski označenih brojevima 2 i 3, a u skladu sa svim urbanističkim parametrima koji su propisani ovim urbanističko-tehničkim uslovima.**

3. USLOVI ZA OBJEKTE

NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

• Postojeće stanje:

- **Objekat br.1** (stambeno-poslovna zgrada), spratnosti **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje), površine pod objektom **87m²**, i ukupne korisne površine **181m²**.
- **Objekat br.2** (porodična stambena zgrada), spratnosti **P+2** (prizemlje+dva sprata), površine pod objektom **49m²**, i ukupne korisne površine **105m²**.
- **Objekat br.3** (porodična stambena zgrada), spratnosti **P+2** (prizemlje+dva sprata), površine pod objektom **44m²**, i ukupne korisne površine **57 m²**.

Objekti 1, 2 i 3 na kat. Parceli 912 K.O. Bijela su katastarski odvojeni ali čine oformljenu grupaciju objekata, funkcionalno povezanih u jedinstvenu cjelinu na način što je pristup pojedinim njihovim dijelovima moguć jedino preko dijelova drugog susjednog objekta kao i sa "zajedničkog" spoljnog stepeništa i terasa.

- Površina kat. Parc. 912 K.O. Bijela (lokacije koju čini urbanistička parcela koja odgovara kat. Parc. 912 K.O. Bijela) je 537m².
- Postojeći horizontalni gabariti objekata: prema kopiji plana i situaciji terena.
- Ukupna postojeća površina pod objektima na parceli (pokrivenost parcele): 87m²+49m²+44m²= 180m².
- Ukupna postojeća korisna površina svih objekata na parceli: 181m²+105m²+57m²=343 m²

• Planirano stanje:

- Postojeći objekat katastarski označen brojem 1 (stambeno-poslovna zgrada) nije predmet rekonstrukcije.
- Postojeći objekti katastarski označeni brojevima 2 i 3 se rekonstruišu u smislu izvođenja građevinskih i drugih radova kojima se daje mogućnost nadogradnje, dogradnje, sanacije, zamjene instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, zamjene bitnih konstruktivnih elementa, izmjene tehnološkog procesa, izmjene spoljnog izgleda, kao i radova kojima se mijenja namjena objekta ili dijelova objekta (pretvaranje, prenamjena), a u cilju formiranja jedinstvene prostorno-arhitektonske, konstruktivne i funkcionalne cjeline - objekta.
- Pristup objektima na parceli nakon rekonstrukcije: **postojeći** (predmetnom rekonstrukcijom zadržati i unaprijediti funkcionalno povezivanje objekata na parceli)

- Postojeći objekti katastarski označeni brojevima 2 i 3 na kat. parc. 912 K.O. Bijela se rekonstruišu u jedinstveni objekat koji sa postojećim objektom br.1 na istoj parceli ostaje funkcionalno povezan. Namjena, oblik i veličina gabarita objekta prilikom rekonstrukcije određuje na način da se zadovolje urbanistički parametri propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu „mješoviti centri“:
 - Namjena objekta: **stambeno poslovni objekat** (mješoviti centri podrazumjevaju polifunkcionalne strukture čiji je sastavni dio stanovanje, gdje „treba zadržati i razvijati sve funkcije osim onih koje značajno zagađuju životnu sredinu)
 - Maksimalna dozvoljena spratnost objekta: **P+2+Pk (prizemlje+dva sprata+potkrovlje)**
Napomena: Prilikom rekonstrukcije moguća je i manja spratnost objekta od maksimalne dozvoljene.)
 - Namjena objekta po etažama:
 - Prizemlje: **poslovanje**
 - Spratovi i potkrovlje: **stanovanje**
 - maksimalna zauzetost parcele: **0,4**
 - ukupna maksimalna bruto površina osnova svih objekata na parceli: **200 m²**
 - maksimalna izgrađenost parcele je **1,2**, pa je ukupna maksimalna dozvoljena korisna površina svih objekata na parceli **644m²**
 - maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl. je **0,2**
 - minimalna površina uređenog zelenila na parceli je **0,5**
 - Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbjediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele.
 - Regulacione i građevinske linije: **postojeće** (označene su na skici plana lokacije)
 - Najmanja udaljenost objekta od ostalih granica parcele: **definisana grafički i numerički na skici plana lokacije** (propisana minimalna udaljenost objekata je 2,5m od granica parcele, a odstupanja su uslovljena položajem postojećih objekata na parceli).
Izuzetno, dozvoljava se minimalna udaljenost rekonstruisanog objekta na 1,5m uz jednu granicu, u dijelu prema kat. parc. 911 K.O. Bijela koja je u istom vlasništvu, a u cilju postizanja jednostavnih arhitektonskih formi i što pravilnijeg gabarita objekta, što je uslovljeno položajem postojećih objekata na parceli i oblikom parcele, a na način da se ispoštuju standardi za izgradnju slobodnostojećih objekata.
 - Položaj i orijentacija objekta: **u okviru naznačene zone za rekonstrukciju, prema skici plana lokacije** (prilagođeno postojećem stanju izgrađenosti)

