URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	Prostorno urbanistički plan OHN – GUR Igalo *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)* DUP-a »Stara Banja- Igalo« *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 07/12)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Čeprnić Nikola (PP Dedejić Miloš)
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 19.09.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-751/2019**
Herceg Novi, 19.09.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata *("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)*, člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave *("Sl. list CG", br. 87/18)*, člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi *("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 i 10/19)* i podnijetog zahtjeva Čeprnić Nikole, koga po punomoćju zastupa Dedejić Miloš iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- SMG- površine za stanovanje male gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti 3 nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP 6 koja se sastoji od kat. parcela br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN – GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/18) i DUP-a »Stara Banja- Igalo« (»Sl. list CG op.pr.« br. 07/12)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Čeprnić Nikola (PP Dedejić Miloš, II Dalmatinske brigade 36);
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 21.06.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-751/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

  Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 56, 57, 58, 59, sve K.O. Sutorina, broj: 270/ 2019 od 14.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  Prepis lista nepokretnosti br.778 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3537/2019 od 05.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Čeprnić Nikola upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 57, 58, 59, sve K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 2191 m^2, u naravi njiva 1. klase 301 m^2, livada 1. klase 1456 m^2, pašnjak 2. klase 434 m^2, bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19) kao i u DUP-a »Stara Banja- Igalo« (»Sl. list CG op.pr.« br. 07/12).
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 |Smjernice za sprovođenje|, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 08/5 Sutorina – Poslovna zona istok.

- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:
  - „U okviru zahvata GUR-ova primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om;
  - Na području GUR-ova svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primjenjivaće se iz odgovarajućeg GUR-a;
  - Na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog GUR Igalo« list broj 06: -Plan namjene površina i organizacije prostora-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **SMG- Površine za stanovanje male gustine.**
  - U ovoj zoni namjena je predviđen tip osnovnog objekta: slobodnostojeća kuća.
  - **Makismalan broj stambenih jedinica: 4**
  - Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

    »Unutar detaljnih razrada u svim zonama stanovanja mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekata za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u isti, uz uslov da osim namjene površina, svi urbanistički parametri i uslovi definisani tim planskim dokumentom za odgovarajuću zonu stanovanja ostaju nepromjenjeni;

    Unutar postojećih detaljnih razrada u svim zonama stanovanja u cilju zadovoljenja zajedničkih potreba stanovništva mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata/rekonstrukciju postojećih stambenih u stambeno-poslovne objekte, uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju stanovanje, kao i da stanovanje ostaje dominantna namjena u objektu (zastupljena minimum 70%, a u zahvatima GUR-ova min 50%). U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice, a ukoliko se isto javlja na drugim etažama objekta, isto ne smije da ometa konfor stanovanja kao osnovne namjene.«

- **Pravila parcelacije:**
  - Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumnente- na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se **planirana urbanistička parcelacija i regulacija**, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne I ostale infrastrukture, režimi zaštite);
  - Stoga se iz Planskog dokumenta DUP-a »Stara Banja- Igalo, uzimaju parcelacija i regulacija predviđene za urbanističku parcelu UP 4.
  - Minimalna površina parcele 300m^2, izuzev u zatečenom stanju ili u posebnim slučajevima (deoba i sl.) ali ne manja od 200m^2.
  - **Površina UP 6 iznosi 762 m^2**, prema grafičkom prilogu iz DUP-a »Stara Banja Igalo, list br. 08- Plan parcelacije.

	UP 6 *odgovara dijelu k.p. 58 i k.p. 59 K.O. Sutorina* **P = 762 m2**	
1.	*y = 6540991.71*	*x = 4701478.60*
2.	*y = 6540979.90*	*x = 4701493.79*
3.	*y = 6540998.78*	*x = 4701508.96*
4.	*y = 6540958.50*	*x = 4701467.62*
5.	*y = 6540966.08*	*x = 4701455.16*
6.	*y = 6540991.10*	*x = 4701472.19*
7.	*y = 6540994.98*	*x = 4701474.92*
	Građevinska linija *Udaljenost od regulacione linije d = 5,0 m* *Udaljenost od granica susjednih parcela d= 3,0 m*	
VI	*y = 6540970.13*	*x = 4701458.11*
VII	*y = 6540958.31*	*x = 4701476.43*

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela **UP 6 koja odgovara kat. parcelama br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina.**

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, 11/19) 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:

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.

  Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

  1. **Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru** zona srednje i **niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5 m,** osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izrađenim dijelovima naseljima u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom DUP-a br.8 Plan parcelacije.

- **Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je 3,0m**, a na izgrađenim površinama je 2,5m.
- Udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti 1,5m.
- **Građevinske i regulacione linije su grafički prikazane na prilogu 8 DUP-a „Stara Banja-Igalo".**

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:

- **Teren oko objekta urediti formiranjem bašte, popločanih staza i terasa, odrina, pergola i sl. uz uslov da se obezbjedi minimum 70% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- ***Vertikalno zelenilo*** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova,"odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom,kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta.

Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.
U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia sinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekte Momčila Tapavice.
U novije vrijeme se sve više promoviše sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.

- ***Krovno ozelenjavanje*** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti- od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih materija, do zadržavanja prašine , ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijevanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.
  Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetra i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.
  Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);

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:

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:

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine;
- 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 PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-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 PUP-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 PUP-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-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je obezbjeđen sa lokalnog puta Igalo-Njivice, a sve prema grafičkom prilogu 9 DUP-a Stara Banja-Igalo- **Plan regulacije**.
  - **Parkiranje i garažiranje vozila-** Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking;

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapcitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.
Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:
- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbijednost susjednih objekata.

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m. Ukoliko se parking prostor obezbjeđuje na drugoj parceli obaveza je istovremeno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za objekat i za parking prostor i ne može se izdati upotrebna dozvola i izvršiti knjiženje objekta, ukoliko nije izgrađen i parking prostor.

- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- **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 PUP-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 plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm^2 i 20N/ cm^2				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	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 uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	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 6 (odgovara kat. parcelama br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
  762 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
  0.4 (Prema PUP-u OHN)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.8 (Prema PUP-u OHN)
- **Maksimalna BRGP objekta, uz prethodno zadovoljene Iz i II:**
  do 500m^2
- **Maksimalan broj stambenih jedinica:**
  4
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - 3 nadzemne etaže: (Su+P+1); (Su+P+Pk); (P+1+Pk) ili (P+2) +1 podzemna etaža (podrum)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
  Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

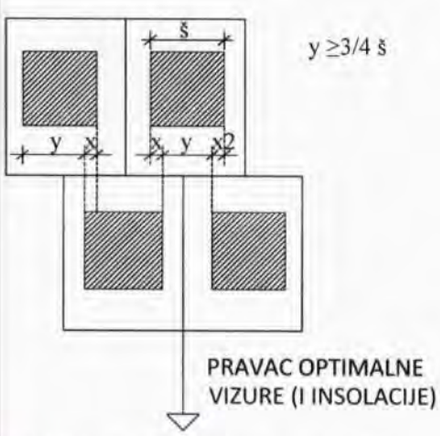
Spratnost	Visina
P	4.00 m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3.5m
  - za poslovne etaže do 4.5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

  Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

  Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

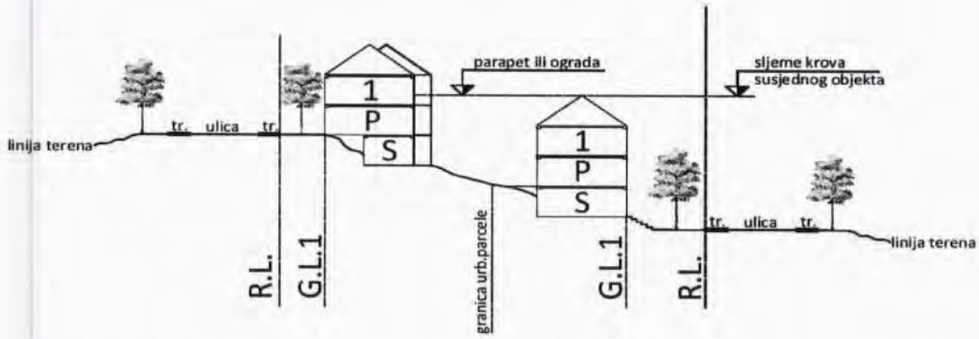
  Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvolena visina sljemena krova objekta u pravcu optmalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).
  Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- Objekte je poželjno orjentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

Ukoliko je y<3/4 š neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP

- **Definicija pojmova**

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).
U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).
Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za gražiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.
Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **3,0m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumske etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelmično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).
  Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.
  Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tip što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.
  Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).

- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
  Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora viti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje**
    Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.
    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.
    Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih I savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);

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:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i 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 sličnih 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.

  Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m^2, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.

- **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 otvora i elemenata pročelja.

- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-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;

- **Fasade** objekata zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšićki kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bež, sv.sive, prljavo bijele), kao i tonovi iz palete zagasiti "zemljanih" boja: žute, oker, terakot, smeđe i sl.);

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

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;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćanica.
- 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;
- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**
- **Obavezno zidanje ili oblaganje kamenom svih vidljivih potpornih zidova, kao i dijelova ogradnih zidova orjentisanih prema javnoj površini.**
- 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, 44/18, 63/18, 11/19) 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.

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:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvod iz DUP-a »Stara Banja- Igalo« (»Sl. list CG op.pr.« br. 07/12):
  - list broj 08: -Plan parcelacije-
  - list broj 09: -Plan regulacije-
  - list broj 10: -Plan nivelacije-

  Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)

- list broj 06: -Plan namjene površina i organizacija prostora-
- list broj 07: -Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost-
- list broj 08: -Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom-
- list broj 09: -Plan pejzažnog uređenja-
- list broj 10: -Smjernice za sprovođenje-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

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

  Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2504/19 od 30.08.2019. godine;
  Rješenje o konzervatorskim uslovima, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, broj: UP/I-05-409/2019-3 od 22.08.2019. godine;
  Dopis Sekretarijatu za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost Opštine Herceg Novi od 25.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (saobraćajno-tehnički uslovi), dostavljen dana 26.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom;

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

  Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 56, 57, 58, 59, sve K.O. Sutorina, broj: 270/ 2019 od 14.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  Prepis lista nepokretnosti br.778 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3537/2019 od 05.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Čeprnić Nikola upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 57, 58, 59, sve K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 2191 m^2, u naravi njiva 1. klase 301 m^2, livada 1. klase 1456 m^2, pašnjak 2. klase 434 m^2, bez tereta i ograničenja;

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata

Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA

arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

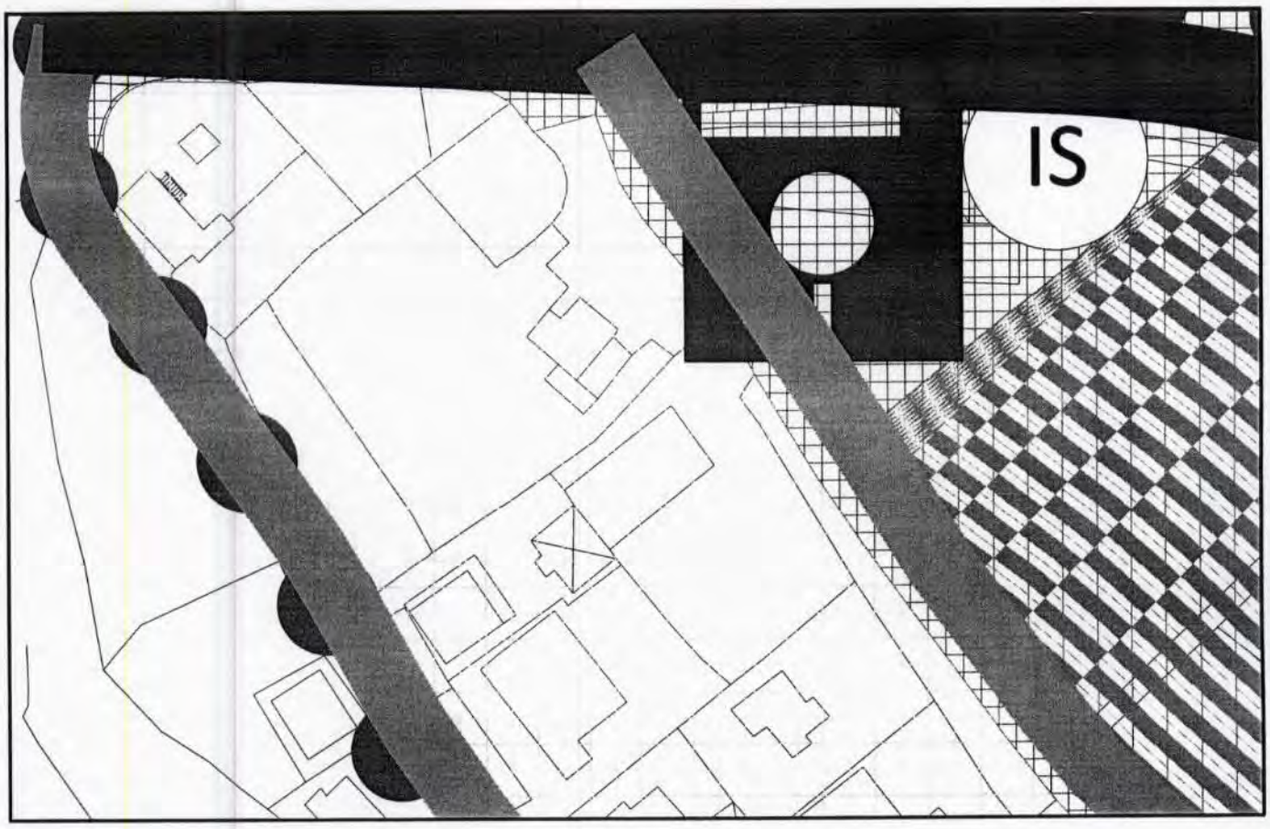
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Continue.

