



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKATA

PRAVNI OSNOV

Državna studija lokacije »Sektor 32- Rose-
Dobreč«

(„Sl. list Crne Gore“- br. 71/09)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Lazarević Jelena

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 16.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-442/2019
Herceg Novi, 16.07.2019. 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 Lazarević Jelene izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata, u zoni- turističko stanovanje- privatni smještaj, maksimalno dozvoljene spratnosti SU+P+1, na lokaciji: urbanistička parcela UP 1.4, koja zahvata cijele i dijelove katastarskih parcela 1578, 1579, 1580, 1582, 1583, 1585/2, 1586/2 KO Rose, u zahvatu DSL- Sektor 32| Rose- Dobreč« (»Sl. list CG«, br. 71/ 09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lazarević Jelena, Stari grad 364, Kotor;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 07.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-442/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parc. broj 1585/2 i 1582 K.O.Rose, broj: 522/ 2019 od 28.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 364 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8351/2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da su Palandračić Rosanda (1/2) i Lazarević Vladan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1585/2 K.O. Rose, u ukupnoj površini od 2999 m² u naravi šume 4.klase, sa teretima i ograničenjima;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 364 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8379/2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da su Palandračić Rosanda (1/2) i Lazarević Vladan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1582 K.O. Rose, u ukupnoj površini od 1746 m² u naravi šume 4.klase, sa teretima i ograničenjima;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetne parcele nalaze se u zahvatu DSL-a »Sektor32| Rose-Dobreč« (»Sl. list CG«. br.71/ 09).
 - Uvidom u grafički prilog list broj 05: -Analiza postojećeg stanja-, utvrđeno je da na predmetnim katastarskim parcelama 1582 i 1585/2 KO Rose nema evidentiranih objekata, kao i da je postojeća namjena- ambijentalno zelenilo.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog list broj 06: - Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u zoni namjena **turističko stanovanje- privatni smještaj**.
- Turističko stanovanje- privatni smještaj podrazumijeva kuće, apartmane i sobe za iznajmljivanje. Objekti privatnog smještaja u ovom planu, mogu se koristiti za iznajmljivanje kao cjelina ili u više soba ili apartmana kao i za potrebe vlasnika.
- Grupacija kuća za iznajmljivanje na teritoriji plana sadrži 4 postojeća objekta i 7 novoplaniranih, a nalazi se u turističko- prostornoj cjelini Male Rose.
- Elementi pravila za uređenje parcela i izgradnje objekata su preuzeti iz DUP-a Rose, kao relevantnog plana, po kojem se realizuje veći dio zone u zaleđu naselja.
- Planirana kategorija ovih objekata treba da teži ka kategorijama višeg tipa.
- **UP 1.4 je jedinstvena parcela sa mogućnošću izgradnje maksimalno 7 objekata, tipa kondominijum.**
- **Gabariti objekata u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.**
- Uređenje UP 1.4 organizovati kao kondominijum sa 7 zasebnih objekata. Sa saob 2- Put ka Krašićima, izvesti kolski pristup objektima. Maksimalna površina gabarita pojedinačnog objekta je 100m², maksimalna BRGP pojedinačnog objekta je 250m². Dozvoljena je izgradnja terase sa bazenom, maksimalne površine od 260m² (računato sa sve gabaritom objekta).

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	br.smješt. jedin. (kom)	broj kreveta (kom)
UP 1.4	8563	700	S+P+1	1750	14	42

- Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje.

• Pravila parcelacije:

- Minimalna površina parcele: 300 m²
- Površina urbanističke parcele UP 1.4 iznosi **8563 m²**, prema tekstualnom dijelu plana na strani 60.
- UP 1.4 definisana je koordinatnim tačkama:

UP 1.4

zahvata cijele i dijelove katastarskih parcela 1578, 1579, 1580, 1582, 1583, 1585/2, 1586/2 KO Rose;

Koordinatna tačka	Y	X
26	6546398.89	4698229.86
27	6546384.97	4698264.06
28	6546378.77	4698279.13
29	6546370.05	4698299.55
52	6546355.50	4698333.65
53	6546351.67	4698332.02
62	6546295.44	4698288.07

63	6546324.70	4698309.69
64	6546338.79	4698316.24
65	6546387.09	4698198.95
66	6546370.72	4698185.32
67	6546356.29	4698182.64
68	6546350.65	4698181.15
69a	6546333.66	4698181.02
69	6546345.35	4698180.18
70	6546311.73	4698270.63
71	6546313.82	4698264.48
72a	6546341.02	4698192.54
72	6546335.50	4698200.61

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 1.4 koja zahvata cijele i dijelove katastarskih parcela 1578, 1579, 1580, 1582, 1583, 1585/2, 1586/2 KO Rose;
- 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 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:**
 - Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
 - Regulaciona linija zona turističko- prostornih cjelina dijeli površinu za razvoj turističkih sadržaja od javnih površina- saobraćaja, prirodnog zelenila i obala.
 - Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 08- Plan parcelacije i preparcelacije.
 - Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu 08. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.
 - Predviđena izgradnja objekta se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije.
 - **Minimalno udaljenje objekta od bočnih ivica parcele je 2.5m.**
 - **Nije dozvoljena izgradnja na ivici parcele.**

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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 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 stav 1 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 posebno 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 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**– 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:

- **Uvidom u grafički prilog list br. 09- Plan ozelenjavanja- utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u zoni- zelenilo okućnica.**
- Postojeće zelenilo na parcelama treba maksimalno sačuvati. Ozelenjavanje vršiti domaćim vrstama.
- Pri uređenju *zelenila okućnica* novih individualnih objekata (planiranih uz završetak saobraćajnice), preporučuje se sledeći koncept – prednje dvorište u funkciji okućnice, kuca, zadnje dvorište u funkciji vrta. Prednje dvorište oplemeniti pergolom, elementima parternog uređenja - poplocanje, pižuli, žardinjere.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Cetinari visoki i niski:

- Cupressus arizonica »Fastigiata«, Cupressus sempervirens, Pinus exelsa, Pinus pinea, Pinus halepensis, Pinus pinaster, Juniperus horizontalis »Glauca«, Juniferus sabina »Tamaricifolia«, Juniperus chinensis » Pfit.aurea«, Juniperus shinensis »Glauca«, Juniperus communis »Repanda«, Juniperus phoenicea

Visoki lišćari:

- Eucalyptus cinereo, Cytisus laburnum, Acer negundo »Flamingo«, Carpinus betulus »Piramidalis, Paulownia tomentosa, Quercus ilex, Albizzia julibrissin
- Žbunje*

- Callistemon citrinus, Cotinus coggigria »Royal Purple«, Buddleia davidii »Charming«, Deutzia gracilis, Erica mediteranea, Forsythia »Linwood gold«, Atriplex hallimus, Calycanthus floridus, Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«, Feioja sellowiana, Lavandula angustifolia, Pittosporum tobira »nana«, Photonia fraseri »Red robin«, Pieris andromeda »Forest flame«, Weigelia »New port red«, Agava, Yucca

Penjacice:

- Bougainvillea »Barbara Carst«, Bougainvillea »California gold«, Bougainvillea »Brilliant«, Bougainvillea »Sandreiana«, Bougainvillea »Jamaica White«, Clematis »Ville de Lyon«, Clematis »Rouge Cardinal«, Clematis »Docteur Ruppel«, Wisteria chinensis »Alba«, Wisteria chinensis »Rosea«, Partenocissus tric. »Weitchii«, Olea europaea

Perene:

- Gazania repens, Santolina viridis, Santolina chamaecyparis, Ferstuca glauca, Arundo donax, Canna indica, Iris germanica, Helichrysum bracteatum, Rossmarinus officinalis, Cineraria maritima, Lavandula officinalis, Verbena hybrid, Mesebrianthemum edule, Iberis sempervirens, Armeria maritima, Cerastium bilbersteianum, Lippia citriodora, Phlox paniculata, Vinca minor, Alyssum saxatile, Lobelia erinus, Portulaca grandiflora, Hemerocallis flava.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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:

- Na parceli se ne predviđa izgradnja zasebnih pomoćnih ili drugih objekata.
- Preporučuju se odrine na terasama i oko kuće.
- Dozvoljena je izgradnja terase sa bazenom, maksimalne površine od 260m² (računato sa sve gabaritom objekta).

