Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	Prostorno urbanistički plan OHN ("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Dragaš Veselin
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 31.05.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-71/2019**
Herceg Novi, 35.05.2019. 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, 10/19)* i podnijetog zahtjeva Dragaš Veselina izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u planskoj jedinici 02-0, maksimalno dozvoljene spratnosti – jedna /dvije nadzemne etaže (u zavisnosti od namjene objekta), na lokaciji: urbanistička parcela UP, koja odgovara katastarskoj parceli broj 242/9 K.O. Trebesin u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN *(»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).*

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Dragaš Veselin, Novo Mesto 60, Igalo, Herceg Novi
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.01.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-71/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 242/9 K.O.Trebesin, broj: 3/ 2019 od 16.01.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br.641 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1135/ 2019 od 28.01.2019. godine, kojim se dokazuje da su Noskov Andrey(1/2) i Mironov Sergey(1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 242/9 K.O.Trebesin, u ukupnoj površini od 531 m^2 u naravi livada 3.klase; sa teretima i ograničenjima.- Pravo službenosti kolskog i pješačkog prolaza na kp. 242/15 KO. Trebesin kao poslužnog dobra, a u korist kp. 242/2, 242/3, 242/4, 242/6, 242/7, 242/9, 242/10 i 242/14, sve KO. Trebesin kao povlasnog dobra, na osnovu izjave UZZ 948/16 od 25.10.2016.god. not.Tam.Marić.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).
  - Uvidom u kopiju plana br. 3/2019, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 242/9 KO.Trebesin nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
  - Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta-, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 02-0-Topljanski amfiteatar- ostalo.
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07d: -Smjernice za sprovođenje plana-, utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela pripada tipu građevinskog područja – Građevinsko područje- ruralno.
  - U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- direktnom primjenom odredbi PUP-a za građevinska područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planske dokumentacije nižeg reda.
  - U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objetkom.

    Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat (odmaknut od bočnih granica urbanističke parcele), dvojni objekat (jednostrano ugrađen- na jednoj bočnoj granici urbanističke parcele) i objekat u nizu (obostrano ugrađen objekat- na dvije bočne granice urbanističke parcele).
  - Shodno planskoj jedinici u kojoj se nalazi objekat i njegovoj planiranoj namjeni, na predmetnoj pareli je moguće građenje:
    - porodične stambene kuće max BRGP 250m^2;
    - stambeno-poslovnog objekta max BRGP 250m^2;
    - manjih objekata društvenog standarda (multifunkcionalni mijesni centri, centri kulture i sl.) max BRGP 500m^2;
    - manjih poslovnih objekata (objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, nezagađujuća proizvodnja, skladištenje proizvoda i sl. u skladu sa standardima zaštite životnog okruženja i ljudi) max BRGP 500m^2;
    - objekata agroturizma;
    - objekata agroindustrije;
    - Pomoćnih objekata;
    - Objekata za sportove na otvorenom;
    - Infrastrukturnih objekata (saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture, komunalne infrastrukture i groblja)

- Posebna pravila građenja i uređenja prostora

Stambeni objekti (porodične stambene kuće i stambeno-poslovne zgrade) i objekti društvenog standarda

- **Površina urbanističke parcele: min300m2,**
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan osnovni objekat kao i jedan ili više pomoćnih objekata,
- Maksimalna spratnost: 2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma,
- Maksimalna BRGP za stambene i stambeno-poslovne objekte: 250 m2 ,
- Maksimalni Indeks zauzetosti (Iz): 0,4;
- Maksimalni Indeks izgrađenosti (Ii): 0,8;

- Minimalna udaljenost osnovnog objekta od granica susjedne parcele: 2,5m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno-poslovnih objekata. U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice.
- Pod istim uslovima moguća je i izgradnja/rekonstrukcija manjih objekata društvenog standarda kao što su multifunkcionalni mjesni centri i centri kulture izuzev maksimalne BRGP osnovnog objekta koja može biti najviše 500m^2 BRGP.

