



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: DSL »Sektor 1«
(»Sl. list CG« br 062/18)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Lazarević Lazar,
Kumbor 26, Herceg Novi

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

Herceg Novi, 17.06.2019. godine



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-613/2018
Herceg Novi, 17.06.2019. 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), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Lazarević Lazara iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni SMG – stanovanja malih gustina, na lokaciji:
urbanistička parcela UP147 – zona B, koja se sastoji od k.p. 5947/1 i 5947/2 K.O.
Sutorina, u zahvatu DSL "Sektor 1" Rt Kobila-Njvice - ušće Sutorine u Herceg
Novom (»Sl. list CG«, br.062/18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lazarević Lazar, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu 07.11.2018. godine, pod br.:02-3-350-UPI-613/ 2018.

POSTOJEĆE STANJE:

• Izvod iz planskog dokumenta:

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu DSL-a »Sektor 1« (»Sl. list CG«, br. 062/18).
- Uvidom u grafički prilog DSL-a »Sektor 1«, list broj 10b -Analiza postojećeg stanja-zona B, utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata, a zona je grafički označena kao šume-zelenilo makija i šuma.

• List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5947/1 i 5947/2 K.O. Sutorina, broj: 576/2018 od 23.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 2137 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19329/2018 od 22.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je Četković Saveta 1/1 vlasnik na kat. parceli br. 5947/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 91m², u naravi Pašnjak 3. klase, bez tereta i ograničenja.
- Prepis lista nepokretnosti br. 2069 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19330/2018 od 22.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je Četković Saveta 1/1 vlasnik na kat. parceli br. 5947/2 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 139m², u naravi Pašnjak 3. klase, bez tereta i ograničenja.



PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Zona B - zona naselja Njivice

U zoni naselja Njivica planirane su tri podcjeline na kojima se planira:

- Hotel na lokalitetu Pećine - Predviđa se izgradnja hotela visoke kategorije za čije potrebe je planirano privezište kapaciteta 25 vozova.

- Hotel Riviera - Planirano je proširenje postojećeg hotela Riviera sa privezištem kapaciteta 25 vozova, kao hotela visoke kategorije, i formiranje nove zone turizma pored postojećeg hotela.

U odnosu na predhodno plansko rješenje (DUP "Njivice") izmijenjeno je saobraćajno rješenje i planiran adekvatiji saobraćajni pristup novoj zoni hotela.

- Naselje Njivice – Kao prva faza realizacije DSL-a prihvaćena je zona za gradnju koju definiše PPPNMD. Kao druga faza realizacije DSL-a planira se proširenje zone naselja Njivice u skladu sa smjernicama koje daje PPPN Obalno Područje (turistička namjena). Uslov za realizaciju druge faze je usvajanje PPPN Obalno Područje.

(SMG) stanovanje male gustine

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha. Na parcelama ove namjene moguće je predvidjeti objekte koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: objekti za trgovinu i ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista, objekti za poslovanje, objekti društvenih djelatnosti, parkinzi i garaže.

- **Pravila parcelacije:**

- U grafičkom prilogu **Plan parcelacije** definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na grafičkom prilogu **Plan regulacije i nivelacije - zona b** definisan je položaj građevinske i regulacione linije.

- Na grafičkim prilogima **Plan parcelacije** i **Plan regulacije i nivelacije** definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.

- Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana

- Površina urbanističke parcele **UP 147** iznosi **225,71m²**. Prema grafičkom prilogu - Plan parcelacije – zona c **UP 147** definisana je koordinantnim tačkama (koje su date u prilogu).

UP 147 - zona B

(225,71 m²) SMG

od najvećeg djela k.p. 320/1 K.O. Sutorina



**Koordinate tačaka
parcelacije i G.L.**

**Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana (Plan
parcelacije i Plan regulacije i nivelacije)**

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Na grafičkim prilogima **Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije** definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu **Plan parcelacije regulacije i nivelacije** je definisana (GL1) i (GL2). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Na grafičkim prilogima **Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije** definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila.

Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajnici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.

Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

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

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

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu **Plan saobraćaja**.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu **Plan parcelacije, regulacije i nivelacije**.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobilja definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m
- pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m
- šest etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 20 m
- sedam etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 23 m

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

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna zapremine objekata (Službeni list CG, broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.*

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne 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, 44/18, 63/18)).

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, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.



PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE (SMG)

Namjena stanovanje male gustine (SMG) planom je predviđena na većini urbanističkih parcela u urbanističkim zonama B i C.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj stanovnika i stambenih jedinica) za izgradnju objekata stanovanja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Takođe je za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat *plan intervencija* tako na parcelama gdje nema zatečenih objekata dozvoljava se izgradnja *novog objekta*, u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima. Na parcelama sa zatečenim objektima dozvoljava se *dogradnja postojećeg objekta*- dogranja je moguća u horizontalnom ili vetrikalnom pravcu a sve u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

Posebnu grupu objekata čine objekti sa *prekoračenim planksim parametrima* na kojima je moguća jedino rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Smjernice za eventualnu zamjenu postojećeg objekta novim date su u dijelu teksta „*Tretman postojećih objekata*“.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

U okviru namjene SMG moguće je graditi objekte mješovite namjene kao i turističke objekte, manje porodične hotele.

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:

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

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



- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 52/16, Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 01/14), Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Službeni list CG", br.60/11) i drugim važećim propisima i standardima.

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:

ZO - Zelenilo individualnih stambenih objekata

Na parcelama čija je površina manja od 500m² obezbijediti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, a kod parcela čija je površina veća od 500m² minimum 50 % zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Ukoliko je urbanistička parcela manja od 300m², ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Gore navedene smjernice odnose se na urbanističke parcele na kojima se planira izgradnja novih objekata.

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim priložima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati- korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na parcelama sa već izgrađenim objektima obavezno ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža.

Prilikom nadogradnje ili obnove objekta obavezno identifikovati vrijednu visoku vegetaciju na parceli i inkorporirati je u planirano rješenje. Kod izgradnje novih objekata, minimum 5 m od ivice parcele okrenute ka saobraćajnici treba rezervisati za ulaze i visoko i parterno zelenilo. U pomenutim djelovima parcele saditi školovane drvoredne sadnice, na rastojanjima od min 6m, vrsta karakterističnih za primorje.

S obzirom da nijesu planirani javni drvoredi duž saobraćajnica, zelenilo individualnih objekata, pogotovo u djelovima okrenutim ka saobraćajnici, treba da preuzme tu funkciju. Koristiti vrste koje su već karakteristične za Njivice (čempresi, alepski bor, masline, oleandri, i sl.), ali prednost dati uvijek autohtonim vrstama.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobila-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci*.

- Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.



Napominjemo da se predmetnim planom predlažu maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).

Prostor zahata plana predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora pa sve intervencije u njemu treba da budu sprovedene tako da ne narušavaju stvorene vrijednosti.

Poštovati načelo da svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore.

Na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti (grafički prilog Plan parcelacije) prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti neophodno je obaviti prethodna istraživanja. Na osnovu rezultata prethodnih arheoloških istraživanja definisaće se moguće aktivnosti.

Prethodna zaštita, na arheološkom nalazištu se uspostavlja do završetka arheoloških istraživanja i iskopavanja.

U procesu sprovođenja Plana predvidjeti aktivnosti kako bi budući korisnici bili upoznati sa postojanjem potencijalnih arheoloških lokaliteta i iz toga proisteklih obaveza.

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima (čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG”, broj 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

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

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



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

- Nisu DSL-om definisani.

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

Odvod površinskih voda treba rješavati u sklopu planiranih saobraćajnica i u zonama uređenih površina sa kišnim kolektorima zatvorenog sistema, sa ispuštima u more. Za kolektore, koji su prema moru trasirani vertikalno koristiti i stepeništa. Odvodnju atmosferskih voda rješavati i uz pomoć otvorenih kanala do priključka na kolektore kišne kanalizacije ili sa direktnim ispuštima u more.

Poštovati pravilo da duž prirodnih vodnih tokova ne budu locirane saobraćajnice i stepeništa, da vodni tok može slobodno da protiče punim profilom i bez bojazni od zagušenja.

Prije svakog ispuštanja u recipijent atmosferske vode, koja je zagađena uljem i benzinom, neophodno je stvoriti uslove za ugradnju separatora. Ovi objekti moraju biti redovno održavani, zato je potrebno definisati subjekat koji će preuzeti obavezu održavanja izgrađenih separatora.

Minimalni prečnik uličnog kolektora atmosferske kanalizacije usvojen je od 300mm.

Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika. Na cjevovodima projektovati potreban broj slivnika sa odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LZ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

UREĐENJE VODOTOKA

Niz akcija pokrenut je za čišćenje korita rijeke Sutorine. Očekuje se da korito i ušće budu vraćeni na staru dubinu. Pretpostavka je da će se sa dna izvaditi oko 5000 m³ mulja koji se odlaže u more kod rta Kobila, što predstavlja pritisak na ovo područje i iziskuje sagledavanje ovog poteza Rt Kobila – Njivice – ušće rijeke Sutorine kao cjeline. Podaci o planiranim aktivnostima za rijeku Sutorinu navode se u smjernicama Agencije za zaštitu životne sredine za izradu ovog plana. Obradivač plana nije dobio podatke o dokumentaciji koja je rađena za potrebe ovih aktivnosti. Prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti vezanih za vodotok Sutorina, potrebno ih je ispitati, a radove vršiti isključivo na osnovu zakonski propisane projektne dokumentacije.

