



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Izmjene i dopune DUP-a « NJIVICE«
("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" broj 26/12)
i Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi
za period do 2030.godine
("Sl. list CG, op. prop." br. 52/18)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Gavrilović Tanja iz Herceg - Novog

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 03.04.2024. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 12/24) člana 14., stav 1., alineja 3. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 41/21, 05/22, 33/22 i 07/24) i podnijetog zahtjeva Gavrilović Tanje iz Herceg – Novog izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni oznake **SS** stanovanje srednje gustine - mješovito stanovanje, na lokaciji: urbanistička parcela **UP 243** koja se sastoji od najvećeg dijela katastarske parcele broj 5956 K. O. Sutorina u Herceg Novom, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

NAPOMENA:

Shodno grafičkom prilogu plana: *Elektroenergetska mreža - planirano stanje, list br. 14.*, ucrtana je trasa postojećeg dalekovoda 10 kV preko južnog dijela predmetne lokacije, a za koju je navedeno da se "demonтира dalekovod nakon povezivanja DTS "NJIVICE 2" sa MBTS "KARAULA" i DTS "NJIVICE 2" sa DTS "HOTEL RIVIJERA".

Imajući u vidu protok vremena od između izrade planske dokumentacije i predmetnog upravnog postupka za potrebe izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji, ovaj Sekretarijat se dana 29.02.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024 obratio Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu – CEDIS (Služba za pristup mreži Regiona 5) da li je planirano stanje demontiranja vazdušnog dalekovoda 10 kV već izvedeno.

Odgovor je navedena služba dala zahtjevom br. 02-3-332-UPI-180/2024-1/4 od 02.04.2024.godine da: "Južnom ivicom katastarske parcele 5956 K. O. Sutorina je trasa 10 kV nadzemnog dalekovoda koji nije u pogonu. Izvršeno je kabliranje i povezivanje između MBTS Karaula - DTS Njivice –DTS Hotel Rivijera pa se čelično rešetkasti linijski stub dalekovoda, koji se nalazi na predmetnoj lokaciji može ukloniti i nema smetnji za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta."

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Gavrilović Tanja iz Herceg - Novog (Njivice br. 22., Herceg – Novi)
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 23.02.2024. godine pod brojem: 02-3-332-UPI-180/2024.

POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti za katastarsku parcelu broj 5956 K. O. Sutorina u Herceg – Novom zatraženi su od strane ovog Sekretarijata, po službenoj dužnosti Upravi za katastar i državnu imovinu - P.J. Herceg - Novi dana 27.02.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024 i dostavljeni su ovom Sekretarijatu dana 06.03.2024.godine br. 02-3-332-UPI-180/2024-1/1 /njihov broj 917-109-91/2024-1 od 28.02.2024.godine/ i to:

1. **Kopija plana** br. 13 za katastarsku parcelu br. 5956 K. O. Sutorina, Herceg Novi, izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Podgorica – P.J. Herceg Novi od 04.03.2024. godine broj 917-109-91/2024/1, razmjere R-1: 2500;
2. **Prepis lista nepokretnosti 1896** izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Podgorica - P. J. Herceg Novi broj: 109-919-2352/2024 od 04.03.2024.godine, kojim se dokazuje da su: Gavrilović Danica iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, Gavrilović Sanja iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, Gavrilović Tanja iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava i Gavrilović Vesna iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, suvlasnici na katastarskoj parceli broj 5956 K. O. Sutorina u Herceg – Novom ukupne površine **1161,0 m²** prema načinu korišćenja šume 4. klase, bez upisa tereta u listu G tereta i ograničenja.

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi – PUP OHN za period do 2030.godine ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18) kao plana šire teritorijalne cijeline u zoni **površine naselja** oznake **N** prema grafičkom prilogu plana - *Planirana namjena površina, R-1:25000, list 07a*;
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN: *Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, list br. 07c, R-1:25000*, utvrđeno je da se predmetna parcela prema tipu građevinskog područja pripada izdvojenom građevinskom području unutar naselja i nalazi se u **Središnjem rejonu oznake A**, **Planskoj cjelini oznake 01- Šire Gradsko područje** - unutar planske jedinice oznake **01 - 29**, naziva **Gornje Njivice i Stara Banja**, koja shodno tekstualnom dijelu Plana u tački 9.7. *Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama* upućuje na uređivanje ovog prostora u tački **"II: Primjenom donešenih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL-a, UP-a sa izmjenama i dopunama istih)"**. Shodno navedenim smjernicama plana šire teritorijalne cijeline utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu obrade plana detaljnije razrade **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)**;
- Uvidom u grafičke priloge PUP-a OHN: *Planirana saobraćajna mreža, list br. 07b4, R-1:25000* i *Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža, list br. 07b5, R-1:25000* utvrđeno je da: predmetnu lokaciju sa sjeverne strane graniči linija Morskog dobra i trasa ucrtanog puta koji je prema elementima transportnog sistema definisan kao **»opštinski put«** i odgovara katastarskoj parceli br. 5985/1 K. O. Sutorina, a koja je prema zvaničnim podacima katastarskog operata prema načinu korišćenja nekategorisani put u vlasništvu Crne Gore i na raspolaganju Opštine Herceg - Novi (Izvod lista nepokretnosti 2166) sa upisom tereta Morsko dobro u listu G tereta i ograničenja ukupne površine 17358,0 m². Navedena trasa puta u tom dijelu odgovara trasi puta ucrtanog u planiranom stanju saobraćajne infrastrukture *Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12): list broj 8. Saobraćaj - Plan regulacije, R-1:1000* i list broj 9. *Saobraćaj - Plan nivelacije, R-1:1000*.
- **Izvod iz planskih dokumenata:**
Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«, list broj 4.: - *Postojeće stanje fizičkih struktura, R-1:1000*, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji nije evidentiran objekat, što odgovara stanju iz katastarskog operata prema gore navedenoj dokumentaciji pribavljenoj od Uprave za katastar i državnu imovinu - P.J. Herceg Novi za predmetnu katastarsku parcelu.

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«, list br. 05: *Generalno rješenje, R-1:1000*, utvrđeno je da predmetna lokacija pripada zoni **planirane gradnje objekata u dijelu utvrđene zone gradnje**

označene građevinskim linijama, dok je južni dio predmetne lokacije u zoni zelenih površina;

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«, list br. 06: *Planirana namjena površina, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **SS – zona stanovanja srednjih gustina, mješovito stanovanje u dijelu utvrđene zone gradnje** ovičene navedenom grafičkom oznakom;
- Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina dati su u tekstualnom dijelu predmetne planske dokumentacije u poglavlju 6.2. *Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina*, strane 24.- 25.). U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
 - Stanovanje
 - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja);
 - Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

• **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele – lokacije: **300 m²**.
- Površina predmetne urbanističke parcele oznake **UP 243** iznosi **P = 1127,25m²**, shodno grafičkom prilogu planiranog stanja planske dokumentacije Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«: list br. 07: *Plan parcelacije i preparcelacija, R-1:1000*, definisana je koordinatama graničnih tačaka i zadatim koordinatnim tačkama građevinske linije (ucrtana je jasno zona dozvoljene izgradnje objekta), te upisanim numeričkim podacima zadatih koordinatnih tačaka u tekstualnom dijelu predmetne planske dokumentacije u poglavlju 8.: *Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija*, strana 108., datim u dolje priloženoj tabeli.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele		
UP 243		P = 1127,25m ²
Br.	x	y
12	6542503.9486	4699190.0306
07	6542481.1200	4699163.7300
06	6542462.3100	4699185.7600
09	6542487.2697	4699218.4321
11	6542495.9924	4699203.7772
Koordinate građevinske linije		
10	6542484.0081	4699214.1626
13	6542500.4776	4699186.0317

NAPOMENA: Shodno zadatoj površini predmetne urbanističke parcele i ukupnoj površini kat. parcele br. 5956 K. O. Sutorina, utvrđuje se lokacija koju definiše urbanistička parcela UP 243 koja se sastoji od najvećeg dijela navedene kat. parcele.

- Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl. list CG", br. 44/18, 43/19), stav 1. tačka 2. propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.
- Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 04/23) definisano je da do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama **10 i 13** prema planiranoj **kolsko – pješačkoj komunikaciji /ulici/ koja tangira predmetnu UP 243** sa sjeverne strane (u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake “**B – B**” planirane širine kolovozne konstrukcije **6,00m + 2,00m** pješačke komunikacije - jednostranog trotara) u graničnim tačkama 09 i 12 predmetne UP 243, a sve prema grafičkim priložima planiranog stanja Plana, list br.07: *Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000*, list broj 08. *Saobraćaj - Plan regulacije, R-1:1000* i list broj 09. *Saobraćaj - Plan nivelacije, R-1:1000*;
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,00m, osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 07: *Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000*;
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele **2.50 m** (ucrtana je grafički jasno zona dozvoljene izgradnje objekta, u predmetnom slučaju sa južne orijentacije granično sa zonom planirane zelene površine), izuzev 1.50 m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 7).

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

Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele i zadatom regulacijom.

G.L. (građevinska linija) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat, shodno članu 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)).

R.L. (regulaciona linija) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, shodno članu 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20, 86/22 i 04/23)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)).

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.**

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

- **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Zaštite od elementarnih nepogoda – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 06/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikrosezmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

• Mjere zaštite od požara i eksplozija

Zaštite od požara – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16, 146/21 i 03/23) i pratećim propisima.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost izmedju pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

• Mjere zaštite na radu

Zaštita na radu – U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14 i 44/18), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG” br. 60/18) ;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl.list RCG” br. 18/18) ;
- Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG” br. 44/18 i 43/19);
- Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG” br. 44/18 i 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticala na životnu sredinu („Sl.list CG” br. 75/18) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG” br. 54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata. Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjeđiti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima. Grafičkim prilogom planiranog stanja plana Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«:” list br. 18., *Zaštita životne sredine- planirano stanje, R-1:1000*, definisan je uticaj zagađenja duž saobraćajnice sa sjeverne strane urbanističke parcele UP 243 (put prema graničnom prelazu Konfin).

- Shodno članu 10. Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list CG" br 54/16, 18/19), mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zasticenim prirodnim dobrima i godisnji programi upravljanja zasticenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, a shodno članu 14. Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list CG" br 54/16, 18/19), mjere zaštite prirode u praksi se sprovode konkretno kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo koriscenje prirodnih resursa, sprovođenje dokumenata iz člana 10. ovog Zakona, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, zatim kroz očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- ✓ Uvidom u grafički prilog planiranog stanja plana- Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«: list br. 17., *Vegetacija - planirano stanje, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 243 nalazi u zoni **ZO** - **zelenilo okućnica u okviru zelenih površina ograničenog korišćenja**, dok se sa južne strane graniči sa zonom prirodne vegetacije oznake **OP**
- ✓ **Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture**, u skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15 i 27/16). Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.
- ✓ **Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati**. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama biljaka, oko kuće se preporučuju žbunaste formacije otporne na posolicu i insolaciju kao i male grupe ili pojedinačna stabla visokodekorativnih biljaka različitog habitusa (oblik krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijetova. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borić, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- ✓ **Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%**
- ✓ **Zelenilo okućnica** – Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtnu arhitekturu. To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtnu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište. Takođe se predviđa očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europaea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora. Prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja.
- ✓ **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**
Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti. Predlog biljnih vrsta:
Cupressus sempervirens – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka, naranča, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Cordylina australis* – kordilina, *Yucca gloriosa* – juka, *Aucuba japonica* – aukuba, *Cistus sp.* - bušini, *Agava americana* – agava, *Opuntia sp.* – kaktusi, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila, *Passiflora ceorulea* – pasiflora, *Salvia officinalis* – žalfija, kadulja, *Lavandula officinalis* – lavanda, *Rosmarinus officinalis* – rumarin, *Iris germanica* – perunika, *Santolina sp.* – santoline, *Lantana camara* – lantana, itd....

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- Predmetna lokacija se prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg – Novi - PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19), prilog list br. 08c – "*Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža*" nalazi **unutar granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)**, te su za predmetnu izgradnju objekta zatraženi konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore P.J. Kotor
- **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”, op.prop.br. 24/15 i 27/16), 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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**
- Izgradnja stambenih, stambeno - poslovnih objekata i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama, shodno članu 71. 71. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 04/23).
- Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je 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" br. 48/13 i 44/15). Takođe neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti P (prizemlje), locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2,50 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3,00 m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namjenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su: krojačke, frizerske, obučarske, i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl. Za ove djelatnosti može se namijeniti i dio stambenog prostora.

- Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, stolarije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni). Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli, odnosno da su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, uslovi međusobne udaljenosti objekata, kao i uslovi protivpožarne zaštite Pomoćni objekti druge i treće kategorije su pomoćni objekti infrastrukture i uređenja terena.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

Za izgradnju pomoćnih objekata podnosi se odgovarajući zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova u posebnom upravnom postupku (shodno članovima 118. i 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), članu 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (“Sl.list CG op. pr.” br. 17/15, 27/16, 46/20) i članu 14., stav 1., alineja 3. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (“Sl. list CG”; op. prop. br. 41/21, 05/22, 33/22 i 07/24).

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije DUP-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;

- **Uslovi priključenja na elektronsku komunikacionu infrastrukturu:**

Shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore”, broj 40/13, 56/13, 02/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, propisuje se obaveza poštovanja odredbi koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža. Shodno navedenom:

- relevantni propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije dostupni su na sajtu www.ekip.me/regulativa/ ;

- podaci koje Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Podgorica objavljuje o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture dostupni su na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> ;

- zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko adrese web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

U prilogu se daju trase DUP-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 ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg - Novi.

U prilogu se daju trase DUP-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 članovima 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) .

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

- Shodno zahtjevu ovog Sekretarijata pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024 od 29.02.2024.godine kojim se obratio »VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg – Novog za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji, u odgovoru nadležne službe dana 07.03.2024. godine br. 02-3-332-UPI-180/2024-1/2 konstatuje se da na istoj ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu, te da ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

Pristup predmetnoj lokaciji koju definiše UP 243 obezbjeđen je shodno planu- *Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »NJIVICE«* (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12) preko kolsko – pješačke komunikacije /ulice/ koja tangira predmetnu UP 243 sa sjeverne strane (u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "B – B" planirane širine kolovozne konstrukcije 6,00m + 2,00m pješačke komunikacije - jednostranog trotara), sve prema grafičkim prilogima planiranog stanja Plana, list br.07: *Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000*, list broj 08. *Saobraćaj - Plan regulacije, R-1:1000* i list broj 09. *Saobraćaj - Plan nivelacije, R-1:1000*. U tekstualnom dijelu predmetnog plana u poglavlju 9. *Saobraćajno rješenje; 9.2. Planirano stanje*, utvrđeno je da je u okviru ovog plana obezbjeđeno 100 parking mjesta, na zasebnim parkiralištima i u okviru uličnog parkiranja, te da se ostale potrebe za parkiranjem moraju zadovoljiti u okviru vlasničkih parcela. Što se tiče pješačkog saobraćaja planom je propisano da novi koncept organizacije saobraćaja podrazumjeva i potpuno rješenje pješačkih kretanja, izgradnjom trotoara duž postojećih i novih saobraćajnica.Grafičkim prilogom planiranog stanja plana šire teritorijalne cijeline - Prostorno urbanističkim planom Opštine Herceg – Novi – PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18): *Planirana saobraćajna mreža, list br. 07b4, i Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža, list br. 07b5*, predmetnu lokaciju sa sjeverne strane graniči planirani opštinski put, te su u tom smislu važeći planovi višeg i nižeg reda (PUP OHN i Izmjene i dopune DUP-a Njivice) kompatibilni po pitanju planirane putne infrastrukture.

- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkim prilogima ovih uslova.
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu datom u tabeli.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima (ukoliko planom nije drukčije regulisano):

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana
Poslovanje	1 PM na 30m ² BRGP poslovnog prostora

- Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumne etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumne etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa

izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti.

- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG”, br. 09/12). Visina etaža garaže je od 2,4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja

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 list Plana br.3.a- *Prirodni uslovi: Pogodnost terena za urbanizaciju, R-1:1000*, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u KATEGORIJI **IVa** za koju važi:

kategorija				
IV a	Litološki opis:	Blokovi, odlomci i drobina vezani crvenicom ili laporovitom glinom – drobina (s2), krečnjačke breče, oštrobriđna zrna vezana krečnjačkim vezivom ili laporovitom glinom (E, Ol, s1)		
	Nagib terena f°:	10° - 20°		
	Dubina do vode d (m):	1,5 - 4,0		
	Stabilnost terena:	uslovno stabilan (podliježe denudaciji, razvoju erozivnih procesa-klizanju)		
	Nosivost terena N/cm2:	>20		
	Seizmičnost:	zona	C1	
		a max (g)	0,16	
Ks		0,08		
intenzitet (MCS)		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 učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	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 RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG”, br. 73/10 i 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).

- **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 243** i ista se sastoji od najvećeg dijela katastarske parcele br. 5956 K. O. Sutorina u Herceg Novom;
- **Površina urbanističke parcele: $P = 1127,25m^2$;**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti za zonu SS: 0.4**, unutar zadate zone dozvoljene izgradnje;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za zonu SS: 1.2**, unutar zadate zone dozvoljene izgradnje;
- **Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): prema proračunu za datu zonu.**
- ❖ **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)).
- ❖ **Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)).
- ❖ **Obračun površina i zapremina** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18).
- **Maksimalna spratnost objekta:**
- Stambenih objekata P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi **15°** ;
- Stambeno-poslovnih objekata P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi **15°** ;

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).
- Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

- Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena 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:

za P je 4,00 m

za P+Pk 5,50 m

za P+1 8,00 m

za P+1+Pk 9,50 m

za P+2 je 12,00 m

- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.
- U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

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

- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 30,0 m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

1. Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Opšti urbanističko tehnički uslovi, 5.1.

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat 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 ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.

- **potkrovlje** ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa **85%** od **BGP**. Ukoliko je srednja visina nadzidka veća od **150 cm** potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP;
- **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do **60 cm** koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu;
- **visina nadzidka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzidka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

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 .

Materijali obrade:

- **Krov objekta:** krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.
Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno 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. "belvederi") u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tzv. "belvedere") jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač:** krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- **Krovni prepust:** na zabatu može biti istaknut do 0,20 m.
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

- Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabarti objekata, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. **Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.**
- 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 sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.
- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a slijepe krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen (pogotovo za potporne zidove vidljive sa javnih površina). Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3.00 m.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

• 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", 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 Plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

NAPOMENA:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91. stav 1. citiranog Zakona propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane istim, dok stav 2. istog člana Zakona propisuje da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (OBRAZAC 5 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17, 60/18, 47/19, 102/20 Pravilnika o obrascima zahtjeva, prijava i izjava u postupku izgradnje objekata), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno članu 92. pomenutog Zakona.

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, 60/18, 47/19, 102/20 Pravilnika o obrascima zahtjeva, prijava i izjava u postupku izgradnje objekata).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18, 43/19).

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 planskih dokumenata:

- Izvodi iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi - PUP OHN za period do 2030.godine ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) i to:
 - Planirana namjena površina, R-1:25000, list broj 07a;
 - Planirana saobraćajna mreža, R-1: 25000, list broj 07b4;
 - Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža, R-1: 25000, list broj 07b5;
 - Podjela Opštine na prostorno - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list broj 07c;
 - Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža, R-1:25000, list broj 08c.

NAPOMENA: Navedene razmjere se odnose na priloge u izvornoj analognoj formi planske dokumentacije

- Izvodi iz Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana » Njivice« ("Sl. list CG- o.p "- br. 26/12), i to:
 - Postojeće stanje fizičkih struktura, R- 1:1000, list broj 04.;
 - Generalno rješenje, R-1:1000, list broj 05;
 - Planirana namjena površina, R-1:1000, list broj 06;
 - Plan parcelacije i preparcelacija, R-1:1000, list broj 07;
 - Saobraćaj - plan regulacije, R-1:1000, list broj 08;
 - Saobraćaj - plan nivelacije, R-1:1000, list broj 09;
 - Hidrosistemi- planirano stanje, R-1:1000, list broj 12;
 - Elektroenergetska mreža- postojeće i planirano stanje, R-1:1000, list broj 14;
 - TT mreža- planirano stanje, R-1:1000, list broj 15;
 - Vegetacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 17;
 - Zaštita životne sredine - planirano stanje, R-1:1000, list broj 18.

Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 243 koja se sastoji od kat. parcele br. 5956 K. O. Sutorina u Herceg Novom zatražen je »**VODOVOD I KANALIZACIJA**« **d.o.o. iz Herceg - Novog** od strane ovog Sekretarijata dana 29.02.2024.godine broj 02-3-332-UP1-180/2024.

Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 07.03.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024-1/2 (njihov broj 02-777/24 od 06.03.2024.godine).

Molba ovog Sekretarijata od 29.02.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024 upućena **Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu – CEDIS (Služba za pristup mreži Regiona 5)** u vezi ucrtane trase postojećeg dalekovoda 10 kV koji shodno grafičkom prilogu plana: *Elektroenergetska mreža - planirano stanje, list br. 14.*, prelazi preko južnog dijela predmetne lokacije, a za koju je navedeno da se "demonтира dalekovod nakon povezivanja DTS "NJIVICE 2" sa MBTS "KARAUULA" i DTS "NJIVICE 2" sa DTS "HOTEL RIVIJERA", na koju je nadležna služba dostavila odgovor zahtjevom br. 02-3-332-UPI-180/2024-1/4 od 02.04.2024.godine;

- Zahtjev za **izdavanje tehničkih - konzervatorskih uslova** u skladu sa posebnim propisima za predmetnu lokaciju, ovaj Sekretarijat uputio je **Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju** dana 23.02.2024.godine broj 02-3-332-UPI-151/2024, shodno članu 74, stav 5. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23) uz koji je dostavio Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji. Isti je nadležni organ zaprimio dana 29.02.2024.godine što dokazuje dostavnica za lično dostavljanje. Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji od strane nadležnog organa dostavljeno je ovom Sekretarijatu dana 13.03.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-151/2024-1/4 (broj UP-05-74/2024-3 od 08.03.2024.godine).

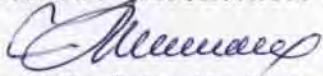
Prepis lista nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti za katastarsku parcelu broj **5956 K. O. Sutorina u Herceg – Novom** zatraženi su od strane ovog Sekretarijata, po službenoj dužnosti Upravi za katastar i državnu imovinu - P.J. Herceg - Novi dana 27.02.2024.godine pod brojem 02-3-332-UPI-180/2024 i dostavljeni su ovom Sekretarijatu dana 06.03.2024.godine br. 02-3-332-UPI-180/2024-1/1 /njihov broj 917-109-91/2024-1 od 28.02.2024.godine/ i to:

Kopija plana br. 13 za katastarsku parcelu br. 5956 K. O. Sutorina, Herceg Novi, izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Podgorica – P.J. Herceg Novi od 04.03.2024.godine broj 917-109-91/2024/1, razmjere R-1: 2500;

Prepis lista nepokretnosti 1896 izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Podgorica - P. J. Herceg Novi broj: 109-919-2352/2024 od 04.03.2024.godine, kojim se dokazuje da su: Gavrilović Danica iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, Gavrilović Sanja iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, Gavrilović Tanja iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava i Gavrilović Vesna iz Herceg – Novog sa 1/4 obima prava, suvlasnici na katastarskoj parceli broj 5956 K. O. Sutorina u Herceg – Novom ukupne površine **1161,0 m²** prema načinu korišćenja šume 4. klase, bez upisa tereta u listu G tereta i ograničenja.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,



pej. arh. Lidija Baković, dip. ing

KOORDINATOR ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA,

Vladislav Veljaš dipl.ing.geod.