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 6: Planirana namjena,



O kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina

M	POVRŠINE MORA
SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
T2	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
T3	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
ŠS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PUJ	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
PUO	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
PUS	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
VK	POVRŠINE KOPNENIH VODA
VTM	POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

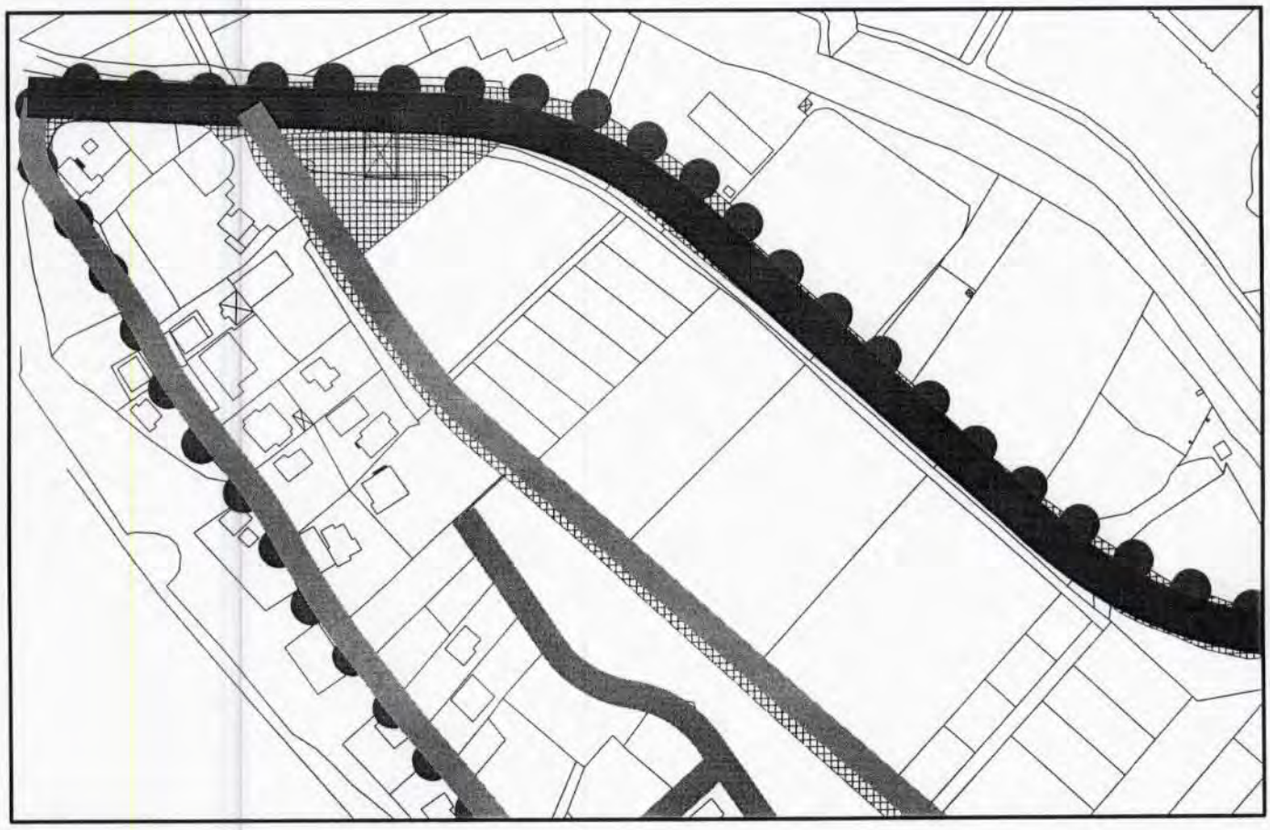
Božo Bećir spec.sci.građ.