Posebnu važnost uređenje rijeke Sutorine ima sa stanovišta da se njeno ušće u more nalazi u zoni "Stare banje", gdje se eksploatiše ljekovito blato za potrebe Mediteranskog centra. Međutim, u rijeku se divlje upuštaju i otpadne vode, koje neposredno ugrožavaju obalnu zonu. Njenim uređenjem moraju se isključiti svi priključci mješovite kanalizacije. Zaštita rijeke Sutorine, jedan je od uslova opstanka igalskog blata i izvora mineralne ljekovite vode.

Vodotoci koji snabdijevaju plaže nanosom ne smiju biti dovedeni u stanje kojim se remeti pronosanje njihovog vučenog i lebdećeg nanosa ka plažama. Ako se preko takvog vodotoka gradi saobraćajnica, otvor za proticanje mora da bude takvih dimenzija da se režim pronosanja nanosa ne mijenja. To znači, ili ostaviti poprečni profil korita isti za sve vodostaje, ili u slučaju njegovog suženja, propusna moć pronosanja nanosa mora ostati ista, što se dokazuje proračunom. Ovakav vodotok zahtijeva redovno praćenje stanja korita i intervencije u skladu sa registrovanim opažanjima.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščiscavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljed gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

Pored faznosti, koja se odnosi na redosljed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.



Faznost realizacije projekta

Plansko rješenje predviđa faznost realizacije kako je dato u paragrafu 2.13.:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno.

Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redosljeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi.

- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.

- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove izdate od strane gore navedenog 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:

Prema PPO Herceg Novi put do granice sa Hrvatskom je tretiran kao opštinski put. Prema tekstualnom dijelu PPO-a preporučena širina kolovoza lokalnih puteva je 6.00m. U planovima nižeg reda koji su tretirali ovaj put različite su širine kolovoza- Prema DUP-u "Stara Banja" planirana širina kolovoza je 6.50m a prema DUP-u "Njivice"-Izmjene i dopune kolovoz treba da bude širine 6.00m. Ovim planom preporučena je širina kolovoza od 6.50m, ali se prilikom izrade projektne dokumentacije može smanjiti (minimum 6.00m), saglasno prostornim mogućnostima.

Planom je predviđeno šetalište uz more ali je planirana i pješačka staza uz kolovoz lokalnog puta, koji vodi do granice sa Hrvatskom.

Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko pješačka saobraćajnica potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.



Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m2) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m2) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m2) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m2) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m2) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m2) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m2) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 17 pm.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su ubanističke parcele do kojih nije obezbijeđen kolski prilaz) po gore navedenim normativima;
 - Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
 - Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
 - Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
 - Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
 - Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
 - Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

- PRIRODNI USLOVI:

- Sa makroseizmičkog stanovišta predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.**
- Pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano 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 4.0m		
Stabilnost terena	stabilan i uslovno stabilan		
Nosivost terena	7 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²		
Seizmičnost	zona	B3,C1,C2,C3 D	
	max (q)	0.2	
	Ks	0.1	0.12
	intenzitet (MCS)	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	16° C	
	min. srednja mjesečna	8°-9° C	
	max. srednja mjesečna	24°-25° C	
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm	
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%,	

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

- 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 geomehničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

• **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, 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 147 (SMG) - zona B (od k.p. 5947/1 I 5947/2 K.O. Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
225,71 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.3 / (max.dozvoljena zauzetost parcele 68 m²)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.5 / (max. dozvoljena BGP 113m²)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
3 etaže
- **Broj stambenih jedinica:**
3

Visinska regulacija

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

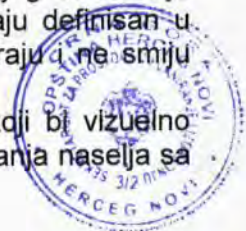
- stanovanje (na 1000 m²) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m²) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 17 pm.

Arhitektonsko oblikovanje objekata – Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom. Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

U cilju obezbijeđenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju definisati u skladu sa proporcijama tradicionalne, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju, ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.



Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan element ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenja -dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama – linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m. Imaući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.

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

Napomena:

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktorat 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)



PRILOZI:

• **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvodi iz DSL-a »Sektor 1« (»Sl. list CG«, br. 062/18) za zonu C, i to:
 - Planirana namjena površina-
 - Plan parcelacijesa koordinatama-
 - Plan regulacije inivelacije sa koordinatama-
 - Plan hidrotehničke infrastrukture-
 - Plan elektroenergetske infrast.-

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

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3367/18 od 20.11.2018. godine.
- Rješenje o Konzervatorskim uslovima br.UP I- 05-205/2019-3 izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor od dana 15.5.2019.god.