PPOHN je definisao sledeće (Odluka o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju "Sl. list CG o.p.", 35/09, 21/10):

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

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

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

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- za spratnost (P+2): 12,00m,
- za spratnost (P+2+Pk): 13,50m

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

Apsolutna visina objekta (visina koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do sljemena objekta) proističe iz najveće dozvoljene visine pročelja objekta, oblika i veličine horizontalnog gabarita objekta (projektovanog u okviru definisane zone a u skladu sa navedenim urbanističkim parametrima), te oblikovanja i nagiba krova.

Tabelarni prikaz za predmetnu urbanističku parcelu – zona "mješoviti centri"

Br. UP	Površina UP (m ²)	Max BRGP pod objektima (m ²)	Max zauzetost parcele	Max korisna površina objekata (m ²)	Max izgrađenost parcele	Max Spratnost	Namjena
Nije definisan GUP-om	Odgovara površini kat. parcele 912 K.O. Bijela 537	200	0,4	644	1,2	P+2+Pk	Stanovanje sa poslovanjem

Napomena: „Ovdje date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenost, kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG“ op. propisi 1/89), obzirom da je ovaj Plan Izmjena i dopuna pomenutog GUP-a. Ineksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.“

*Kp-koeficijent racionalne površine pod gabaritom je količnik bruto površine gabarita objekata i površine lokacije
*Kl-koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekata i površine lokacije

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje (opšti uslovi):** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu najrazličitijih konstruktivnih sistema i svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. 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. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune.
- **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.
- **Izvršiti analizu i provjeru statičke i seizmičke stabilnosti konstrukcije objekta u odnosu na postojeće i novo opterećenje nastalo rekonstrukcijom;**
- Predmetna rekonstrukcija podrazumjeva i **mogućnost zamjene bitnih konstruktivnih elemenata** u skladu sa novoplaniranim rješenjem.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.
- Poštovati sve važeće propise i standarde građevinarstva za dvojne objekte, kao i posebne uslove bezbjednosti.

• Materijali obrade:

Krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba od 21-30 stepeni. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova se postavlja na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Kod dvojnih objekata sljeme krova treba biti okrenuto upravno na susjednu granicu parcele i bez krovnog prepusta. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili

- sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač:** kupa kanalica, mediteran crijep ;
 - **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.
 - **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **Fasade:** Spoljni zidovi malterisani i bojeni bijelom, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama ili zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama; Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Kao vanjske zatvore na prozorima i balkonskim vratima predvidjeti grilje ili škure u zelenim, bijelim ili braon tonovima. Stolariju (ili bravariju) fasadnih otvora ugraditi od kvalitetnih materijala, prema standardima za navedenu vrstu radova.
 - **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **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 pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.
 - Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
 - Rekonstrukcijom postojećih objekata br.2 i 3 formirati jedinstvenu prostorno-arhitektonsku cjelinu, u funkcionalnom smislu povezanu sa objektom br.1 koji se nalazi na istoj parceli, a **estetski ukomponovanu sa susjednim objektima.**

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.: 0,2
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
 - Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m 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 1,8m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati. U starim trdicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših

od 2,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

• **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Minimalna površina uređenog zelenila na parceli: 0,5
- Ozelenjavanje treba usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju ili za voćnjak i povrtnjak. Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju; Za kompoziciju zelenila, pored autohtonog, koristiti i alohtone vrste. Preporučuje se:
Phoenix canariensis – kanarska datulja, Cupressus sempervirens - čempres, Pinus pinea - pinija, Quercus ilex - česmina, Olea europaea - maslina, Laurus nobilis - lovorika, Eucalyptus globulus - eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerum oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopjika, Arbutus unedo - maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Camellia japonica - kamelija, Callistemon lanceolatus - kalistemon, Cordylina australis - kordilina, Yucca gloriosa - juka, Aucuba japonica - aukuba, Cistus sp - bušini, Agava americana – agava, Opuntia sp - kaktusi, Bougainvillea spectabilis - bogumila, Passiflora ceo'ulea - pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis - lavanda, Rosmarinus officinalis - ruzmarin, Ins germanica - perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **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:**
 - Tehnička dokumentacija mora da sadrži projekat uređenja (preuređenja) terena na predmetnoj lokaciji.
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
 - Elaborati procjene uticaja na životnu sredinu treba da budu urađeni za svaki budući objekat koji potencijalno narušava prirodnu okolinu.
 - Potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće nekvalitetno zelenila u kvalitetno i visoko kvalitetno.
 - Objektima hidrotehničke infrastrukture (voda, kanalizacija) upotpunjavaju se javne mreže u jedinstvene sisteme snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih i atmosferskih voda.
- **Tehničkom dokumentacijom (glavnim projektom) predvidjeti i sljedeće mjere:**
 - a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog;
 - b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima.
 - c) **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;
 - d) **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 (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
 - e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** – u skladu sa odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima.

