Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	Izmjene i dopune GUP-a OHN u zoni Bijela *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 07/09)* Prostorno urbanistički plan OHN *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Rudić Vlado, Mitar i Miroslav
OBRAĐIVAČ:	**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 11.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-224/2019**
Herceg Novi, 11.07.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata *("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19)*, člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave *("Sl. list CG", br. 87/18)*, člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi *("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19)* i podnijetog zahtjeva Rudić Vlada, Mitra i Miroslava izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta hotela, u zoni namjena turizam- hoteli, maksimalno dozvoljene spratnosti (Po)+P+3, odnosno S+P+3 (na terenima čiji je nagib >25°) na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1696/2 K.O. Bijela u Herceg Novom, u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/ 09) i Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Rudić Vlado, Mitar i Miroslav, Bijela bb, Herceg Novi;
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 07.03.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-224/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1696/2 K.O. Bijela, broj: 316/ 2019 od 20.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 1196 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4997/2019 od 28.03.2019. godine, kojim se dokazuje da su Rudić Miroslav (1/4), Rudić Mitar (1/4), Rudić Vlado (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1696/2 K.O. Bijela, u ukupnoj površini od 728 m^2 (dvorište- 500m^2, voćnjak 1. klase 91m^2, pomoćna zgrada u privredi 124m^2, pomoćna zgrada 13m^2), **sa teretima i ograničenjima;**

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijela (»Sl.list CG.p op.pr. » br. 07/09) i u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)
  - Uvidom u kopiju plana br. 316/2019 i list nepokretnosti broj 1196 utvrđeno je da na premetnoj parceli postoje objekat 1 i objekat 2, oba izgrađena **bez građevinske dozvole.**

- **POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekata koji su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koja je sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)**
- Režim izgradnje na slobodnim površinama primjenjuje se za izgradnju novih objekata u cilju privođenja određenih površina namjenama utvrđenih GUP-om.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog GUP-a list broj B3: - Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni namjena **turizam-hoteli.**
  - Lokacije namjenjene za turizam predviđene su za izgradnju hotela, ali planom nije precizirano koji tip hotela treba da se gradi na određenoj lokaciji, već se kao prioritet postavlja da hotelski kompleks bude usklađen sa prostornim i ambijentalnim karakteristikama date lokacije i u svemu urađen prema »Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata«
  - U tekstualnom dijelu Prostornog urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18), kao planskog dokumenta višeg reda, u poglavlju 9.9. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, je definisano sledeće:
    "Izvan zahvata GUR-ova, unutar građevinskog područja naselja, gdje je rješenje detaljne razrade u saglasnosti sa rješenjem PUP-a, a gdje važeći planski dokument nije definisao uslove regulacije, urbanističke paramete, ili neke druge uslove građenja, primjenjivaće se isti definisani u poglavljima 9.4. i 9.5. za odgovarajući slučaj."

- **Pravila parcelacije:**
  - Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korištenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom. Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
  - Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1696/2 K.O. Bijela.
  - **Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.**

    Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
  - Prema tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela, u poglavlju 4.11 Smjernice za sprovođenje plana- definisano je sljedeće: „Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti. U cilju zaštite infrastrukturnih objekata i vodova određuju se zaštitne zone:

- za saobraćajnice, računajući sa spoljne ivice puta: magistralni put 20m, regionalni put 10m, lokalni put 5m
- za dalekovode: 5m sa obje strane dalekovoda
- za cjevovode (vodovod i kanalizacija): 5m sa obje strane cjevovoda
- u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata vodovoda utvrđuje se režim zabrane građenja."

- **Prema PUP-u OHN:**
- **Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama** određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:
  - za objekte čija je visina (H) ≤ 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih).Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske I regulacione linije od 7,0 m;
  - za objekte čija je visina (H) > 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je 1/2 H («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:
  - za objekte čija je visina (h)* ≤ 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
  - za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).
  - Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.
- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE

USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog , shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG", br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG", br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG" br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG", br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG", br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG", -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

  Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za

pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- **Prema PUP-u OHN:**
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objetkom.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

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

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

- Nisu GUP-om definisani.