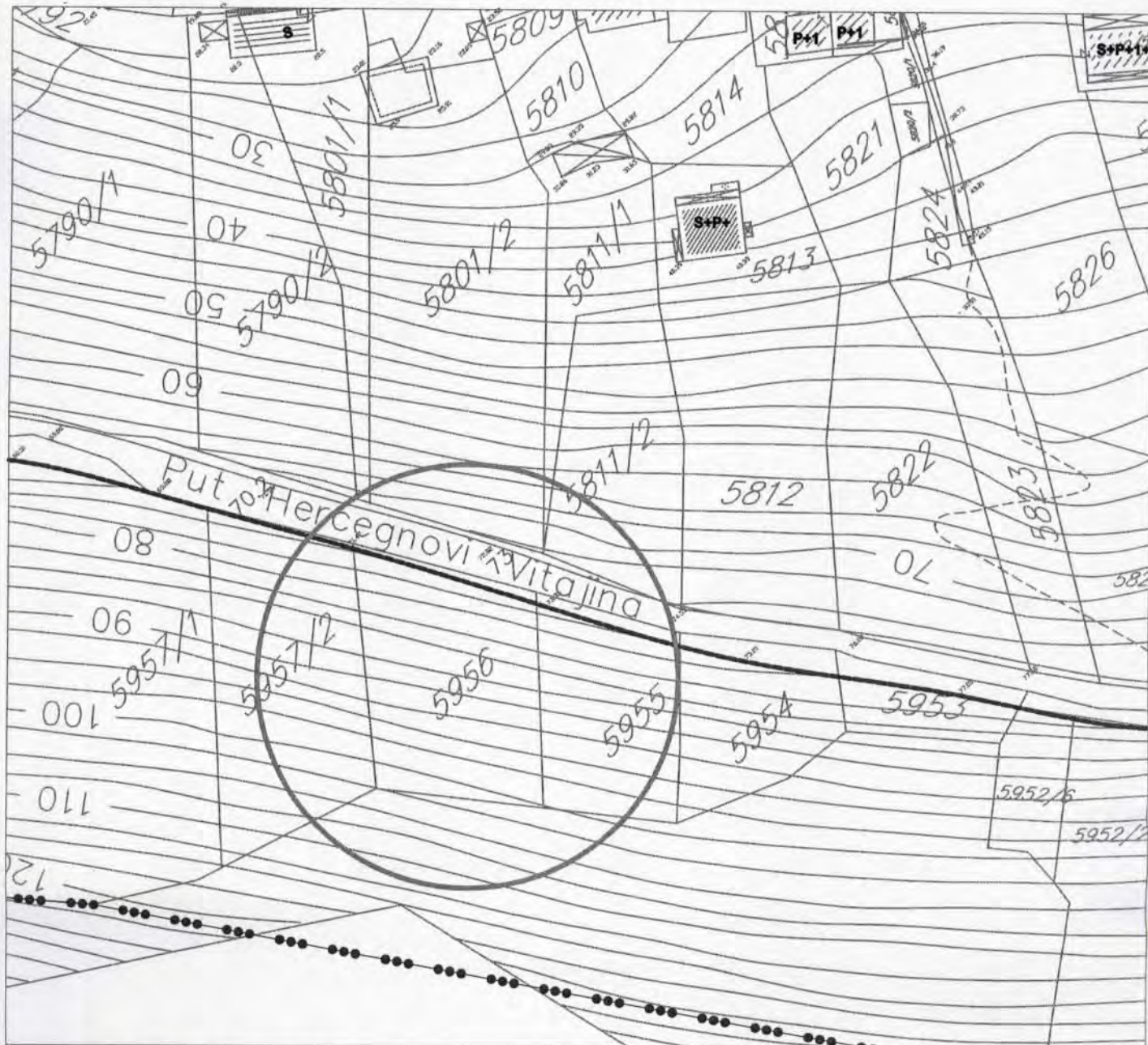
Dostaviti:

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

Broj predmeta: 02-3-332-UPI- 180/2024

Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)

Prilog br.04: Postojeće stanje fizičkih struktura



- katastarska parcel br. 5956 K. O. Sutorina



U Herceg - Novom , 29.02.2024.godine

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej. arh. Lidija Baković, dipl. ing.

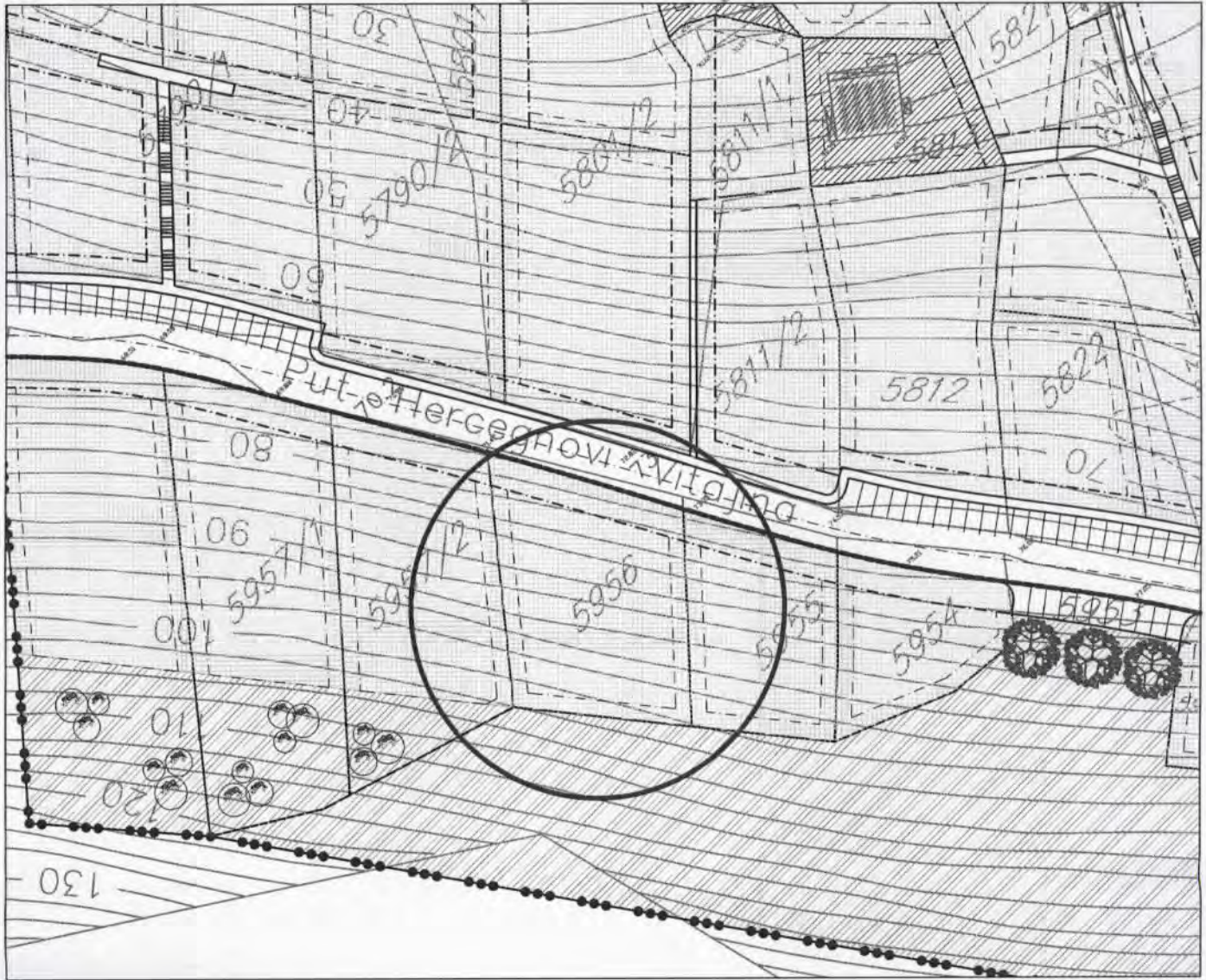


LEGENDA	
	postojeća zgrada
	planirana zgrada
	postojeći bunar
	planirani bunar
	postojeća ograđivanje
	planirano ograđivanje

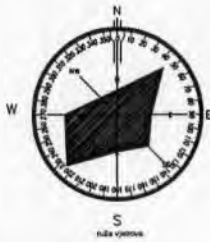
Broj predmeta: 02-3-332- UPI- 180/2024

Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr." br. 26/12)

Prilog br. 5: Generalno rješenje, R-1:1000



- dio katastarske parcele br. 5956 K. O. Sutorina
- UP 241



U Herceg - Novom, 29.02.2024.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Lidija Baković
pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.

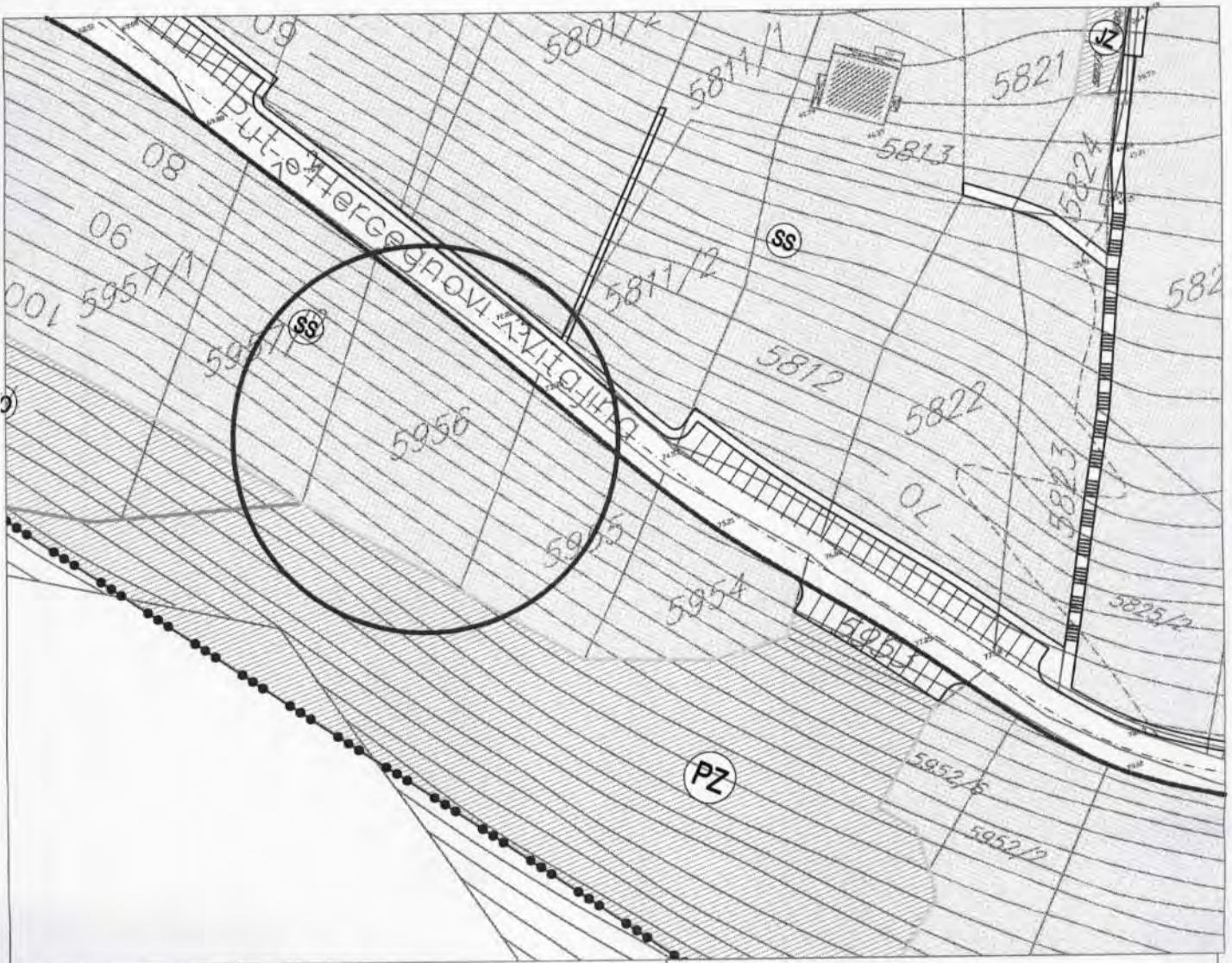


LEGENDA

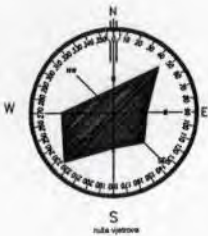
	GRANICA ZAVJATA PLANA
	GRANICA ZAVJATA POKLONAC
	PORTULAK OBLASTI
	PLANSKI OBLASTI
	HOTEL 'VALBERT'
	TURISTIČKO Mjesto
	SPORT I REKREACIJA - sportski teren
	ZELENE POVRŠE
	PUNJAKA POVRŠE
	PLAZA

Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024

Izvod iz Izmjene i dopune DUP Njivice ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
Prilog br.06: Planirana namjena površina