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
 - **Kolski i pješački prilaz: postojeći** - obezbijeđen je sa postojeće i planirane priobalne saobraćajnice - javnog puta (kat. parcela broj 1718 K.O. Bijela-javni put).
 - **Parkiranje i garažiranje vozila:** u okviru sopstvene urbanističke parcele (površinsko na parceli ili smješteno u objektu). Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu obezbijediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele.
 - Kod formiranja parking prostora, koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećom tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,35x5,00m. Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.
- **Elektroinstalacije:**
 - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova.
- **Telekomunikacione instalacije :**
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova.
- **Hidrotehničke instalacije :**
 - 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 dobijenim od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.(Uslove pribaviti od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.)
 - U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova.
 - Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele).

Na projekte instalacija se prije izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje.
- 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.

9. OSTALI USLOVI:

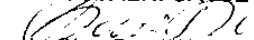
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju, uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim projektnim fazama (arhitektura, konstrukcija, vodovod i kanalizacija, elektoinstalacije, uređenje terena i dr. po potrebi), u skladu sa: zakonskim i podzakonskim aktima, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
Glavni projekat dostaviti u zakonom propisanom broju primjeraka.
- Tehničku kontrolu glavnog projekta (reviziju tehničke dokumentacije) izvršiti u skladu sa Zakonom.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi čine sastavni dio rješenja o lokaciji br. 02-3-350-1470/2008 od 21.12.2015.godine. Rješenje o lokaciji prestaje da važi ako se u roku od godinu dana od dana dostavljanja istog ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za traženu rekonstrukciju.

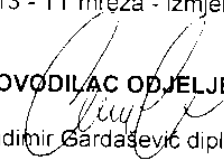
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su sledeći grafički prilozi:

- 1a. Skica plana lokacije
- 1b. Kopija plana za kat. parcelu 912 K.O. Bijela (predmetnu lokaciju)
2. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B14 - Namjena površina - izmjene i dopune 2008. (1:2.500).
3. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B3 - Namjena površina - izmjene i dopune 2008. (1:5.000);
4. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B5 - Rješenje saobraćajnih površina - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)
5. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B7 - Vodovod - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)
6. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B9 - Kanalizacija - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)
7. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B11 - Energetska mreža - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)
8. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br.7/09), List B13 - TT mreža - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


arh. Olga Stanišić, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardasević dipl. ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanj,
- ~~Sekretarijatu.~~
- Inspekcijama
- (Organu državne uprave),
- Arhivi.