Manji poslovni objekti

Manji poslovni objekti maksimalne (objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, nezagađujuća proizvodnja, skladištenje proizvoda i sl. u skladu sa standardima zaštite životnog okruženja i ljudi) se grade prema sledećim uslovima:

- **Površina urbanističke parcele: min300m2,**
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan osnovni objekat kao i jedan ili više pomoćnih objekata,
- Maksimalna spratnost: 2 nadzemne etaže
- Maksimalna BRGP: 500 m2 ,
- Maksimalni Indeks zauzetosti (Iz): 0,4;
- Maksimalni Indeks izgrađenosti (Ii): 0,8
- Kao i ostali uslovi iz poglavlja *9.6.2. UTU za izgradnju objekata na površinama za industriju i proizvodnju gdje nema obaveze izrade detaljnih razrada:*
  "Za idustrijske i proizvodne komplekse propisuje se obaveza izrade urbanističkog projekta. Pored osnovnog objekta na parceli moguće je graditi i pomoćne objekte:
  - pomoćne objekte koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacine, portirnice, objekti za objekti za obezbjeđenje i sl. koji mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
  - pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
  - pomoćne objekte uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi i sl.

  Preduslov za izgradnju ovih objekata je da na prostoru od koga se formira urbanistička parcela ne postoje faktori ograničenja dati u poglavlju 9.3.
  *"Građevinsko područje **ne može** se planirati niti koristiti za izgradnju na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja: nepovoljni mikroklimatski uslovi za određenu namjenu; klizišta; polja za ekspoloataciju; zemljišta nedovoljene nosivosti (neuslovnih geotehničkih karakteristika); predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama; zaštićenih šuma i šumskog zemljišta; intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta; područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima; zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz uslove nadležnih institucija, u skladu sa preporukama ovog Plana) strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju stečenih pravnih obaveza) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti."*
  Posebna pravila građenja i uređenja prostora:
  - Obezbjeđen kolski prilaz sa javnog puta minimalne širine 3,5m;
  - obavezno je unutar granica lokacije posaditi tampon sloj zelenila. Duž javnog puta preporučuje se sadnja čempresa koji su ujedno i vizuelna barijera.
  - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude odgovarajuće njegovoj funkciji. Krovove oblikovati kao kose ili ravne, u zavisnosti od funkcije objekta

I klimatskih uslova. Preporučuje se upotreba kako savremenih tako I tradicionalnih materijala, koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta.
- Preporučuje se upotreba obnovljivih izvora energije (OIE).

Objekti agroturizma

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan osnovni objekat u funkciji agroturizma („farm house") i jedan ili više ekonomskih (privrednih) i pomoćnih objekata u funkciji gazdovanja, održavanja i posjete poljoprivrednih gazdinstava, kao i konzumiranja poljoprivrednih proizvoda u cilju turističke promocije,
- **Minimalna površina urbanističke parcele: 1000m2,**
- Maksimalna spratnost objekata: dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
- Minimalna udaljenost osnovnog objekta „farm house" od granica susjedne parcele: 3m.
- Minimalna udaljenost privrednih (ekonomskih) objekata od granica susjedne parcele: 10m.

Objekti agroindustrije

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata u funkciji agroindustrije (staklene bašte i rasadnici za proizvodnju različitih kultura, skladištenje i prerada mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.)
- Objekti moraju biti udaljeni najmanje 100m od obalne linije,
- **Minimalna površina urbanističke parcele:**
  - **za proizvodnju 1000m2,**
  - **za otkup, skladištenje i čuvanje 300m2.**
- Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih,
- maksimalna spratnost objekata: prizemlje (najveće visine do 5 metara)
- max. bruto površine osnove (BRGP) do 250m^2,
- Minimalna udaljenost privrednog objekta od granica susjedne parcele: 10m,
- Na područjima pod posebnim režimima zaštite nije dozvoljena izgradnja ove vrste objekata (izuzev staklenika i plastenika),
- Izgradnja ovih objekata nije dozvoljena u grupacijama postojećih stambenih objekata tadicionalnog karaktera ili novoplaniranih koje formiraju ulični niz,
- Ovi objekti svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterećenje saobraćajnih tokova većom frekvencijom vozila, značajno uvećanje potreba za parking površinama i sl.

- **Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
  - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
  - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
  - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
  - ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,

- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda is I.).

