



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Državna studija lokacije »Sektor II«
Ušće Sutorine - Igalo (»Sl. list CG«, 01/19)

PODNOŠILAC **Čepnjić Petar**
ZAHTJEVA: Ul. Luke Vukalovića br.26, Herceg Novi

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 05.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,
Broj: 02-3-350-UP I-168/2019
Herceg Novi, 05.07.2019.



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17,44/18,63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18) člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG": op. prop. br. 30/18, 20/19) i podnijetog zahtjeva Čepnjić Petar iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni sporta i rekreacije, na lokaciji: urbanistička parcela UP 64 koja se sastoji od k.p. br. 290 i 291 K.O. Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor II« (»Sl. list CG« 01/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Čepnjić Petar iz Herceg Novog

Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 21.02.2019.godine, pod br.:02-3-350-UP I-168/2019

POSTOJEĆE STANJE:

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 290 i 291 K.O. Sutorina od 08.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000
- Izvod iz lista nepokretnosti br. 764 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-6224/2019 godine, kojim se dokazuje da su Čepnjić Marko i Čepnjić Petar suvlasnici sa po ½ idealnog dijela katstarske parcele broj 291 K.O. Sutorina, katastarski evidentirane kao pašnjak 1 klase sa teretom Morskog dobra
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod poslovnim brojem 05-602/19 od 07.03.2019. godine
- Zahtjev sa nacrtom UT uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju radi davanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije. Isti je zaprimljen dana 19.06.2019. godine, o čemu svjedoči poštanska dostavnica o uručenju predmetnog zahtjeva. Kako na isti nije odgovoreno, smatramo da su saglasni sa dostavljenim nacrtom UT uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17).

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Uvidom u PUP HN («Sl.list CG», op.br. 52/18, 04/19), grafički prilog list br. 10 - Smjernice za sprovođenje GUR-a Igalo, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 16-2, koja definiše da se primjenjuju državna planska dokumenta (DSL).
- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Državna studija lokacije «Sektor II» («Sl. list CG», 01/19).
- Uvidom u grafički prilog DSL-a list br 9: 'Analiza postojećeg stanja' na predmetnoj parceli ne postoji evidentirani objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DSL-a list br 11: «Plan namjene površina» predmetna parcela se nalazi u zoni »sport i rekreacija«.

Površine za sport i rekreaciju

SR - površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na ovim površinama planirani su kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- sportski tereni za sportove na otvorenom i zatvorenom-sportske hale;
- bazeni i plivališta na otvorenom i zatvorenom;
- uređena i izgrađena kupališta;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.);
- ugostiteljski objekti;
- manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportskorekreativnih sadržaja

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- blatna kupatila, hidromasaže, kozmetički programi sa peloidom, otvoreni bazeni sa igalskom mineralnom vodom i dr.;
- trim staze i „staze zdravlja“;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.);
- objekti zatvorenog tipa, teretane, saune i ostali sadržaji vezani za zdravstveno rehabilitacione usluge;
- manji ugostiteljski objekti;
- manji objekti za smještaj korisnika usluga u zdravstvenom turizmu;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- objekti koji su već izgrađeni, njihovom prenamjenom i interpolacijom se mogu svrstati u sadržaje koji su nadopuna zdravstvenom turizmu, odnosno mogu se koristiti za smještaj korisnika-turista uz kvalitativno restrukturiranje

- **Pravila parcelacije:**

U grafičkom prilogu Plan parcelacije definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 64:

UP 64 P=3074.7 odgovara k.p. 290 i 291 KO Sutorina		
678	6541829.16	4700893.11
679	6541843.84	4700875.28
680	6541852.97	4700863.91
138	6541858.61	4700869.28
139	6541861.16	4700866.86
140	6541860.33	4700866.00
141	6541865.34	4700861.05
142	6541866.18	4700861.91
143	6541868.28	4700859.75
144	6541868.50	4700859.97
145	6541869.33	4700859.13
146	6541869.21	4700859.00
147	6541871.77	4700856.74
148	6541890.46	4700842.03
162	6541878.97	4700821.06
161	6541857.48	4700836.38
160	6541859.48	4700834.87
159	6541839.54	4700810.41
158	6541813.54	4700829.17
155	6541810.43	4700841.75
156	6541827.05	4700856.06
157	6541821.13	4700889.01
Koordinate građevinske linije		
400	6541828.38	4700889.34
401	6541852.68	4700859.48
402	6541857.76	4700864.32
403	6541865.37	4700856.81
404	6541866.16	4700857.52
405	6541885.24	4700842.98
406	6541876.01	4700827.37
407	6541856.84	4700840.86
408	6541838.81	4700814.64
409	6541815.47	4700830.75
410	6541814.09	4700840.94
411	6541830.31	4700854.90
412	6541824.48	4700887.35

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

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

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

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih izadnjih ivica urbanističke parcele.

