



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)

Izmjene i dopune DUP-a »Stara Banja- Igalo« za UP
122 I UP168

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 21/16)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

DOO „Riverside“

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 09.05.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-131/2019
Herceg Novi, 09.05.2019. 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. 87/17), 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 DOO. »RIVERSIDE« izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta B- bočnu dogradnju, u stambeno-poslovnom kompleksu u zoni- SS- površine za stanovanje srednje gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti 4 nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP 122, koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 268/1 i manjim dielovima kp. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18) i Izmjena i dopuna DUP-a »Stara Banja- Igalo za UP122 i UP 168« (»Sl. list CG op.pr.« br. 21/16).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- DOO. »RIVERSIDE«, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 14.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-131/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Rješenje broj 02-3-361-105/ 2017 kojim se izdaje građevinska dozvola privrednom društvu DOO »River Side« sa sjedištem u Herceg Novom, za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa**, i to: izgradnja objekta »B«, spratnosti P+3 (prizemlje+ sprat I+ sprat II+ sprat III) horizontalnog gabarita okvirno 18,44m x 22,61m bruto površine 2011,60m² i rekonstrukcija objekta »C« koji se sastoji od lamele »C1« i »C2«, spratnost lamele »C1« nakon rekonstrukcije Po+P+3 (podrum + prizemlje + sprat I+ sprat II + sprat III); horizontalnog gabarita okvirno 15.19m x 36.34m, bruto površine 1807.42m², spratnost lamele »C2« nakon rekonstrukcije Po+P+3 (podrum + prizemlje + sprat I+ sprat II + sprat III); horizontalnog gabarita okvirno 15.46m x 21.14m, bruto površine 1165.06m²; i izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena- bazena površine 166m² na UP 122 DUP-a »Stara Banja- Igalo za UP122 i UP 168« (Sl.list CG. op.pr.« br. 21/16).

Rješenje je izdato 13.02.2018.godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 268/1, 269 K.O. Sutorina, broj: 181/ 2018 od 15.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.1782 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2372/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO. »RIVER SIDE« upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 268/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 6360 m² (pašnjak 1.klase 5494m², neplodna zemljišta 179m², objekat u izgradnji 411m², Trafo-stanice 14m², objekat u izgradnji 262m²), sa teretima i ograničenjima;

Prepis lista nepokretnosti br. 172 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2373/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 269 K.O. Sutorina, a koja je data na raspolaganje Organu Uprave SO Herceg Novi u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 1170 m² (u naravi neplodna zemljišta), bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti br.2166 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2374/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 350/1 K.O. Sutorina, dok je ista data Opštini Herceg Novi na raspolaganje u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 1876m² (Nekategorisani putevi), sa teretima i ograničenjima;

• **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 zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a »Stara Banja- Igalo za UP122 i UP 168« (»Sl. list CG op.pr.« br. 21/16).
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 |Smjernice za sprovođenje|, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-1 Stara Banja.
- Prema smjericama 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 predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **SS- Površine za stanovanje srednje gustine.**
- U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;
- U ovoj zoni namjena je predviđen tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja.
- **Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju.**
- Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

Ukoliko se radi o zaštićenim objektima, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove;

- U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);
- **Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza** (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);

• **Pravila parcelacije:**

- Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente- 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 Izmjena i dopuna DUP-a »Stara Banja- Igalo) za UP 122 i UP 168, uzimaju parcelacija i regulacija predviđene za urbanističku parcelu UP 122.

UP 122

Odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 268/1 i manjem dijelu kp. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina

Koordinatna tačka	x	y
1	6541598.85	4700795.93
2	6541603.17	4700795.47
3	6541610.47	4700795.99
4	6541615.34	4700798.97
5	6541624.65	4700806.93
6	6541630.76	4700814.46
7	6541638.00	4700821.98
8	6541640.98	4700827.37
9	6541652.61	4700846.37
10	6541659.04	4700857.86
11	6541662.78	4700863.43
12	6541664.00	4700865.85
13	6541653.00	4700875.87
14	6541654.46	4700877.48
15	6541653.67	4700878.03
16	6541641.20	4700886.72
17	6541639.18	4700888.15
18	6541616.41	4700899.17
19	6541606.79	4700902.45

20	6541604.48	4700897.98
21	6541593.65	4700876.98
22	6541585.02	4700859.10
23	6541584.59	4700858.01
24	6541576.34	4700839.71
25	6541559.11	4700801.56
26	6541566.55	4700799.23
27	6541568.98	4700798.66
28	6541579.14	4700797.23
Koordinate tačkaka građevinske linije		
1	6541647.35	4700875.60
2	6541607.25	4700897.11
3	6541605.06	4700892.49
4	6541578.77	4700837.71
5	6541591.21	4700832.01
6	6541581.65	4700811.15
7	6541586.59	4700808.85
8	6541587.54	4700810.88
9	6541611.18	4700799.86
10	6541635.56	4700823.77
11	6541659.01	4700864.99

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 122 koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 268/1 i manjim dijelovima kp. 296 i 350/1, 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 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:

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
 - Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.:

Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se tvrdiše gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

- **Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije:** minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura)
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:

Za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

*H je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini.

h je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

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 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:

- **Obezbijediti minimum 50% 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 vrtanu 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).
- Rijeka Sutorina je upisana kao rijeka od značaja za državu Crnu Goru, te se posebni uslovi odnose na uređenje vodnog zemljišta i vodnog dobra. Stoga se problematika uređenja obala Sutorine razmatra kroz kategoriju zelenih površina specifične namjene.

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Pod *zaštitnim zelenilom* podrazumijevaju se vjetrozaštitni pojasevi, zelenilo oko posebnih zagađivača i drugi tipovi zelenih površina čiji je zadatak da naselja ili njihove dijelove zaštite od negativnih uticaja klime ili aerozagađenja. Zaštitni pojasevi u samom naselju moraju zbog nedostatka prostora da budu mnogo uži. Oni se podižu oko pojedinih izvora zagađenja, sadnjom visokog, gustog zelenila svuda unaokolo. Njihova efikasnost zavisi od karaktera zagađivača, klimatskih osobina područja, veličine parcela i drugih elemenata.

Sam pojas se podiže od autohtonih vrsta, naročito onih koje su otpornije prema karakterističnim lokalnim zagađivačima, prema klimatskim uslovima sredine, a sa druge strane treba da imaju gustu i dobro razvijenu krošnju. Biljni sadržaj zavisi najviše od karaktera potrebne zaštite: ako su pretežno estetskog karaktera pojasevi treba da budu od zaista najljepših, dok oni pretežno ekološkog karaktera treba da budu sastavljeni od najotpornijih vrsta.