- **Minimalna površina urbanističke parcele: zavisi od namjene planiranog objekta- definisana u posebnim pravilima građenja i uređenja prostora.**

- Površina katastarske parcele br. 242/9 KO. Trebesin iznosi 531**m²**, prema priloženom listu nepokretnosti broj 641.
- **Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 242/9 K.O. Trebesin.**

- **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) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- 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 utvrđuje 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. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.
- Za objekte čija je visina (H) ≤10,0m, **minimalna udaljenost građevinske linije** (GL1) **od regulacione linije** (RL) **mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- 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*≤10,0m, **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima

građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 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. Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično) tada se na njima može graditi jednostrano ili dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

- **Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.**

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

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)).

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)).

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)).

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)).

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

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- 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;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- 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.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propsanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

  Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

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

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

  Pod ovim objektima podrazumjevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.

  Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m^2

  Maksimalna spratnost objekta- prizemlje

  Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

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

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.

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

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz-** Kolski prilaz predmetnoj parceli je obezbjeđen preko službenosti kolskog i pješačkog prolaza na kp.242/15 KO Trebesin, upisanoj kao nekategorisan put u listu nepokretnosti broj 641.
  - **Saobraćajno rješenje| pravila uređenja i izgranje elemenata transportnog sistema**
    - Minimalma širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,7 m.
    - Minimalma širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0 m.
    - Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
    - Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
    - **Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2.5m.**
    - Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
    - Regulaciona linija opštinskih puteva je udaljena min. 1m od linije putnog pojasa.
    - Panoramske staze imaće podloge i profile koji odgovaraju njihovoj namjeni, što će se utvrditi posebnim projektima i uz poštovanje uslova zaštite prirode i životne sredine. Ove staze treba maksimalno da koriste postojeće trase, sa minimalnim zemljanim radovima i obezbjeđenim odvodnjavanjem, kako bi se sačuvalo tlo, ambijent i okruženje.
    - Podloge panoramskih staza i parkirališta mogu biti makadamske, asvaltne, razne vrste popločanja (kamen, behaton ploče, beton-trava ploče, itd.) u skladu sa namjenom prostora gdje se grade.
    - Podloge šumskih staza ne smiju biti od "tihih" materija (asvalt, popločanje i sl.), nego od šljunka, rizle i sl.
    - Biciklističke i druge panoramske staze koje će se graditi uz postojeće javne puteve moraju da imaju širinu najmanje od 1,8 m.
    - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (izuzev unutar izgrađenih naseljskih struktura).
    - Izuzetno od prethodnog stava u brdsko-planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15m pored magistralnih puteva, 10m pored regionalnih puteva i 5 m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

- **Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovinom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:**
  a. **U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;**
  b. **U suburbanim i ruralnim naseljima:**
  - **Pri rekonstrukcijama objekata na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;**
  - **Pri izgradnji objekata građevinska linija se poklapa sa linijom zaštitnog pojasa puta i definiše kao linija do koje se može graditi.**

- Parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rješava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta. Ovo se ne odnosi na dionice magistralnog puta koje imaju karakter ulice u naselju tj. izgrađene dijelove naselja.

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.
- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbijednost susjednih objekata.

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

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretenih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m2 BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*
U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcijele, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su

dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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

- **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm^2 i 20N/ cm^2				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

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

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

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni

sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.

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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP koja odgovara k.p. br. 242/9 KO.Trebesin
- **Površina urbanističke parcele:**
  Odgovara površini katastarske parcele- 531 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti**
  - **u okviru stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata, objekata društvenog standarda i manjih poslovnih objekata:**
    0.4
  - (zauzetost parcele za objekte **agroturizma i agroindustije** je ograničena drugim parametrima određenim za ove namjene- prema "posebnim pravilima građenja i uređenja prostora")
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP u okviru**
  - **stambenih objekata**
    0.8 odnosno 250m^2 BRGP
  - **stambeno-poslovnih objekata**
    0.8 odnosno 250m^2 BRGP,
  - **objekata društvenog standarda**
    0.8 odnosno 500m^2 BRGP,
  - **manjih poslovnih objekata**
    0.8 odnosno 500m^2 BRGP,
  - **objekata agroturizma**
    izgrađenost parcele je ograničena drugim parametrima određenim za ovu namjenu (prema "posebnim pravilima građenja i uređenja prostora")

- **objekata agroindustrije max**
  BRGP osnove 250m^2

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - **Za stambene, stambeno poslovne objekte i objekte društvenog standarda**
    2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
  - **Za manje poslovne objekte**
    2 nadzemne etaže
  - **Za objekte agroturizma**
    2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
  - **Za objekte agroindustrije max spratnost je prizemlje.**