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

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

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

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

Građevinska linija određena je koordinatnim tačkama.

- **G.L. - Građevinska linija** – prema grafičkom dijelu plana list br.13- Plan regulacije i nivelacije
- **R.L. - Regulaciona linija** – prema grafičkom dijelu plana list br.13 - Plan regulacije i nivelacije

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 namijenjenih 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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 (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 (parcele, lokacije, bloka, zone (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br 64/17,44/18,63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblast visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.60/18) MEST FN 16221-5

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 projektom zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa

propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG" br. 13/07, 32/11 i 54/16). Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ" br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90). Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti od požara "Službeni list SRCG", broj 47/92) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara – „Službeni list SFRJ" broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata. Zatim, zaštita od požara na osnovu ostalih važećih propisa, kao što su: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platforme za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ" broj 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ" broj 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ" broj 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o usaglašavanju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ" br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdjevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ" broj 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ" br 24/71 i 26/71).

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

Zaštite životne sredine –

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar zahvata plana;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima
atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja ilišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja uskladiti shodno važećoj zakonskoj regulativi iz oblasti zaštite životne sredine i ostalih propisa i standarda.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH DOBARA

Radi zaštite predjela, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi i karakteristični elementi predjela.

Osnovni kriterijum za utvrđivanje mjera zaštite pejzaža je osjetljivost područja. Planiranjem namjene i upravljanja prostorom treba težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža a budući razvoj bazirati na principima "održivog razvoja". Posebno se naglašava obaveza primjene maksimalnih mjera zaštite životne sredine pri realizaciji ekološki "osjetljivih" aktivnosti, ukoliko se nalaze u osjetljivim ekosistemima, kao što su zaštićena područja i sl.

Manji negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rješenja su ograničenog intenziteta i prostornih razmjera. Ono što je posebno važno istaći je da je potencijalne negativne efekte planskih rješenja moguće maksimalno minimizirati i zadržati na nivou koji neće opteretiti kapacitet prostora. To se prije svega postiže poštovanjem mjera projektovanja i zaštite, ali i određenim planskim mjerama zaštite čime se stvaraju preduslovi da procjenjeni pozitivni strateški uticaji plana ostanu u sferi procjenjenih.

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okviru granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprečavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utičaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine.

Obzirom da se u okviru zone nalazi prirodno osjetljiv resurs Blatna plaža to se mora pažljivo pristupiti njenom očuvanju i zaštiti - potrebno je poštovati smjernice i uslove zaštite prirode koji su utvrđeni u članu 9. stav 1 Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list Crne Gore", broj 54/16) i to:

1. Pregled zaštićenih i registrovanih prirodnih dobara
2. Mjere zaštite i unaprijeđenje životne sredine
3. Mjere za očuvanje biološke, geološke i predione raznovrsnosti
4. Mjere zaštite i unaprijeđenja zaštićenih i registrovanih prirodnih dobara
5. Mjere za održavanje i upravljanje u skladu sa ekološkim potrebama staništa unutar zaštićenih zona i van njih
6. Mjere za obnavljanje uništenih staništa
7. Mjere, metode i tehnička sredstva koja doprinose očuvanju povoljnog statusa vrsta
8. Mjere zaštite iz planova upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i ekološki značajnim lokalitetima
9. Smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Predmetno područje čini mešoviti prirodni i antropogeno izmenjeni predeo, u kome dominira karakteristična morska obala sa izgrađenim i prirodnim zaleđem, kao i reka Sutorina sa svojim osobenostima