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

- Nisu DSL-om definisani.

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

- Nisu DSL-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Izgradnja turističkih sadržaja se može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu. Gradnja vila slijedi nakon gradnje hotela u pripadajućem kompleksu.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;

• Uslovi priključenja na vodovodnu i 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 energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Uređenje UP 1.4 organizovati kao kondominijum sa 7 zasebnih objekata. Sa saob 2- Put ka Krašićima, izvesti kolski pristup objektima. Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su jednostrano, širine trotoara 1,5 m uz saobraćajnice koje prihvataju najveće pješačke tokove a to su saobraćajnice koje prolaze kroz nove turistička naselja.

- Saobraćajnica 2 |

- 5,5m- širina kolovoza
- bankina/ berma- obostrana 0,5m
- dužina 839m
- najveći podužni nagib 5,5%
- poprečni profil 3-3

Sve pristupne saobraćajnice koje povezuju turističke komplekse i atraktivna su za pješačka kretanja, planirati sa trotoarom širine 1,5 m, jednostrano na strani puta ka moru. Celom dužinom trotoara obavezno je postaviti ogradu ka moru kao zaštitu od ispadanja.

Svi putevi koji nemaju trotoar planirani s sa bankinom odnosno bermom širine 1,0m (0,5m). Bankine izvesti stabilizovane kako kod užih puteva bilo omogućeno nesmetano mimoilaženje vozila.

Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima;

Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati;

Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;

Odvodnjavanje atmosferskih voda rešavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta;

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima;

Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade;

Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili poplocanjem prefabrikovanim betonskim elementima;

Oivicenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivicnjaka.

- Saobraćajno rješenje- Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom je grafički prikazan na listu br.08.

Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove ulice i platoi vezuju se za konkretne, već nivelaciono definisane prostore.

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- parkiranje vozila za potrebe ove grupe je, ako postoje mogućnosti, na parceli- garaži kao fizičkom dijelu objekta, ili na javnom parkingu.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
hoteli	1PM na 3 sobe
vile	2 PM
plaže	1 PM na 3-8 kupača
usluge	1 PM na 60m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1PM na sto sa 4 stolice

- Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namjena.
- Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na posebnim grupnim otvorenim parkiralištima, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u podzemnim etažama u okviru hotelskih kompleksa ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.
- Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.
- Kompleks Male Rose- 31 PM uz saobraćajnicu.

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mjesta rešiti u okviru gradevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasicne ili mehanicke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasicna garaža rampa za ulaz u garažu mora poceti od definisane gradevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledece elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m. Parkinge uz saobraćajnice širine 5,0 m pomeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min. 0,4 m);
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sadnjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mjesta.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

• **GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Masivni vijenci Luštica pripadaju gornjokretacijiskim krečnjacima i dolomitima složenim u antiklinalnom položaju;

• **SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE**

Uvidom u elaborat GUP Herceg Novi koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da predmetna zona pripada najvećim dijelom seizmičkoj zoni sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale. U neposrednoj blizini lokacije nalaze se tereni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine, što je potrebno definisati detaljnim istraživanjima.

Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za dalju razradu, tehnička rješenja i projektovanje.

Obzirom da se zona nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA=0,17 q$ za period do 50 god.), objekti moraju biti niski, razudjeni i bez pretjeranih lamelnih nizova;

• **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE**

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29oC, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi oko 13oC. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5oC, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20oC.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

- 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))
- Investitori svih objekata na teritoriji plana se obavezuju da u sklopu projektne dokumentacije dostave i Geomehanički elaborat.

• **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 na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.
- Za veće planirane komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila osnov za izradu tehničke dokumentacije.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
 - UP 1.4 (zahvata cijele i dijelove katastarskih parcela 1578, 1579, 1580, 1582, 1583, 1585/2, 1586/2, sve KO Rose)

- **Površina urbanističke parcele:**
8563 m²
- **P gabarita- maksimalna zauzetost parcele**
700m²
maksimalna površina gabarita pojedinačnog objekta je 100m²
indeks zauzetosti 0.08
- **Maksimalni izgrađenost parcele:**
za predmetnu urbanističku parcelu UP 1.4 iznosi 1750 m²
maksimalna BRGP pojedinačnog objekta je 250m²
indeks izgrađenosti 0.20

*dozvoljena je izgradnja terase sa bazenom, maksimalne površine od 260m²
(računato sa sve gabaritom objekta)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
Su+P+1 (može biti i manja, po potrebi investitora)
- **Maksimalna širina pročelja objekta**
12m
objekat se terasasto uklapa u teren
- **Broj smještajnih jedinica (kom.)**
14
- **Broj kreveta (kom.)**
42
- **Maksimalni broj apartmana**
3
- **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

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.
Sve vrijednosti su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje.
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
Parkiranje vozila za potrebe ove grupe je, ako postoje mogućnosti, na parceli-garaži kao fizičkom dijelu objekta, ili na javnom parkingu.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
hoteli	1PM na 3 sobe
vile	2 PM
plaže	1 PM na 3-8 kupača
usluge	1 PM na 60m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1PM na sto sa 4 stolice

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

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem uz primjenu i savremenih materijala doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subject svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja olicene u :

 - jednostavnosti proporcije i forme
 - prilagodjenosti formi objekata topografiji terena
 - prilagodjenosti klimatskim uslovima
 - upotrebi autohtonih materijala i vegetacije

Proučavanje i kriticka valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno znacajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu dace prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Opšte smjernice za materijalizaciju su:

 - za urbanisticke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od **30%**; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje.
 - potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima;
 - imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
 - imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije. "
 - **Materijali obrade**
 - **Krov objekta:** Kos, nagiba 1:2 do 1:3. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice i belveder.
 - **Krovni pokrivač:** kanalice ili mediteran crijep.
 - **Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne).**
 - Spoljašnja stolarija bojena zeleno ili bijelo.
Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni.
 - Ograde na balkonima od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)
 - **Fasada** se izvodi od kamena ili malterisana bojena bijelo.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Parcela se terasasto niveliše podzidama (međama) od kamena.
 - Parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom.
 - Uređenje UP 1.4 organizovati kao kondominijum sa 7 zasebnih objekata. Sa saob 2- Put ka Krašićima, izvesti kolski pristup objektima.