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

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br.52/18, 04/19)

List 7: Saobraćaj,



O kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINA MORA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- KRUŽNA RASKRSNICA
- AUTOBUSKA STANICA
- PARKIRALIŠTE
- JAVNA GARAŽA
- FAST PARKING
- PRISTANIŠTE

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

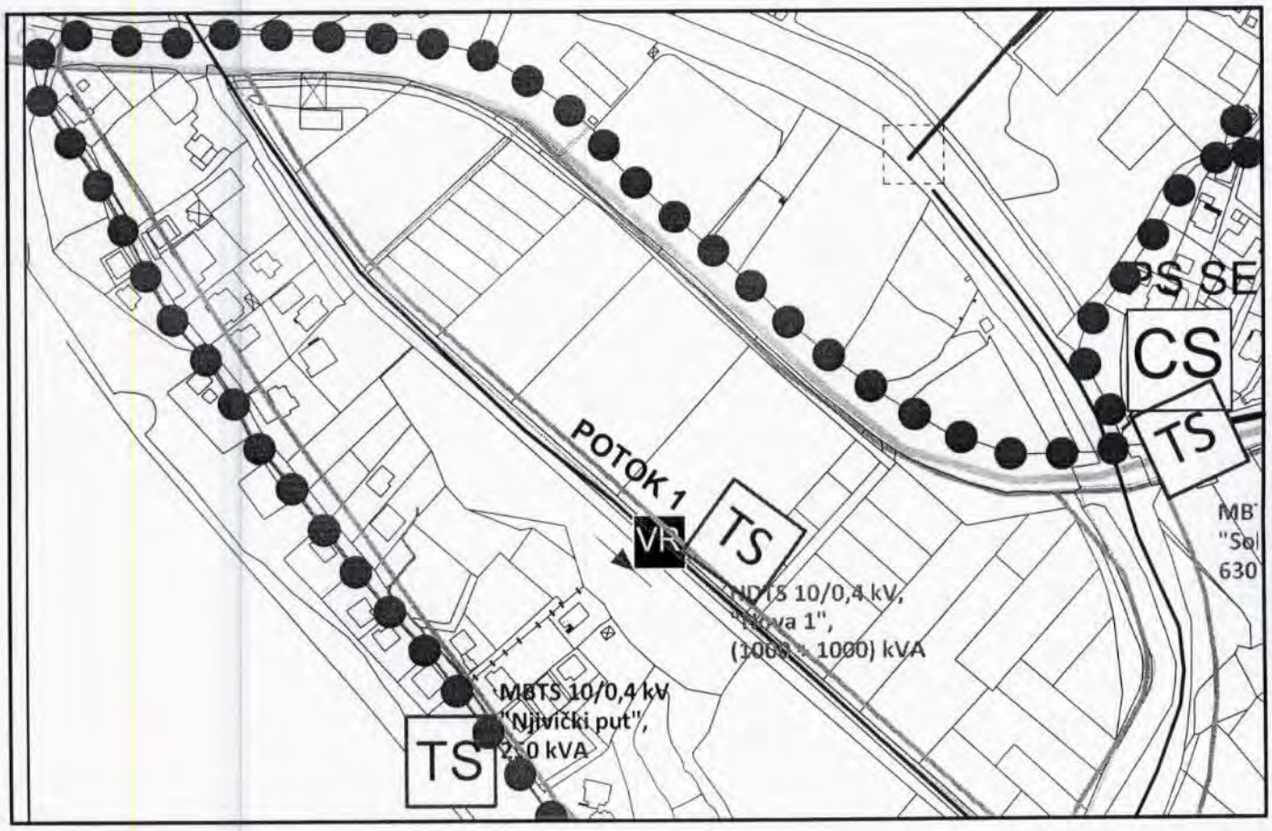
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 8: Planirana tehnička infrastruktura,



O kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

Postojeći vodovod višeg reda

Postojeći vodovod

Planirani vodovod

R Postojeći rezervoar

- R2 Žvinje V= 1 x 100 m3
- R4 Gomila stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m3
- R6 Igalo 2 V= 2x500 m3

CS Postojeća crpna stanica

- PS Igalo

FEKALNA KANALIZACIJA:

Kanalizacioni vod višeg reda

Kanalizacioni vod

Planirani kanalizacioni vod višeg reda

Smjer odvođenja otpadne vode

CS Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Ušće
- PS Stara banjaž
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

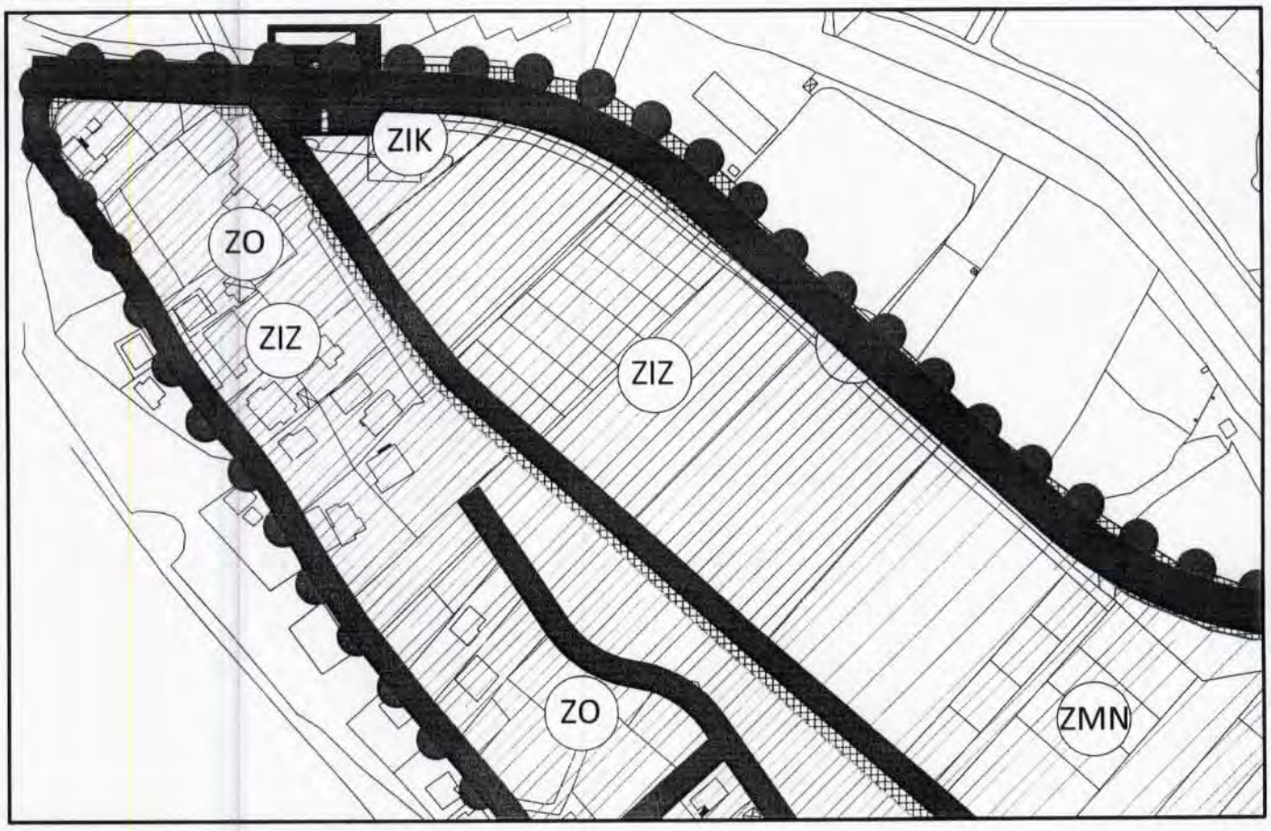
Božo Bećir spec.sci.građ.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 9: Plan pejzažnog uređenja,



O kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina

UO	UREĐENJE OBALA
S	SKVER
T	TRG
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:	
SP	SPECIJALIZOVANI PARK
ZSO	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
SRP	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
ZTH	ZELENILO ZA TURIZAM
ZOP	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
ZOZ	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
ZVO	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
ZMN	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
ZSO	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA
ZO	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
ZCD	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

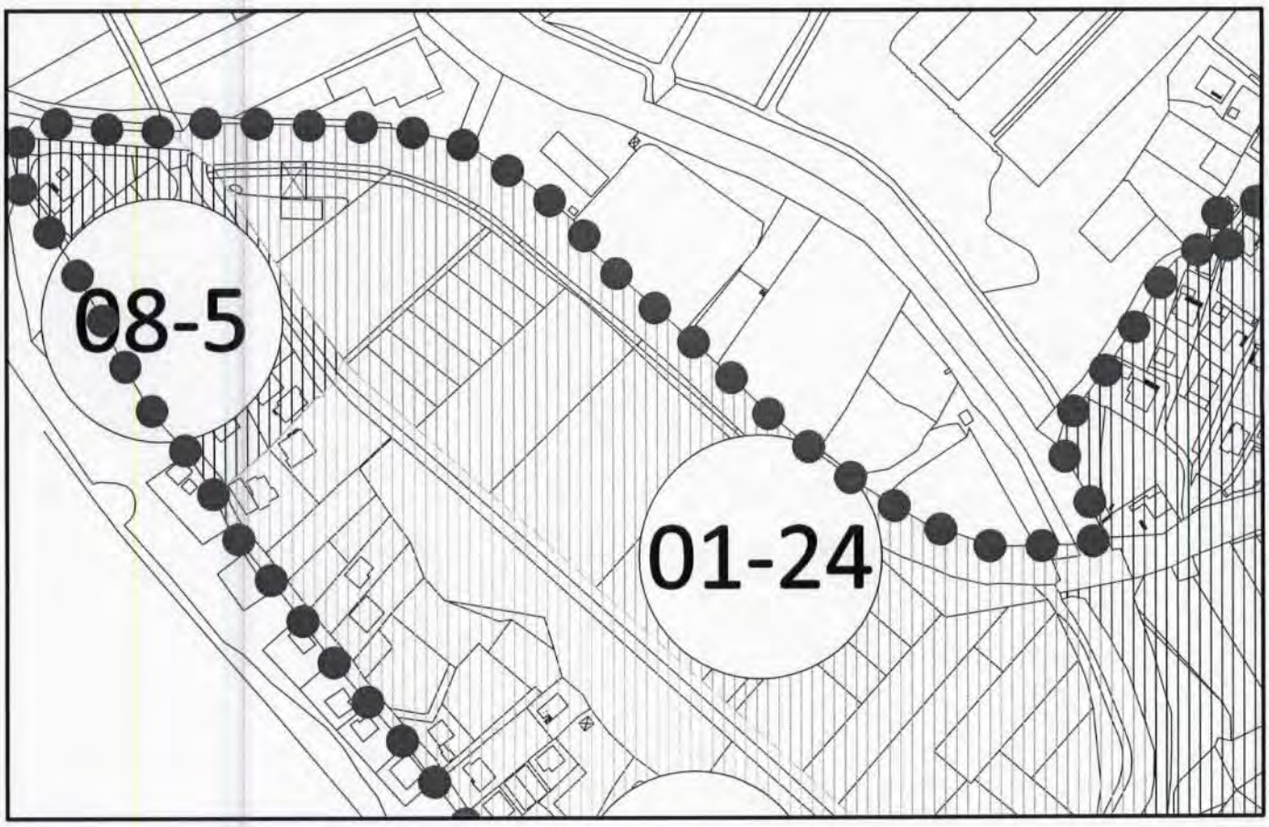
Božo Bećir spec.sci.građ.

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

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 10: Smjernice za sprovođenje,



O kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- ZONA UREĐENJA OBALE

- 01-1 PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- 01-2 PLANSKA JEDINICA SOLILA
- 01-3 PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
- 01-4 PLANSKA JEDINICA BARE
- 01-5 PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
- 01-6 PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
- 01-7 PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- 01-8 PLANSKA JEDINICA TOPLA
- 01-24 PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- 01-25 PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
- 01-26 PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
- 08-5 PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
- 16-1 SEKTOR 1: Kobila-Njivice-Ušće Sutorine
- 16-2 SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