Morska i rečna obala

Morsku obalu čine peskovito- šljunkoviti nanosi, kao i antropogeno potpuno izmenjena obala, često potpuno devastirana izgradnjom objekata i betoniranjem terasa. Morska obala formirana je u karakterističnoj simbiozi delovanja mora i reke Sutorine - gde se osim nanosa šljunka i peska formira i ljevovito blato, odnosno peloid. Formiranje ljevovitog blata proces je koji se odvija u specifičnim prirodnim uslovima - remećenje prirodne ravnoteže sigurno bi rezultiralo poremećajima u tim procesima. Osim toga, na ušću reke u more nalazi se i područje poznato kao mrestilište i hranilište ribije mlađi od kojih su konstatovane vrste: *Atherina boyeri*, *Pomatoschistus* spp., *Syngnatus abaster*, *Diplodus vulgaris*, *Parablennius sanguinolentus*, *Mullus surmuletus*, *Athenina hepsetus*, *Mugil cephalus*, *Diplodus sargus*, *Gobius* spp., *Sarpa salpa*, *Lipophrys pavo*, *Gobius niger*, *Gobius bucchichi*, *Sardina pilchardus*, *Serranus hepatus*, *Liza saliens*.

Uopšte, mesta na kojima dolazi do sučeljavanja različitih pogotovo vođenih ekosistema (u ovom slučaju morskog i rečnog) mesta su izuzetno raznovrsnog biodiverziteta, staništa mnogih biljnih i životinjskih vrsta, i kao takvi predstavljaju vredne ekosisteme, ali i izuzetno ranjive. Svaka promena u načinu funkcionisanja postojećih ekosistema značila bi moguće poremećaje u istim, te ovakve prostore treba sa posebnom pažnjom i sagledavati.

Vegetacija - opšte karakteristike i predmetno područje

Na području Bokš Kotorske su zastupljene sljedeće biljne zajednice i njihovi fragmenti

- Asocijacija *Orno-Quercetum ilicis* H-č 1956 - zajednica česmine (*Quercus ilex*) i crnog jasena (*Fraxinus ornus*);
- Asocijacija *Paliuretum adriaticum* H-č 1963 - zajednica trinovitih šikara drače (*Paliurus aculeatus*). Na ovom području ova asocijacija je zastupljena sa dvije subasocijacije: *Subas. Paliuretum adriaticumtipicum* Blečić, V., Lakušić, R. i *subas. Paliuretum adriaticum carpinetosum orientalis* Blečić, V., Lakušić, R.
- *As. Rusco-Carpinetum orientalis* Blečić, V., Lakušić, R. 1966 - zajednica grabiča i kostrike. To je poznata klimatogena zajednica koja se na području Crne Gore proteže od crnogorsko-hercegovačke granice, duž jadranske obale, do crnogorsko-albanske granice
- *As. Lauro-Castanetum sativae* M. Jank. 1966 - zajednica pitomog kestena i lovora; Vegetaciju predmetnog područja čini niz različitim biljnih vrsta, koje ili prirodno naseljavaju ovo područje, ili pripadaju hortikulturnim, introdukovanim vrstama. Prirodna, ili prirodno slična vegetacija javlja se isključivo oko reke Sutorine - gde su uz samu obalu javljaju tipične vrste močvarnih biljaka (trska). Oko rijeke Sutorine, vegetacioni pokrivač formiran je na aluvijalnim nanosima rijeke, specifičnog sastava, a javlja se i vegetacija tipična za močvarne predjele, što je potpuno drugačiji pejzaž od okolnih površina pod gajenom vegetacijom. Veći dio ovih površina su nekada bile poljoprivredne površine, a danas su mahom pretvorene u građevinsko zemljište. Vegetacija u izgrađenom, urbanom području Plana čini introdukovanu alohtonu vegetaciju, sa pojedinim autohtonim vrstama (*Tamarix* spp). Zaleđe morske obale u ovom delu posmatranog

područja čine uglavnom vredni primerci visoke vegetacije koja je dostigla svoju punu zrelost i dekorativnost, a javljaju se vrste kao što su kanarska palma (*Phoenix canariensis*), magnolija (*Magnolia grandiflora*), alepski bor (*Pinus halepensis*), čempres (*Cupressus sempervirens*), tamariks (*Tamarix spp.*), pitospora (*Pittosporum tobira*), i dr. Veći deo ove vegetacije predstavlja izuzetnu bioekološku osnovu za dalji razvoj zelenih površina u urbanom području, koju je potrebno unaprediti, na način koji će biti ekološki prihvatljiv. Iako se u prošlosti nije mnogo vodilo računa o korišćenju autohtonih biljnih vrsta kao najprihvatljivijih, pogotovo u ovako ekološki osetljivim područjima, dalji razvoj sistema zelenila u zahvatu Plana potrebno je prilagoditi tim specifičnim uslovima. Kroz korišćenje autohtonih i odomaćenih vrsta koje su se pokazale kao otporne na date uslove sredine, teži se formiranju stabilnijeg sistema, u kome će prioritet biti očuvanje prirodnih specifičnosti područja.