Uređenje vodozaštitnog pojasa rijeke Sutorine zahtijeva pažljivo razmatranje. **Planirana površina zahvata Širina zaštitnog pojasa velika (po 25 m sa obje strane ivice korita) te se mogu formirati brojni rekreativni sadržaji.**

Vodozaštitni pojas se planira kao zona pasivne i aktivne rekreacije sa šetnom stazom, sa privremenim objektima, urbanim mobilijarom, rasvjetom. Zelenilo treba da ispuni mnoge funkcije od sanitarno-higijensko, zaštitne do estetske. Izbor biljnih vrsta treba da se bazira na autohtonim biljnim vrstama, sa očuvanjem postojećih kvalitetnih stabala i grupacija. **Srednja ozelenjenost vodozaštitnog pojasa ne treba da bude manja od 30%, s tim da se ona povećava sa blizinim vodotoka ili vodene površine.** Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine, vodeći računa o usklađivanju izbora sa prirodnim i kulturnim pejzažom i uslovima sredine.

- **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 chinensis*). 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 arhitekta Momčila Tapavice.
U novije vrijeme se sve više promovira 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 zagrijavanje 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, vjetrova 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. 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:

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 objektom.
- 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.

Bliži 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 energetska 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 omogućen sa saobraćajnice na kp. 350/1 ko. Sutorina (grafički prilog 5a- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije).

U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10).
- 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
Stanovanje postojeće	1 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 kapacitet 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 bezbjednost 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 PUP-a, list broj 05f:-Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IV** za koju važi:

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage					
Nagib terena	30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4,0m i više od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13	
	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 količina	godišnja	1990mm			
Intenzitet i uče-	opšta	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina			

stalost vjetrova	karakte-ristika	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 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 izbjegniju 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 sistem:** 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.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 122 (odgovara većem dijelu k.p. 268/1 i manjim dijelovima k.p. 350/1 i 269, sve KO.Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
6377.09m² (prema korigovanom separatu UT uslova Izmjena i dopuna DUP-a Stara Banja za UP 122 i UP 168)
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
0.4 (Prema PUP-u OHN)

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

1.2 (Prema PUP-u OHN)

- **Maksimalna spratnost objekta:**

- na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže: (Su+P+2); (Su+P+1+Pk); (P+3) ili (P+2+Pk) +1 podzemna etaža (podrum)

- na terenima $\geq 15^\circ$ objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- na terenima $\geq 25^\circ$, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk)+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
P+2+Pk	13.50 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih 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.

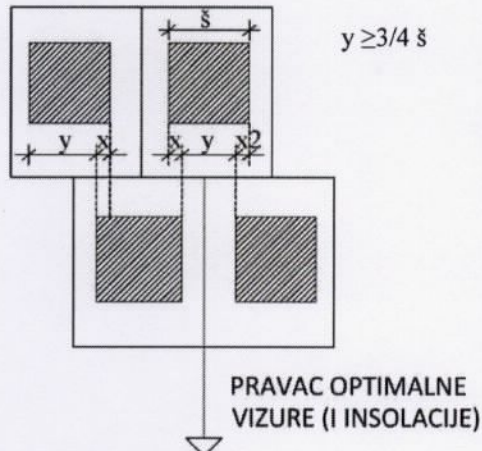
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod 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 dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne 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).

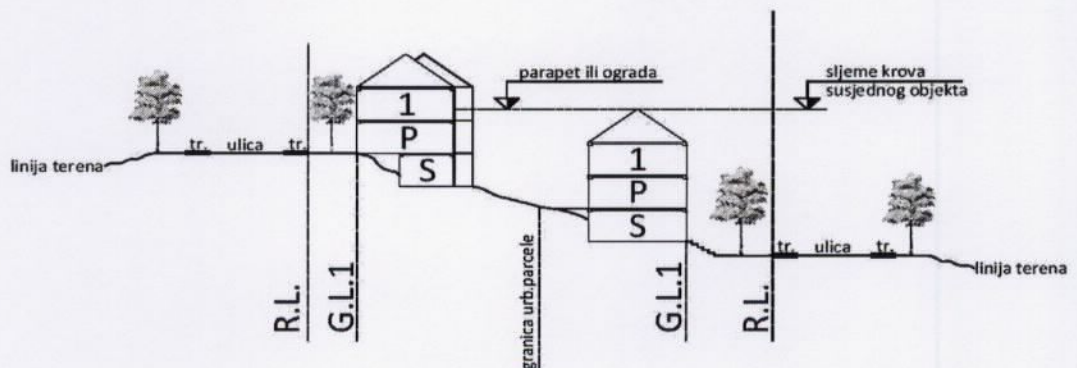
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



- 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).

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < 3/4 \text{ š}$ 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

Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

• **Definicija pojmova**

- **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 isplanirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva jedno 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 podrumске etaže.
- **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 sutereu u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.
Suteren je nadzemna etaža prema pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list crne gore", br. 024/10, 033/14 od 04.08.2014).
- **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 svjetlo 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 biti 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 300m², 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 ovičeni 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 djelimično 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 kamena 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 nikšički 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;**
- 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 bezbjednost 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 Izmjena i dopuna DUP-a »Stara Banja- Igalo za UP122 i UP 168« (»Sl. list CG op.pr.« br. 21/16).

- list broj 5a: -Plan parcelacije, regulacije i 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: 05-1199/19 od 07.05.2019. godine.
- Zahtjev za izadavanje tehničkih [konzervatorskih] uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 09.04. 2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 12.04.2019.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 268/1, 269 K.O. Sutorina, broj: 181/ 2018 od 15.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.1782 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2372/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO. »RIVER SIDE« upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 268/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 6360 m² (pašnjak 1.klase 5494m², neplodna zemljišta 179m², objekat u izgradnji 411m², Trafo-stanice 14m², objekat u izgradnji 262m²), sa teretima i ograničenjima;

Prepis lista nepokretnosti br. 172 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2373/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 269 K.O. Sutorina, a koja je data na raspolaganje Organu Uprave SO Herceg Novi u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 1170 m² (u naravi neplodna zemljišta), bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti br.2166 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2374/ 2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 350/1 K.O. Sutorina, dok je ista data Opštini Herceg Novi na raspolaganje u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 1876m² (Nekategorisani putevi), sa teretima i ograničenjima;

**Samostalna savjetnica III
i ovlašteno službeno lice:**

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata:**

Bećir Božo spec.sci.građ.