SEKRETAR

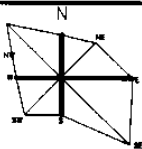
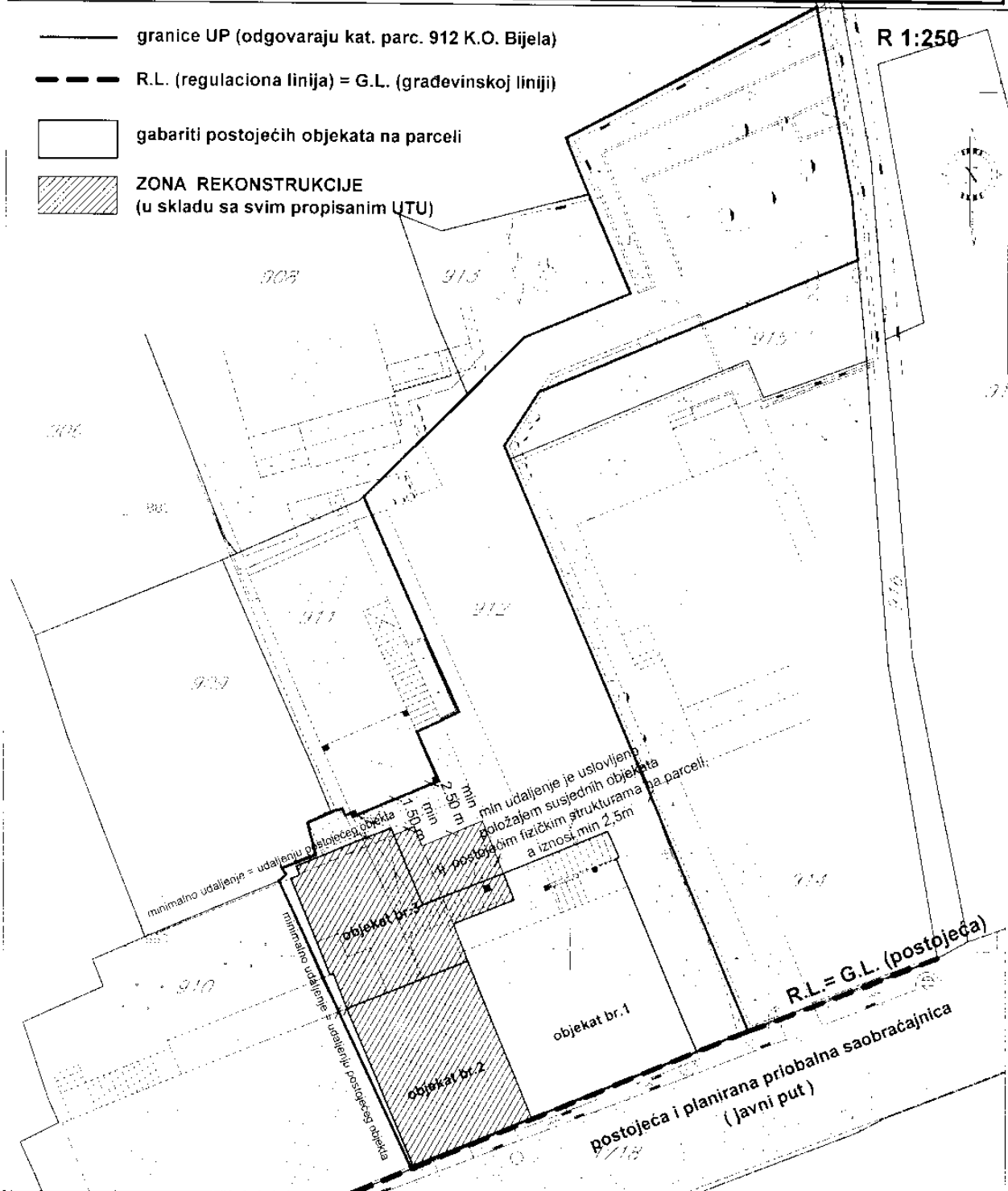

arh. Mladen Kadić dipl. ing.

Grafički prilog br.1a.:

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Rješenje o lokaciji broj : 02-3-350-1470/2008 od 21.12.2015.godine
Na osnovu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p." broj7/09)

Lokacija: Urbanistička parcela koja odgovara kat. parceli 912 K.O. Bijela
Rekonstrukcija objekata br.2 i 3 u zoni "mješoviti centri"



U Herceg Novom, 21.12.2015.godine
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Olga Stanišić, dipl. inž. arh.



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

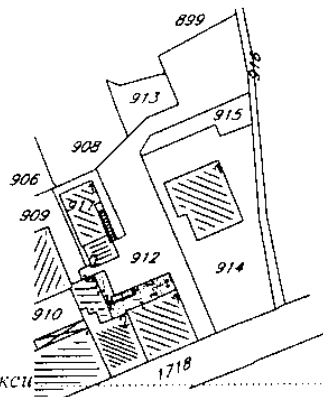
КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Херцег Нови

Размјера 1: 1000

Кат. општина Блажева

Власник - корисник Звонимир Ј. 899/2015



Редни број списки катастарских такси

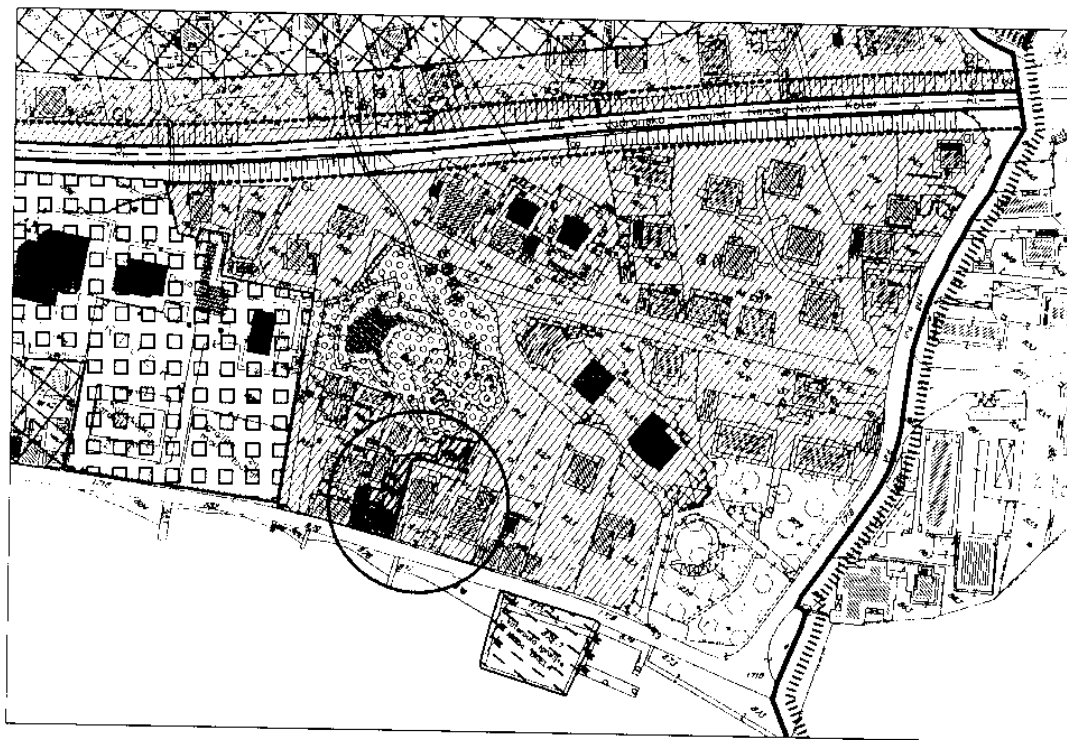
Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. прих	
				ха	ар	м ²	€	ц