Zaštićena područja i vrste

Na predmetnom području zahvata Plana nema evidentiranih zaštićenih područja, ali evidentirano je prisustvo morske trave *Posidonia oceanica*, koja je zaštićena vrsta, ne samo mnogobrojnim zakonodavstvom već i Bernskom konvencijom, koje je Crna Gora potpisnik. Isto tako, podvodne livade ove vrste registrovane su kao značajno stanište – habitat NATURA 2000-1120* *Posidonia beds (Posidonia oceanica)*. Očuvanje livada ove trave je od velikog značaja zato što svojim rizomima i uspravnim izdancima djeluju antierozivno na tlo, sprečavajući erozivne procese na obali. Osim toga, one su i staništa za druge biljne i životinjske vrste, koje se na području ovih livada hrane, razmnožavaju ili nalaze zaklon. Ovaj tip staništa zaštićen je od strane EU Direktivom o habitatima EEC 43/92.

Planirane zelene površine

Koncept planiranja zelenih i otvorenih površina na planskom području zasniva se na povećanju kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih kvalitetnih površina, formiranju novih i njihovom međusobnom povezivanju.

Planska opredijejenja:

- Maksimalno sačuvati i uklopiti svo zdravo i funkcionalno zelenilo posebno stara, reprezentativna stabla, koja će se izradom Pejzažne taksacije ocijeniti kao visoko vrijedna. Na mjestima gde to nije moguće planirati presađivanje kvalitetnih stabala kod vrsta kod kojih je to moguće.
- Obezbjediti propisane procenat ozelenjenosti.
- Uskladiti kompoziciona rešenja zelenih površina sa namjenom u okruženju.
- Korišćenje biljnih vrsta koje su pokazale otpornost na postojeće uslove sredine.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

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

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

U skladu sa članom 25 Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG“ o.p. : br. 24/15), obavezni sastavni dio projektna dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

USLOVI ZA 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:

Za svaku urbanističku parcelu investitor je u obavezi da uradi idejno rješenje buduće izgradnje na parceli kojim će se definisati broj objekata, pristupi i međusobne komunikacije unutar parcele, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera. Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja, shodno važećem zakonu. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba konstitui kako grafičke tako i analitičke podatke, uz korišćenje smjernica i uslova koje su propisane u Studiji.

Faznost realizacije će se definisati u skladu sa realnim prioritetima, odnosno potrebama za izgradnju infrastrukture koja bi preduprijedila i potpuno tehnički stvorila uslove za izgradnju planiranih objekata, vodeći računa naročito o ekonomskim pokazateljima koji pružaju podatke da se realizacijom prethodne faze stvaraju i ekonomski uslovi za realizaciju naredne planirane faze.

- Faznost se ogleda kroz realizaciju primarne mreže saobraćaja i ostale infrastrukture planskog prostora (hidrotehničke, elektro i TK infrastrukture), kako bi se stvorili uslovi za realizaciju investicionih aktivnosti u zahvatu planskog dokumenta, a koje se odnose na

- realizaciju obalnog šetališta, koje je moguće realizovati po etapama prema obezbijeđenim finansijskim sredstvima, a u skladu s obaveznim idejnim rješenjem šetališta,

- realizaciju objekata na pripadajućim dijelovima obalnog šetališta, a na osnovu idejnih rješenja detaljnog uz primjenu smjernica definisanih ovom Studijom lokacije;

- realizaciju regulacije, izgradnje i uređenja kanta rijeke Sutornje, kao i uređenje i regulacija ostalih otvorenih sezonskih potoka;

- realizaciju sanacije postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u zaleđu obale.