- **Maksimalna visinska kota objekta:** 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):

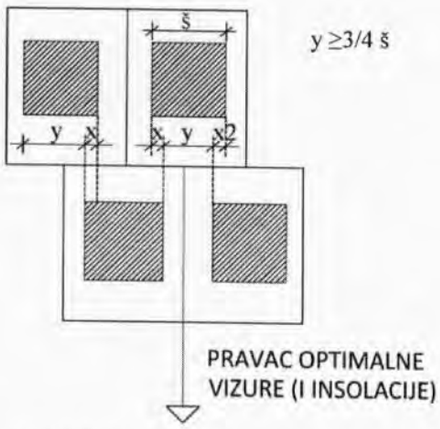
Spratnost	Visina
P	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m

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

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

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

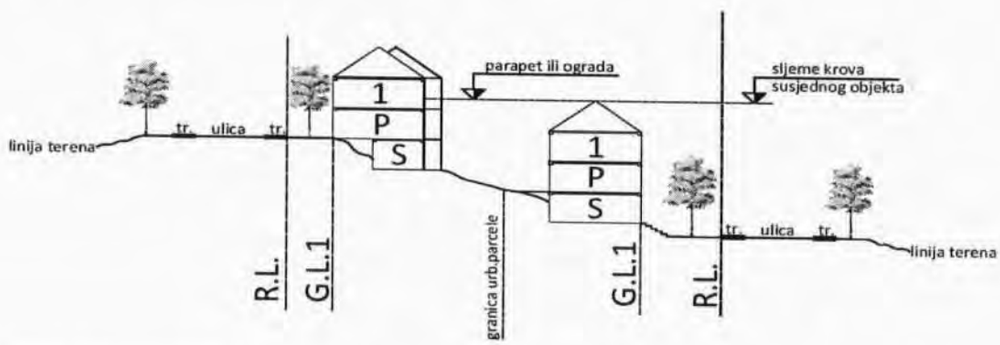
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvolena visina sljemena krova objekta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



- 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 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:**

Spratnost	Visina
P	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m

- **Definicija pojmova**

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

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

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

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

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

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

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

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

  - **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagrnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

    Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m^2, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.
  - **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

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

    Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
  - **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
  - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimčno zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač**: Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **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;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta

ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

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

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

Napomena:

<u>Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18)</u> 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 PUP-a OHN(»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

  - list broj 07a: -Plan namjene površina-
  - list broj 07b4: -Planirana saobraćajna mreža-
  - list broj 07b5: -Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža-
  - 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: 05-387/19 od 11.02.2019. godine.

  Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-184/2019-3 od 05. maja 2019. godine, primljeni 23.05.2019.godine.

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

  Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 242/9 K.O.Trebesin, broj: 3/ 2019 od 16.01.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

  Prepis lista nepokretnosti br.641 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1135/ 2019 od 28.01.2019. godine, kojim se dokazuje da su Noskov Andrey(1/2) i Mironov Sergey(1/2) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 242/9 K.O. Trebesin, u ukupnoj površini od 531 m^2 u naravi livada 3.klase; sa teretima i ograničenjima.- Pravo službenosti kolskog i pješačkog prolaza na kp. 242/15 KO. Trebesin kao poslužnog dobra, a u korist kp. 242/2, 242/3, 242/4, 242/6, 242/7, 242/9, 242/10 i 242/14, sve KO. Trebesin kao povlasnog dobra, na osnovu izjave UZZ 948/16 od 25.10.2016.god. not.Tam.Marić.

Samostalna savjetnica III
i ovlašteno službeno lice:

Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

SEKRETARKA:

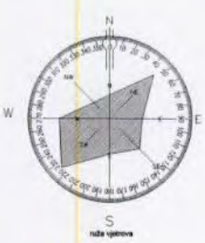
Arh. Marina Sekulić spec.sci.

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

Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **02-3-350-UPI-71/2019**

Prilog br.07a: Planirana namjena površina

kp. 242/9 KO Trebesin



N	POVRŠINE NASELJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
T1	HOTELI
T2	TURISTIČKA NASELJA
T3	ODMARALIŠTA I KAMPOVI
T4	ETNO SELA
U	UGOSTITELJSTVO
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
PO	POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
PD	DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
Š	ŠUME
MU	POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
MT	POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
V	POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
OP	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, 15.05.2019.