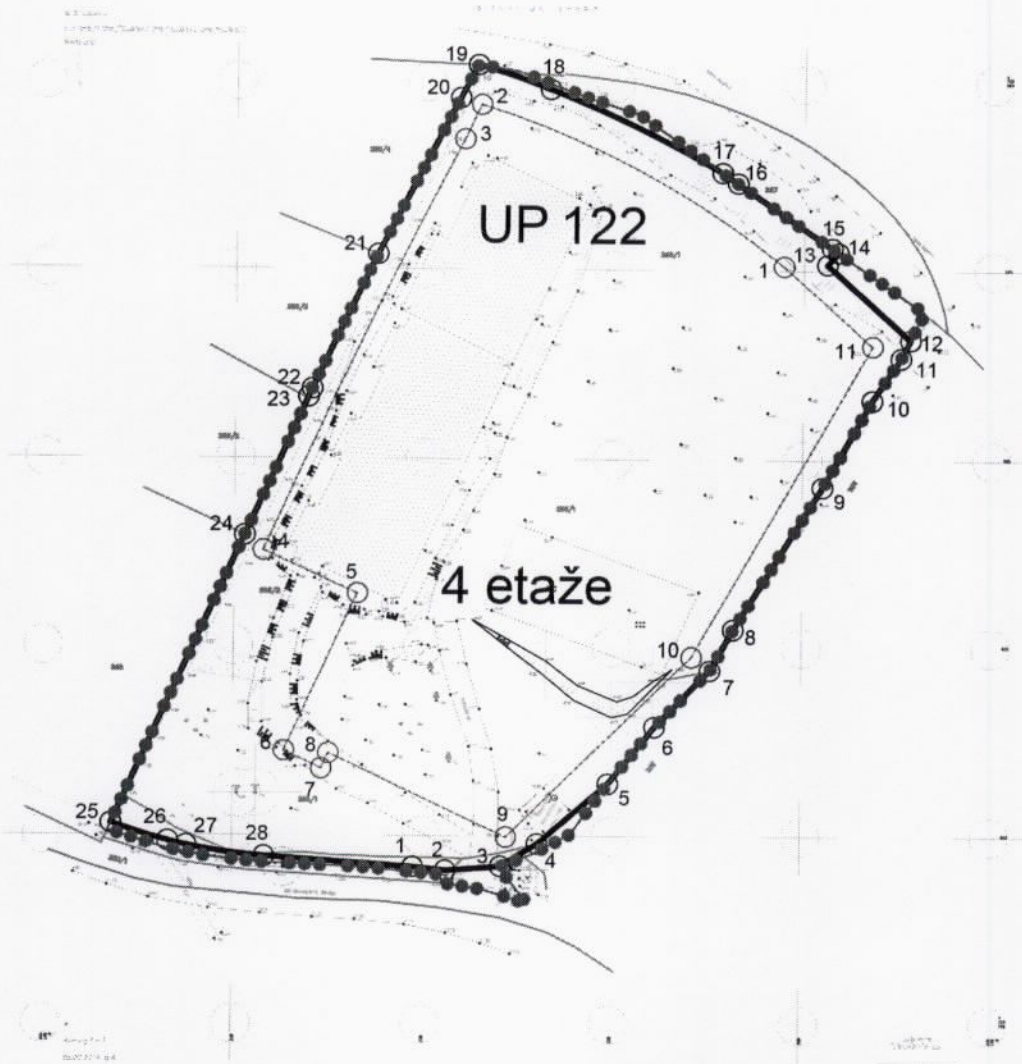


SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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



- UP 122 koja odgovara k.p. br. 268/1 i manjem dijelu
k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina



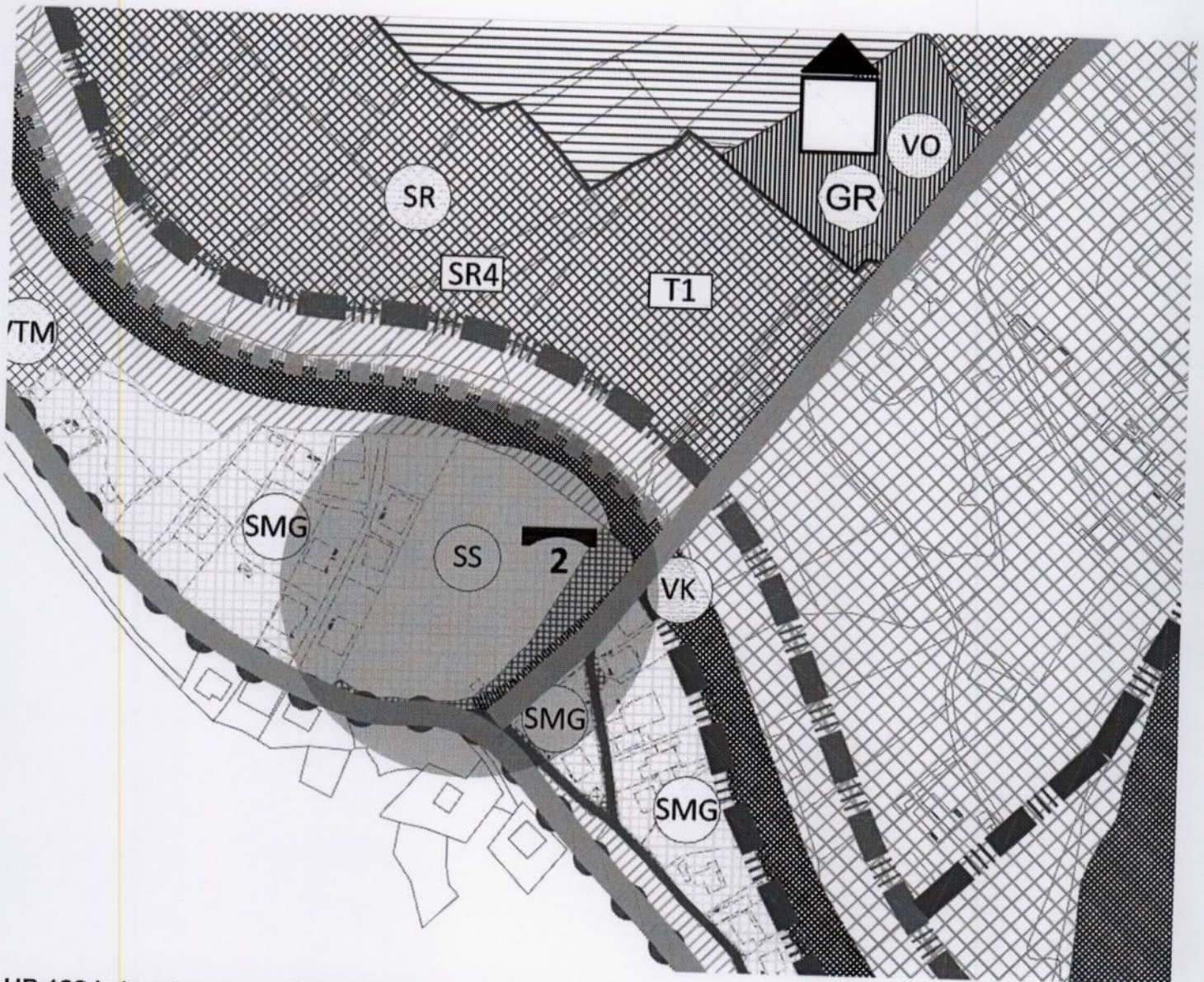
Herceg Novi, 19.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.

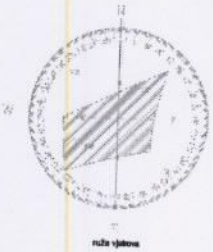


LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 122 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- TAČKE URBANISTIČKE PARCELE
- TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
- 4 etaže MAKSIMALNA SPRATNOST





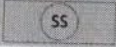

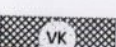
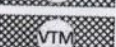
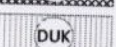
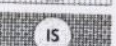
- UP 122 koja odgovara većem dijelu k.p. br. 268/1 i manjem dijelu k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina




Herceg Novi, 08.05.2019.