- kat. parcela br. 5956 K.O. Sutorina



Herceg Novi, 29.02.2024. godina

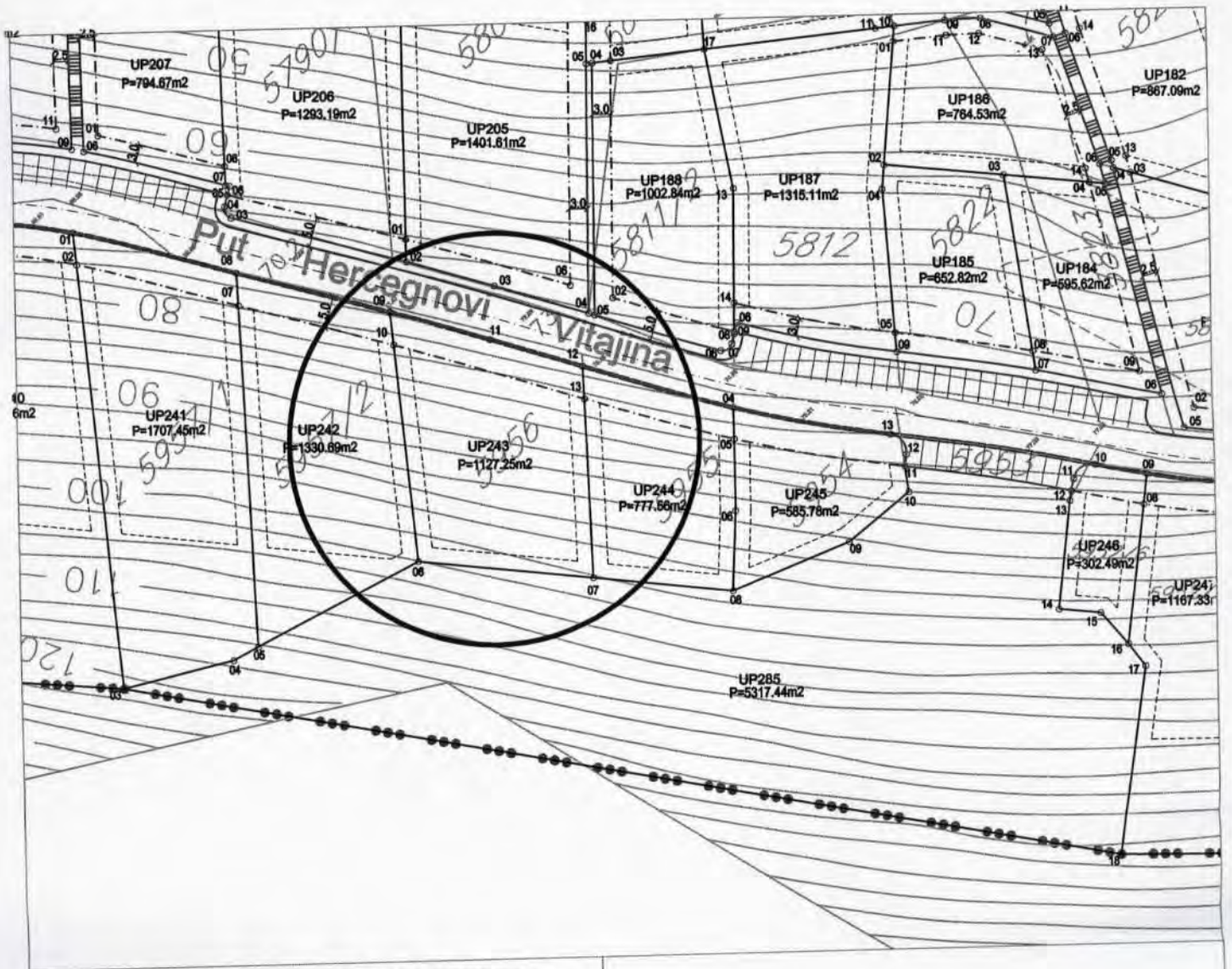
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
pej.arh., Lidija Baković, dip. ing.



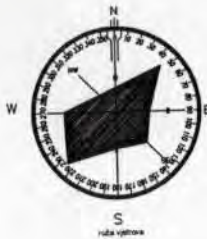
ZONE

	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje kp max= 0.4 ld max = 1.2 max spratnost P+1+Pk III P+2, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
	turistički sadržaji - "HOTEL RIVJERA" kp max= 0.2 ld max = 0.8 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+2+Pk III S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 15°
	turistički sadržaji - TURISTICKO NASELJE kp max= 0.2 ld max = 0.8 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+2+Pk III S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 15°
	SPORT I REKREACIJA - teniski tereni
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE
	ZELENILO OKUCNICA
	JAVNI PROSTOR

Broj predmeta: 02-3-332-UPI- 180/2024
Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
Prilog br.07: Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000



- najveći dio katastarske parcele br. 5956 K.O. Sutorina
 - UP 243



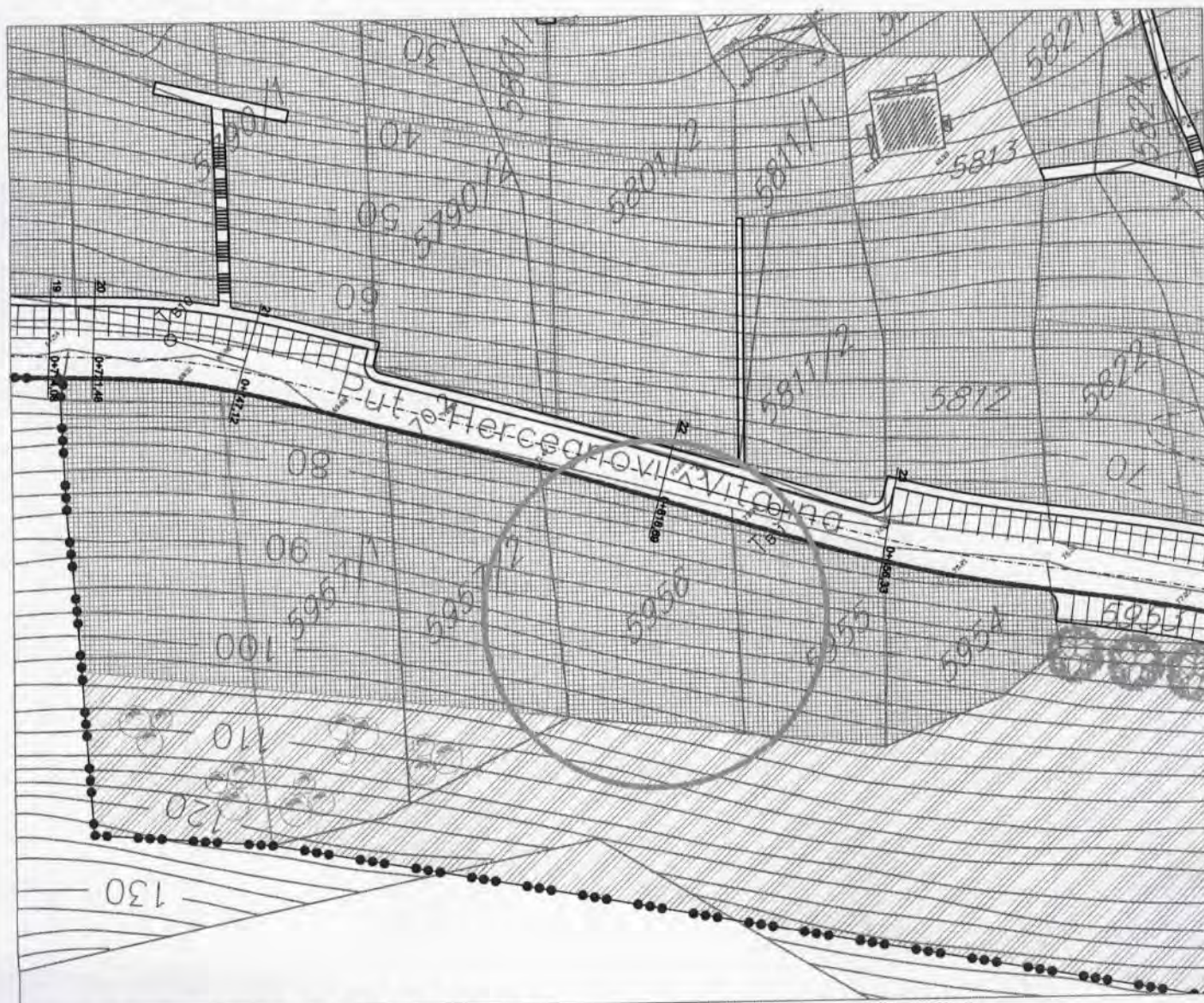
Herceg Novi, 29.02.2024

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
 pej.arh., Lidija Baković, dip. ing.

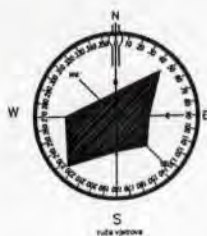


UP	URBANISTICKA PARCELA
---	GRADJEVINSKA LINIJA
---	GRANICA URBANISTICKE PARCELE
○12	KOORDINATNE TACKE URBANISTICKIH PARCELA I GRADJEVINSKIH LINIJA

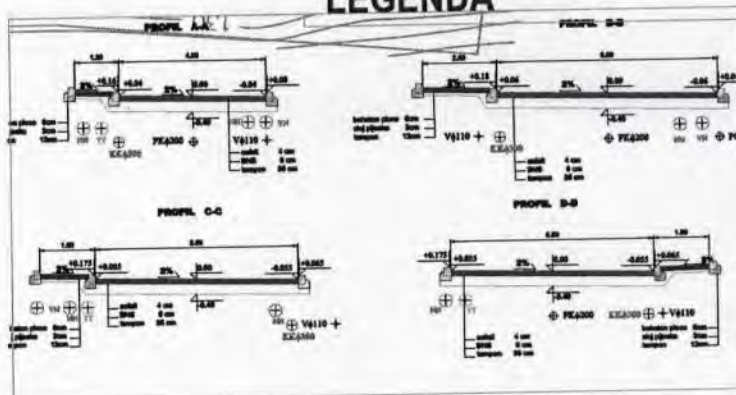
Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024
 Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl. list CG op.pr.", br. 26/12)
 Prilog br. 9: "Saobraćaj - plan nivelacije", R=1:1000



- dio katastarske parcela br 5956 K. O. Suturina
- UP 243



LEGENDA

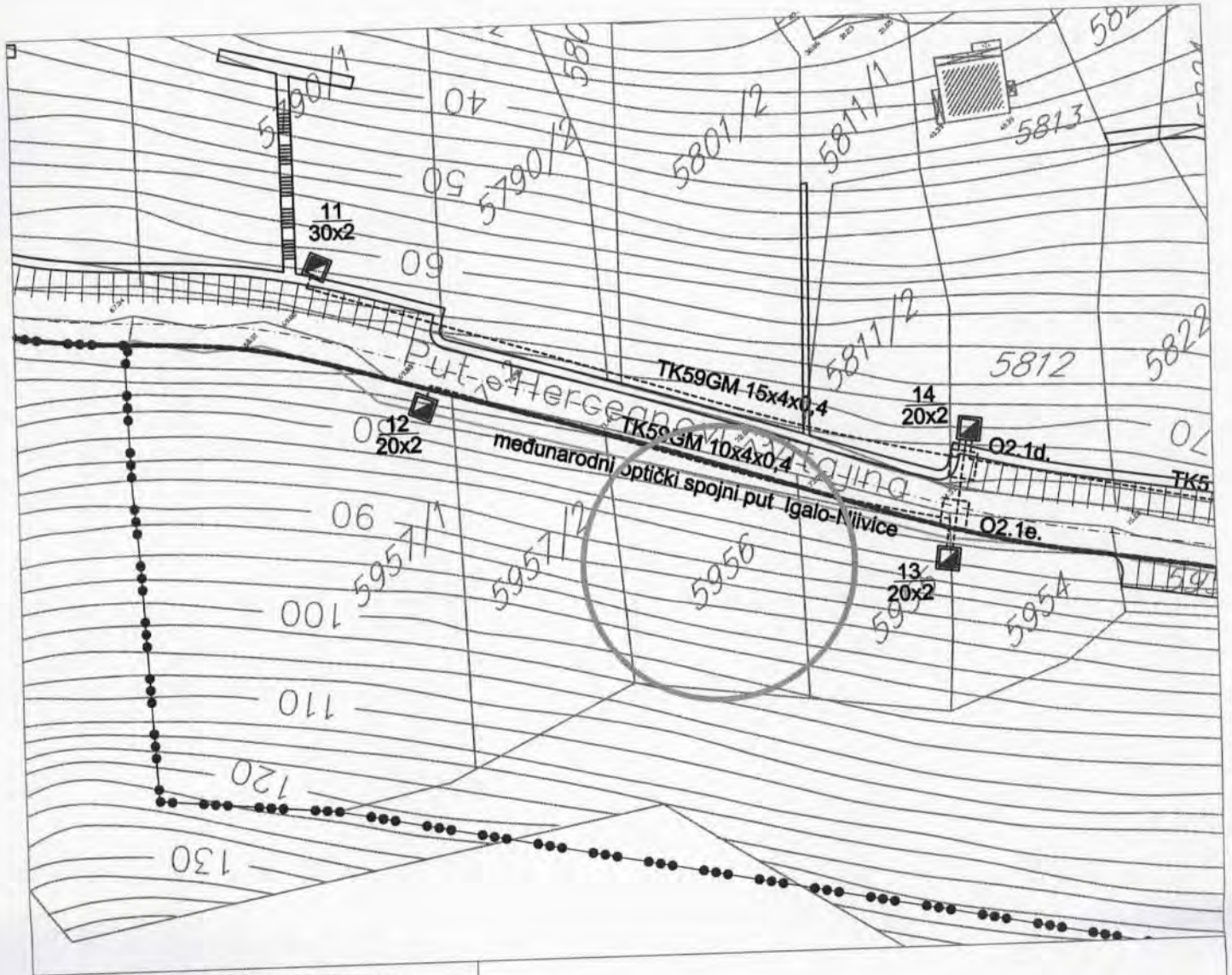


U Herceg - Novom, 29.02.2024.godine

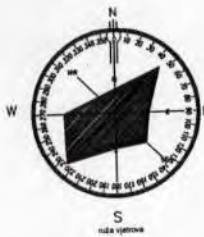
SAMOSTALNA SAVJETNICA I
 pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024
 Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a " Njivice " ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
 Prilog br.15: TT mreža - planirano stanje