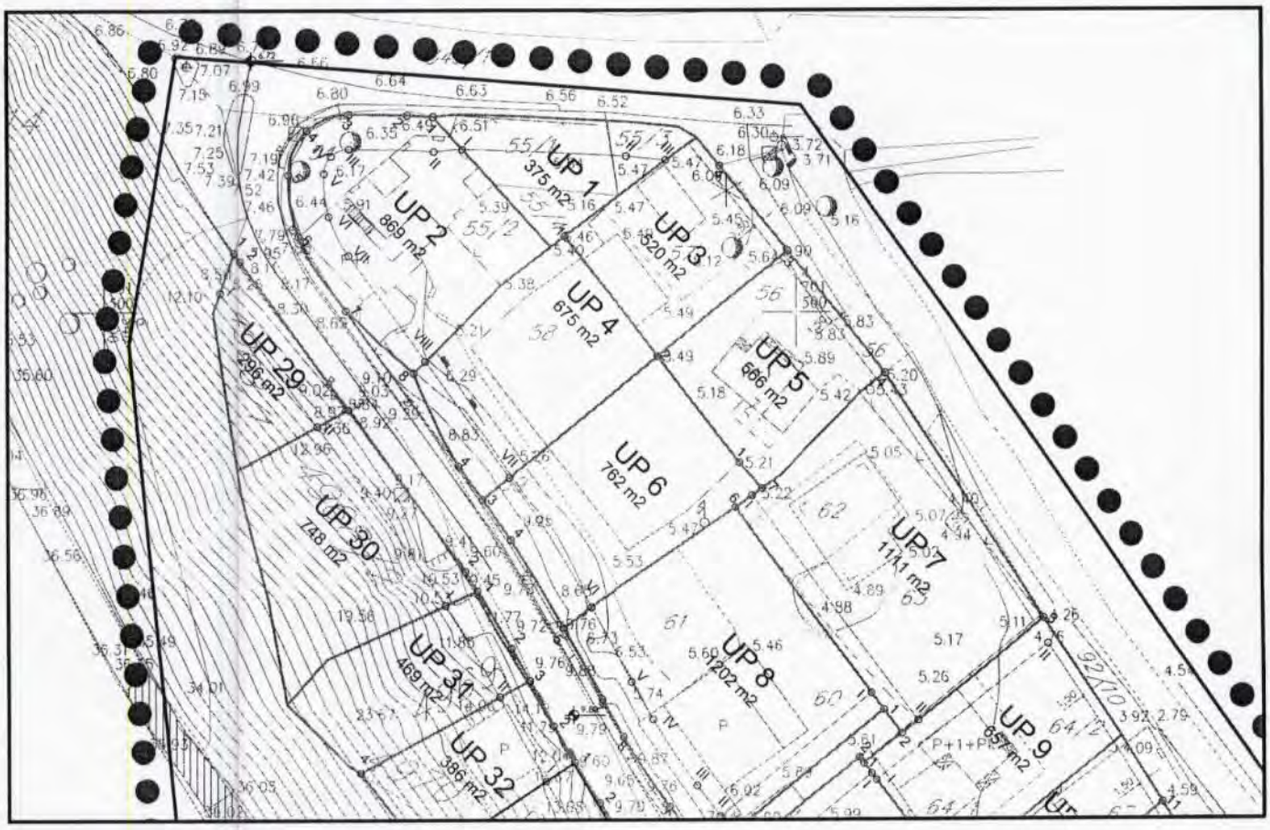
Božo Bećir spec.sci.građ.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKTOR ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz DUP-a "Stanja banja-Igalo" ("Sl.list CG o.p." br. 07/12)

List 8: Plan parcelacije, **R 1:1000**



- kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina
- UP 4, P=762 m2

LEGENDA

- granica zahvata plana
- UP1,2...167 — oznaka urbanistièke parcele
- granica urbanistièke parcele
- graniène taèke urbanistièke parcele
- 425 m2 — površina urbanistièke parcele
- građevinska linija
- 41.81 — kote nivelete

*napomena: koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija biće date u tekstualnom dijelu usvojenog planskog dokumenta

U Herceg Novom, 24.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

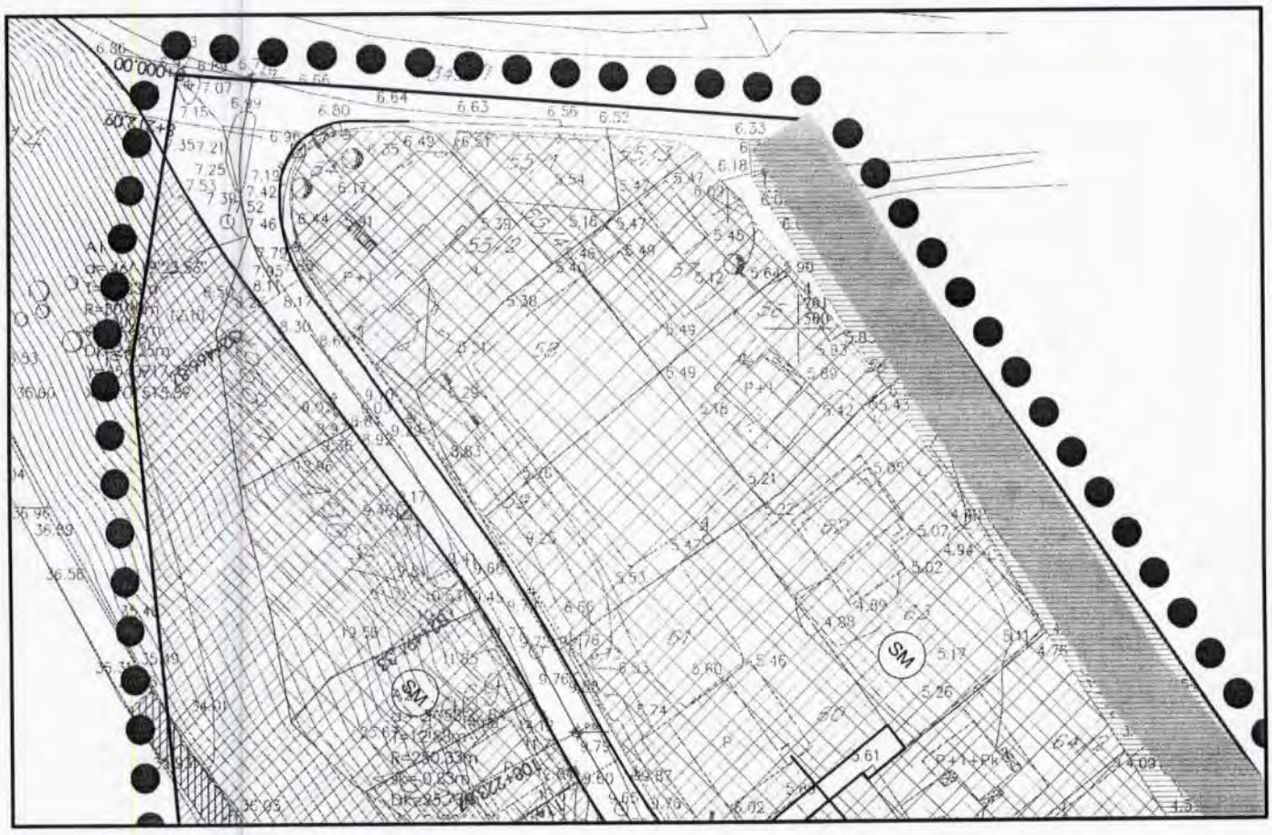
Božo Bećir spec.sci.građ.