• **Uslovi za unaprjeđenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- 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.
- Potrebno je da se bar **20%** potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

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.

PRILOZI:

– **Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za UP 1.4- u zoni Malo Rose**

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DSL-a »Sektor 32- Rose Dobreč« ("Sl. list Crne Gore"- br. 71/09), i to:

- list broj 05: -Analiza postojećeg stanja-
- list broj 06: -Namjena površina-
- list broj 07: -Plan parcelacije i preparcelacije-
- list broj 08: -Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom-
- list broj 09: -Plan ozelenjavanja-
- list broj 10: -Plan hidrotehničkih instalacija-
- list broj 11: -Plan elektroenergetskog snadbijevanja-
- list broj 12: -Plan telekomunikacionih instalacija-

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

- **Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj 05-UP/I-311/2019-2 od 04. jula 2019. godine, primljeni 05.07.2019.godine.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1968/19 od 18.06.2019. godine.

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

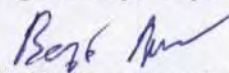
- Kopija katastarskog plana za kat. parc. broj 1585/2 i 1582 K.O.Rose, broj: 522/2019 od 28.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 364 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8351/2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da su Palandračić Rosanda (1/2) i Lazarević Vladan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1585/2 K.O. Rose, u ukupnoj površini od 2999 m² u naravi šume 4.klase, sa teretima i ograničenjima;
- Prepis lista nepokretnosti br. 364 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8379/2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da su Palandračić Rosanda (1/2) i Lazarević Vladan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1582 K.O. Rose, u ukupnoj površini od 1746 m² u naravi šume 4.klase, sa teretima i ograničenjima;

Samostalna savjetnica III



Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

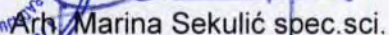
Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:



Bećir Božo spec.sci.građ.



SEKRETARKA:



Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

9. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Prezentovan model Urbanističko tehničkih uslova zasniva se na ideji da svaki UTU treba da budu "mali plan" koji se odnosi na konkretnu urbanističku parcelu ili grupu parcela koje čine cjelinu, pa je i usvojena struktura UTU-a veoma slična strukturi plana.

Zapravo, UTU predstavljaju dokument koji je precizan i koncizan izvod iz plana za pojedinačne urbanističke parcele.

U tehničkom smislu UTU će se izdavati za svaku urbanističku parcelu ili grupu parcela (hotel koji se nalazi na dvije parcele, grupacije vila na više parcela), zasebno.

Grafički prilozi se prilažu kao izvod iz svih relevantnih crteža plana, i podjeljeni su u šest grupa - po turističko (prostornim) cjelinama, tako da:

Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 1. MALO ROSE izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP.1.1, UP1.2, 1.4, UP1.7, UP1.8, UP1.9, UP1.10, UP1.11, UP1.12, UP1.13, UP1.14 i UP1.15
Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 2. ROSE PRIOBALJE izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP2.1, UP2.4, UP2.5, UP2.6, UP2.7 i UP2.8
Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 3. Turističko naselje KABALA FOR izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP3.1, UP3.2, UP3.3, UP3.4, UP3.5, UP3.6, UP3.7, UP3.8, UP3.9 i UP3.10
Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 4. Turistički centar OSKORUŠA FOR izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP4.1
Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 5. Turističko naselje LUŠTICA izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP5.1, UP5.2, UP5.3, UP5.4, UP5.5, UP5.6, UP5.7, UP5.8, UP5.9, UP5.11 i UP5.12
Komplet crteža turističke (prostorne) cjeline 6. Hotel LAZINE FOR izdaje se za sljedeće urbanističke parcele	UP6.1

UTU sadrže sve relevantne podatke iz plana, međutim, da bi se stekla kompletna, šira slika urbanističkog konteksta, potrebno je proučiti ceo plan.

U slučaju neslaganja UTU uslova sa planom, mjerodavan je plan.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela, mjerodavan je zvanični katastar.



1. MALO ROSE



Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Po generalnoj namjeni površina UP1.4 pripada: TURISTIČKIM SADRŽAJIMA

Po detaljnoj namjeni površina je: TURISTIČKO STANOVANJE - PRIVATNI SMJEŠTAJ

4. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu „Plan parcelacije i preparcelacije“;

Koordinate temena UP1.4

Br.	Y	X
26	6546398.89	4698229.86
27	6546384.97	4698264.06
28	6546378.77	4698279.13
29	6546370.05	4698299.55
53	6546351.67	4698332.02
62	6546295.44	4698288.07
63	6546324.70	4698309.69
64	6546338.79	4698316.24
65	6546387.09	4698198.95
66	6546370.72	4698185.32
67	6546356.29	4698182.64
68	6546350.65	4698181.15
69a	6546333.66	4698181.02
69	6546345.35	4698180.18
70	6546311.73	4698270.63
71	6546313.82	4698264.48
72a	6546341.02	4698192.54
72	6546335.50	4698200.61

Vidjeti grafički prilog Plan parcelacije i preparcelacije.

5. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA

Turističko stanovanje - privatni smještaj podrazumjeva kuće, apartmane i sobe za iznajmljivanje. Objekti privatnog smještaja u ovom planu, mogu se koristiti za iznajmljivanje kao cjelina ili u više soba ili apartmana kao i za potrebe vlasnika;

Planirana kategorija ovih objekata treba da teži ka kategorijama višeg tipa;



Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj smješt jedin. (kom)	broj kreveta (kom)
UP1.4	8563	700	S+P+1	1750	14	42

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje.

UP1.4 je jedinstvena parcela sa mogućnošću izgradnje maksimalno 7 objekata, tipa kondominijum.

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Minimaln površina parcele je 300m²;

Minimalno udaljenje objekta od bočnih ivica parcele je 2,5m

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Nije dozvoljena izgradnja na ivici parcele;

Maksimalna širina pročelja objekta je 12m

Maksimalni broj apartmana u objektu je 3;

Objekat se terasasto uklapa u teren;

Parkiranje vozila za potrebe ove grupe je, ako postoje mogućnosti, na parceli - garaži kao fizičkom dijelu objekta, ili na javnom parkinguu;

Parcela se terasasto niveliše podzidima (međama) od kamena;

Postojeće zelenilo na parcelama treba maksimalno sačuvati. Ozelenjavanje vršiti domaćim vrstama;

Na parceli se ne predviđa izgradnja zasebnih pomoćnih ili drugih objekata;

Preporučuju se odrine na terasama i oko kuće;

Parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom.

Uređenje UP1.4 organizovati kao kondominijum sa 7 zasebnih objekata. Sa Saob 2 - Put ka Krašićima, izvesti kolski pristup objektima. Maksimalna površina gabarita pojedinačnog objekta je 100m², maksimalna BRGP pojedinačnog objekta je 250m². Dozvoljena je izgradnja terase sa bazenom, maksimalne površine od 260m² (računato sa sve gabaritom objekta)

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Maksimalna spratnost objekata je SU+P+1, ali može biti i manja, po potrebi investitora

Krov je kos, nagiba 1:2 do 1:3;



Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep;

Fasada se izvodi od kamena ili malterisana bojena belo;

Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice i belveder;

Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne);

Spoljašnja stolarija bojena zeleno ili belo;

Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni;

Ograde na balkonima od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)

Neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja:

- jednostavnost proporcije i forme
- prilagodjenost formi objekata topografiji terena
- prilagodjenost klimatskim uslovima
- upotreba autohtonih materijala i vegetacije

Opšte smjernice za materijalizaciju su:

- za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje.
- potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima;
- imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uredjenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
- imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije. "

6. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA

Nema posebnih uslova u smislu zaštite kulturnog nasljeđa.