Торжбено отворено
[Handwritten signature]

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-1470/2008
 Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.2:

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbani stičkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
 List Br. B14: Namjena površina - Izmjene i dopune (detaljna razrada) , R 1:2500



□ kat. parc. 912 K.O. Bijela

LEGENDA:

granica zone izmjena i dopuna GUP-a

individualno stanovanje

kolektivno stanovanje

mješoviti centri

hoteli

socijalna zaštita

školstvo

sport i rekreacija

gradsko zelenilo

makija

regulaciona linija

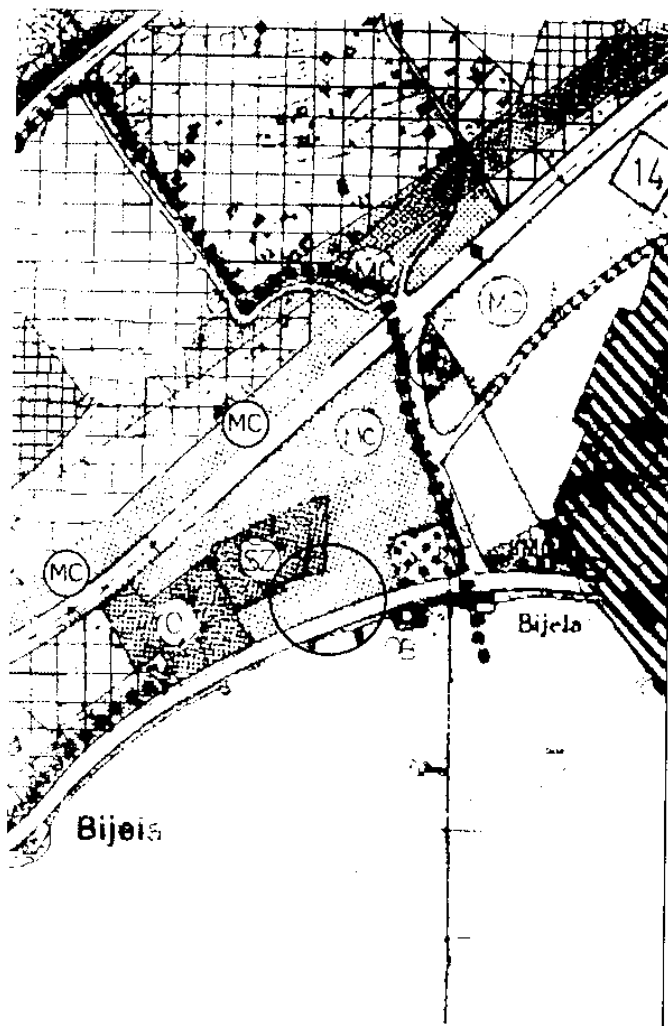
građevinska linija

SAMOSTALNI SAVJETNIK

dipl. inž.arh.
 Olga Stanišić

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-1470/2008
 Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.3:
 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
 List br. B3 NAMJENA POVRŠINA, R 1:5000.