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

- Nisu GUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije GUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu **www.epcg.co.me** i na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me;**
  - U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova;
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
  - U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova.
  - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a**

sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG", br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz-** Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Prilaz predmetnoj katastarskoj parceli je definisan saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost, koji su sastavni dio ovih UTU.
  - Saobraćajno rješenje- Plan saobraćaja je grafički prikazan na listu br.B5 navedenog GUP-a.
  - **Parkiranje i garažiranje vozila- prema PUP-u OHN:**
  - Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;

U prilogu se daju trase GUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **Prirodni uslovi:**
  - Uvidom u grafički prilog PUP-OH Prirodni uslovi| pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. III –tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja** za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage					
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene, 10°-20° za poluvezane i nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4,0m i više od 4m					
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**					
Nosivost terena	7N/ cm2 i 7- 20 N/ cm^2					
	zona	B3	C1	C2	C3	D
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.30
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.15
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	IX

Temperatura	srednja godišnja	18,1° C
	min. srednja mjesečna	8°-9° C
	max. srednja mjesečna	24°-25° C
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW

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

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**,kao i an osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
  - **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP (odgovara katastarskoj parceli broj 1696/2 K.O. Bijela)
- **Površina urbanističke parcele:**
  728 m^2 prema listu nepokretnosti broj 1196
- **Maksimalni koeficijent zauzetosti:**
  0.3

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti:**
  1.2

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  (Po)+P+3, odnosno S+P+3 (na terenima čiji je nagib >25°)

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
  za spratnost **(P): 4,00m;**
  za spratnost **(P+Pk): 5,50m;**
  za spratnost **(P+1): 8,00m**
  za spratnost **(P+1+Pk): 9,50m**
  za spratnost **(P+2): 12,00**
  za spratnost **(P+2+Pk): 13,50**
  za spratnost **(P+3): 16,00**

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

Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana

- **Definicija pojmova**
  - **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i zaravnanii teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren oko objekta mora se u potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren.
  - **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.
  - Površina podruma ili suterena koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **Arhitektonsko oblikovanje (Prema PUP-OHN)**

    Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

    Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

    Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

    Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

    - **Krov objekta:** ravani, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući sui drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagrnutom

terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, ""ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

  Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

  Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimčno zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač**: Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

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

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na

terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;

- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
  - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
  - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

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

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

- **POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekata koji su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koja je sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)**

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvodi iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 07/09), i to:
  list broj B3: -Namjena površina-|
  list broj B5: -Saobraćaj- |
  list broj B7: -Vodovod- |
  list broj B9: -Kanalizacija- |
  list broj B11: -Elektromreža- |
  list broj B13: -TT mreža- |
  list broj B14: -Namjena površina-

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

  Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-288/2019-3 od 05. jula 2019. godine, primljeni 10.07.2019.godine.

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-UP I-145/ 2019 izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost 24.04.2019.godine.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-840/19 od 04.04.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1696/2 K.O. Bijela, broj: 316/ 2019 od 20.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 1196 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4997/2019 od 28.03.2019. godine, kojim se dokazuje da su Rudić Miroslav (1/4), Rudić Mitar (1/4), Rudić Vlado (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1696/2 K.O. Bijela, u ukupnoj površini od 728 m^2 (dvorište- 500m^2, voćnjak 1. klase 91m^2, pomoćna zgrada u privredi 124m^2, pomoćna zgrada 13m^2), **sa teretima i ograničenjima;**

Samostalna savjetnica III

Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo spec.sci.građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