Parcela se nalazi u blizini zone potencijalnog arheološkog nalazišta, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Osnovni zahtjevi sa stanovišta zaštite životne sredine su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaz i zelenilo - makiju.
- da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimi, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu



Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

8. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA, MJERE ZA ODBRANU ZEMLJE

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list R CG br. 8/1993);

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90.);

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa;

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 39/64.);

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem;

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara;

Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu;

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar (Sl. list SFRJ broj 30/91.);

Osnovna mjera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte;

Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama PRAVILNIKA o tehničkim normativima za skloništa (Sl. list SFRJ broj 55/83.)

9. OSTALI USLOVI

Neophodno je obezbjediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG“, broj 51/08).

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovo u vidu pasivnog solarnog sistema.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.



Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG, br.28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Proračune raditi na X (deseti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

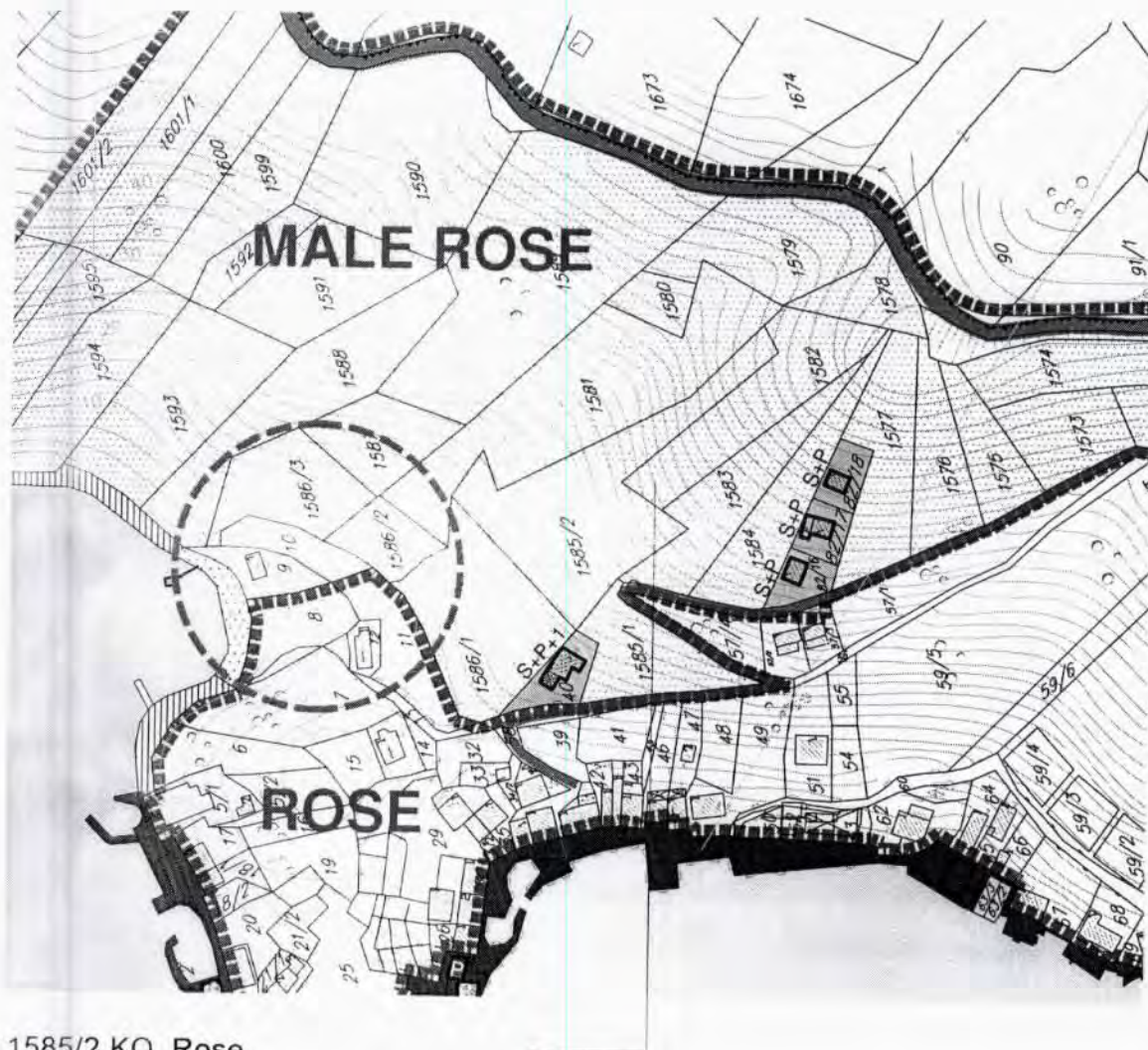
Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.





- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4



Herceg Novi, 14.06.2019.

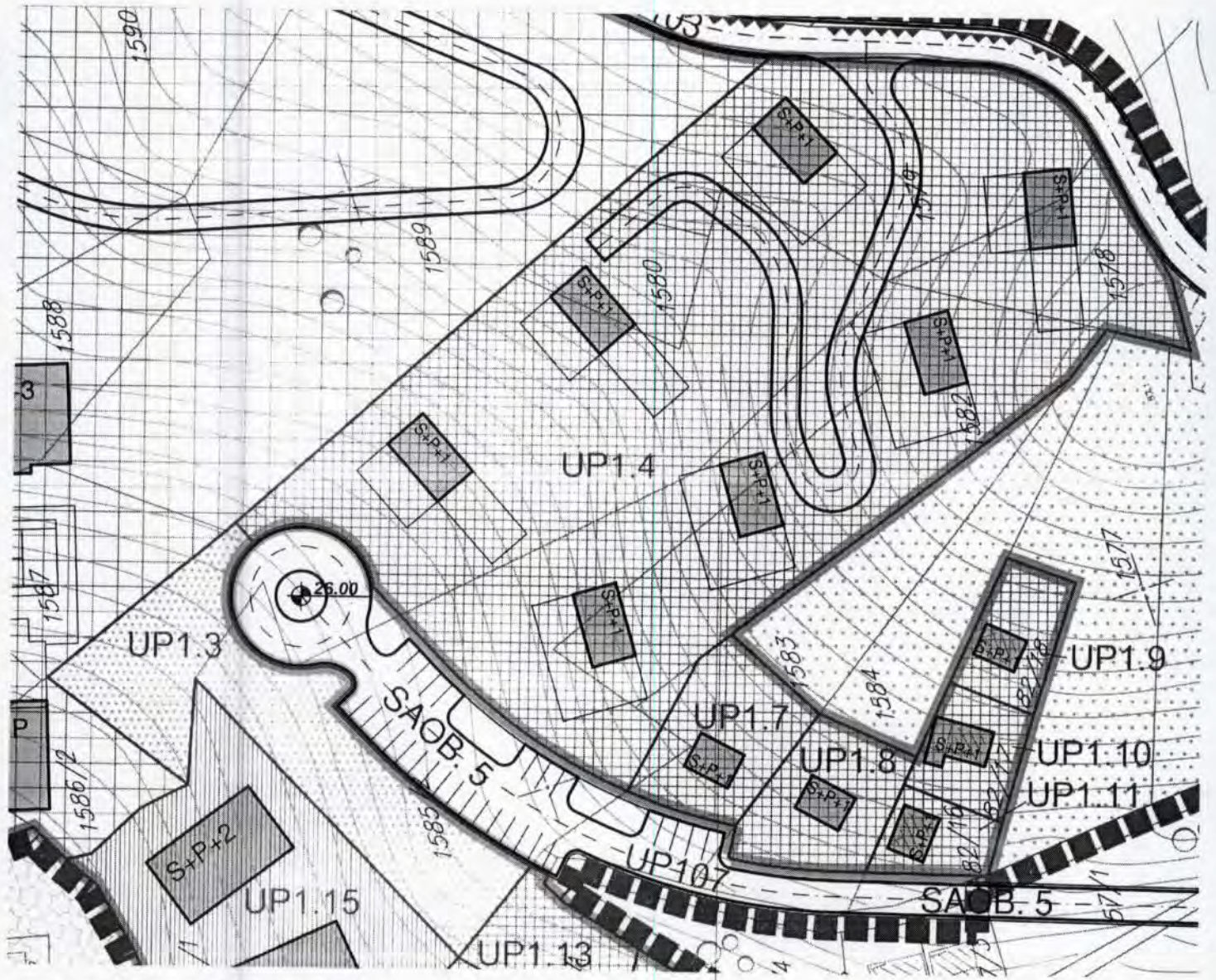
Samostalna savjetnica, inž.