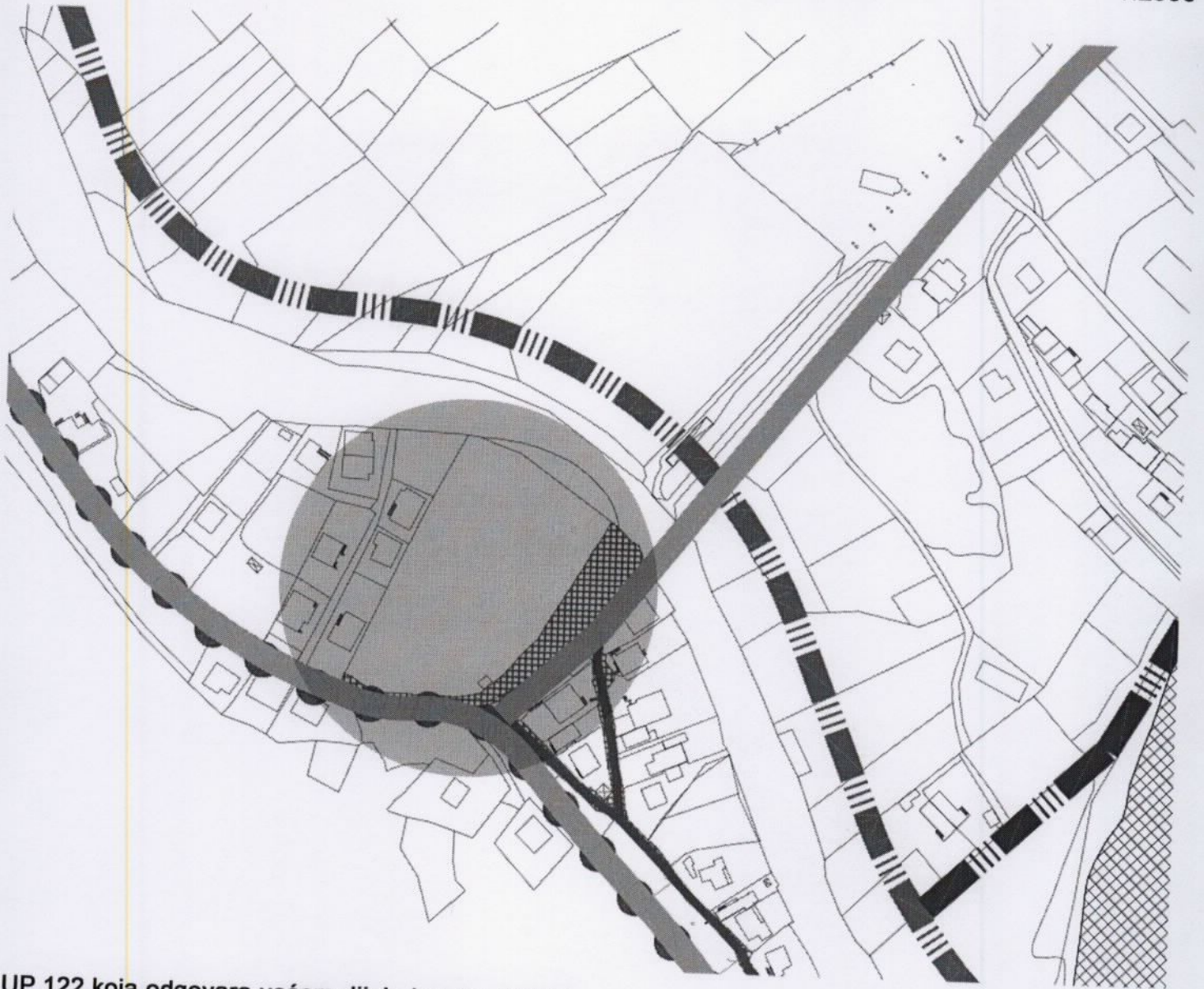
Samostalna savjetnica III
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



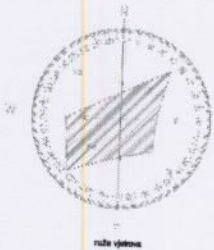
	POVRŠINE MORA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 Objekti inženjerske arhitekture

1. Pavlovića most
2. Bivši željeznički most



- UP 122 koja odgovara većem dijelu k.p. br. 268/1 i manjem dijelu k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina
















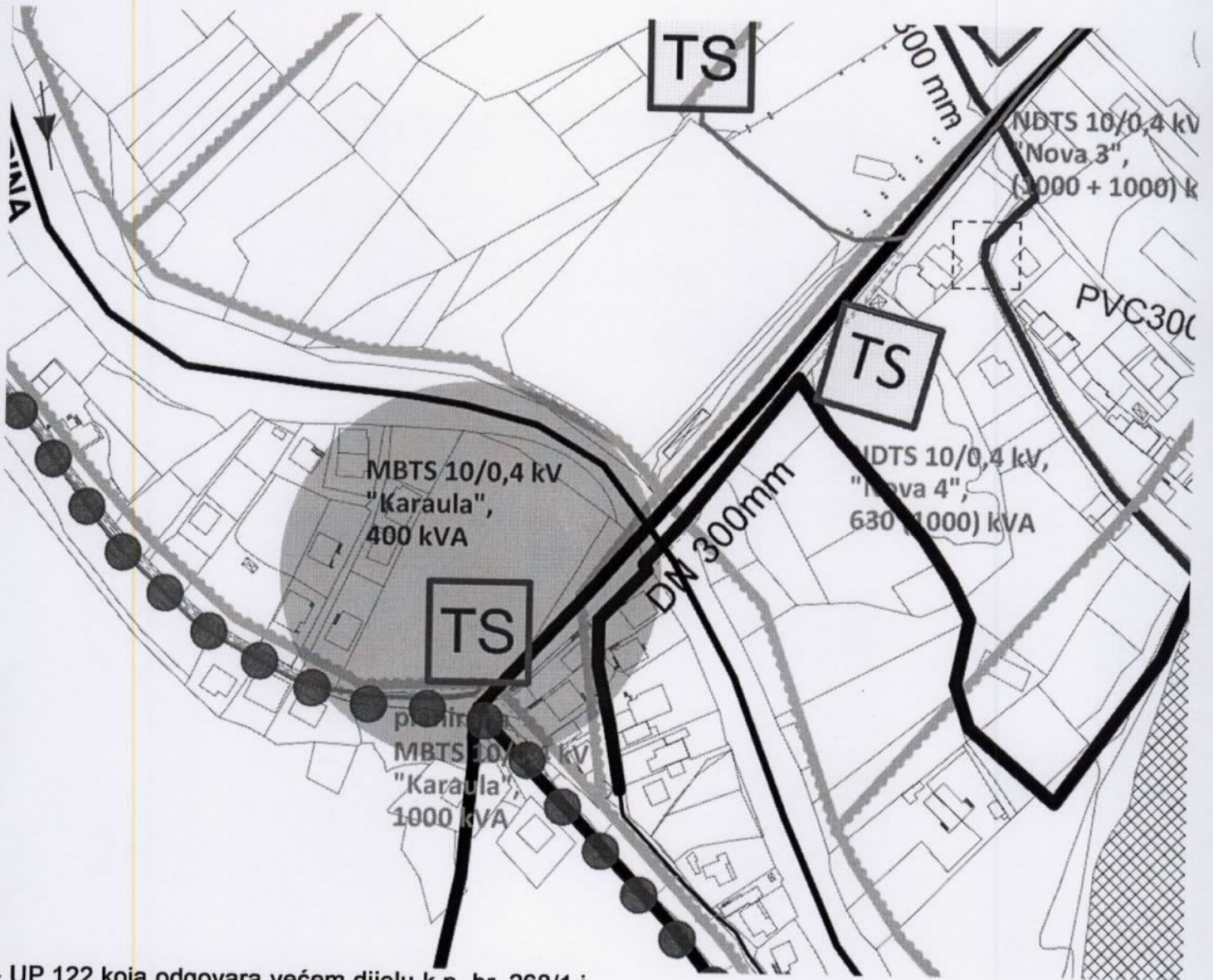
Herceg Novi, 08.05.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