- dio kat.parcele br. 5956 K. O .Sutorina
 - UP 243



Herceg Novi, 29.02.2024. godine

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
 pej. arh., Lidija Baković, dip. ing.



postojeća automatska telefonska centrala

postojeća trasa kablovske TT kanalizacije sa telefonskim kablovima TK00V



postojeći TT ormaric



unutrašnji kablovski ormaric koncentracije



planirana trasa kablovske TT kanalizacije sa telefonskim kablovima TK 59 GM

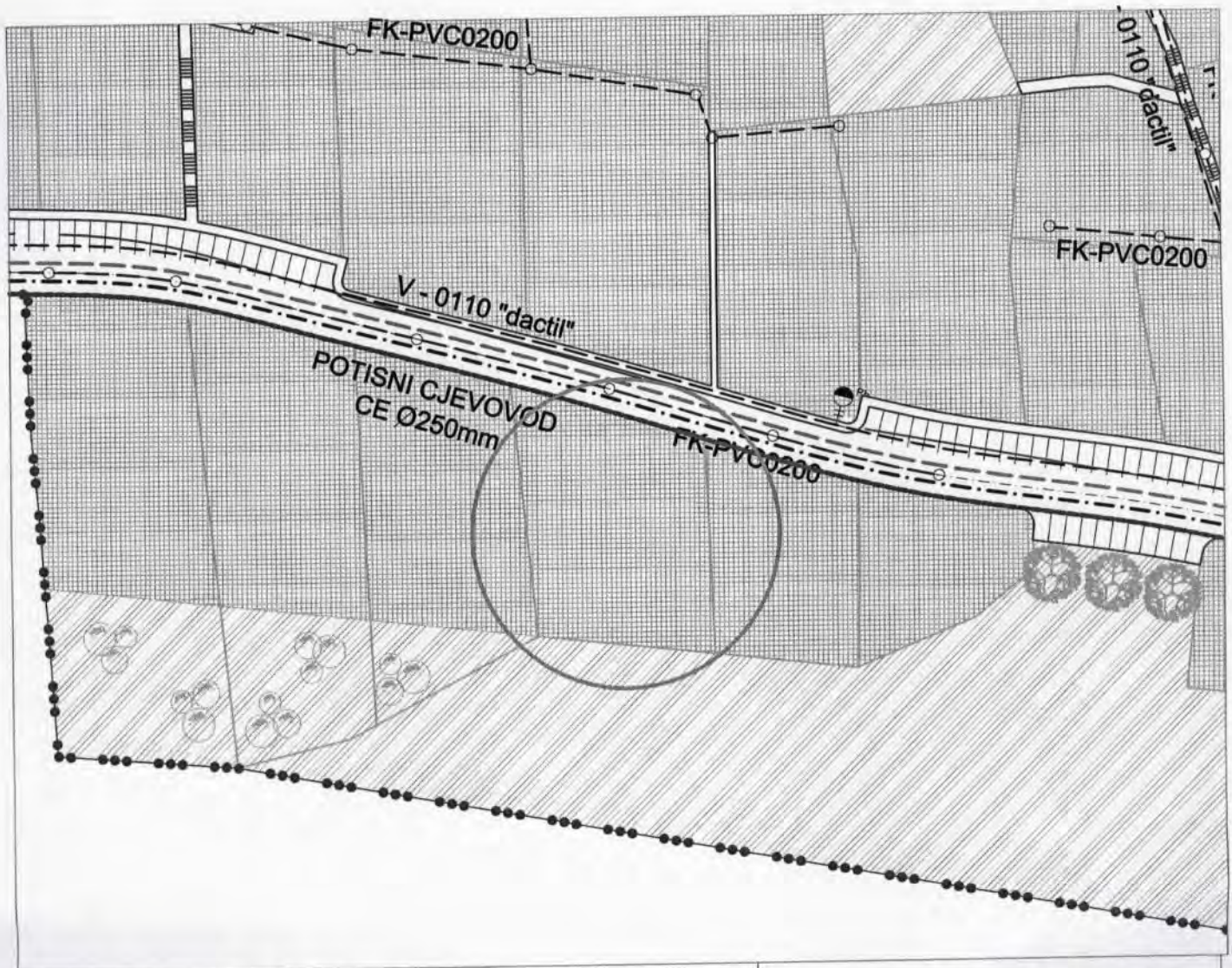


planirani TT ormaric

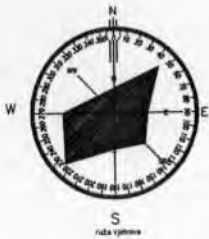


planirani unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024
Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
Prilog br.12: Hidrosistemi -planirano stanje



- dio kat, parcele br. 5956 K.O. Sutorina
 - UP 243



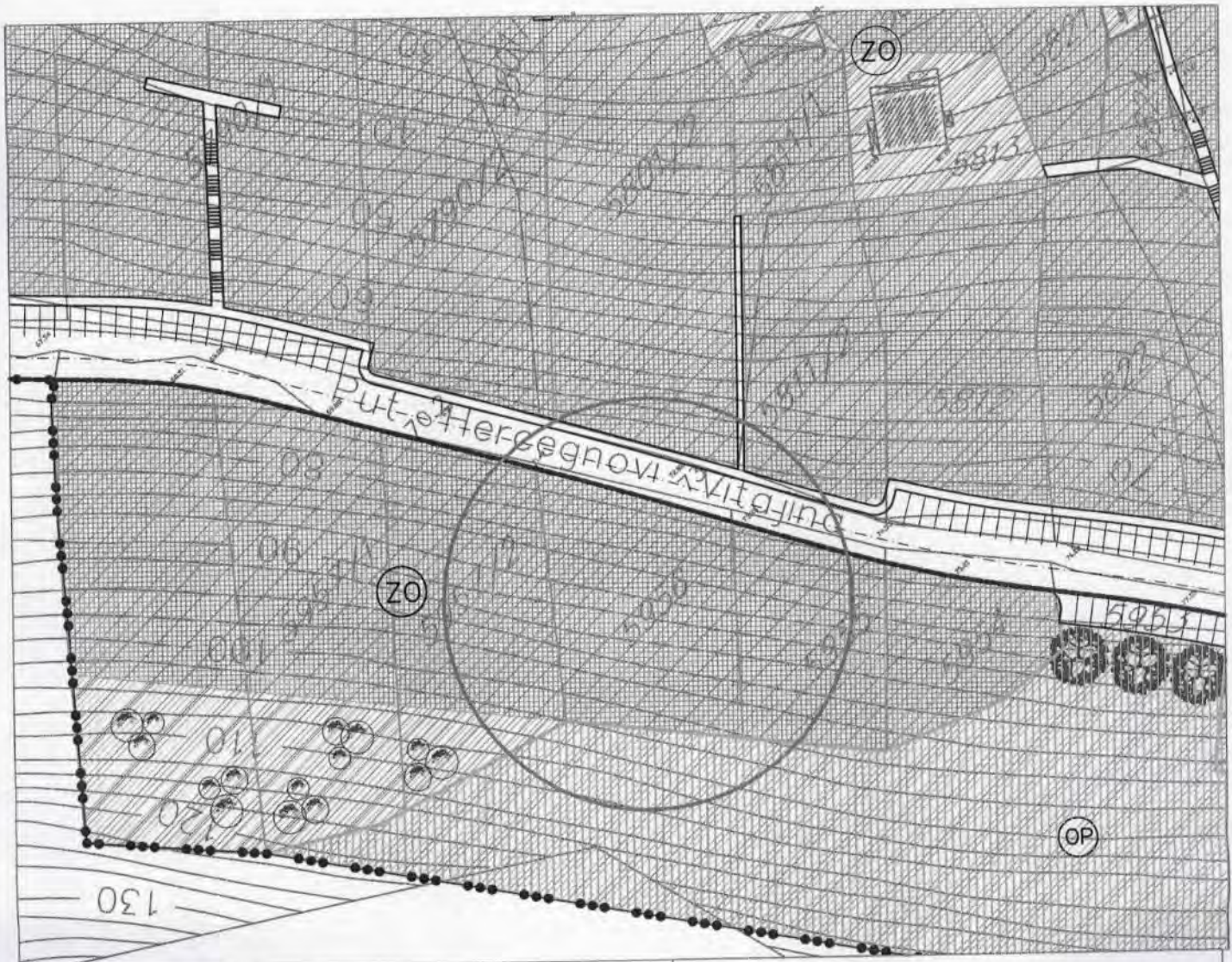
Herceg Novi, 29.02.2024.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Lidija Baković
 pej.arh., Lidija Baković, dip.ing.



	POSTOJECA KANALIZACIJA
	PLANIRANA KANALIZACIJA h=120
	PODMORSKI ISPUST
	POSTOJECI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD h=120
	VODOVOD POTISNI
	POSTOJECA KISNA
	PLANIRANA KISNA h=120
	REVIZIONO OKNO
	REVIZIONO OKNO KISNICE
	HIDRANT
	NOVI REZERVOAR

Broj predmeta: 02-3-332-UPI- 180/2024
 Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
 Prilog br.17: Vegetacija - planirano stanje



- dio kat.parcele br. 5956 K.O. Sutorina
 - UP 243



Herceg Novi, 29.02.2024.godine

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
 Pej.arh., Lidija Baković, dip. ing.