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



LEGENDA

- granica plana
- NAMENA POVRŠINA**
 - turizam (vikend stanovanje)
 - javni objekti
 - prostor bivše VJ
- GRADITELJSKO NASLEDE**
 - austrougarske fortifikacije
 - arheološka nalazišta
- SAOBRAĆAJ**
 - primarne saobraćajnice
 - prilazni putevi
 - prilazne staze
- OBALA**
 - uređena obala sa sadržajima
 - plaža
 - prirodna (stenovita) obala
- ZELENILO**
 - autohtono zelenilo
 - ambijentalno zelenilo



- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4

TURIZAM:

- TC** turistički centar
- TH** hotel
- TV** rent a pull vile
- TS** sport i rekreacija
- park specijalne (turističke) namene
- kompleks vile zatvorenog tipa
- turističko stanovanje - privatni smeštaj
- turistička izgradnja u zoni obale

OSTALE NAMENE:

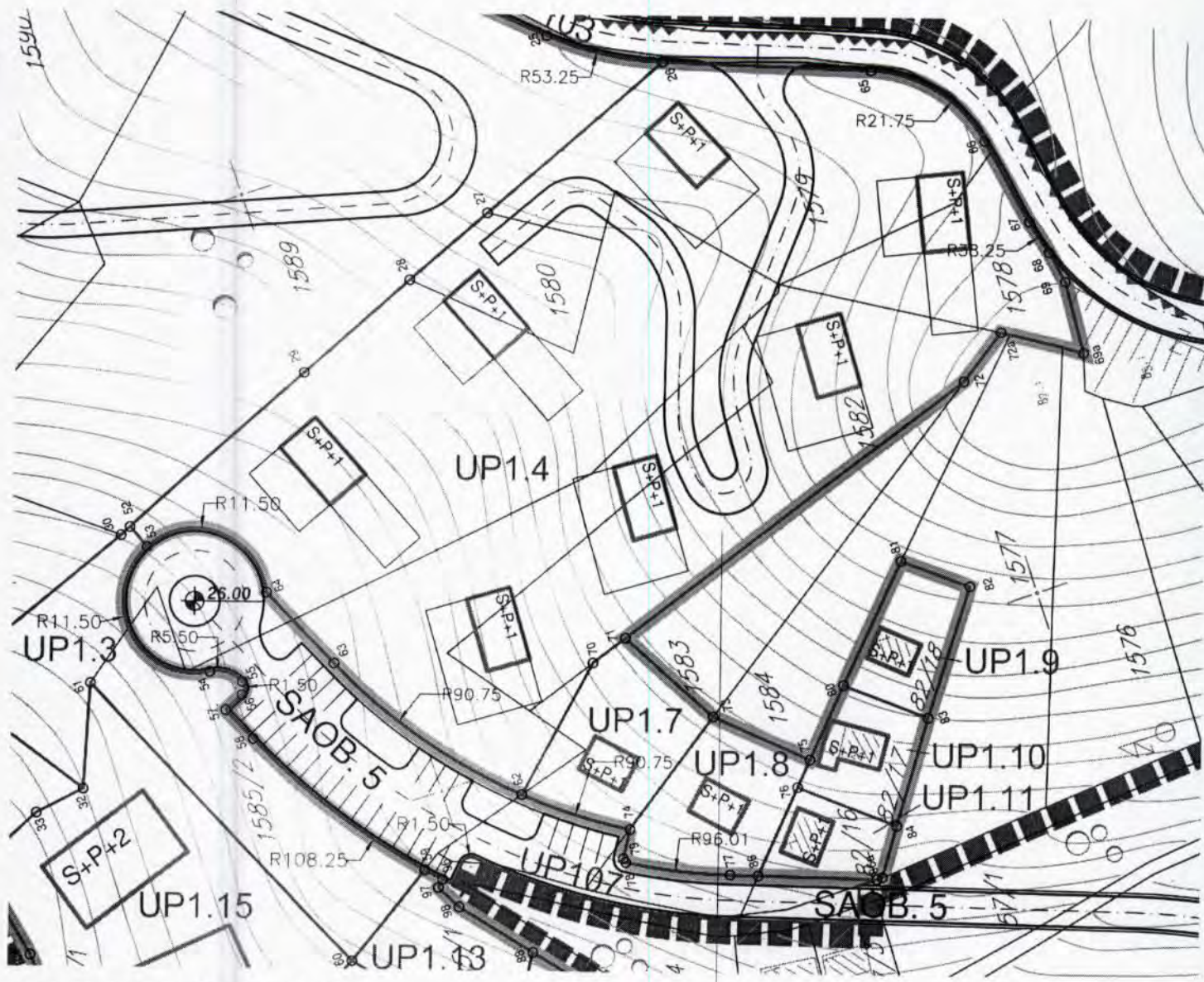
- javni objekti i površine
- prirodno zelenilo
- uređeno zelenilo
- saobraćajne površine