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

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B3- Namjena površina

- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

TURIZAM

HOTELI

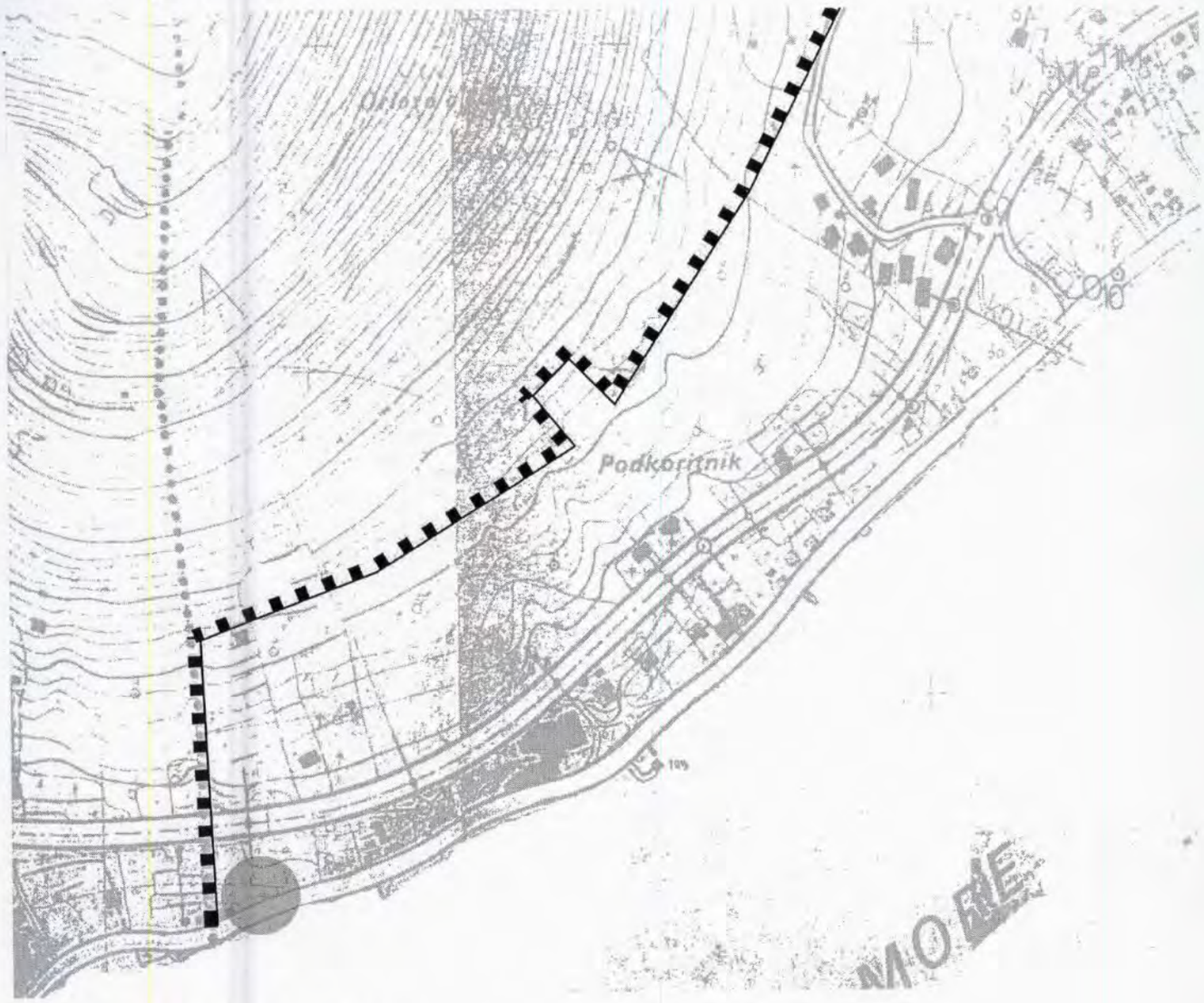
Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B5- Saobraćaj 1:5000



- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B7- Vodovod 1:5000

- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

PUMPNA STANICA

PREKIDNO OKNO

DIFUZOR

FILTER STANICA

RASTERETNA KOMORA

REZERVOAR

KAPTAŽA

Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B9- Kanalizacija 1:5000

- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

GRAVITACIONI CJEVOVOD

POTISNI CJEVOVOD

PUMPNA STANICA

GLAVNA PUMPNA STANICA

ŠAHT

PREKIDNO OKNO

PRIHVATNA KOMORA

MILEROV SIFON

STACIONAŽA

Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B11- Elekromreža 1:5000

- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

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 110 kV

rasklopno postrojenje

Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B13- T-T mreža 1:5000

- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

automatska digitalna centrala

međumjesni i pretplatnički kablovi u TT kanalizaciji

pretplatnički kablovi u mini TT kanalizaciji

kablovski izvod distribucione mreže u objektu

kablovski izvod distribucione mreže u oknu

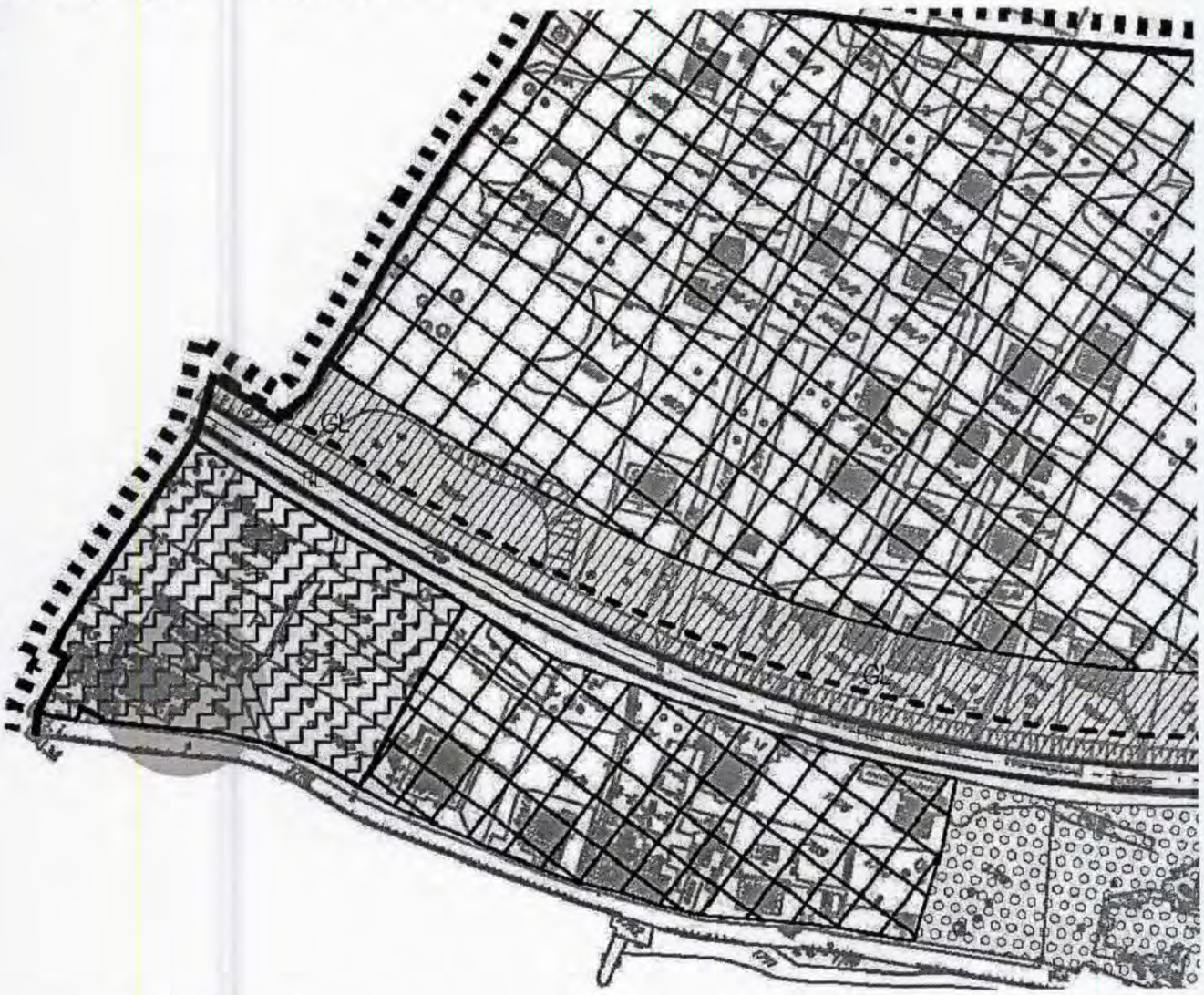
Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele ("Sl. list CG op. pr."-br. 07/09) 02-3-350-UPI- 224/2019

Grafički prilog B14- Namjena površina 1:2500



- Kat. parc. br. 1696/2 K.O. Bijela

granica zone izmjena i dopuna GUP-a

individualno stanovanje

kolektivno stanovanje

mješoviti centri

hoteli

socijalna zaštita

školstvo

sport i rekreacija

gradsko zelenilo

makija

Herceg Novi, 13.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Маршо

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 10-07-2019				
Орган управе	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	023-350-ар I-	224/2019-	1/5	

Br: UP II-05-288/2019-3 5. jul 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I–05-288/2019-1,a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1696/2, KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele, i PUP-a OHN, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, pri čemu posebno treba voditi računa o očuvanju vizure sa morske strane;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI 3/1

- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu previdjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika; Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-288/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1696/2, KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele, i PUP-a OHN, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Bijela, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni namjene turizam - hoteli. Lokacije namijenjene za turizam predviđene su za izgradnju hotela, ali planom nije precizirano koji tip hotela treba da se gradi na određenoj lokaciji, već se kao prioritet postavlja da hotelski kompleks bude usklađen sa prostornim i ambijentalnim karakteristikama date lokacije. Maksimalna dozvoljena spratnost je (Po)+P+3, odnosno S+P+3 na terene čiji je nagib >25%.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi između glavnog magistralnog puta i puta koji vodi uz obalu. Na parceli je evidentiran zapušteni prizemni objekat. U neposrednom okruženju se nalaze objekati novijeg datuma ,spratnosti P+2 i P+2+Pk, koji svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i slobodnog pristupa informacijama, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3/1
HERCEG-NOVI

Crna Gora
Opština Herceg Novi
Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231-Up I -145/2019

Herceg Novi, 24.4.2019. god.

Manjana D.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено:		25 -04- 2019		
Орган. јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	02-3-350-UPI-224/2019-1/			4

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku efikasnost , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za postorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta u zoni planirane namjene turizam na lokaciji koja se sastoji od kat.parc. 1696/2 K.O. Bijela , na osnovu člana 74 stav 5 i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17, 44/18,63/18), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 43/17) , člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi" broj 7/09 i 35/09) te uvida) te uvida u Izmjene i dopune GUP-a opštine Herceg Novi u zoni Bijele („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 7/09) , izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta -hotela u zoni planirane namjene turizam na lokaciji koja se sastoji od kat.parc. 1696/2 K.O. Bijela u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a opštine Herceg Novi u zoni Bijele („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 7/09)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

- **Urbanistička parcela koja se sastoji od kat.parc. 1696/2 K.O. Bijela** nalazi se u zoni planirane namjene turizam u kojoj je predviđena izgradnja hotela, ali planom nije preciziran tip hotela, već se kao prioritet postavlja da hotelski kompleks bude uskladjen sa prostornim I ambijentalnim karakteristikama date lokacijje , a u skladu sa" Pravilnikom o klasifikaciji , minimalnim uslovimai kategorizaciji ugostiteljskih objekata" , maksimalne dozvoljene spratnosti **P0 + P +3** , odnosno **S+P+3** na terenima na kojima je nagib veći od 25°.
- Okosnicu saobraćaja u naselju čini Jadranska magistrala M-2 koja longitudinalno presjeca naselje Bijala , a ima karakter gradske saobraćajnice i na istu se vezuju saobraćajnice sekundarne putne mreže. Predmetna lokacija nalazi se u donjoj zoni naselja, između lokalnog priobalnog puta I magistralnog puta.
- Planom Izmjene I dopune GUP-a za zonu Bijele , predvidjeno je da svaka urbanistička parcela ima obezbjedjen pristup sa gradske sobraćajnice ili javnog puta.

- Prema postojećem stanju, predmetna lokacija **ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa lokalnog priobalnog puta, zemljište označno kao kat.parc. 1718 K.O. Bijela.**

- **Prilikom lociranja objekta voditi računa da zaštitna zona, odnosno udaljenost od najisturenije tačke objekta do spoljne ivice lokalnog puta bude minimalno 5,0 m.**

- ***Parkiranje I (ili) garažiranje vozila*** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, na otvorenom prostoru i u suterenu ili podrumskoj etaži -garaži.

- Obrada otvorenih parkinga treba da omogući maksimalno ozelenjavanje , a na svaka 3 PM obezbjediti zasad drvoreda radi hladovine.

- Garažu u suterenu ili podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno-ulaznom rampom max nagiba 12 %. Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara I eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11"). Maksimalna svijetla visina etaža garaže je 2,6 m. Dimenzije parking mjesta (2,5x5)m. Maksimalni podužni nagib rampi je ir= 12% za otkrivene I ir= 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

- Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

2. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA

GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJ

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

SEKRETAR

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 09-04-2019
Орган јавн. | Класификациони знак | Редни број | Прилог | Вриједност
02-3-350-upI-224/2019-1/1