OP PRIRODNA VEGETACIJA

ZELENILO JAVNOG KORIŠĆENJA

S SKVER

UC UREĐJENJE OBALE

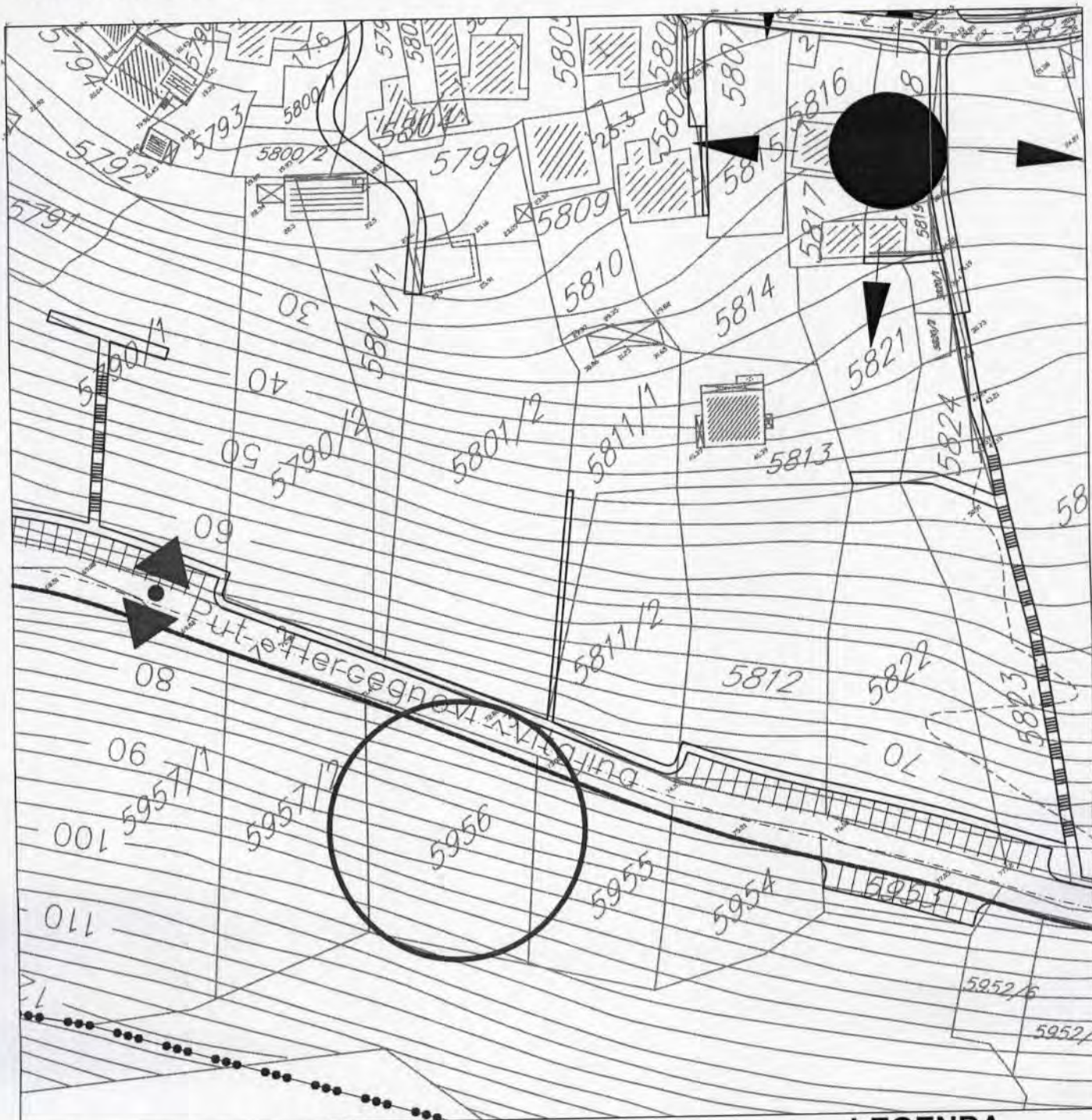
ZELENILO OGRANICENOG KORIŠĆENJA

ZT ZELENILU TURIZMA

ZS ZELENILU SPORTA

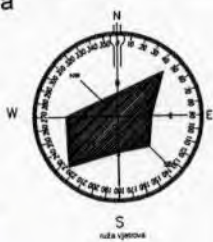
ZO ZELENILU OKUĆNICA

Broj predmeta: 02-3-332-UPJ- 180/2024
Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)
Prilog br.18: Zaštita životne sredine - planirano stanje



- dio katastarske parcele br. 5956 K.O. Sutorina
- UP 243

LEGENDA



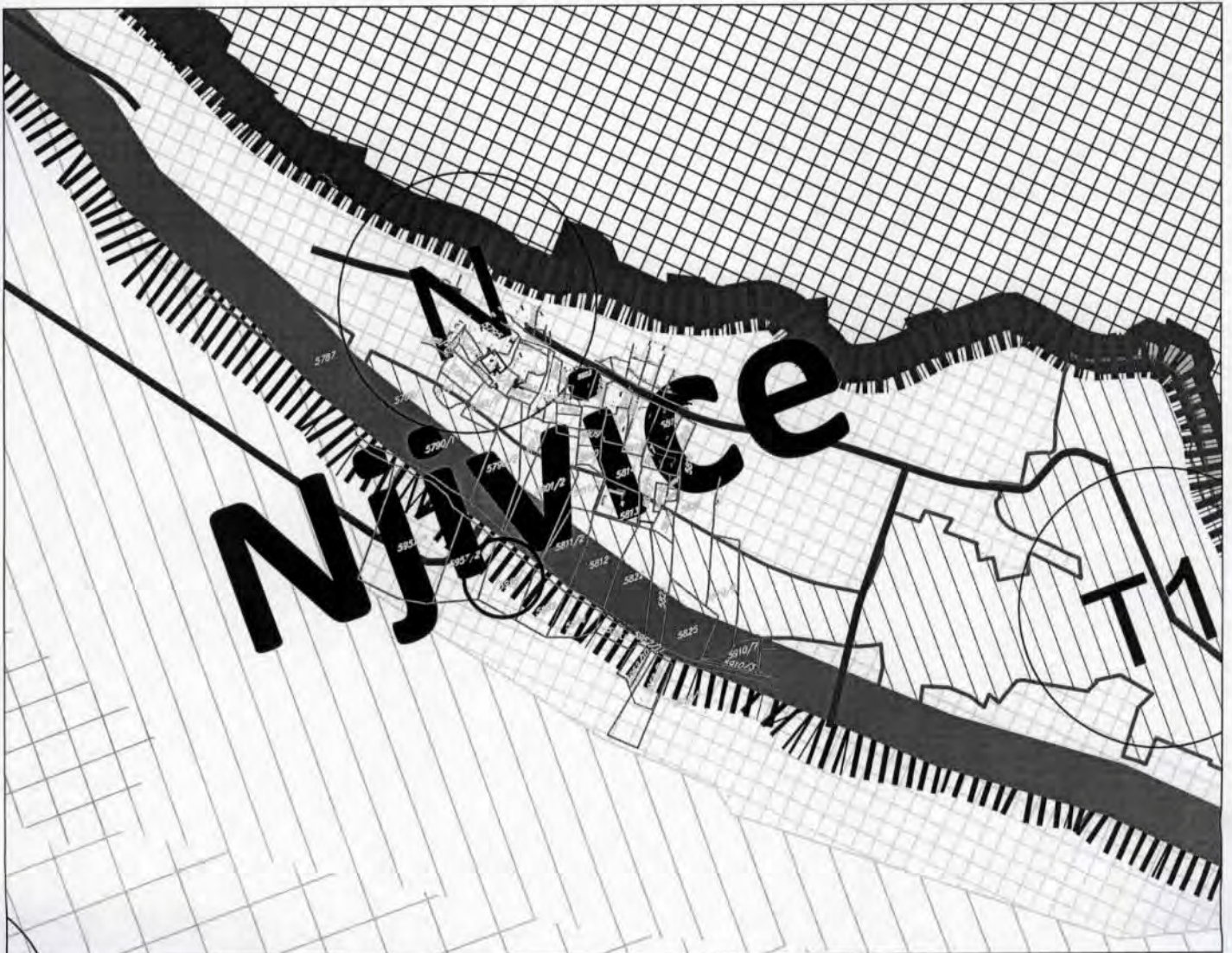
	ZAGAĐENJE DUŽ SAOBRAĆAJNICA
	UTICAJI ZONE

U Herceg - Novom, 29.02.2024.godine

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.





• kat. parcela br.5956 K. O. Sutorina



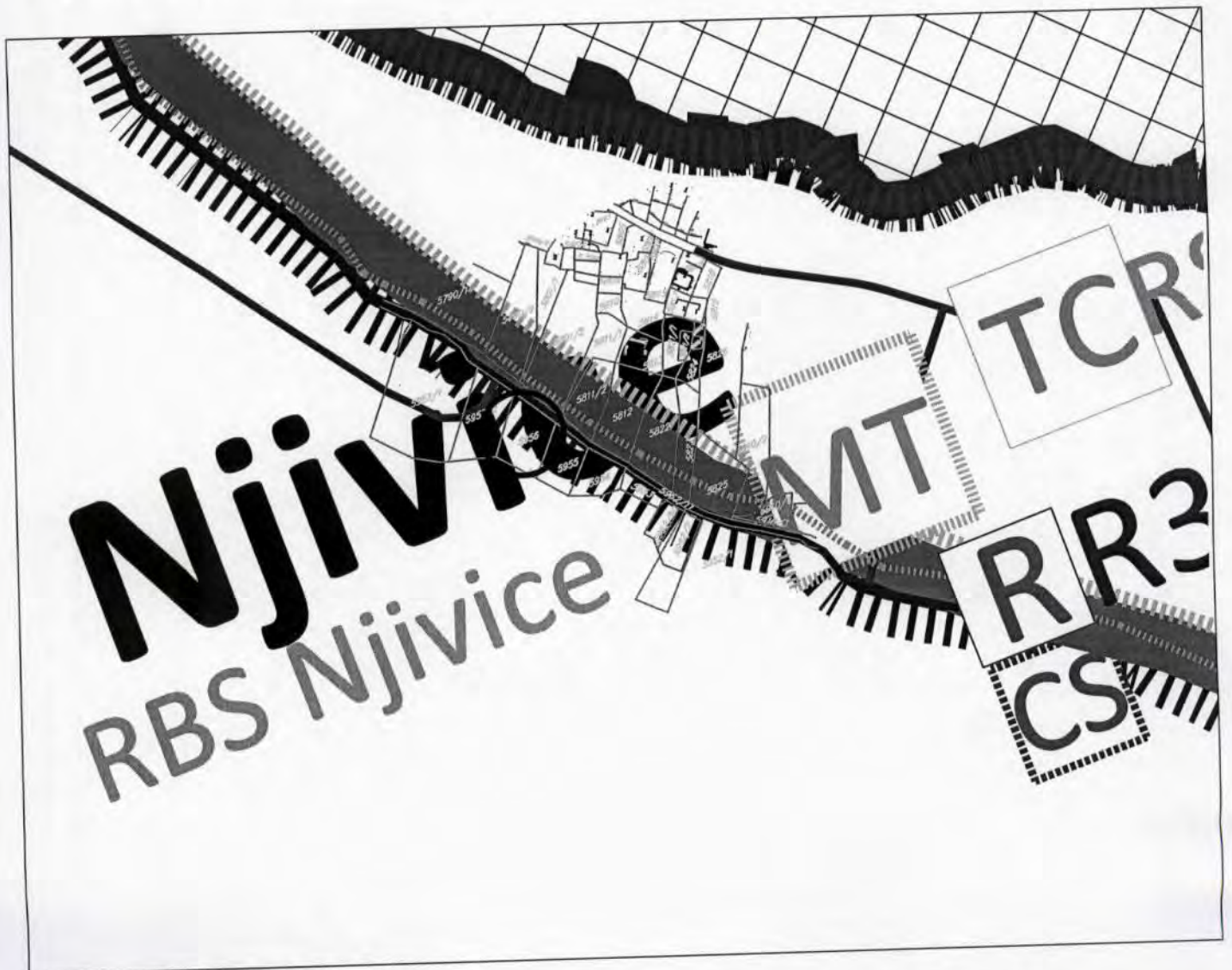
- (N)** POVRŠINE NASELJA
- (T)** POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - (T1)** HOTELI
 - (T2)** TURISTIČKA NASELJA
 - (T3)** ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - (T4)** ETNO SELA
 - (U)** UGOSTITELJSTVO
- (P)** POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (PO)** POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD)**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

Herceg Novi, 29.02.2024.godine

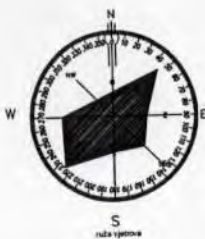
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
 arh. Lidija Baković, dipl.ing.



Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024
 Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18)
 Prilog br.07b4: Planirana saobraćajna mreža