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

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz DUP-a "Stara banja-Igalo" ("Sl.list CG o.p." br. 07/12)

List 9: Plan regulacije, **R 1:1000**



- kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina
- UP 6

U Herceg Novom, 25.07.2019.god.

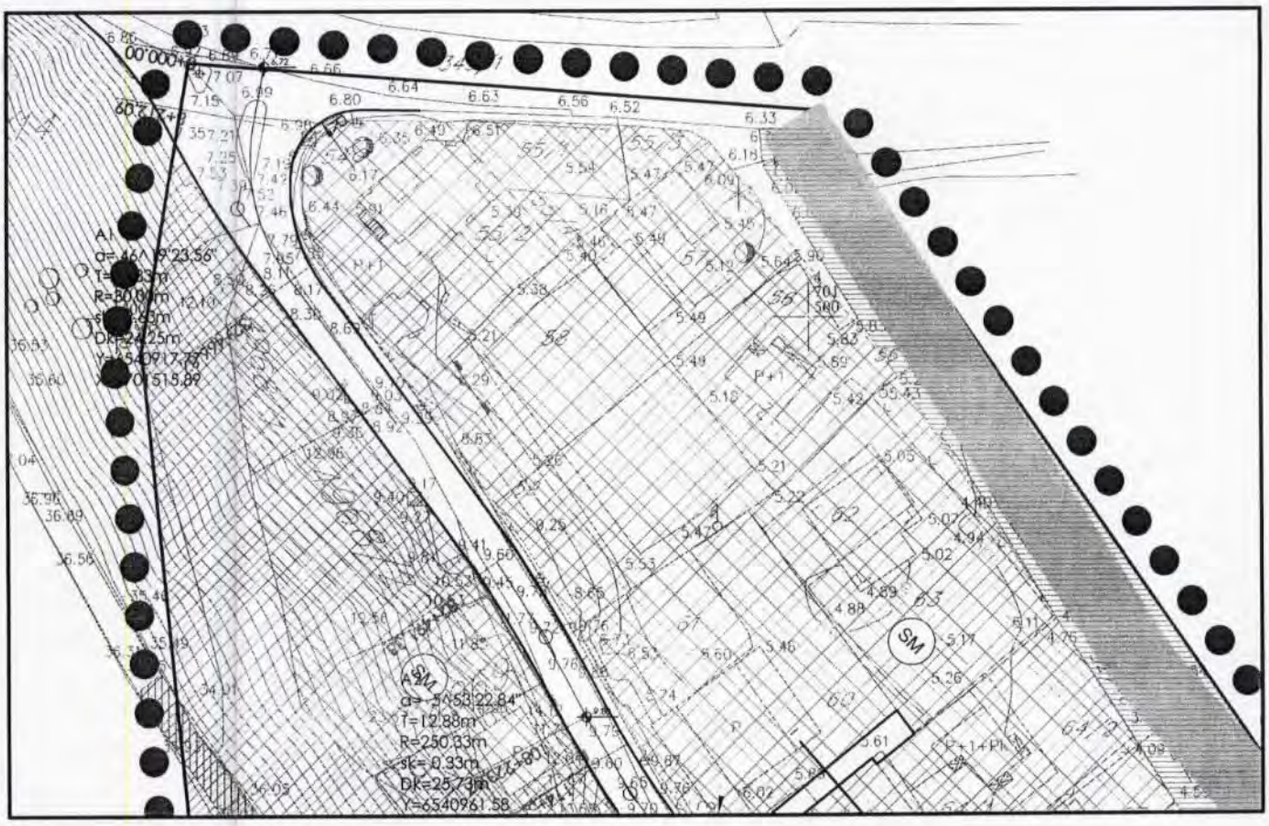
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-751/2019

Izvod iz DUP-a "Stara banja-Igalo" ("Sl.list CG o.p." br. 07/12)

List 10: Plan nivelacije, **R 1:1000**



- kat.parc.br. 58/1, 59/1, sve K.O. Sutorina
- UP 6

U Herceg Novom, 25.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI

DOO
VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 13. Hercegovačke brigade 3
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kancelarija - Centrala +382(0)31 323 156
Direktor 323 176
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

10020

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 02-09-2019
02-3-350-upI - 751/2019-1/2

Broj:05-2504/19
Herceg Novi, 30.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ČEPRNIĆ NIKOLA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2504/19 od 26.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni stanovanja manjih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP6 koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 58/1 i 59/1 k.o. Sutorina,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-751/2019 od 25.07.2019.god*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 100 mm;
- Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- Priključnu PEHD cijev DN 25 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 PEHD DN 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenjana na gradsku vodovodnu mrežu.

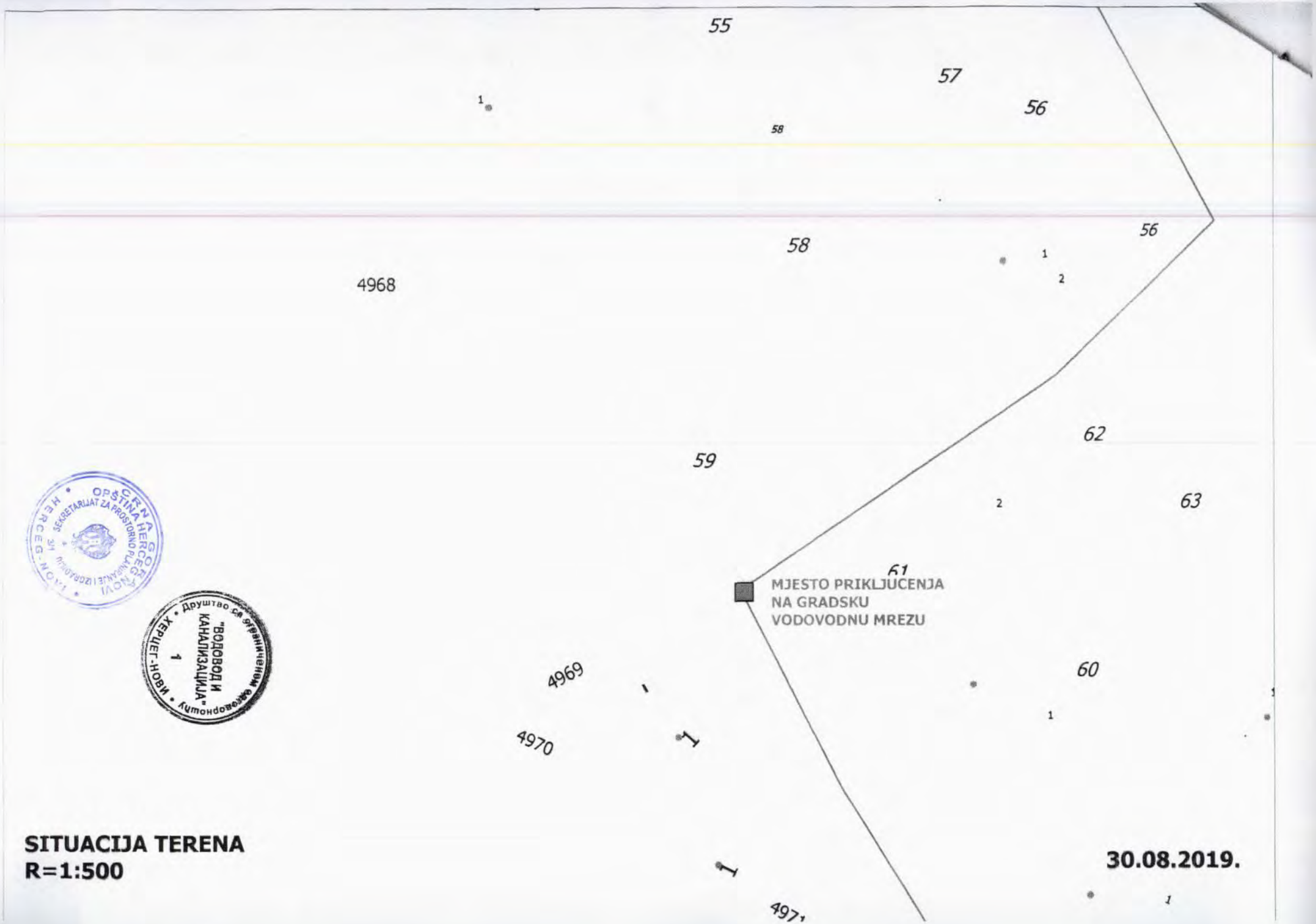
NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr. Olivera Dokić
dipl.ing.građ.



SITUACIJA TERENA
R=1:500

30.08.2019.

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: 26-08-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-0-350-	УРІ-	751/	2019-	1/1

Br: UPI-05-409/2019-3

22. avgust. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekratarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-409/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat. parcela br. 58/1 i 59/1, KO Sutorina, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat. parcela br. 58/1 i 59/1, KO Sutorina, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, 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. Predvidjeti savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju;
- Predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Krov po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda. 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. Kod prizemnih objekata može se planirati ravan krov;

- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture i velike staklene površine);
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-409/2019-1, od 30.07.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat. parcela br. 58/1 i 59/1, KO Sutorina, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi, nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Nacrt urbanističko-tehničkih uslova 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 Sutorina, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova a shodno postojećem stanju nema izgrađenih objekata. Predmetna parcela nalazi se u zoni SMG – stanovanje male gustine. U ovoj zoni predviđeni tip osnovnog objekta je slobodnostojeća kuća. Maksimalna dozvoljena spratnost je 3 nadzemne etaže.predmetna lokacija nalazi se južno, ispod magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Sutorina. Neposredno okruženje pretežno čine stambeni objekti spratnosti P+1, P+1+Pk i P+2, kao i indrustrijski objekti većih horizontalnih gabarita.

OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU

Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotor, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR

dipl.ing.arh Božidar Božović

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

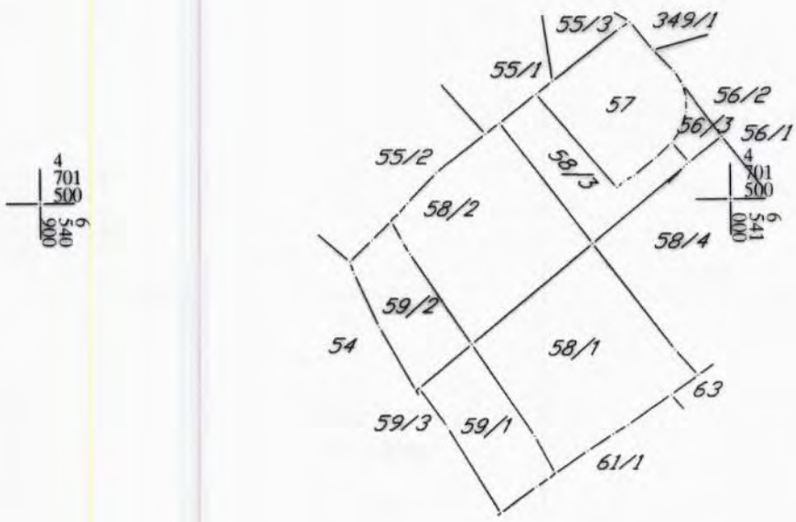
ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 827/2019
Датум: 15.08.2019.

Катастарска општина: СУТОРИНА
Број листа непокретности:
Број плана: 1,5
Парцеле: 56/3, 57, 58/3, 58/2, 59/2, 58/1, 59/1

KOPIJA PLANA

Размјера 1: 1000

S



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000033
109-956-13743/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13743/2019
Datum: 09.08.2019.
KO: SUTORINA

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 778 - 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 m²	Prihod
57			1 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Njiva 1. klase VIŠE OSNOVA		301	4.61
58	1		5 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		548	3.84
58	2		5 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		482	3.37
58	3		5 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		198	1.39
59	1		5 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		216	0.13
59	2		5 25	06/06/2019	BRŠTANKA	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		195	0.12
Ukupno								**1940**	**13.45**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1710979710098	ČEPRNIĆ TOMO NIKOLA II.DALMATINSKA 7 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

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

Datum i vrijeme: 09.08.2019. 12:49:08