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4

LEGENDA

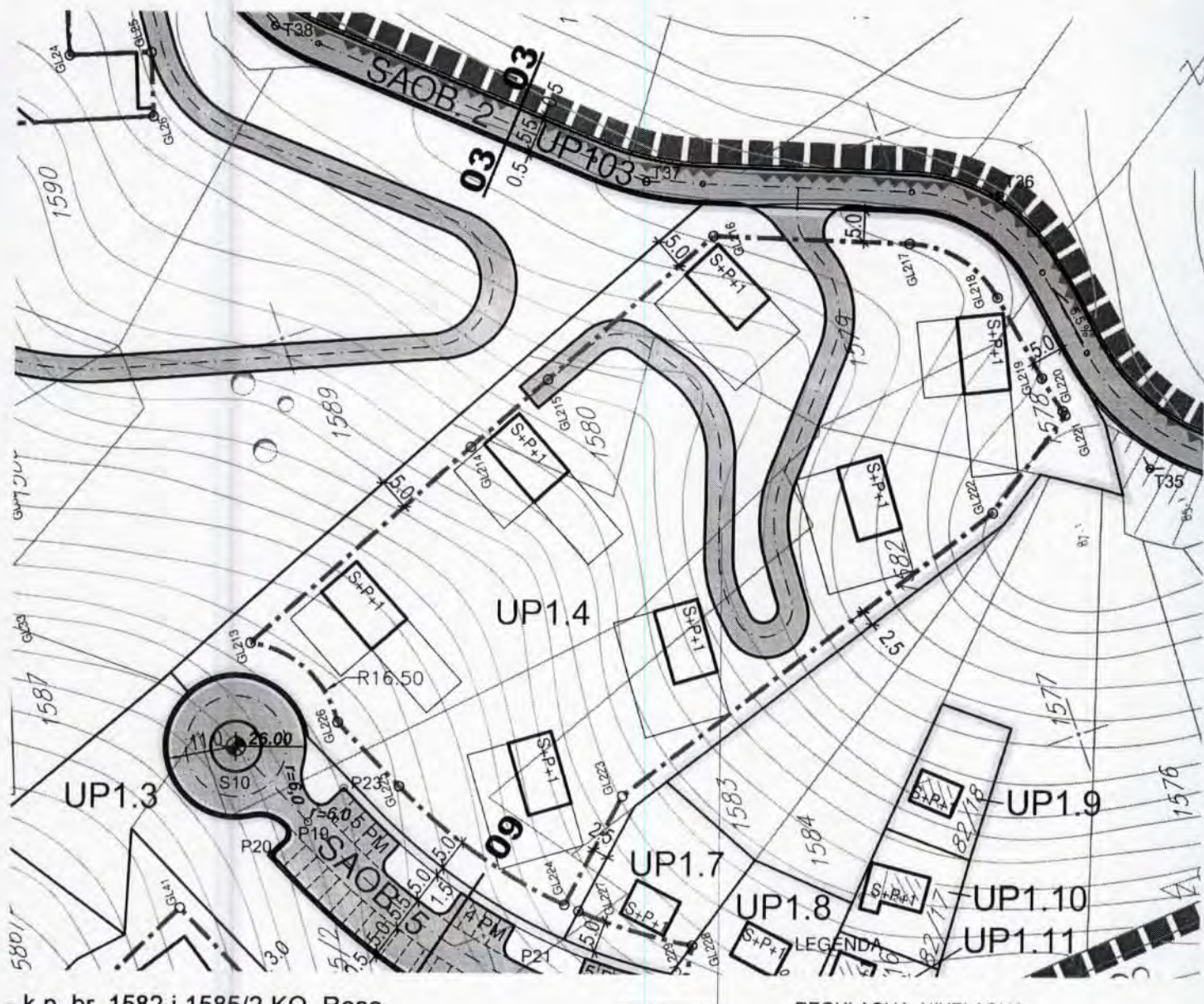
-  granica plana
-  granica turističkog kompleksa
-  UP5.5 urbanistička parcela
-  1527 katastarska parcela
-  objekti
-  pešačka staza u prirodi
-  uspinjača-lift
-  jadransko more

Herceg Novi, 14.06.2019










Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





REGULACIJA, NIVELACIJA

-  granica plana
-  regulaciona linija zona turističko-prostornih celina
-  urbanistička parcela
-  saobraćajna parcela
-  granice planiranih parcela
-  katastarska parcela
-  nivelacija saobraćajnica
-  građevinska linija
- SAOBRAĆAJ**
-  saobraćajnice
-  pešačka staza uz naselje
-  pešačke staze u prirodi
-  uspinjača
-  pristanište
-  privezište
-  parkiranje

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4

LEGENDA

-  granica plana
-  zona detaljne razrade
-  prirodno zelenilo
- Urbano zelenilo**
-  zelenilo hotela
-  zelenilo vila
-  sportsko - rekreativno zelenilo
-  park šuma
-  zelenilo okucnica