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

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 5947/1 i 5947/2 K.O. Sutorina, broj: 576/2018 od 23.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 2137 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19329/2018 od 22.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je Četković Saveta 1/1 vlasnik na kat. parceli br. 5947/1 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 91m², u naravi Pašnjak 3. klase, bez tereta i ograničenja.
- Prepis lista nepokretnosti br. 2069 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19330/2018 od 22.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je Četković Saveta 1/1 vlasnik na kat. parceli br. 5947/2 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 139m², u naravi Pašnjak 3. klase, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir spec. sci. građ.



SEKRETAR:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

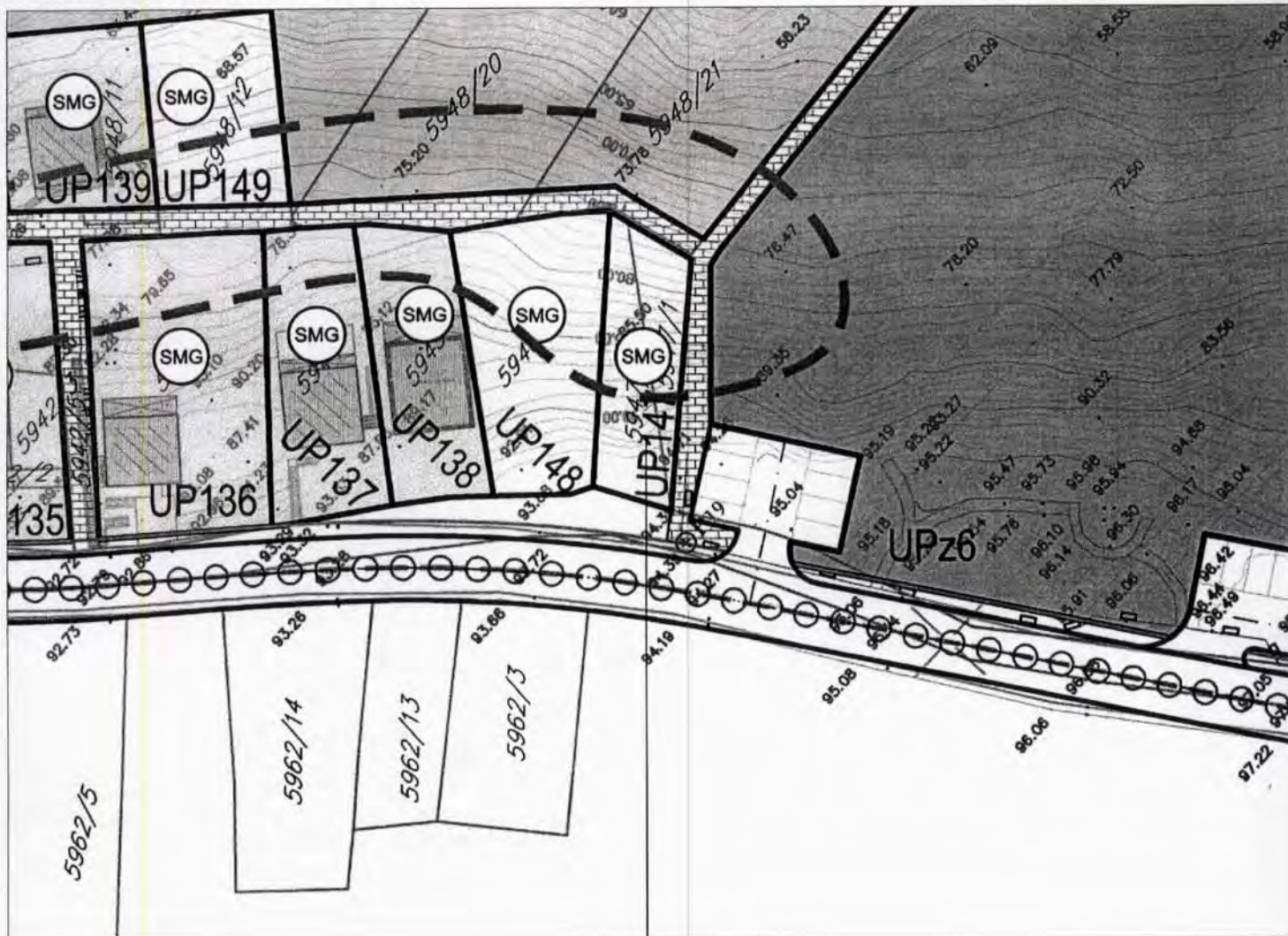


Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove I licenciranje,
- Arhivi.