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



- UP 122 koja odgovara većem dijelu k.p. br. 268/1 i manjem dijelu k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina



Herceg Novi, 08.05.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



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 banja
 - PS Servisna zona
 - PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35kV
- - - Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- - - Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektro voda 10 kV

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

- 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
- Postojeća crpna stanica
 - PS Igalo

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

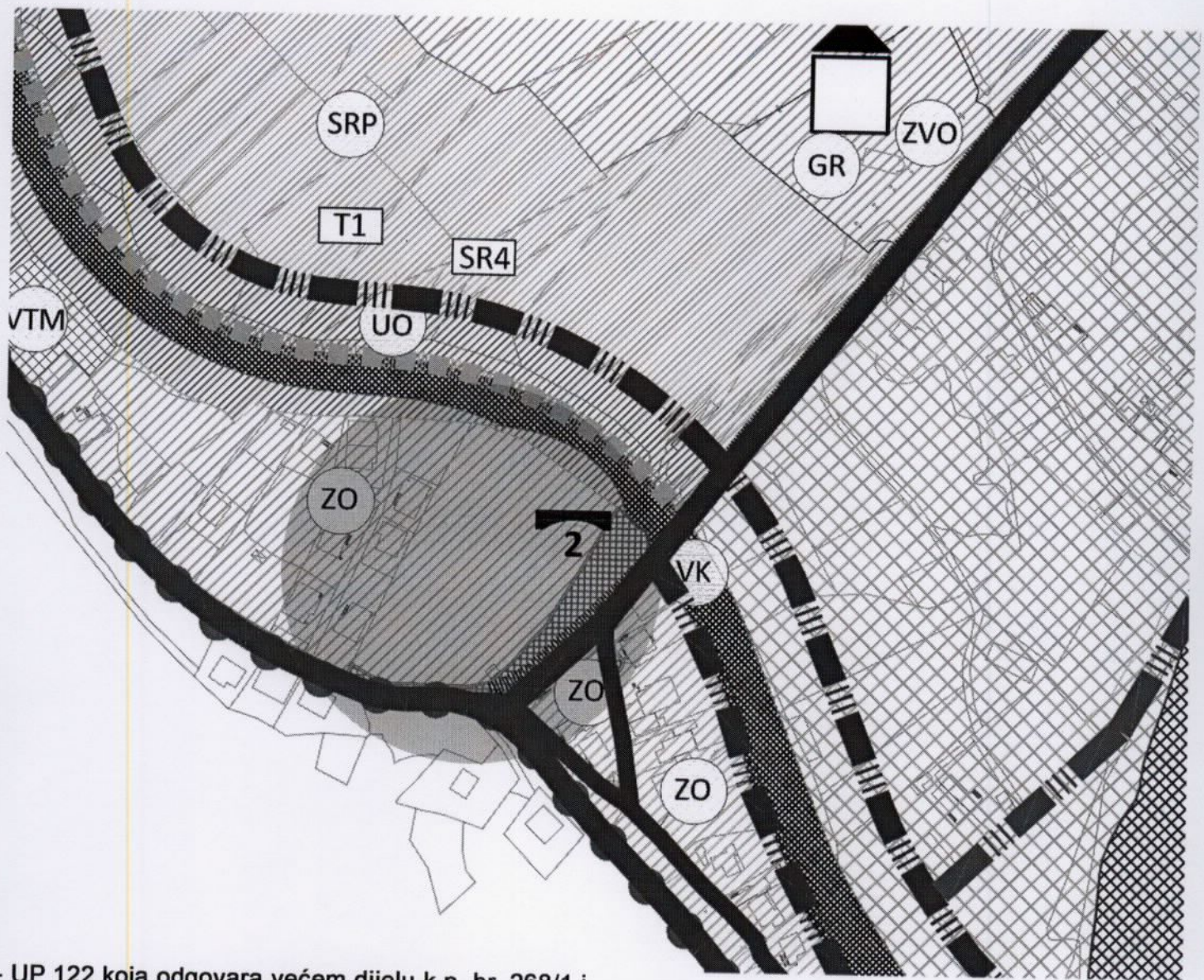
- TK podzemni vod višeg reda - postojeći električni
- Planirani TK podzemni vod - planirana električna
- Planirana električna komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi
- prečnika 110 mm
- TC Telefonska centrala - Postojeći električni komunikacioni čvor
- MT KSS Zelenika
- MT Bazna stanica mobilne telefonije
- MT Planirana bazna stanica mobilne telefonije
- TS Planirane bifunkcionalne stanice TS

- NDS 10/0,4 kV "Hotel Tamaris N1" (1000+1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Mali Raf" 2x630 (2x1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Igalo center" (1000+800) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Pogorje" 400 kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 5" 2x630 (2x1000) kVA
- NDS "669" 10/0,4 kV (1000+1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 6" 2x630 (2x1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova Vidov" 2x630 (2x1000) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Solita 1" 630 (1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 1" (1000+1000) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Njivica pri" 630 (1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 2" (1000+1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 3" (1000+1000) kVA
- NDS 10/0,4 kV "Nova 4" 630 (1000) kVA
- planirana MBTS 10/0,4 kV "Karaula", 1000 kVA

X Postojeća transformatorska stanica TS koja se ukida

VODOPRIVREDA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- VR Vodovodi
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- - - Planirana atmosferska kanalizacija
- - -> Smjer odvođenja
- Postojeće revizijsko okno
- Planirano revizijsko okno
- ==== Ukidanje kanalizacionog voda