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4



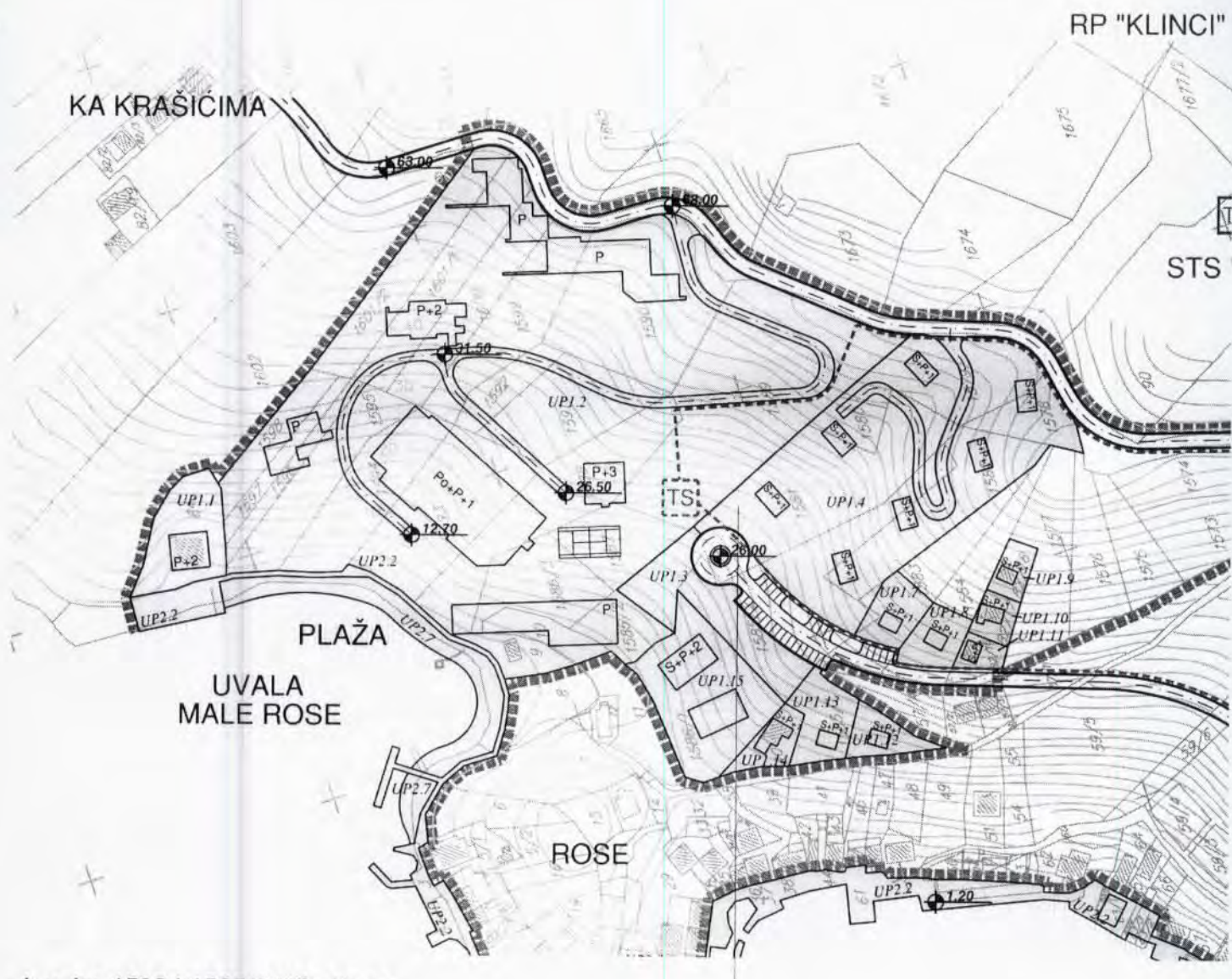
Herceg Novi, 14.06.2019

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- | | |
|---------------------|------------------------------|
| VODOVOD | |
| | cjevovod I zone |
| | cjevovod II zone |
| | rezervoar |
| | dovodni cjevovod |
| | granica zona |
| | objekti donje zone |
| | objekti gornje zone |
| KANALIZACIJA | |
| | kanalizacioni kolektor |
| | potisni cjevovod |
| | kanalizaciona pumpna stanica |



- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4

LEGENDA

-  granica plana
-  zona detaljne razrade

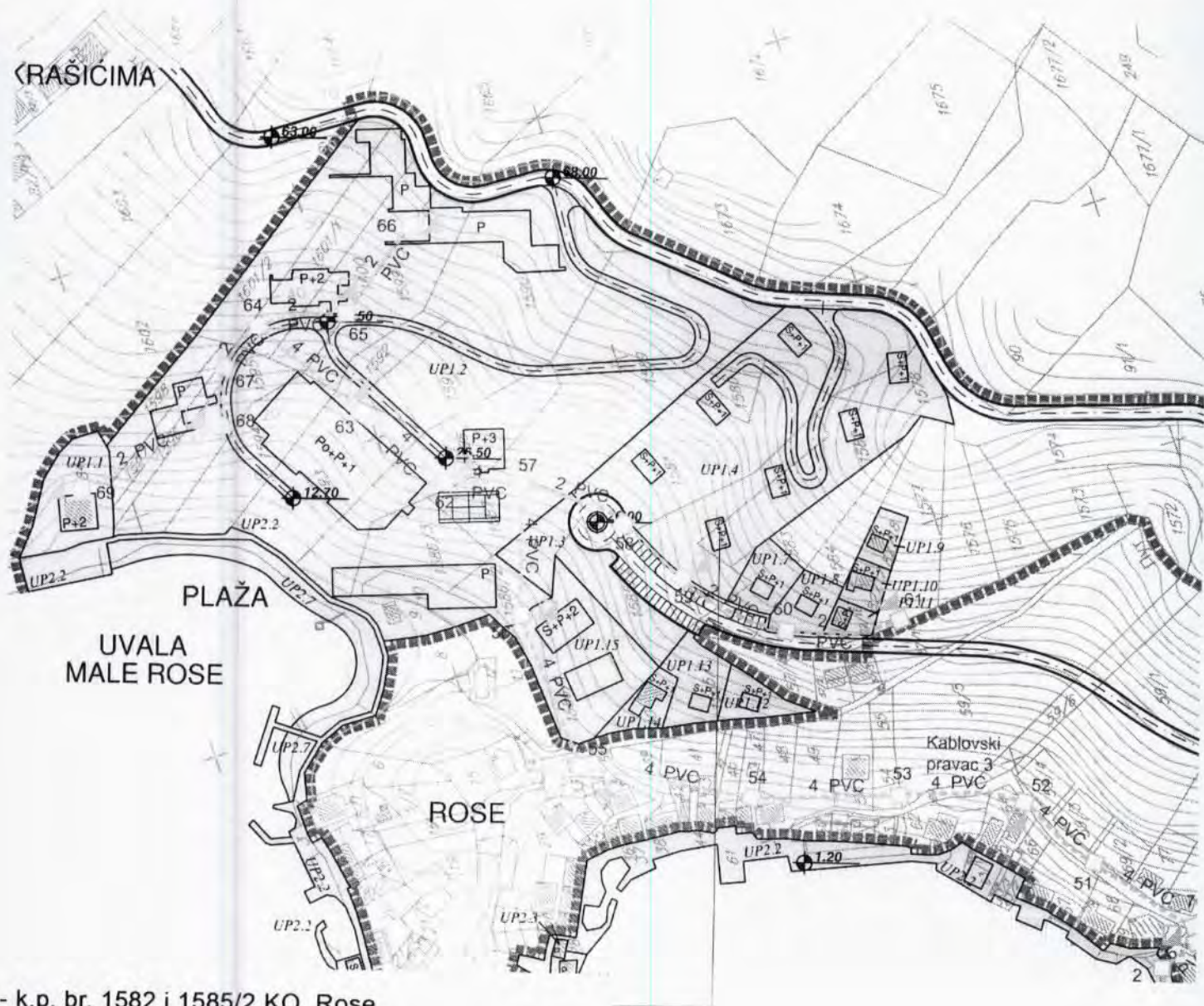
-  postojeća TS 10/0,4 kV
-  planirana TS 10/0,4 kV (20/0,4 kV)
-  postojeći DV 10 kV
-  planirani KB vod 10(20) kV

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III







Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 1582 i 1585/2 KO. Rose
 - UP 1.4

LEGENDA

-  granica plana
-  zona detaljne razrade
-  izdvojeni pretplatnički stepen
-  kablovski razvodni ormarić, planirani
-  kablovski šaht - planirani
-  kablovska kanalizacija (Ø 100mm) planirana
- 1,2,3, 34 broj planiranog TK okna
- 4 2 PVC broj planiranih PVC cijevi 110mm
- TK69GM A/x2x0,4mm tip i kapacitet TK kablova - kabal u cijevi

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 05-07-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-UPJ - 442/19-1/4				

Margina D.

Br: 05-UP/1-311-2019-2
Datum: 04.07.2019.

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

Opština Herceg Novi
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-311/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1582 i 1585/2 KO Rose, UP 1.4, u zahvatu PUP-a OHN i DSL-a Sektor 32 – Rose Dobreč, a nakon uvida u dostavljene urbanističko – tehničke uslove i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

- Tačkom 5 Odluke: 42 COM 7B.26 koja je donijeta od strane Komiteta UNESCO-a u Bahrain-u, jula 2018. godine, vezane za Prirodno i kulturno – istorijsko područje Kotora, zahtjeva se izrada HIA- e „...Ostaje zabrinut zbog toga što je neophodan znatniji dalji rad kako bi se detaljno analizirale slabosti postojećih prostornih i urbanističkih planova koji su na snazi za teritoriju dobara i njenu tampon zonu, kao uvod u razvijanje sredstava za njihovo jačanje“;
- Takođe tačkom 8 gore navedene Odluke zahtijeva od države ugovornice da izvrši sve relevantne radnje kao odgovor na prethodne odluke Komiteta, a posebno da sprovede PUB (Procjenu uticaja na baštinu) za sve tekuće ili planirane razvojne projekte, uključujući transportnu vezu na Verigama i turističkom objektu na Glavati - Prčanj, kao i da dostavi rezultate HIA-e Centru za svjetsku baštinu, za pregled od strane savjetodavnih tijela, prije nego što preduzmu dalje obaveze;
- Shodno Pravilima za sprovođenje plana sadržanim u knjizi 2, Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore pod tačkom 21 navodi se Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora;
- Shodno Članu 18a, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora:
- U okviru Područja Kotora, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta u slučaju kada se izrađuje urbanistički projekat, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za urbanistički projekat organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (udaljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena).
- Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se nacrt urbanističko-tehničkih uslova, odnosno nacrt projektnog zadatka.
- Uprava je dužna da u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene.
- Pojedinačnu procjenu izrađuje Uprava na zahtjev investitora.