Broj:05-840/19
Herceg Novi, 04.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
RUDIĆ VLADO, MITAR I MIROSLAV
BIJELA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-775/19 od 11.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela u zoni namjena hoteli, na lokaciji koja odgovara **katastarskoj parceli broj 1696/2 k.o. Bijela,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-224/2019 od 13.03.2019.god*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 80 mm;
- Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- Priključnu PEHD cijev DN 50 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA) i vodomjer DN 50 mm (INSA) za planiranu hidrantsku mrežu;
- Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

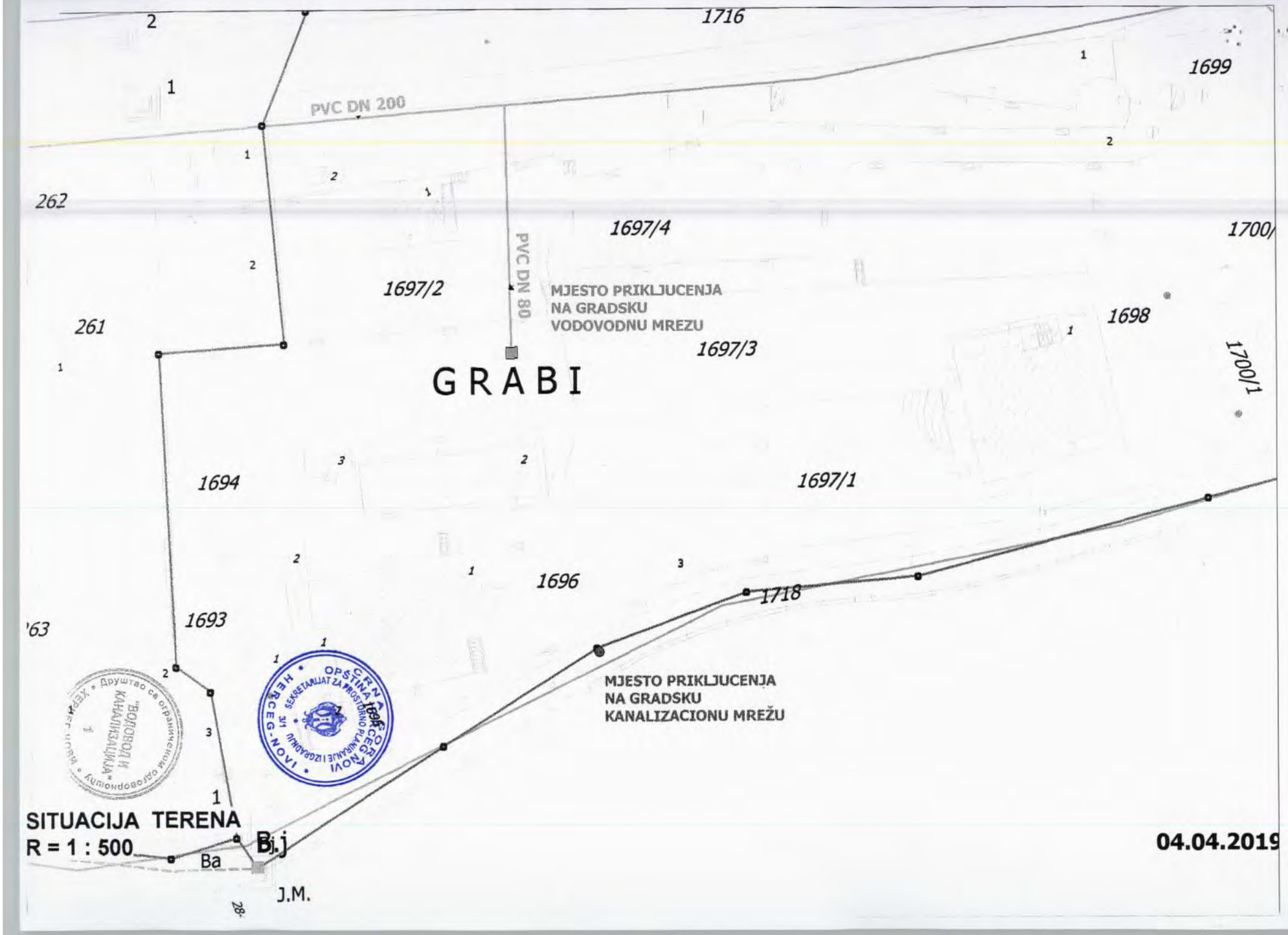
NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Referent za priključke na VIK mreži	Tehnički rukovodilac	Direktor
Ratka Radunović	Mića Stojanović	Mr.Olivera Doklestić
dipl.ing.proiz.	dipl.ing.građ.	dipl.ing.građ.