- UP 122 koja odgovara većem dijelu k.p. br. 268/1 i manjem dijelu k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina



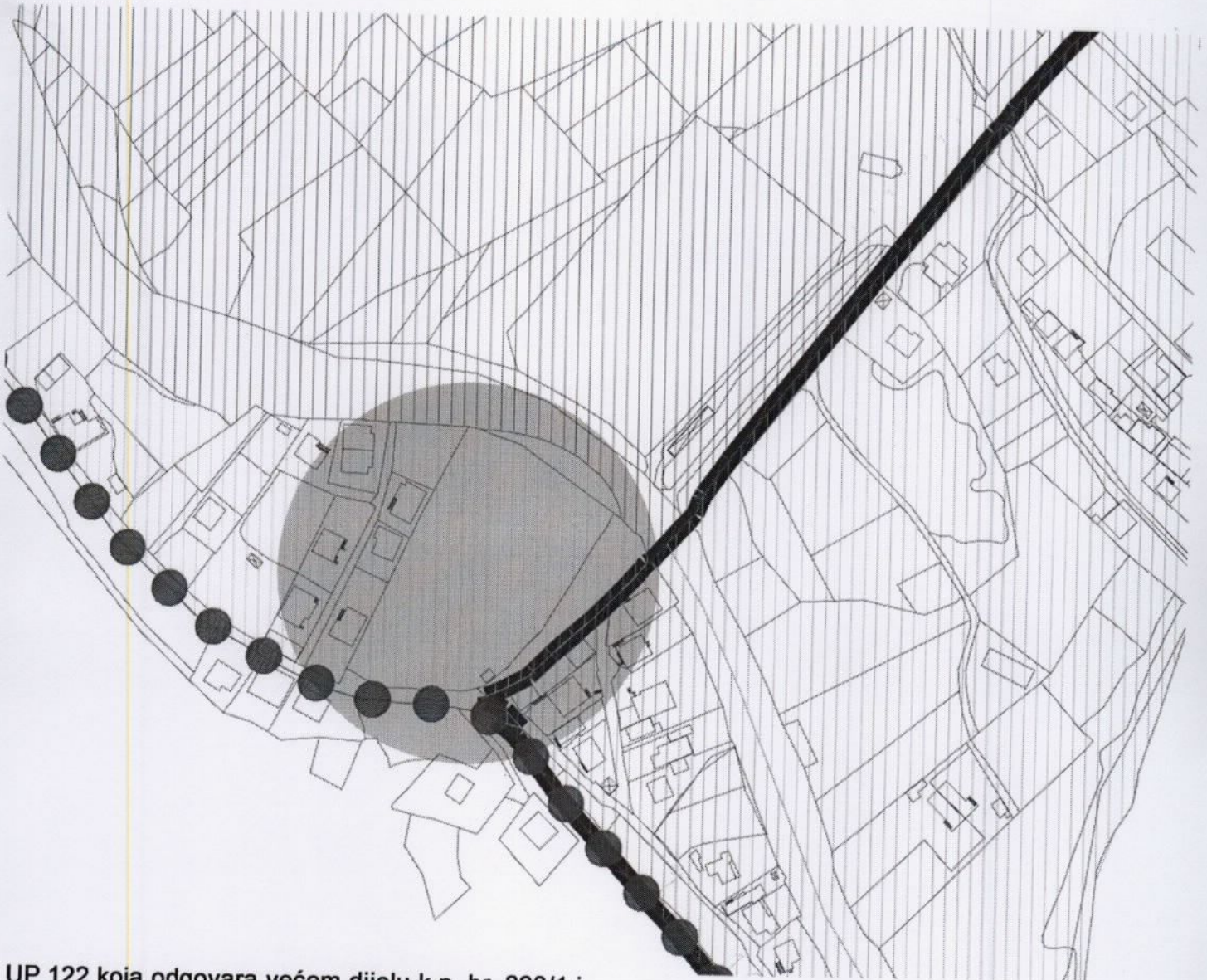
Herceg Novi, 08.05.2019.

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



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

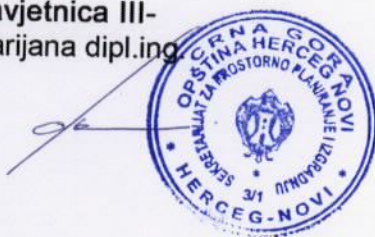


- UP 122 koja odgovara većem dijelu k.p. br. 268/1 i manjem dijelu k.p. br. 269 i 350/1, sve KO. Sutorina