Sanacija zone podrazumijeva komunalnu opremljenost parcele, obavezno osiguranje parking mjesta na parceli, eventualno javno parkiralište u kojem će zona osigurati dio svojih kapaciteta za parking mjesta. Nadalje, obavezno je svaku parcelu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici.

stvarajući ulični drvored kao i zaštitnim zelenilom prema šetalištu formirajući obalnu fasadu. Ovi uslovi zahtijevaju i primjenu ekoloških tehnologija (dopunsku energiju – solarnu, realizaciju čistijerni radi poboljšanja snabdijevanja vodom, realizaciju zelenih površina koje sakupljaju i recikliraju vodu)

- realizaciju sportsko rekreativnih i hotelsko- turističkih sadržaja u zaleđu. Prirodne plaže se zadržavaju, uz njih se osigurava šetalište, a uređenu plažu koja se nalazi uz ovaj kompleks i koja je ograničenog kapaciteta (izuzetno je moguće u funkciji održavanja nasipati autohtonim materijalima. Za uređenje hotelskog kompleksa potrebno je izraditi detaljnu ekonomsku analizu i programsko rješenje

- realizacija pristaništa i privezišta u funkciji naselja u zaleđu i hotelskih kapaciteta. Pristaništa će se realizovati ukoliko to istraživanje maritimnih uslova utvrdi kao ekonomski i ekološki moguće s obzirom na pozicije (otvoreno more). U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta ovom fazom je planirana realizacija eventualne dopune svih sekundarnih infrastrukturnih instalacija

Načelno, svaka etapa realizacije podrazumijeva

- očuvanje koridora za realizaciju nove i rekonstrukciju postojeće saobraćajnice i pristupnih raskrsnica, parkirališta, šetnica i ostalih kolsko pješačkih staza

- snimak vegetacije u naseljskoj strukturi, duž obale i plansko rješenje definisano smjernicama ove Studije;

- tačan snimak postojećih objekata naseljske strukture i njihov legalitet kao i komunalno opremanje zemljišta u zoni turizma uz obavezu osiguranja pristupa obali i pristaništu;

- snimak plaža, i program ili idejno rješenje za jednoobrazno uređenje urbanom opremlom na uređenoj plaži i potrebnom opremlom na prirodnoj plaži. Održavanje plaža vrijedne prirodne cjeline pretpostavlja izradu plana upravljanja u okviru održivog razvoja.

Planska preporuka je raspisivanje konkursa za uređenje svih otvorenih javnih površina koje su definisane planom / obalno šetalište, plaže, park, otvoreni regulisani kanali, pješačke i biciklističke staze /

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 DDO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska 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 Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i zaštitu životne sredine (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 postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- 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 $i=12\%$ 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 podzemna 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 tekstualni dio Plana, ista je u KAT. II za koju važi

- litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane glinovite naslage
- nagib terena: 0° - 10°
- dubina do vode: 1,5-4m
- stabilnost terena: uslovno stabilan
- nosivost terena: 12-20 N/cm² podliježe diferencijalnom slijeganju
- 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: 41% tršina 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 28/07, 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.

- o) **Fundiranje:** Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna sljeganja.

Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih gređa sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko isplivavanje tla.

Konstruktivni sistem: Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- Oznaka urbanističke parcele:
UP 64
- Površina urbanističke parcele:
3074.7 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.25 (800m² BRGP)
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
0.5 (1500 m² BRGP)
- Maksimalna spratnost objekta:

P+2 (max. visina objekta 11m)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

1) - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

2) - za stambene etaže do 3.5 m;

3) - za poslovne etaže do 4.5 m;

4) - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.6 m.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža, ako to uslovi terena dozvoljavaju. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podium (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno sutereza. Objekat može imati više podzemskih etaža ukoliko uslovi terena dozvoljavaju.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterezu u druge namjene. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog urođenog terena, tj. Prva etaža iznad sutereza ili podruma. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* ("Službeni list Crne Gore", broj 60/18) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekonsne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%. Parkiranje vozila posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.

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

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

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Na svim parcelama je potrebno planirati zelenilo u svemu prema sjernicama koje su date u dijelu plana Pejzažno uređenje. Na parceli obezbijediti minimum 40% nezastrih zelenih površina, koje se realizuju na slobodnom ili bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze zeleni krovovi, vertikalno zelenilo, kao ni zastrite površine 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: risikoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaopne 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 ili prestanka primjene važećeg plana;**

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), 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 objekata (»Sl.list CG« br.44/18).

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

Potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na planom zadatoj UP 64.