LEGENDA:

■■■■ granica zone | izmjena | dopuna

POLJOPRIVREDA

□ VINOGRADI

▨ MASLINE

ŠUME

▨ ŠUME

▨ DEGRADIRANE
 ŠUME-MAKLE

TEHNIČKI SISTEMI

▨ INDUSTRIJA, SERVISI
 SKLADIŠTA, KOM. KOMPLEKSI

TURIZAM

▨ HOTELI

DRUŠTVENE FUNKCIJE

▨ MJEŠOVITI CENTRI

▨ ŠKOLSTVO-OBRAZOVANJE

▨ ZDRAVSTVO

▨ SPORT I REKREACIJA

▨ SOCIJALNA ZAŠTITA

STANOVANJE

▨ KOLEKTIVNO

▨ INDIVIDUALNO

SLOBODNI PROSTORI

▨ GRADSKO ZELENLO

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 dipl. inž. arh.
 Olga Stanišić

Olga Stanišić

CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

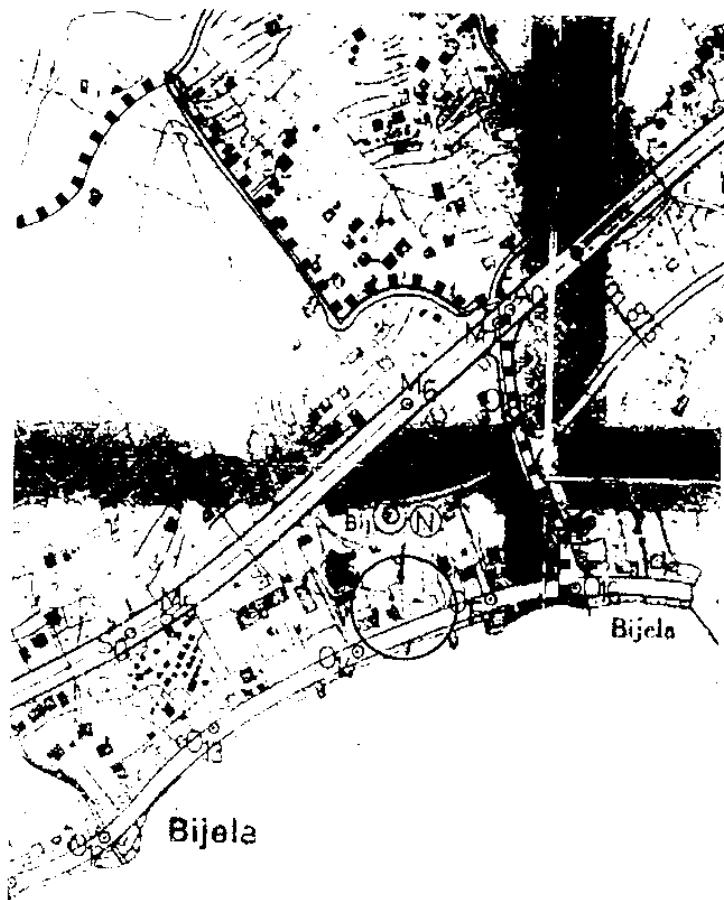
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Broj: 02-3-350-1470/2008

Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.4:

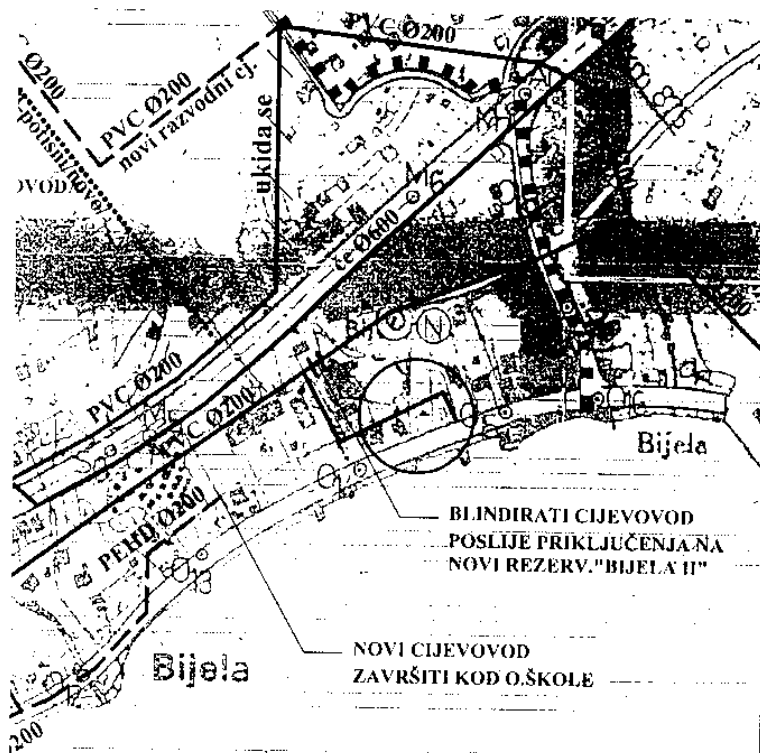
Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
List br. B5 SAOBRAĆAJ, R 1:5000.



SAMOSTALNI SAVJETNIK
dipl. inž.arh.
Olga Stanišić

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-1470/2008
 Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.5:
 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
 List br. B7 VODOVOD, R 1:5000.