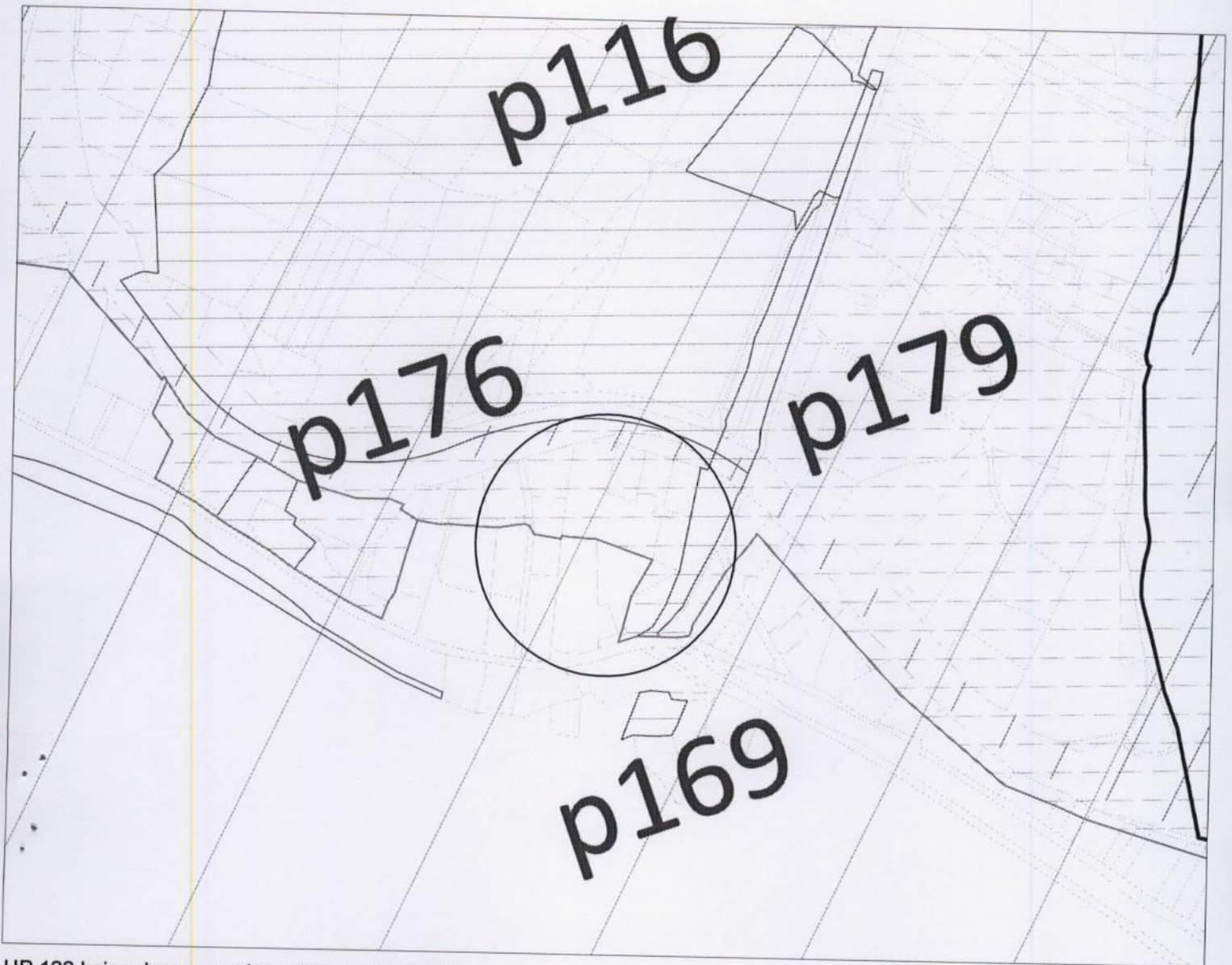


Herceg Novi, 08.05.2019.

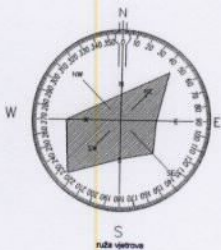
Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing



- | | |
|-------|---|
| 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 |
| 01-10 | 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 |



UP 122 koja odgovara većem dijelu kp.br. 268/1 i manjem dijelu kp.br. 269 i 350/1, sve KO Sutorina



	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
	Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 08.05.2019

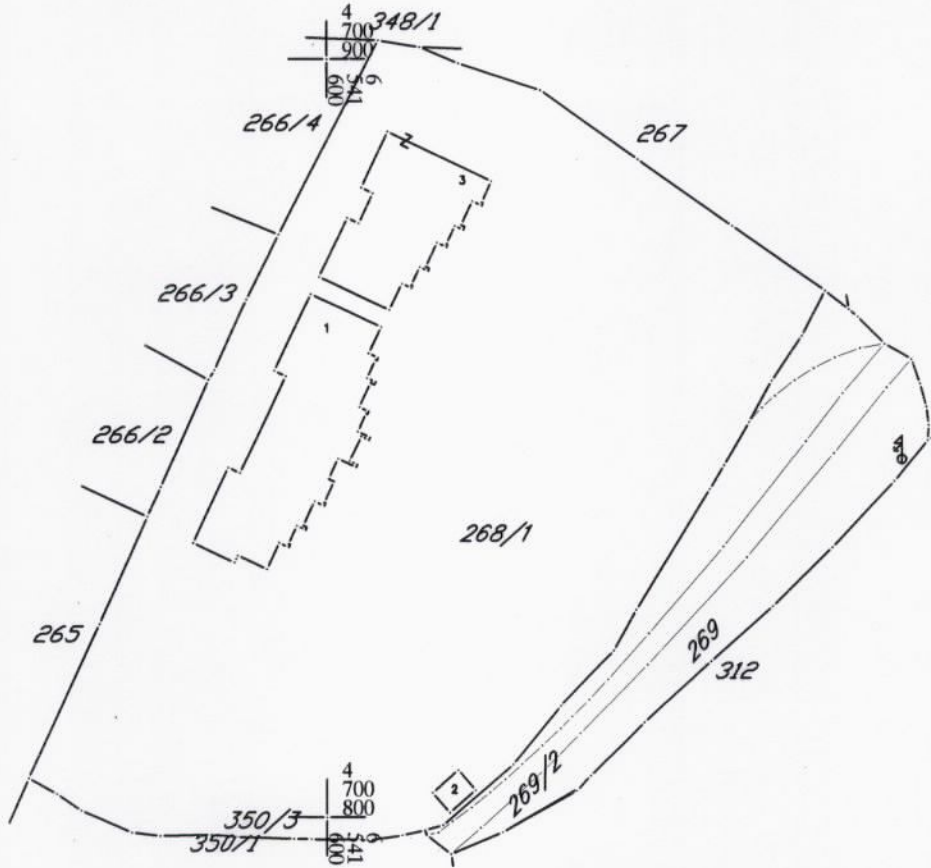
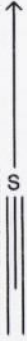
Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.





KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2372/2019

Datum: 15.02.2019

KO: SUTORINA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1782 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
268	1		6 19	14/09/2016		Pašnjak 1. klase KUPOVINA		5494	6
268	1		6 19			Neploдна zemljišta KUPOVINA		179	0
268	1	1	6 19	14/09/2016		Objekat u izgradnji GRADENJE		411	0
268	1	2	6 19	14/09/2016		Trafo-stanice GRADENJE		14	0
268	1	3	6 19	14/09/2016		Objekat u izgradnji GRADENJE		262	0
								6360	6

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000010276	D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
268	1	1	Objekat u izgradnji GRADENJE	0	1PP2 411	/	
268	1	1	Garaža kao dio zgrade GRADENJE	1	1P 445	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 619200001	
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	2	P 67	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 619200001	
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	3	P 40	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 619200001	
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	4	P 67	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 619200001	
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	5	P 40	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 619200001	

Datum i vrijeme štampe 15.02.2019. 09:25:48

1/3

2162376



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	6	P 66	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	7	P1 78	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	8	P1 50	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	9	P1 77	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	10	P1 50	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	11	P1 76	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	12	P2 78	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	13	P2 50	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	14	P2 77	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	15	P2 50	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	16	P2 76	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	2	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 14	Svojina ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD NIKIŠIĆ VUKA KARADŽIĆA 2 NIKIŠIĆ - 1/1 0000002002
268	1	3	Objekat u izgradnji GRADENJE	0	1PP1 262	/
268	1	3	Garaža kao dio zgrade GRADENJE	1	1P 294	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	2	P 76	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	3	P 40	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	4	P 67	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	5	P1 87	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1/1 6192000010

Datum i vrijeme štampe 15.02.2019. 09:25:48

2 / 3

2162377



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

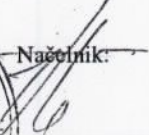

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	6	P1 50	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1 / 1 619200001
268	1	3	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	7	P1 80	Svojina D.O.O.RIVER SIDE PODGORICA BALŠIĆA 36 PODGORICA Podgorica 1 / 1 619200001

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
268	1	2		1	Trafo-stanice	29/08/2012	Zabilježba postupka GRADJENJE NA TUĐJEM ZEMLJIŠTU.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17).

Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA




Datum i vrijeme štampe 15.02.2019. 09:25:48



2162378



3 / 3

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2373/2019

Datum: 15.02.2019

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 ŠAKOTIĆ DOBRILE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 172 - 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
269			6 19			Neplodna zemljišta		1170	0.
								1170	0.