PRILOZI:

Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Izvodi iz DSL-a«Sektor II» (»Sl.list CG« op.pr. br. 01/19) list 11 - Planirana namjena, list 12
- Plan parcelacije, list 16 - Plan hidrotehničke infrastrukture

Samostalna savjetnica II:

Jovana Božović, spec. sci. građ.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:

Božo Bećir, spec. sci. građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić, spec. sci.

Dostaviti:

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6224/2019

Datum: 16.04.2019

KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RG" br. 39/07, "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 764 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilud
291			6 7		BRODOVIĆE	Polje 1. klase NASLJEDE		648	0,3
294			6 30		BRODOVIĆE	Polje 1. klase NASLJEDE		268	1,3
4977			19 93	2803/2012	POD KARAULE	Nepoljna zemljišta GRADNJE		51	0,0
4977			19 93		POD KARAULE	Dvoriti GRADNJE		300	0,0
4977		1	19 93		POD KARAULE	Poljodim. stambena zgrada GRADNJE		173	0,0
5248			19 112		VINOGRAD RAKE	Vinogradi 1. klase NASLJEDE		91	19,5
5262			19 92		POD GOMILA	Polje 1. klase		3526	1,0
5287			19 112			Nepoljna zemljišta		23	0,0
5287		1	19 112			Pomoćna zgrada		41	0,0
5293			19 112	2006/2012	VIŠE KLANČA	Polje 1. klase RAZMJENA		210	0,0
5296			19 112		POD MURVI	Polje 1. klase		165	0,0
5330			19 112		ČEPRNJI ŽVINJE	Dvoriti		90	0,0
5330		1	19 112		ČEPRNJI ŽVINJE	Poljodim. stambena zgrada		90	0,0
5381			19 112		NA DOLAC	Polje 1. klase		1776	4,0
5397			19 112		ZGRADA	Polje 1. klase		518	4,0
5606			19 94		NA VRIH LEČEVIŠTA	Polje 1. klase		989	2,0
5608			19 94		PEROV DOLAC	Polje 1. klase		400	1,0
5608			19 94		PEROV DOLAC	Vinogradi 1. klase		340	7,0
Ukupno								12578	44,2

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
270199630034	ČEPRNJIĆ STEVO MARKO LIKE VUKALOVIĆA 26 IGALO - igalo	Susjednost	1/2
270199824499	ČEPRNJIĆ STEVO PETAR LIKE VUKALOVIĆA 26 IGALO - igalo	Susjednost	1/2



Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Ostov sličenja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spentnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4977		1	Punodilna stambena zgrada ČERANJE	2019	0	Stavopna ČERANIĆ STEVO MARKO 1/2 070595624003 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO zgrada Stavopna ČERANIĆ STEVO PETAR 1/2 2102958244996 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO Ipat
5287		1	Punodilna zgrada	2019	0	Stavopna ČERANIĆ STEVO MARKO 1/2 070595624003 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO Ipat Stavopna ČERANIĆ STEVO PETAR 1/2 2102958244996 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO Ipat
5390			Punodilna stambena zgrada	2019	II	Stavopna ČERANIĆ STEVO MARKO 1/2 070595624003 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO Ipat Stavopna ČERANIĆ STEVO PETAR 1/2 2102958244996 LUKE VUKALOVIĆA 26 IGALO Ipat

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
201				1	Postupak 1. klasa		Mirovno odobro
202				1	Postupak 1. klasa		Mirovno odobro

Naplatu takse oslobođena na osnovu člana 82. stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG, br. 64/17 i 64/18)

NAPISANIK

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 16.04.2019 09:30:36

2003852

2/2

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 259/2018

Датум: 08.04.2019.