- katastarska parcela broj 5956 K. O. Sutorina



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
- GRANICA MORSKOG DOBRA

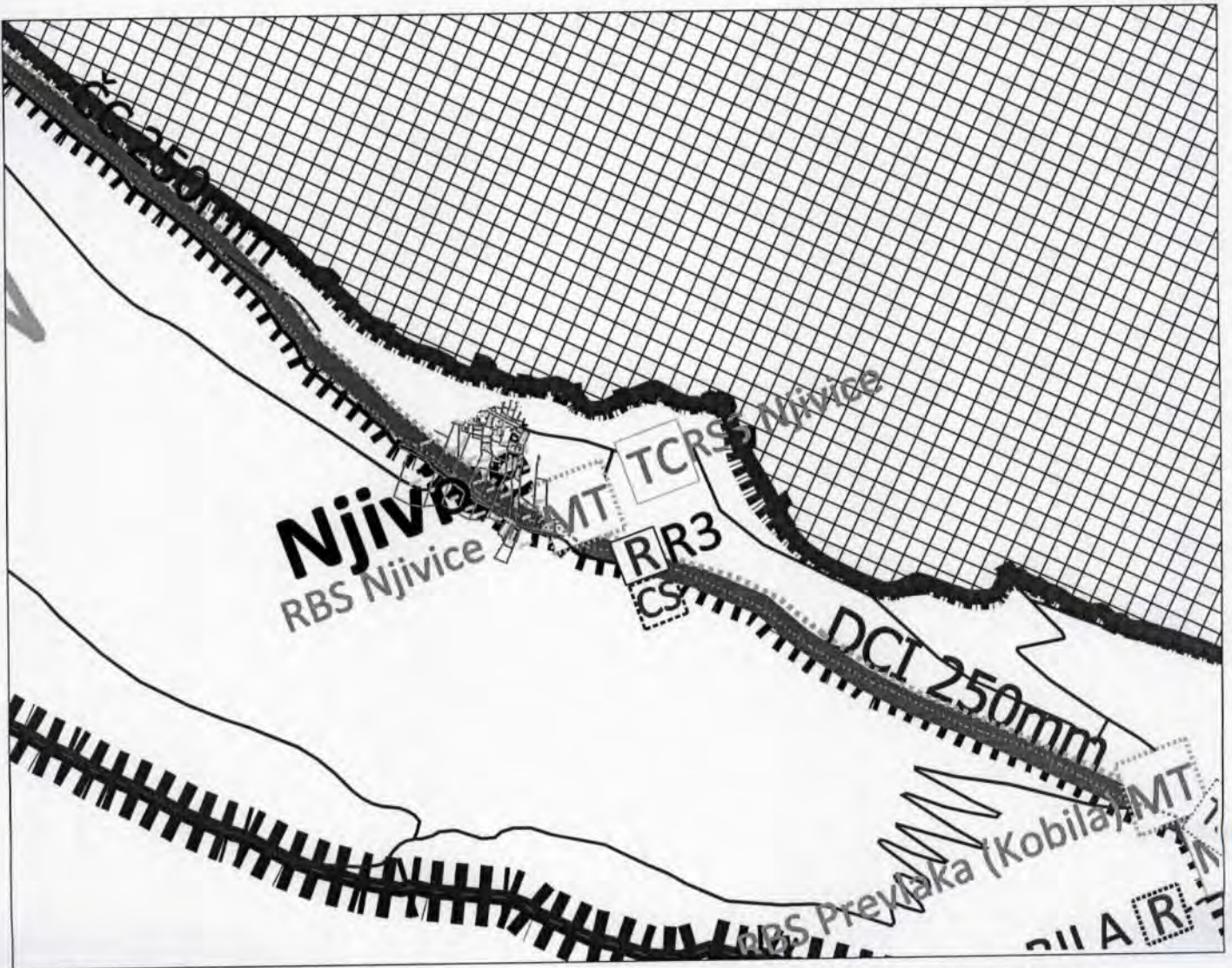
SAMOSTALNA SAVJETNICA 1,
 pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing.



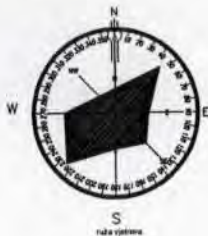
Broj predmeta : 02-3-332-UPI-180/2024

Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18)

Prilog br.07b5: Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža



- kat. parcele broj 5956
K. O. Sutorina



ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA:

- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa optičkim kablom Crnogorskog Telekom)
- 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
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDEVANJE:

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

FEKALNA KANALIZACIJA:

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

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

Herceg Novi, 29.02.2024.

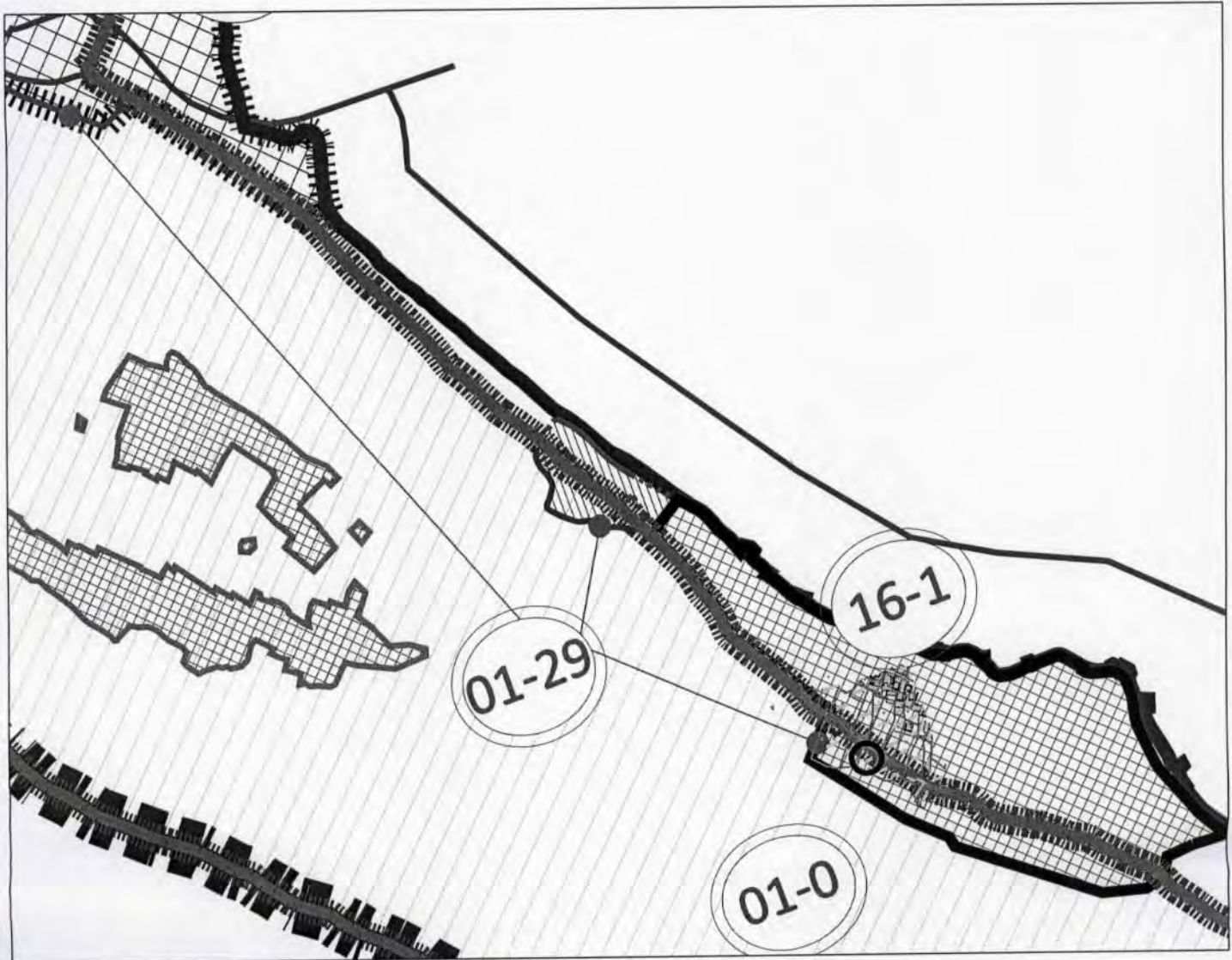
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing



Broj predmeta: 02-3-332-UPI- 180/2024

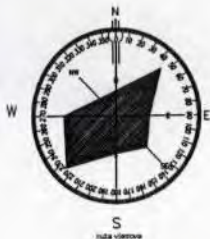
Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18)

Prilog br. 07c: Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja

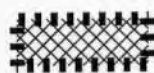


- kat. parcela br. 5956 K. O. Sutorina

PLANSKA JEDINICA
"01 - 29" - " Gornje Njivice i Stara Banja "



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing.

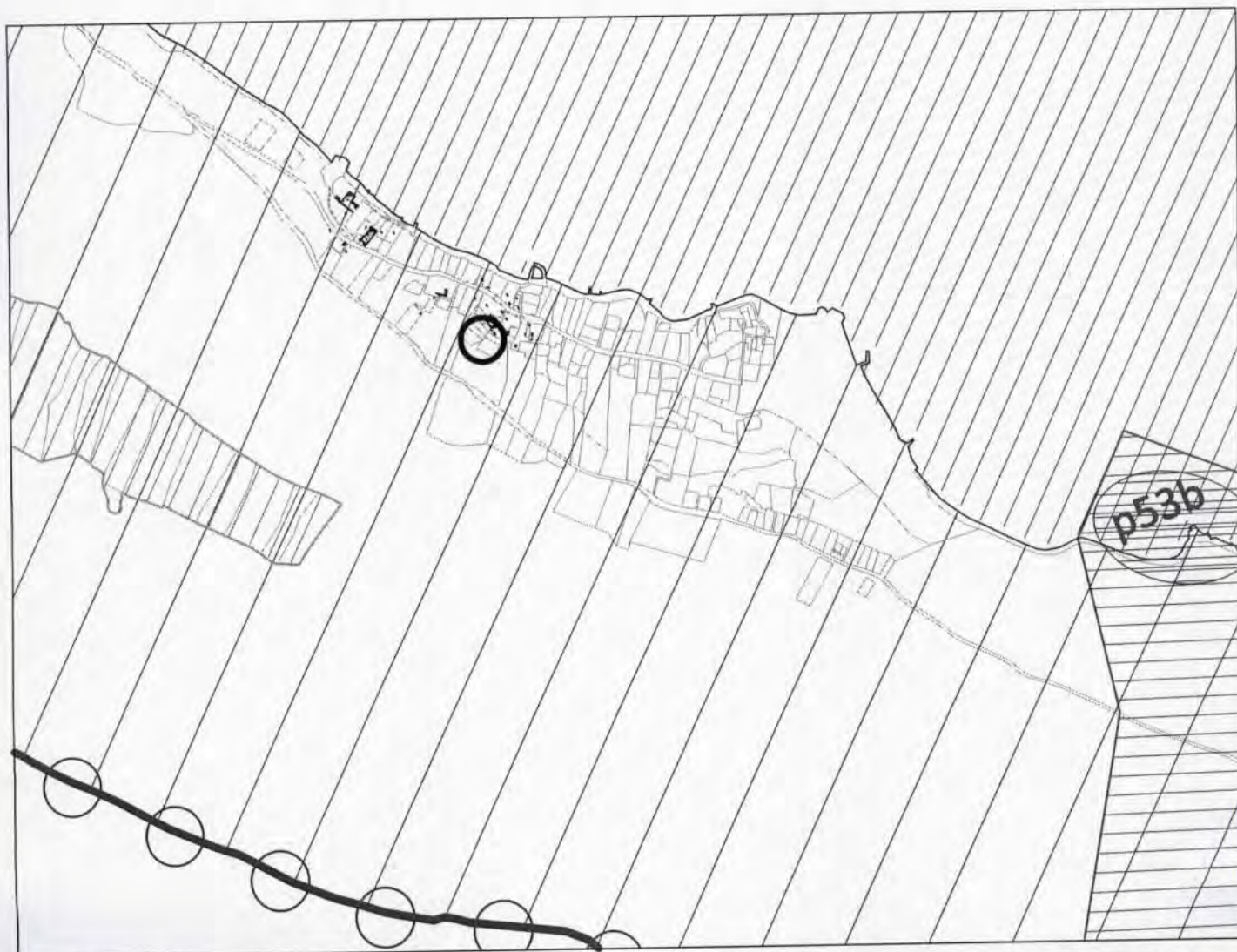


Broj predmeta: 02-3-332-UPI-180/2024

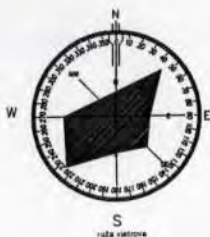
Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg -Novi-PUP OHN

("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18)

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



- kat.parcela broj 5956 K. O. Sutorina



Herceg Novi, 29.02.2024.godine

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.