- Za izradu Pojedinačne procjene Uprava obrazuje stručni tim u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva iz stava 4 ovog člana.
- Uprava donosi rješenje o donošenju Pojedinačne procjene.
- Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti.
- Investitor iz stava 4 ovog člana dužan je da Upravi dostavi idejno rješenje, odnosno glavni projekat radi davanja saglasnosti.
- Stručni tim može investitoru naložiti mjere za korekciju uočenih nedostataka u svim fazama izrade projekta, kao i mjere za njihovo uklanjanje ili ublažavanje.
- Investitor je dužan da primijeni mjere iz stava 9 ovog člana, nakon čega Uprava donosi rješenje o davanju saglasnosti.
- Uvidom u dostupnu dokumentaciju konstatovano je da se predmetni prostor, nalazi se u jugozapadnom dijelu Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a na sjeverozapadnom dijelu poluostrva Luštice i zauzima desnu obalu ulaza u Bokokotorski zaliv. U blizini predmetne lokacije nalaze dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima Crkva sv. Trojice i Crkva Gospe od Karmena . Od posebne važnosti je arheološki lokalitet Crkvina sa nekropolom, koji se nalazi sjeverno do predmetna lokacije. Predmetna parcela predstavlja zelenu zapuštenu površinu, lociranu uz lokalni put koji prolazi kroz naselje Rose. Neposredno okruženje čini zelena, negrađena površina.
- Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da, prema analizi postojećeg stanja, trenutna namjena je ambijentalno zelenilo. Daljim uvidom u grafički prilog Planirana namjena površina utvrđeno je da je predmetna parcela u zoni turističko stanovanje – privatni smještaj . Navedena namjena podrazumijeva kuće, apartmane i sobe za iznajmljivanje. Urbanistička parcela 1.4 je jedinstvena parcela sa mogućnošću izgradnje maksimalno 7 objekata, tipa kondominijum. Navodi se da su gabariti objekata koji su dati grafičkim priložima iz Plana, kao sastavi dio dostavljenih UT uslova, samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu. Površina predmetne parcele je 8563 m², maksimalna dozvoljena spratnost objekata je Su+P+1. Prema grafičkom prilogu br. 8 konstatuje se da se planira sa saobraćajnice 2 – Put ka Krašićima izvođenje kolskog pristupa za planirane objekte.
- Shodno navedenom može se reći da opisani prostor predstavlja izuzetno vrijedan dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Imajući u vidu gore navedeno, utvrđeno je da je neophodna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja, odnosno, izgradnje sedam objekata na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1582 i 1585/2 KO Rose, UP 1.4, u zahvatu PUP-a OHN i DSL-a Sektor 32 – Rose Dobreč u opštini Herceg Novi, na kulturnu baštinu (PUB).

Dostaviti:
-naslovu;
-u spise.


 DIREKTOR
 Božidar Božović




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

Moj/om

CRNA GORA
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 20-06-2019

Ср. бр.	Класификациони број	Радни број	Прилога	Приједност
		02-3-350-УПИ-442/2019-1/3		

Broj:05-1968/19
Herceg Novi, 18.06.2019.god.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
LAZAREVIĆ JELENA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

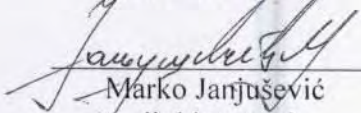
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1968/19 od 17.06.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj 1582 i 1585/2 k.o. Rose, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-UP1-442/2019 od 14.06.2019.god., konstatuje se:

❖ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

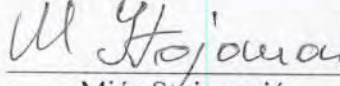
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

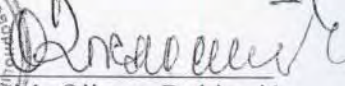

Marko Janjušević
dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor

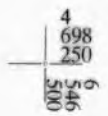
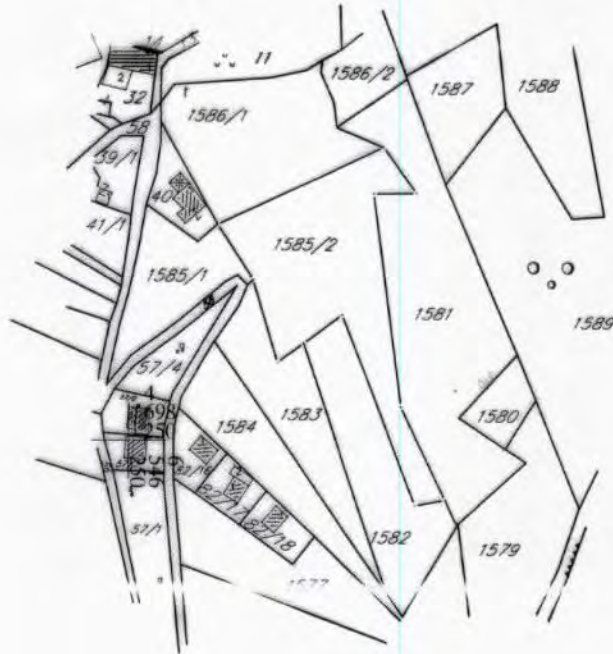
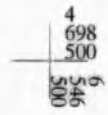
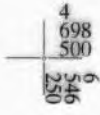



Mr Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8379/2019
Datum: 23.05.2019.
KO: ROSE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 364 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1582			1 5		ROSE	Šume 4. klase VIŠE OSNOVA		1746	0.87
Ukupno								1746	0.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000013766	PALANDRAČIĆ PETRA ROSANDA LUŠTICA Herceg Novi	Susvojina	1/2
2705917230014	LAZAREVIĆ FILIP VLADAN STARI GRAD 326 KOTOR-- - Kotor	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1582				1	Šume 4. klase	22/07/2004 0:0	Morsko dobro

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 23.05.2019. 09:35:10

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8351/2019

Datum: 23.05.2019.

KO: ROSE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 364 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1585	2		1 5		ROSE	Šume 4. klase VIŠE OSNOVA		2999	1.50
Ukupno								2999	1.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000013766	PALANDRAČIĆ PETRA ROSANDA LUŠTICA Herceg Novi	Susvojina	1/2
2705917230014	LAZAREVIĆ FILIP VLADAN STARI GRAD 326 KOTOR-- - Kotor	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1585	2			1	Šume 4. klase	22/07/2004 0:0	Morsko dobro

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

RAJMIŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 23.05.2019. 08:33:57

2245038

1 / 1