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
000002008459	ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i



Datum i vrijeme štampe 15.02.2019. 09:27:17



2162379



1 / 1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-2374/2019
Datum: 15.02.2019
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 ŠAKOTIĆ DOBRILE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2166 - 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
350	1		4 22	28/04/2016		Nekategorisani putevi VIŠE OSNOVA		1876	0
								1876	0

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
6192000007174	OPŠTINA HERCEG NOVI HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
350	1			1	Nekategorisani putevi	20/07/2004 0:0	Morsko dobro

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i



Nacelnik:

RADOŠEVIĆ MIRJANA

Примљено: 08-05-2019				
СРПАН	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Пријемност
02-3-350-UPI-131/19-115				

Broj:05-1199/19
 Herceg Novi, 07.05.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 D.O.O.“RIVER SIDE“
 HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1199/19 od 12.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji: urbanistička parcela UP 122 i UP 168 koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 268/1 i manjih dijelova katastarskih parcela broj 269 i 350/1 sve k.o. Sutorina**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-131/2019 od 09.04.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 110 mm sa ST cjevovoda DN 250 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev DN 110 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele 1-2 m od regulacione linije predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj u koji će se smjestiti kontrolni vodomjeri za sanitarnu vodu kao i za planiranu hidrantsku mrežu za cijeli kompleks;
- ✧ Pored svakog planiranog objekta predvidjeti vodomjerna okna u koja će se montirati glavni vodomjeri DN 40 mm (INSA i sl.) za sanitarnu vodu, vodomjeri DN 50 mm (INSA) za planiranu hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu mrežu.

NAPOMENA:

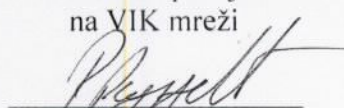
Kroz vašu katastarsku parcelu položen je GI cjevovod DN 50 mm koji služi za snabdijevanje potrošača zapadno od predmetne parcele. Pomenuti cjevovod neophodno je ukinuti i položiti PEHD cijev DN 50 mm od priključnog okna do GI cijevi DN 32 mm, kako bi se obezbjedilo uredno vodosnabdijevanje pomenutih potrošača (prikazano na situaciji terena).

Prije izvođenja bilo kakvih radova obratiti se D.O.O.“Vodovod i kanalizacija“ kako ne bi došlo do oštećenja cjevovoda, gdje bi troškovi sanacije pali na Vaš teret.

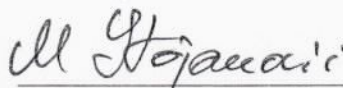
Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

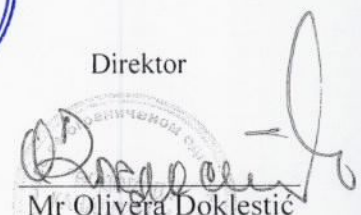

 Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.

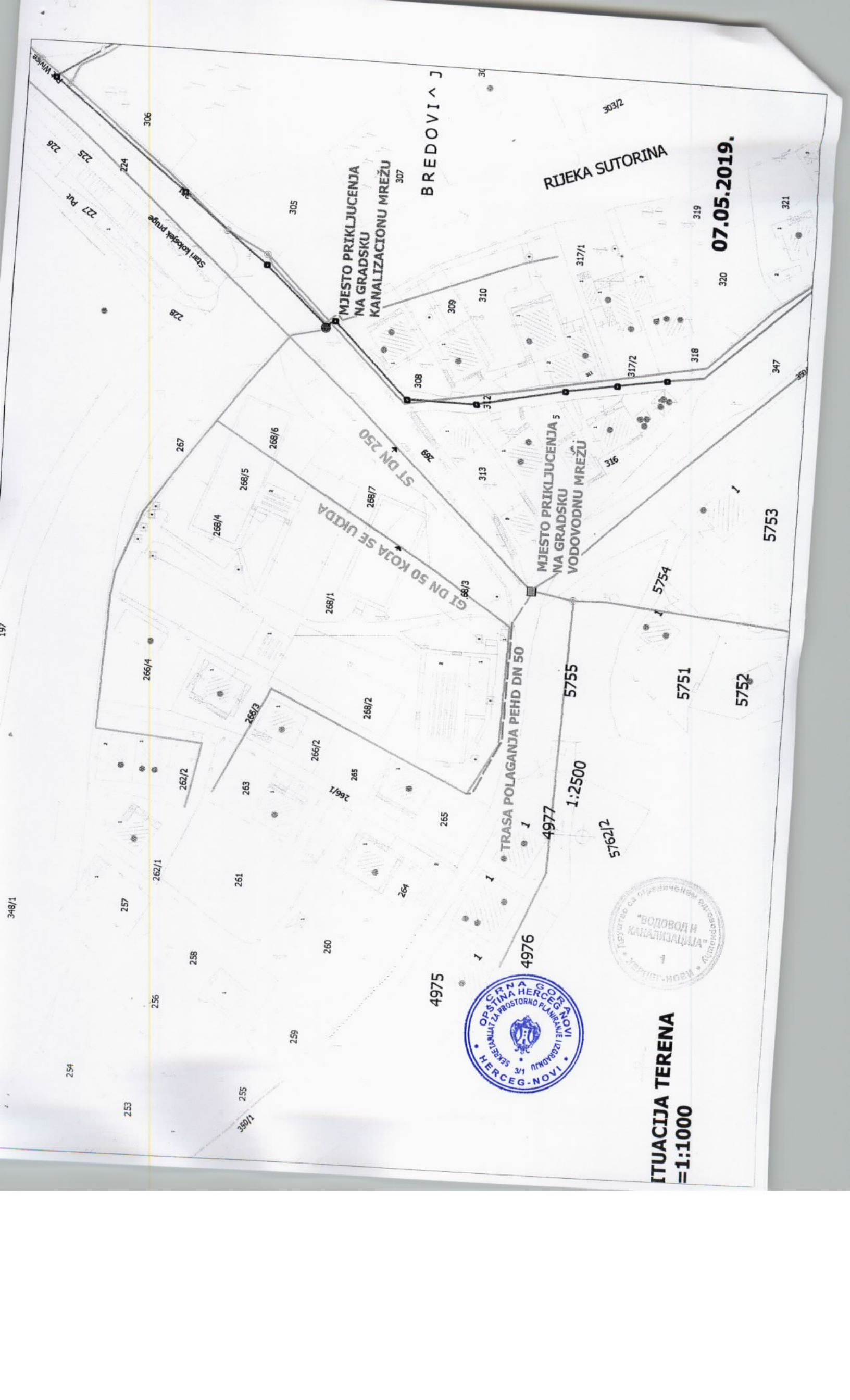
Tehnički rukovodilac


 Mića Spojanović
 dipl.ing.građ.



Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.



07.05.2019.

RJEKA SUTORINA

BREDOVI ^ J

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

GI DN 50 KOJA SE UKLDA

TRASA POLAGANJA PEHD DN 50

ITUACIJA TERENA
=1:1000