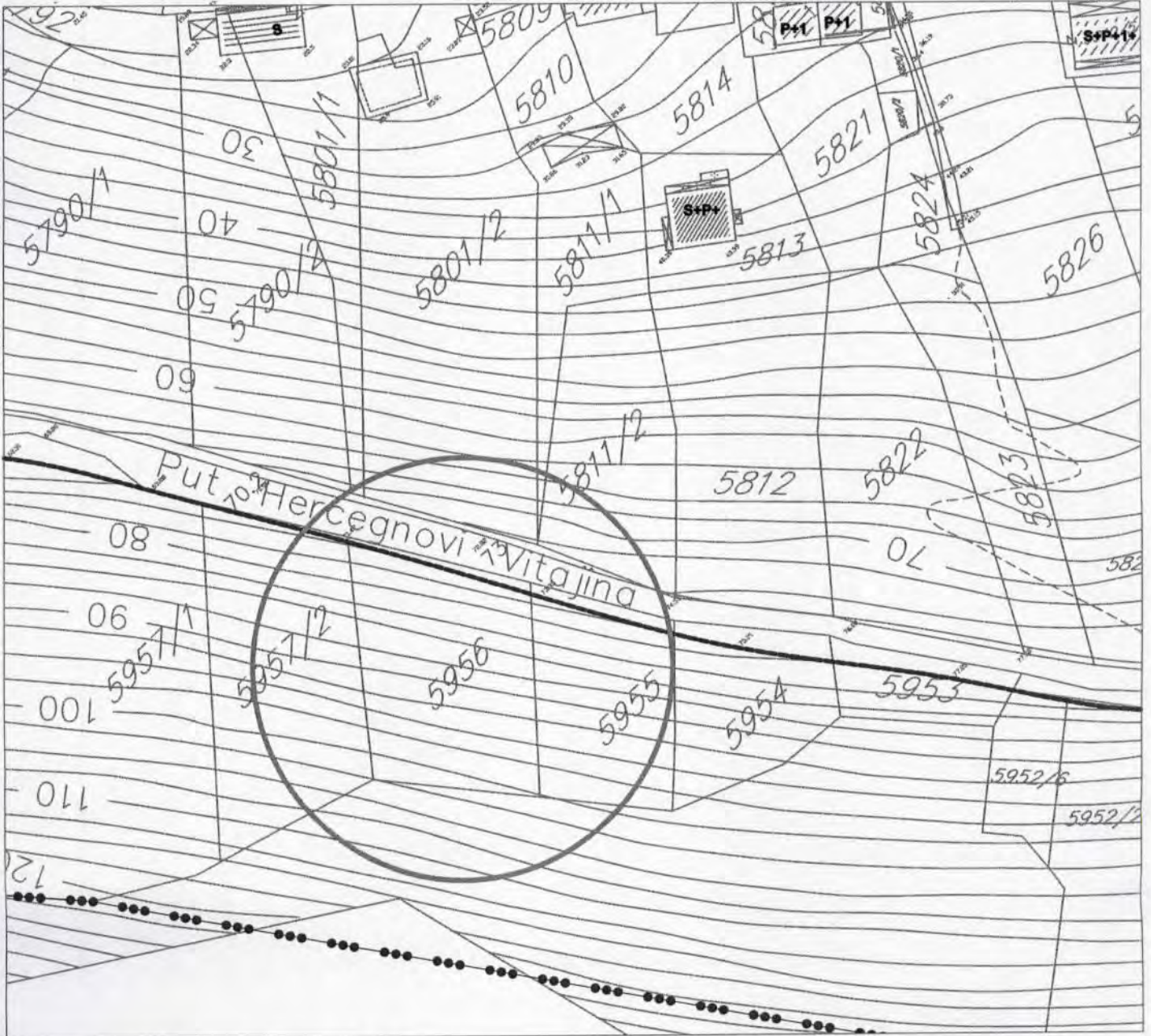


	Granica Opštine Herceg Novi
	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa potencijalnim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

Broj predmeta: 02-3-332-UPI- 180/2024

Izvod iz Izmjene i dopune DUP-a "Njivice" ("Sl.list CG op.pr.", br. 26/12)

Prilog br.04: Postojeće stanje fizičkih struktura



- katastarska parcel br. 5956 K. O. Sutorina



U Herceg - Novom , 29.02.2024.godine

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
pej. arh. Lidiya Baković, dipl. ing.



LEGENDA	
	zgrada, prizemlje, krov
	zgrada, prizemlje, krov
S	stamben
+P	prizemlje
+1	prvi
+PK	podzemlje
+	ostala zgrada

Lidija



Crna Gora
Opština Herceg - Novi
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Trg maršala Tita 2
85340 Herceg - Novi, Crna Gora
T.: +382 31 321 052
F.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

27.02.2024.

Broj: 02-3-332-UPI- 180 / 2024
Za: Uprava za katastar i državnu imovinu - P.J. Herceg - Novi
Trg Maršala Tita broj 2.
Opština Herceg - Novi

[Handwritten signature]

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI				
Примљено:		06-03-2024		
СЛИБНИ ЛИБНИ	ЛЕДИНСТВЕНИ КЛАСИФИКАЦИОНА ЗНАК	РЕДНИ БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРИЈЕДНОСТ
	02-3-332-УП-180/24-1/1			

Предмет: Zahtjev za dostavu Kopije plana i Prepisa lista nepokretnosti

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOST
Područna jedinica
HERCEG NOVI

Primljeno:	<i>[Handwritten: 06-03-2024]</i>		
Org. jed.			
	017-109-92/2024-1		

Poštovani,

Po službenoj dužnosti, a na osnovu člana 74. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), potrebno je da nam izdate **Kopiju plana i Prepis lista nepokretnosti za katastarsku parcelu br. 5956 K. O. Sutorina u Herceg - Novom**, radi rješavanja zahtjeva Gavrilović Tanje iz Njivica /Herceg – Novi/ u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

LN 1896 1161m²

S poštovanjem,



pej. arh. Lidija Baković dip. ing.
Samostalna savjetnica I
T.: +382 31 321 052 lokal 514
E.: urbanist_lidija@hercegnovi.me

[Handwritten signature]
07. 03. 2024
[Handwritten signature]

Dostavljeno: Naslovu,
Sekretarijatu.

[Handwritten signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-91/2024/1

Datum: 04.03.2024.



Katastarska opština: SUTORINA

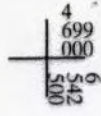
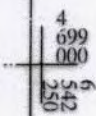
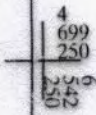
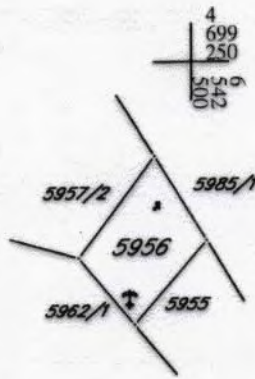
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13

Parcela: 5956

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-2352/2024
Datum: 04.03.2024.
KO: SUTORINA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1896 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5956			20 98		NJIVICE	Sume 4. klase NASLJEDE		1161	0.58
								1161	0.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2110951249995	GAVRILOVIĆ MILOSAV DANICA NJIVICE 15 HERCEG NOVI Sutorina	Susvojina	1/4
0312981235020	GAVRILOVIĆ MILIVOJ SANJA NJIVICE 15 Sutorina	Susvojina	1/4
1009980235018	GAVRILOVIĆ MILIVOJE TANJA Herceg Novi Herceg Novi	Susvojina	1/4
3107974245019	GAVRILOVIĆ MILIVOJ VESNA NJIVICE 15 Sutorina	Susvojina	1/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik

RADUŠINOVIĆ MIRJANA
SUTORINA

Datum i vrijeme: 04.03.2024. 07:34:16

1 / 1

Broj: 02-777/24
Herceg Novi, 06.03.2024. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

07-03-2024

02-3-332-UP-180/24	1/2
--------------------	-----

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
Podnosilac zahtjeva: GAVRILOVIĆ TANJA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-777/24 od 05.03.2024. god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni površina stanovanja srednjih gustina oznake SS, na lokaciji UP 243 koja se sastoji od najvećeg dijela katastarske parcele broj 5956 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-332-UP-180/2024 od 29.02.2024. god, konstatuje se:

Vodovod:

- ❖ Na predmetnoj parceli ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu.

Kanalizacija:

- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Petar Odalović
Petar Odalović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović
Goran Simović

06.03.2024

Lučić Boro

Direktor
VODOVOD I
KANALIZACIJA
Lučić Boro



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ				
Примљено: 12-03-2024				
РЕГОНСКИ ЗНАК	ЈЕДИНСТВЕНИ КЛАСИФИКАЦИОНИ ЗНАК	РЕДНИ БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЈЕДНОСТ
	04-3-332-Ур	180/24-1/3		

Br: UP-05-92/2024-2

11.03.2024.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, broj 02-3-332-UP-180/24 od 29.02.2024.godine, dostavljen 07.03.2024. godine i zaveden pod brojem UP-05-92/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS-stanovanje srednje gustine, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine –PUP OHN- ("Sl.list CG-opštinski propisi" broj 52/18 i 04/19), odnosno DUPa „Njivice“ ("Sl.list CG"-opštinski propisi broj 26/12) na UP 243 koja odgovara većem dijelu kat. par. broj 5956 KO Sutorina, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS-stanovanje srednje gustine, na kat.par.5956 KO Sutorina, u zahvatu DUPa Njivice

I

- Izgradnju objekta što više prilagoditi i uklopiti sa okolinom, poštujući karakteristike tradicionalne urbanističke matrice i pejzažnih vrijednosti očuvanih istorijskih ruralnih cjelina u zaleđu Herceg Novog. Poštujući tradicionalna načela organizacije i oblikovanja u prostoru štiti se ambijent i kulturno naslijeđe. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom.
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata. Navedeno ne treba primjeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi. Prilikom oblikovanja otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade. Objekat završiti dvovodnim krovom sa sljemenom koje ide duž izohipse odnosno paralelno sa izohipsom, a ne upravno na nju i pokriti ga crijepom;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja, a na otvorima postaviti škura.

Završeno
 13.03.2024
 [Signature]

- U okviru uređenja terena, u mogućoj mjeri, predvidjeti očuvanje ambijentalnih karakteristika predmetne parcele (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, podzide i sl.) ili planirati manje obradive površine;
- Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti borova, maslina, smokava).

II

- Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, broj 02-3-332-UPI-180/24 od 29.02.2024.godine, dostavljen 07.03.2024. godine i zaveden pod brojem UP-05-92/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS-stanovanje srednje gustine, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine –PUP OHN, odnosno DUPa „Njivice“ na UP 243 koja odgovara većem dijelu kat. par. broj 5956 KO Sutorina, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u krajnjem istočnom dijelu katastarske opštine Sutorina, uz put Herceg Novi-Vitaljina, na cca 200 m od mora;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“. U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u granicama zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO). U neposrednoj blizini opisanog prostora nema izgrađenih objekata;
- Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, lokacija se nalazi na prostoru naselja (N), u planskoj jedinici 1-29 Gornje Njivice i Stara Banja. Primjenjene su odredbe iz poglavlja 9.7. Smjernice za sprovođenje PUPa po planskim jedinicama, odnosno definisano je da se primjenjuju donešena lokalna planska dokumenta u djelovima koji su u skladu sa rješenjem PUPaOHN, u konkretnom slučaju DUP „Njivice“;

- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, UP 243 je formirana od kat.par.5956 KO Sutorina, ima površinu 1.127 m² na kojoj se može graditi objekat do dozvoljenih kapaciteta u zoni SS-stanovanje srednje gustine, mješovito stanovanje, sa max parametrima Iz-0,4 i li-1,2, spratnosti do tri nadzemne etaže.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta u zoni „N“ naselja, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, odnosno DUPa „Njivice“ na UP 243 koja je formirana od najvećeg dijela kat.par.5956 KO Sutorina, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

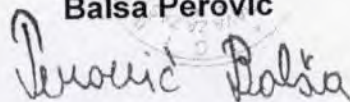
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

V.D. DIREKTORA

Balša Perović



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta

Lidija



Crnogorski elektrodistributivni sistem

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 02-04-2024				
РЕГИОН	ЈЕДИНСТВЕНИ КЛАСИФИКАЦИОНИ ЗНАК	РЕДНИ БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРИЈЕДНОСТ
	02-3-332-UPI-180/24-116			

Opština Herceg-Novi
Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju
Brg maršala Tita 2
HERCEG-NOVI

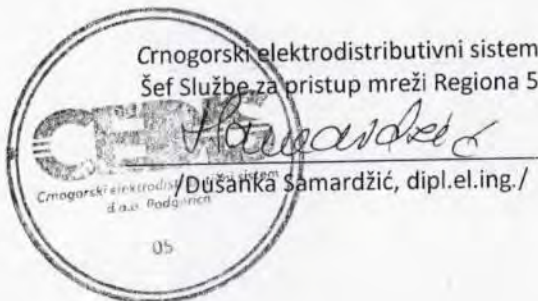
Predmet: Odgovor na vaš zahtjev broj 02-3-332-UPI-180/2024 od 29.02.2024. godine

Vezano za vaš zahtjev 30-20-05-1099 od 06.03.2024. godine za stanje elektrodistributivne mreže na lokaciji koju definiše urbanistička parcela UP 243 koja se sastoji od najvećeg dijela kat.parcele 5956 k.o. Sutorina obavještavamo vas:

Južnom ivicom katastarske parcele 5956 k.o. Sutorina je trasa 10 kV nadzemnog dalekovoda koji nije u pogonu. Izvršeno je kabliranje i povezivanje između MBTS Karaula-DTS Njivice-DTS Hotel Rivijera pa se čelično rešetkasti linijski stub dalekovoda, koji se nalazi na predmetnoj parceli može ukloniti i nema smetnji za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta.

Obradio:

Dr. Martonić
/Dragan Marković, el.teh./



Uz pozdrav
Herceg-Novi, 29.03.2024.godine

Завршено
03.04.2024.
[Signature]

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica
Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1
Broj žiro računa:
СРБ БАНКА 510-1714-30 НИПОТФАРНА БАНКА 520-77559-07 ЕРСТЕ БАНКА СДП-2572-34 ПРВА БАНКА 535-15060-00