Катастарска општина: Сутиница

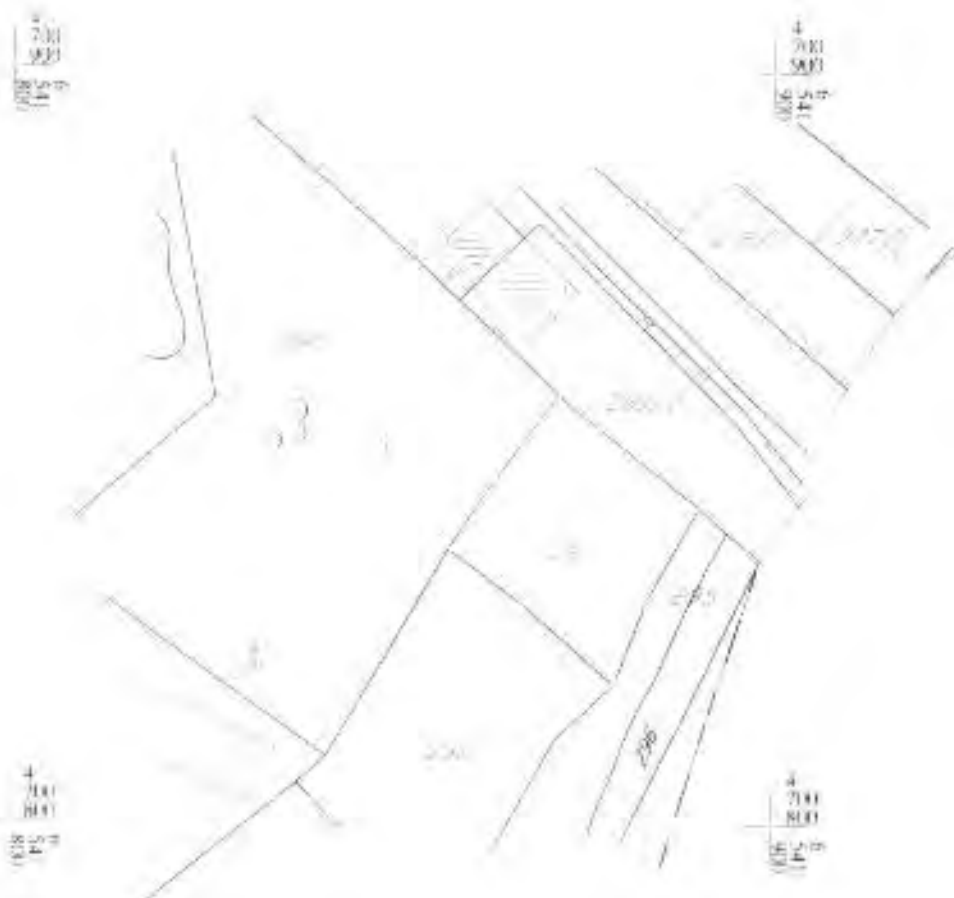
Број листа непокретности:

Број плана: Б

Парцела: 291

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА

Обрадио:



Руководилац Одјела

Broj 02-602/19
Herceg Novi, 07.03.2019. god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
ČEPRNJIĆ PETAR
HERCEG NOVI

08-03-2019
02-3-350-UP-168/19-1/1

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ČEPRNJIĆ PETAR
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-602/19 od 26.02.2019. god. za dobijanje projektanske vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji katstarske parcele broj 291 k.o. Sutorma, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-168/19 od 25.02.2019. god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cijevovoda DN 50 mm.
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liverni-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazovskim komadima.
- ❖ Priključnu PEHD cijev položiti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima.
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livernim poklopcem u koji će se umjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (HNSA i slič.) kao i vodomjeri DN 20 mm (HNSA i slič.) za svaku stambenu jedinicu posebno.
- ❖ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm.
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziorno okno.
- ❖ Polaganje cijevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 ‰ u zavisnosti od konfiguracije terena.
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA

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

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Rafko Radunovic
Rafko Radunovic
dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

Mica Stojanovic
Mica Stojanovic
dipl.ing.grad.



Direktor

Olivera Doklestic
Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.grad.

07.03.2019



SITUACIJA TERENA
R=1:500

293



- k.p. br. 291 KO Sutorina koja odgovara dijelu UP 64



Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



NAMJENA POVRŠINA

(T1)	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
(U)	POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
(MN)	MJEŠOVITA NAMJENA
(SR)	SPORT I REKREACIJA
(PLJ)	ZELENILU JAVNE NAMJENE
(UP)	KOPNENE VODNE POVRŠINE
(EUP)	DIJELIČNO UREĐENA KUPALIŠTA / PLAŽE
(OP)	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
(ML)	POVRŠINE MORA

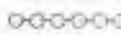













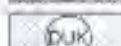
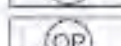

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

(Symbol: double lines)	KOLESKE PRAVAČANICE SA PRIPADAJUĆIM TRU TOVOM
(Symbol: single line)	PJEŠAČKE POVRŠINE
(Symbol: thick grey bar)	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE JAVNI PARKING