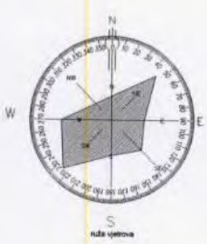
Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
HERCEG NOVI

Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **02-3-350-UPI-71/2019**
Prilog br.07b4: Planirana saobraćajna mreža

kp.242/9 KO Trebesin

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



- "BRZA SAOBRAĆAJNICA" SA KORIDOROM
- "BRZA SAOBRAĆAJNICA" - ALTERNATIVNA TRASA SA KORIDOROM
- MAGISTRALNI PUT
- OPŠTINSKI PUT
- NAKATEGORISANI PUT
- MARKIRANE STAZE
- "LUNGO MARE"
- EUROVELO 8
- OSTALI PUTEVI

Herceg Novi, 15.05.2019.

Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-71/2019**

Prilog br.07b5: Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža

kp.242/9 KO Trebesin

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA :

- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa otičkim kablom Crnogorskog Telekoma)
- TC TELEFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni čvor)
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC CIJEVI PREČNIKA 110mm
- MT PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

ELEKTRONERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV
- PLANIRANI DALEKOVOD 110kV
- POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV
- PLANIRANI DALEKOVOD 35kV
- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDEVANJE:

- POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- CS PLANIRANA CRPNA STANICA
- PPV POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
- R POSTOJEĆI REZERVOAR
- R PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA:

- KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
- CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- CS PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- PPOV POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA
- PPOV PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

- POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
- SLIVNA PODRUČJA
- VR

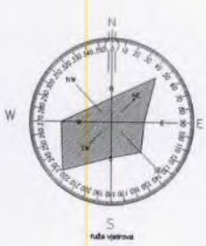
Herceg Novi, 15.05.2019.

Samostalna savjetnica II
arh. Davidović Marijana dipl.ing.

Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **02-3-350-UPI-71/2019**

Prilog br.8c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

kp.242/9 KO Trebesin



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 cjelin 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, 15.05.2019.

Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

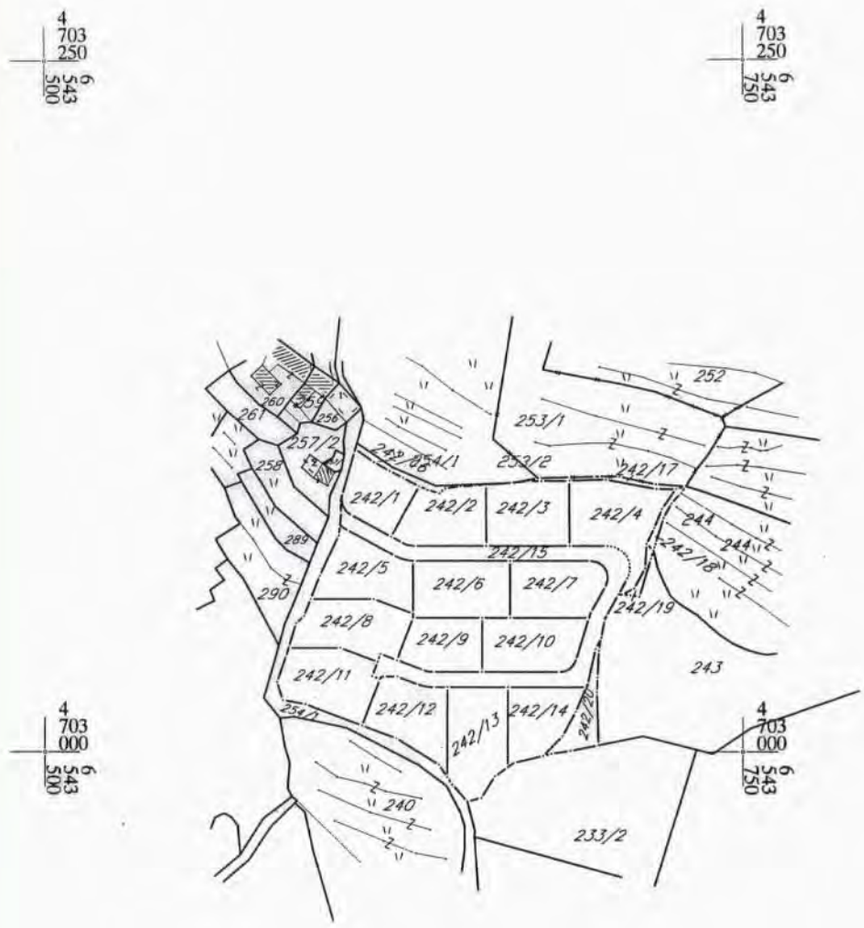
Катастарска општина: ТРЕБЕСИН
Број листа непокретности:
Број плана: 3

Број: 3/2019
Датум: 16.01.2019.