List : Plan namjene površina

R=1:1000



UP 147 k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina



Herceg Novi, april, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

postojeće planirano
 STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

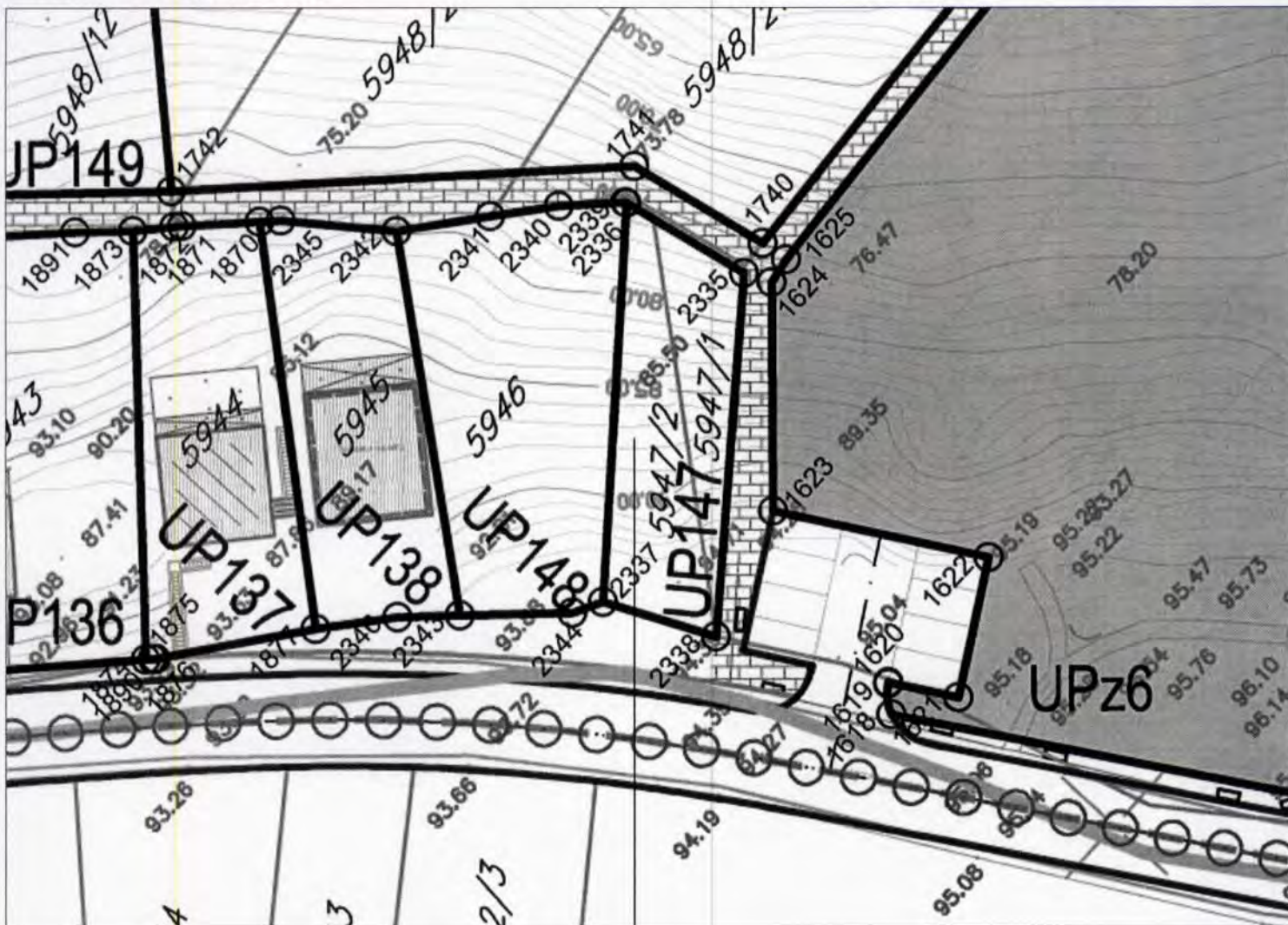
postojeće planirano
 HOTEL
 postojeće planirano
 TURISTIČKO NASELJE
 postojeće planirano
 LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

postojeće planirano
 CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

postojeće planirano
 OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURI
 postojeće planirano
 OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE - F



UP 147 k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina

KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA



2335	6542910.90	4698845.58
2336	6542908.90	4698855.03
2337	6542887.07	4698837.09
2338	6542890.72	4698829.61

Herceg Novi, april, 2019.god.