Друштво са ограниченом одговорношћу "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" Херцег-Нови

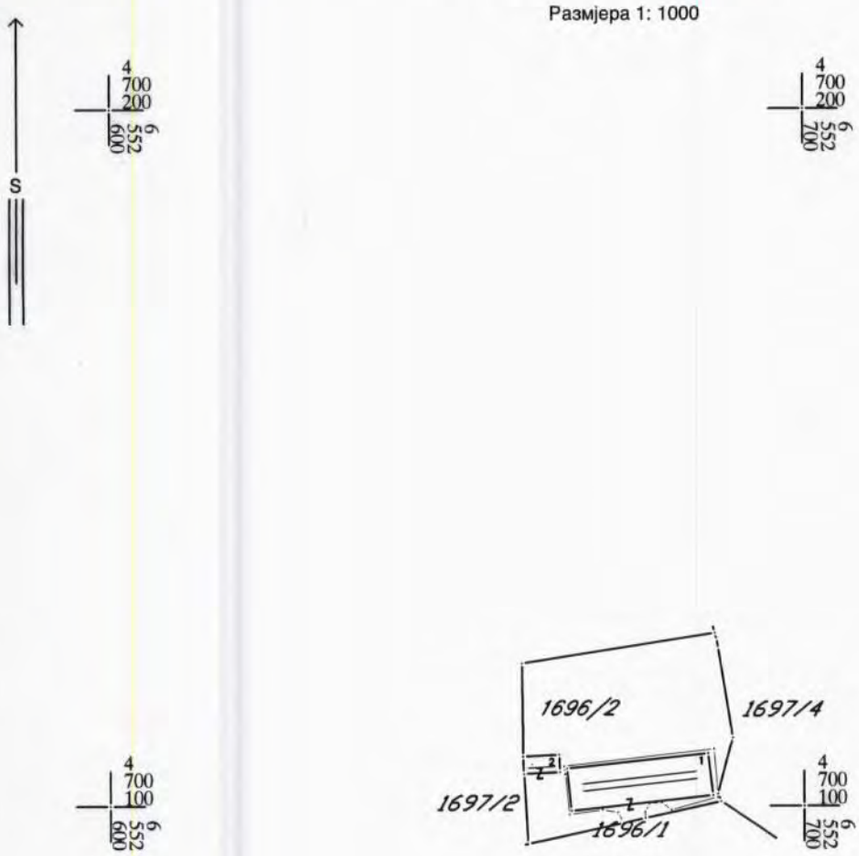

1716
1699
PVC DN 200
262
1697/4
1700/
PVC DN 80
1697/2
MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU
1698
261
1697/3
GRABI
1700/1
1694
1697/1
1696
1718
1693
'63
MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREŽU
SITUACIJA TERENA
R = 1 : 500
Bj.j
Ba
J.M.
04.04.2019

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 316/2019
Датум: 20.03.2019.

Катастарска општина: БИЈЕЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 12
Парцела: 1696/2

KOPIJA PLANA

Размјера 1: 1000



ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ЦРНА ГОРА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
3/1
HERCEG-NOVI

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000004
109-956-4997/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-4997/2019
Datum: 28.03.2019
KO: BIJELA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI UP 224/2019, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1196 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
1696	1		12 33 0		GRABI	Dvorište KUPOVINA		428	0.00
1696	1	1	12 33 0		GRABI	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		250	0.00
1696	2		12 33 0		GRABI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
1696	2		12 33 0		GRABI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		91	3.82
1696	2	1	12 33 0		GRABI	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		124	0.00
1696	2	2	12 33 0		GRABI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		13	0.00
1697	1		12 33 0		GRABI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
1697	1		12 33 0		GRABI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		405	17.01
1697	1	1	12 33 0		GRABI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		325	0.00
1697	2		12 33 0	12/02/2019	GRABI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		125	5.25
1697	2		12 33 0		GRABI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
1697	2	1	12 33 0		GRABI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		73	0.00
1697	2	2	12 33 0		GRABI	Poljoprivredni objekat KUPOVINA		12	0.00
1697	3		12 33 0		GRABI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		498	20.92
1697	4		12 33 0		GRABI	Parking KUPOVINA		653	0.00
1697	4		12 33 0		GRABI	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1041	43.72
								5538	90.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2710000244990	RUDIĆ VLADO MIROSLAV BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/4
1710992250012	RUDIĆ VLADO MITAR BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/4
0107949192678	RUDIĆ MITAR VLADO BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela	Susvojina	1/2