LEGENDA :

VODOVOD

- postojeći magis.cij. \varnothing 600
- postojeći
- planirani
- potisni - postojeći
- potisni - planirani
- pumpna stanica
- prekidno okno
- rezervoar vode
- kaptaža

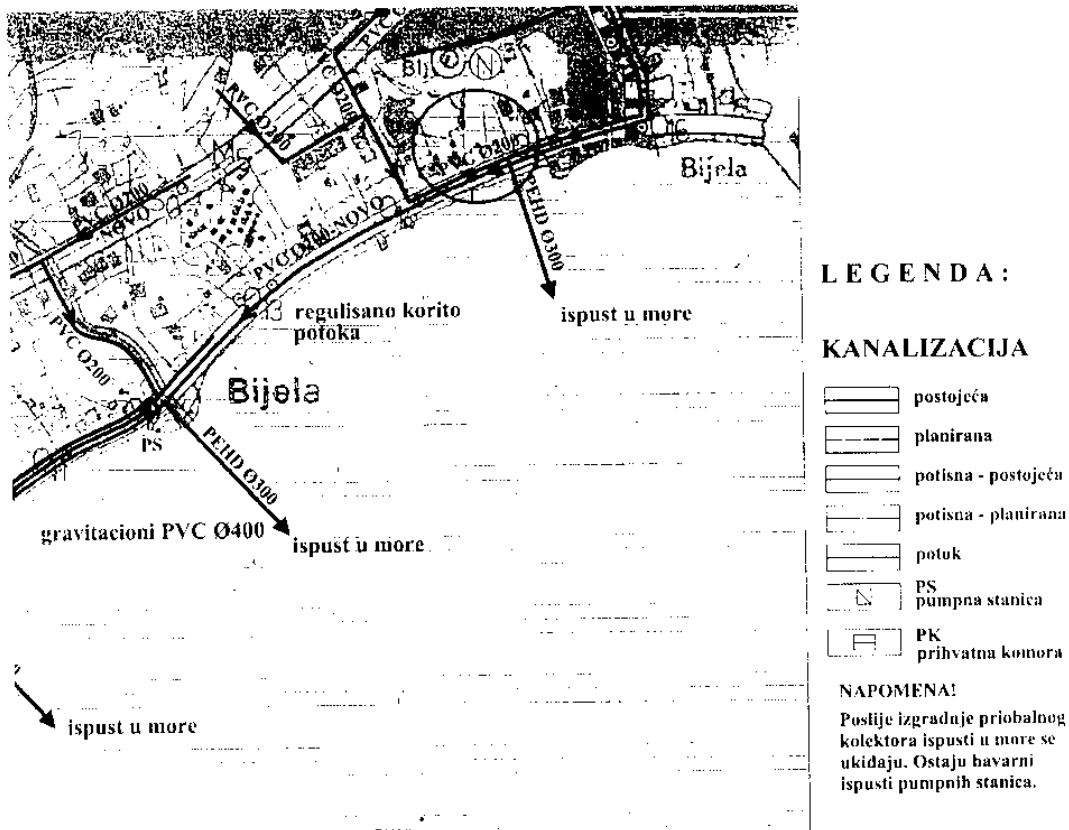
SAMOSTALNI SAVJETNIK

dipl. inž.arh.

Olga Stanišić

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-1470/2008
Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.6:
Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
List br. B9 KANALIZACIJA, R 1:5000.

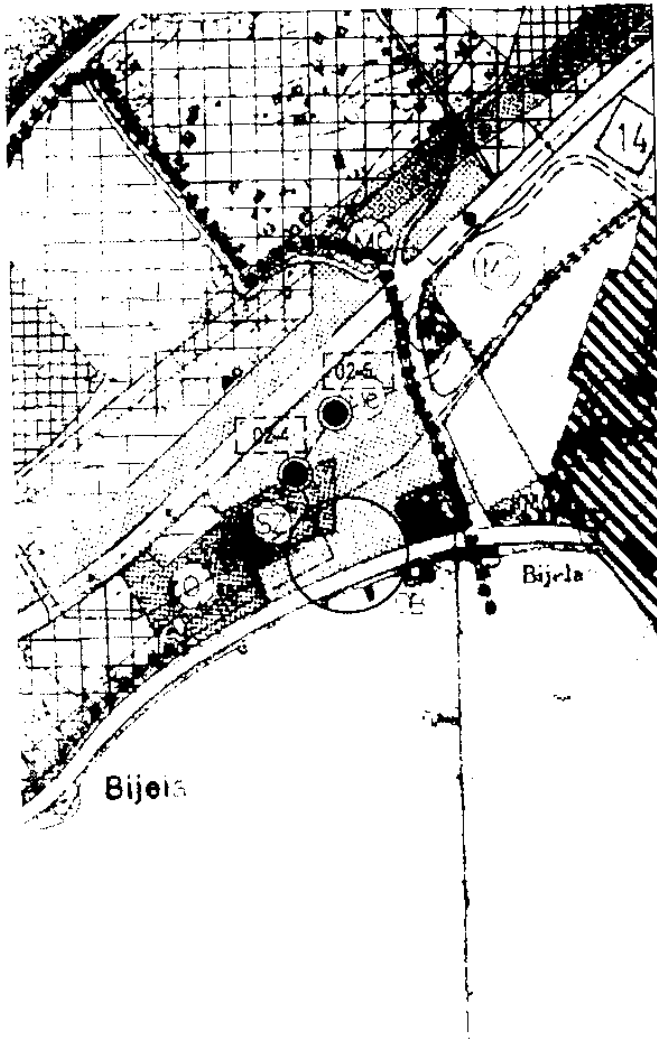


SAMOSTALNI SAVJETNIK
dipl. inž.arh.
Olga Stanišić








Olga Stanišić

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-1470/2008
 Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.7:
 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
 List br. B11 ELEKTROMREŽA, R 1:5000.



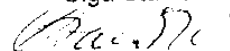
LEGENDA:

VOD 10 kv	
postojeći podzemni	-----
postojeći nadzemni	-----
planirani podzemni	-----
planirani nadzemni	-----
VOD 35 kv	
postojeći podzemni	-----
postojeći nadzemni	-----
planirani podzemni	-----
planirani nadzemni	-----
VOD 110 kv	
postojeći nadzemni	-----
planirani nadzemni	-----
	postojeća trafostanica 10kV
	planirana trafostanica 10kV
	postojeća trafostanica 35kV
	planirana trafostanica 35kV
	postojeća trafostanica 110kV
	planirana trafostanica 110kV
	različno postrojenje

SAMOSTALNI SAVJETNIK

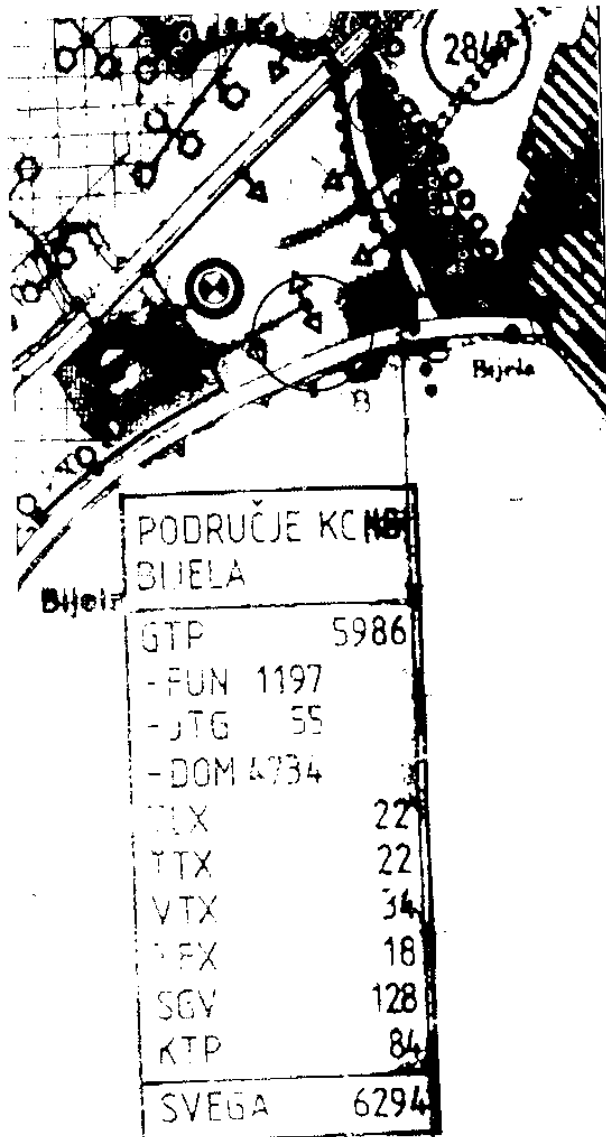
dipl. inž. arh.

Olga Stanišić



CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-1470/2008
 Herceg Novi, 21.12.2015. godine

Grafički prilog br.8:
 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana OHN u zoni Bijela ("Sl. list CG o.p.", br.7/09)
 List br. B13 TT MREŽA, R 1:5000.



- ⊗ automatska digitalna centrala
- međumjesni i pretplatnički kablovi u TT kanalizaciji
- pretplatnički kablovi u mini TT kanalizaciji
- △ kablovski izvod distribudone mreže u objektu
- ⬡ kablovski izvod distribudone mreže u okru

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 dipl. inž. arh.
 Olga Stanišić
Olga Stanišić