КОПИЈА ПЛАНА

Парцеле: 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 242/8, 242/9, 242/10, 242/11, 242/12, 242/13, 242/14, 242/15, 242/17, 242/18, 242/19, 242/20

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000028
109-956-1135/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-1135/2019
Datum: 28.01.2019
KO: TREBESIN

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 MINIĆ ZORKE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 641 - 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
242	1		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		489	1.3
242	2		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		623	1.7
242	3		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		690	1.9
242	4		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		835	2.3
242	5		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		681	1.9
242	6		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		720	2.0
242	7		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		663	1.8
242	8		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		722	2.0
242	9		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		531	1.4
242	10		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		687	1.9
242	11		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		727	2.0
242	12		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		654	1.8
242	13		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		798	2.2
242	14		3 8	10/11/2016	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		564	1.5
242	15		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Nekategorisani putevi KUPOVINA		1202	0.0
242	18		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		52	0.1
242	19		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		41	0.1
242	20		3 8	23/11/2015	POD ČOKOTIN	Livada 3. klase KUPOVINA		254	0.7
								10933	27.2

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000016579 72 4910427	NOSKOV ANDREY RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 4910427	Susvojna	1/2
6192000016580 72 3022662	MIRONOV SERGEY RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 3022662	Susvojna	1/2

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

Datum i vrijeme štampe 28.01.2019 09:39:36

2161931

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
242	15			1	Nekategorisani putevi	27/10/2016 11:23	Pravo službenosti KOLSKOG I PJEŠAČKOG PROLAZA NA K.P.242/15 K TREB.KAO POSLUŽNOG DOBRA,A U KOR.K.P.242/2, P.242/3,K.P.242/4,K.P.242/6,K.P.242/7,K.P.242/9,K.P.242/1 I K.P.242/14 ZA K.O.TREBESIN KAO POVLASNOG DOBRA,NA OSN.IZJAVE UZZ 948/16 OD 25.10.2016 GOD.NOT.MARIĆ TAM.

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. Naplaćen naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakon 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

RADUSINOVIĆ MIRJANA

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

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 12-02-2019
Орган. једин. | Класификациони знак | Редни бр. | Прилог | Вриједност
02-3-350-UP1-71/2019-1/1

Broj:05-387/19
Herceg Novi, 11.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
DRAGAŠ VESELIN

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-387/19 od 08.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i pomoćnog objekta-bazena na **katastarskoj parceli broj 242/9 k.o. Trebesin,** *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-71/2019 od 06.02.2019.god*, konstatuje se:

✧ ***Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradjenja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.***

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
Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 23-05-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	02-3-350-UPI-71/2019-1/3			

Br: UP/I-05-184/2019-3

05. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, , akt broj UP/I 05-184/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na kat. parceli br. 242/9, KO Trebesin ,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 upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta i pomoćnog objekta-bazena na kat. parceli br. 242/9, KO Trebesin, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan OHN, opština Herceg Novi

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

- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu predvidjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama u rasponu od 1 :1.3 do 1: 1.4, a prozore drugačijih proporcija je moguće predvidjeti ako su te proporcije rezultat analize prostornih odnosa na objektima u neposrednom okruženju.Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe koristeći tradicionalne vještine, tehnike i zanate .... ;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-184/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta i pomoćnog objekta-bazena na kat. parceli br. 242/9, KO Trebesin, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan OHN, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni N – površine naselja. Maksimalna dozvoljena spratnost su dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih izgrađenih objekata. Do predmetne parcele vodi put sjevero istočno od magistralnog puta Kameno-Meljine i prolazi kroz naselje Trebesin. Neposredno okruženje predmetne lokacije karakterišu neizgrađene zelene površine, terasasta imanja sa kamenim međama i starim stablima maslina.

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.

Crna Gora UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA CETINJE

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović

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