- k.p. br. 291 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 64

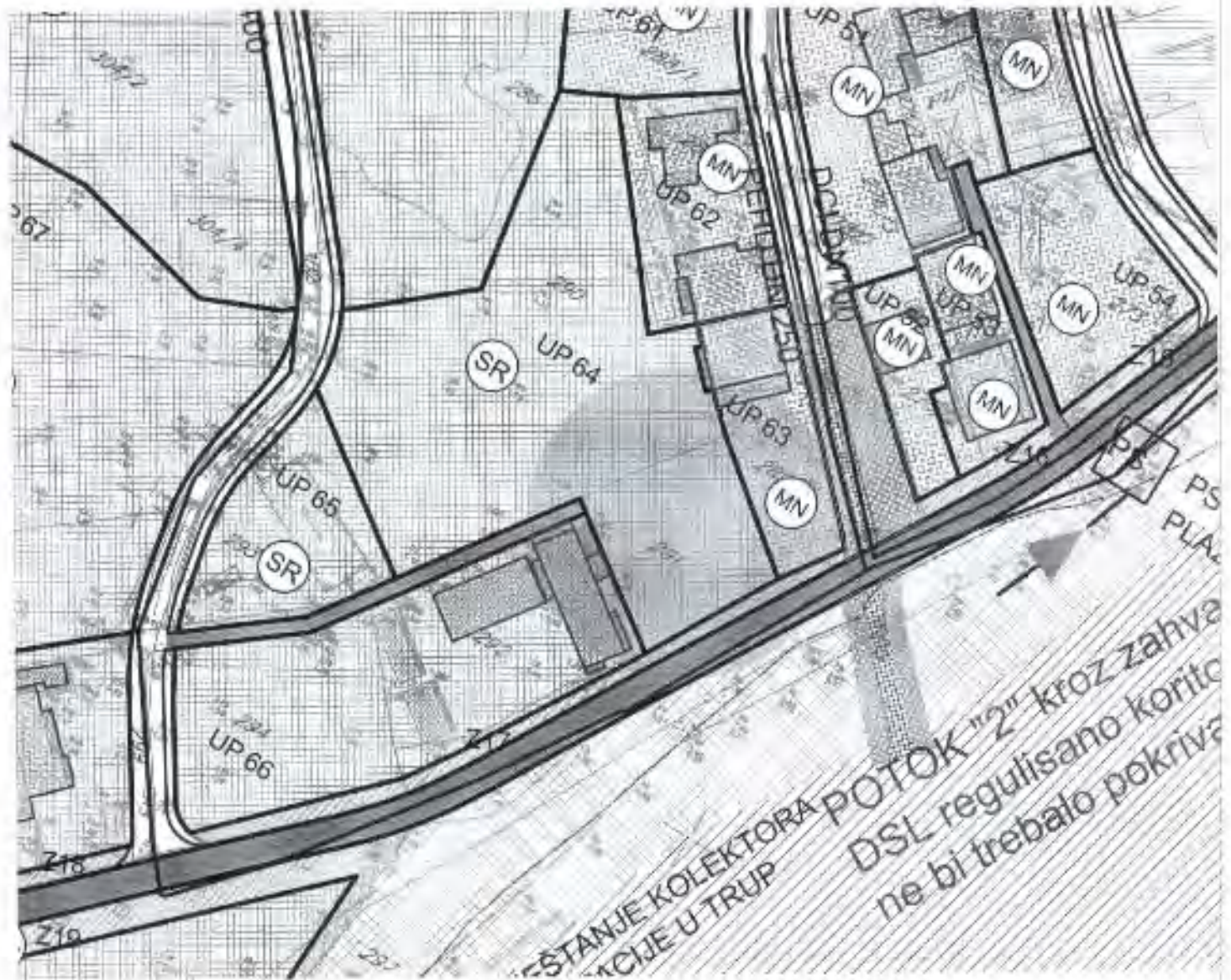
LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA PPPN MD
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKÉ PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 8
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  UPP 1
-  OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
-  Z1
-  OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
-  TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE
-  (PLU) ZELENILO JAVNE NAMJENE
-  (VPS) KOPNENE VODNE POVRŠINE
-  (DJK) DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
-  (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  (MU) POVRŠINE MORA

Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.









- k.p. br. 291 KO. Sutorina koja odgovara dijelu UP 64



Herceg Novi, 25.02.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  VODOVOD VIŠEG REDA
-  VODOVOD
-  FEKALNA KANALIZACIJA
-  PUMPNA STANICA