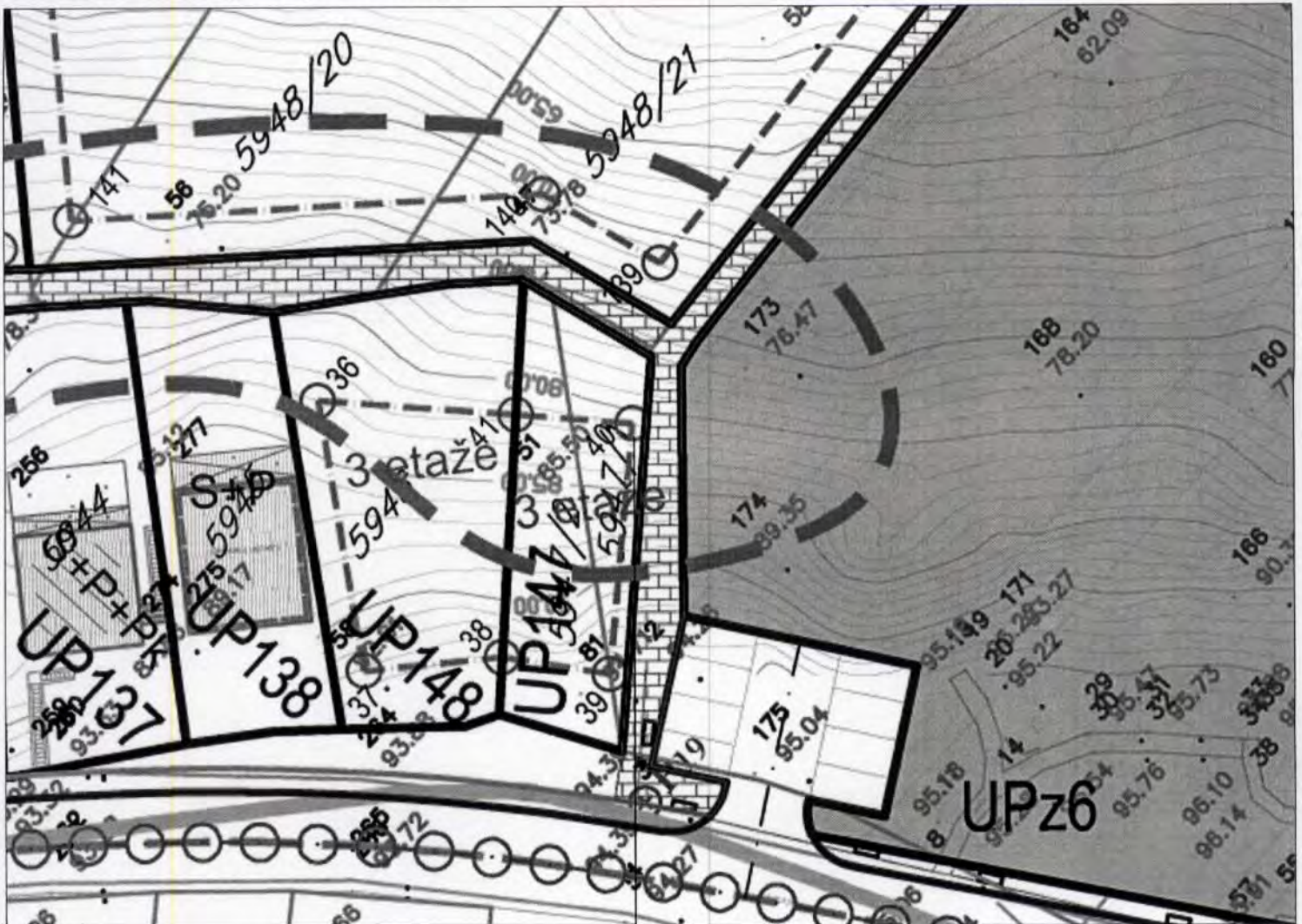
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



LEGENDA:

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
3 etaže (+ 38 m.n.v)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±1.80	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
±0	REGULACIONE KOTE
PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBR.
a	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA I



KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

Br	X	Y
38	6542880.97	4698839.48
39	6542893.91	4698833.60
40	6542906.85	4698843.53
41	6542902.15	4698849.48



Herceg Novi, april, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



LEGENDA:

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
3 etaže (+ 38 m.n.v)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±1.80	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
±0	REGULACIONE KOTE
PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBR.
a	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA I



UP 147 k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina



Herceg Novi, april, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, **spéc.sci.**



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOVOD

- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - - - POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- PLANIRANI VODOVOD

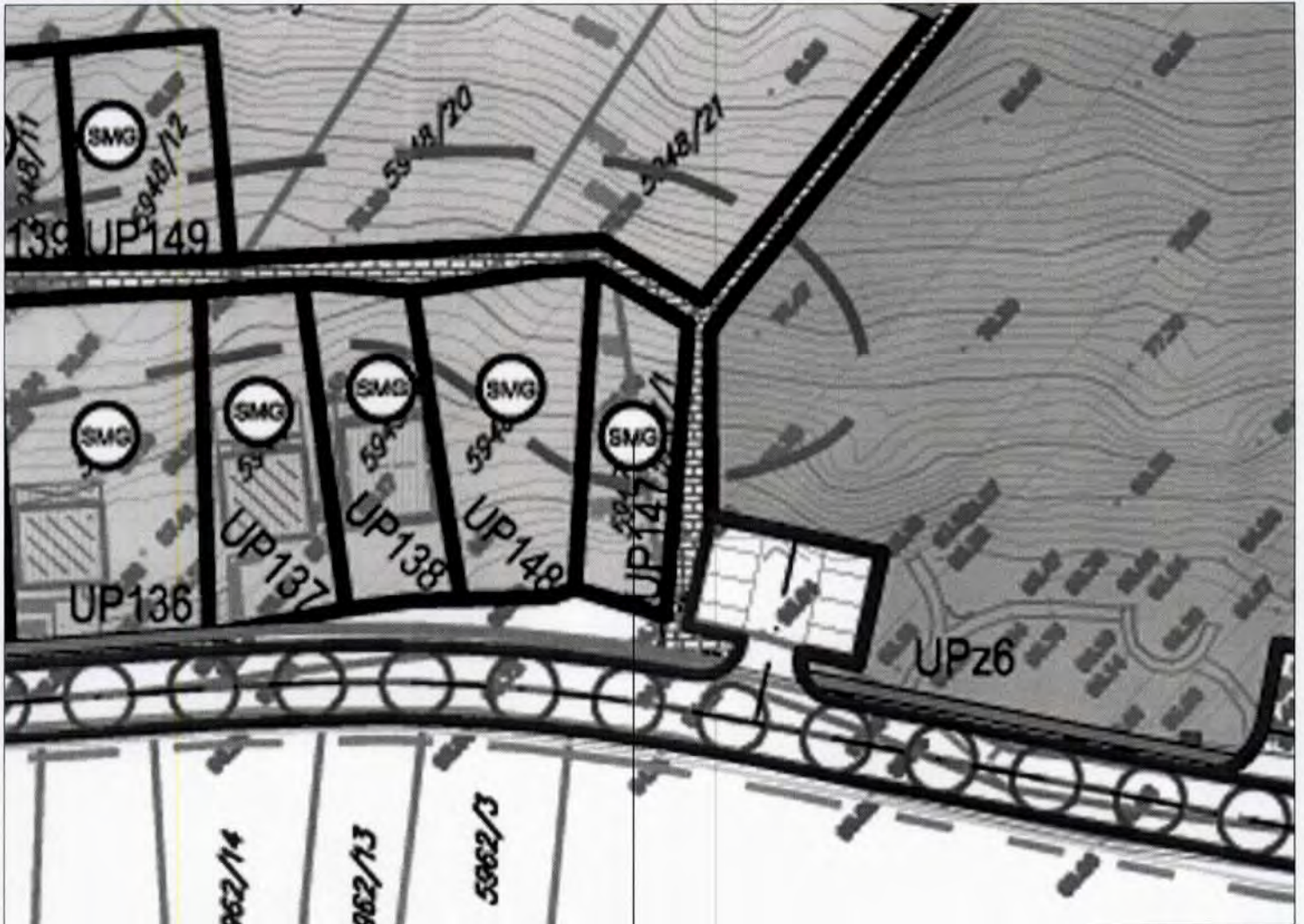
FEKALNA KANALIZACIJA

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

—▶ SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ▶ SMJER ODVOĐENJA



UP 147 k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina



Herceg Novi, april, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



LEGENDA:

	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
P+1	POSTOJEĆA SPRATNOST
3 etaže	MAKSIMALNA PLANIRANA SPRATNOST /broj nadzemnih etaža/
3 etaže (+ 38 m.n.v)	MAKSIMALNO DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA /apsolutna visina/
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA
GL1=GL2	GRAĐEVINSKA LINIJA U ZONI VRIJEDNOG ZELENILA
RL	REGULACIONA LINIJA
±1.80	VISINSKE KOTE - NIVELACIJA
4.0	REGULACIONE KOTE
PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE	
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
5	POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
	GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBR
a	POTENCIJALNI ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	GRANICA / ZONA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA I

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-19330/2018
Datum: 22.10.2018
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 LAZAREVIĆ LAZARA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2069 - 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
5947	2		21 99	13/08/2014		Pašnjak 3. klase KUPOVINA		139	0.07
								139	0.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu		
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Obim prava
1307949245022	ČETKOVIĆ GLIGO SAVETA SAVE ILIĆA BR.21 IGALO-H.NOVI Igalo	Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 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,

Načelnik

KADUSINOVIĆ MIRJANA




CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-19329/2018
Datum: 22.10.2018
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 LAZAREVIĆ LAZARA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2137 - 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
5947	1		21 99	04/03/2016		Pašnjak 3. klase KUPOVINA		91	0.05
								91	0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1307949245022	ČETKOVIĆ GLIGO SAVETA SAVE ILIĆA BR.21 IGALO-H.NOVI Igalo	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 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,



A
КРЕТНИНЕ
ИЛИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ



Катастарска општина: СУТОРИНА
Број листа непокретности:
Број плана: 14
Парцеле: 5947/1, 5947/2

КОПИЈА ПЛАНА

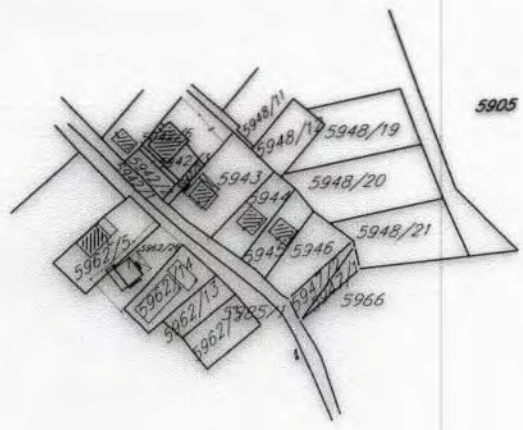
Размјера 1: 2500

2018.

S

4
699
000
6
542
750

4
699
000
6
543
000



4
698
750
6
542
750

4
698
750
6
543
000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио: _____



Овјерава
Службено лице:
Душан Ђорђевић



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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
www.uzkd@t-com.me

Примљено: 17-06-2019

Орган Јадик.	Класификациони знак	Свој број	Публици	Приједност
	02-3-350	up I	613	2018-1/2

Br: UP/I - 05-205/2019-3

15. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-205/2019-1, a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o Konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji UP 147, koja se sastoji od k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina u Njivicama, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobila – Njivice – Ušće Sutorine",

1. Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku predmetne parcele, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja, kao i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice naselja Sutorie u kojem se nalazi predmetna lokacija;
2. U arhitektonskom oblikovanju primijeniti jednostavne nenametljive forme;
3. Spoljašnje stepenište se može planirati samo za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata kao jednokrako prislonjeno uz objekat. Za vertikalnu komunikaciju između spratova, stepenište planirati unutar objekta;
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
5. Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog.

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novi -Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, br. UP/I-05-205/2019-1 za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 147, koja se sastoji od k.p. 5947/1 i 5947/2 KO Sutorina u Njivicama, u zahvatu DSL "Sektor 1 Rt Kobilica - Njivice - Ušće Sutorine", Zona B, na osnovu uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrdila sljedeće:

- U okviru poglavlja - *OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA*, Državne studije lokacije "Sektor 1" navedeno je sljedeće:
"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilica-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno -istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definišani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci* kao i na grfičkim priložima, *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*.
 - Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
 - Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.
- Predmetni prostor u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", Zona B nalazi se u južnom dijelu KO Sutorina, u okviru naseljenog dijela lijeve obale ulaza u Bokokotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine", nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu. Shodno navedenom može se reći da opisani prostor predstavlja vrijedan dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
- Shodno nacrtu urbanističko - tehničkih uslova na predmetnoj parceli površine 225,71 m², planirana je namjena stanovanje male gustine. Uzimajući u obzir da se planirana gradnja na predmetnoj parceli uklapa u postojeću urbanističku matricu Urbanističke zone B, mišljenja smo da izradi projektne dokumentacije nije potrebno da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

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



Handwritten signature of Božidar Božović in black ink.



Примљено: 22 NOV 2018
 Општина: _____
 Класификациона ознака: _____
 Разред: _____
 Функција: _____
 Евиденција: _____
 02-3-350-UP1-613/18-1/1

Broj:05-3367/18
 Herceg Novi, 20.11.2018.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 LAZAREVIĆ LAZAR
 HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3367/18 od 19.11.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 5947/1 i 5947/2 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-613/2018 od 16.11.2018.god**, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 50 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža..
- ✧ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

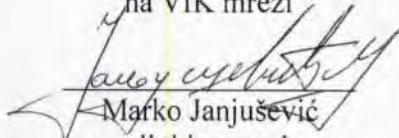
NAPOMENA:

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

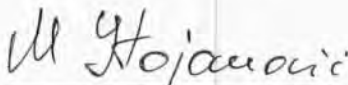
Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



Direktor
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"
 Mr Olivera Dožestić
 dipl.ing.građ.



MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREŽU



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

20.11.2018.