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

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1696	1	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	994	P2 250	/
1696	1	1	Poslovni prostor ugostiteljstva KUPOVINA 0	1	P 200	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1696	1	1	Poslovni prostor turizma KUPOVINA 0	2	P1 200	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1696	1	1	Poslovni prostor turizma KUPOVINA 0	3	P2 200	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1696	1	1	Poslovni prostor turizma KUPOVINA 0	4	PN 200	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1696	2	1	Pomoćna zgrada u privredi GRAĐENJE	996	P 124	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1696	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	994	P 13	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1697	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	1P1 325	/
1697	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	1	SU 29	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	1	1	Garaža kao dio zgrade KUPOVINA 0	2	SU 55	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	SU 130	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	P 164	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	5	P1 157	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	1P 73	/
1697	2	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 0	1	SU 45	Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1/4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
						Susvojina 1 / 2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	2	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 0	2	P 56	Susvojina 1 / 4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1 / 4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1 / 2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela
1697	2	2	Poljoprivredni objekat GRAĐENJE	0	P 12	Susvojina 1 / 4 RUDIĆ VLADO MIROSLAV 2710000244990 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1 / 4 RUDIĆ VLADO MITAR 1710992250012 BIJELA BR.3 HERCEG NOVI Herceg Novi Susvojina 1 / 2 RUDIĆ MITAR VLADO 0107949192678 BIJELA BB BIJELA-H.NOVI Bijela

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1696	1			1	Dvorište	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1696	1	1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1696	1	1		2	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1696	2			1	Dvorište	25/01/2019 9:1	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole OB.1-51200POV.172mI POS.DJ.P,PD-1-91200 POV.98mI PN,PD-2-91000 POV.138m VLASNIŠTVO RUDIĆ VLADA. PREK.DOZV.OB.1 U POV.OD 85mPD-1 U POV.OD 26mI PD-2 U POV.OD 82m.A
1696	2			1	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1696	2			2	Dvorište	25/01/2019 9:2	Zabilježba objekta izgradjenog na tudjem zemljištu OB.1-51200POV.172mI POS.DJ.P,PD-1-91200 POV.98mI PN,PD-2-91000 POV.138m VLASNIŠTVO RUDIĆ VLADA. IZG.NA K.P.1697/2 U POV.OD 172m SUV.RUDIĆ MIROSLAVA I MITRA.
1696	2	1		1	Pomoćna zgrada u privredi		Nema dozvolu

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1696	2	1		2	Pomoćna zgrada u privredi	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1696	2	1		3	Pomoćna zgrada u privredi	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1696	2	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
1696	2	2		2	Pomoćna zgrada	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1696	2	2		3	Pomoćna zgrada	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	1			1	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	1			2	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	2			1	Dvorište	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	2			1	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	2			2	Dvorište	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JBBG 0107949192678.
1697	2			2	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLASNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	2	1	1	1	Nestambeni prostor		Nema dozvolu
1697	2	1	2	1	Stambeni prostor		Nema dozvolu

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE 3/1 HERCEG-NOVI

2204100

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1697	2	1		3	Porodična stambena zgrada	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	2	1		4	Porodična stambena zgrada	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLAŠNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	2	2		1	Poljoprivredni objekat		Nema dozvolu
1697	2	2		2	Poljoprivredni objekat	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	2	2		3	Poljoprivredni objekat	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLAŠNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	3			1	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	3			2	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLAŠNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	4			1	Parking	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE
1697	4			1	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Maloljetstvo RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA IZ BIJELE.
1697	4			2	Parking	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLAŠNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG 0107949192678.
1697	4			2	Voćnjak 1. klase	09/08/2004	Doživotno plodouživanje U SUVLAŠNIŠTVU RUDIĆ MITRA I RUDIĆ MIROSLAVA, U KORIST RUDIĆ VLADA IZ BIJELE SA JMBG0107949192678.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU 3/1 HERCEG-NOVI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU Podgorica

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI