



ANALIZA LOKACIJE

Kat.parcele 133, 139, 145, 153, 155, 156, 399, 432 K.O. Đurići
Opština Herceg Novi
(SLS code: ME10029L01001)

05.02.2021.



Geoportal_Uprava za nekretnine – lokacija (Kat.parcele 133, 139, 145, 153, 155,156, 399, 432)





Detaljne namjene kat. parcela planirane su kroz "DUP Kamenari-Đurići", koji je u međuvremenu ukinut iz registra MORT-a.

ANALIZA LOKACIJE_ PUP Herceg Novi

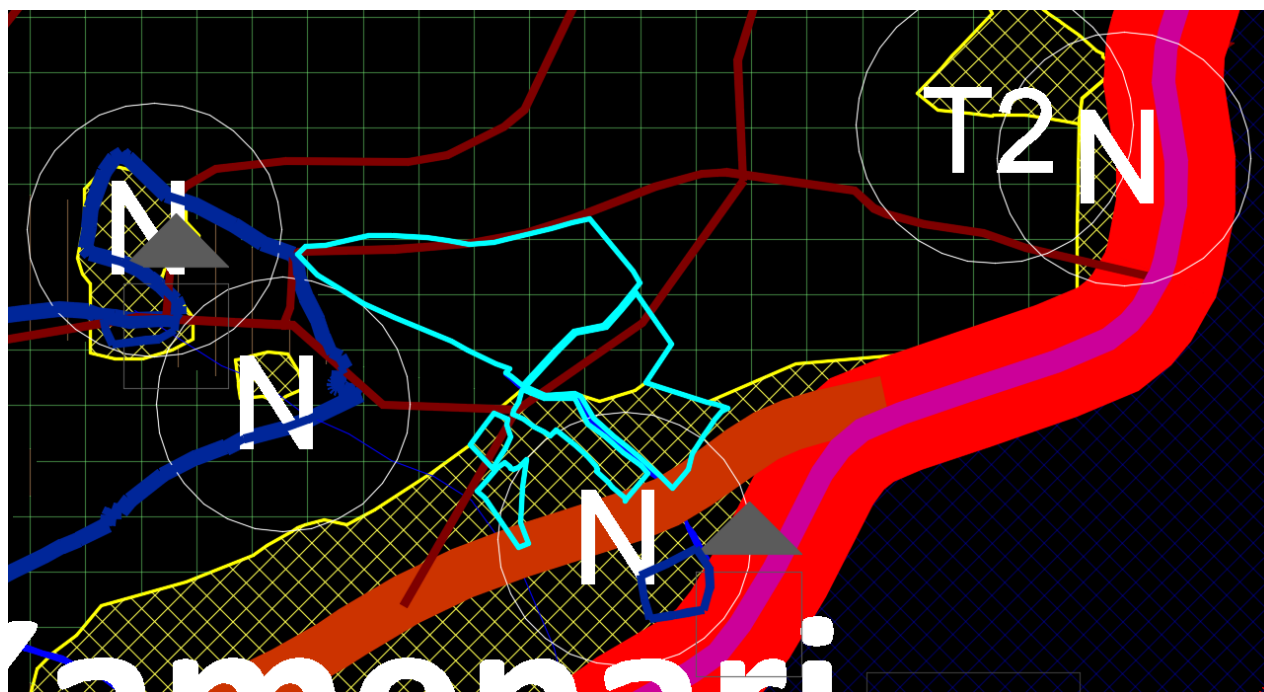
Planirana namjena parcela - PUP-om Herceg novi kat. parcele 155, 156, 145, 153, 133, 139 planirane su kao površine naselja, dok kat. parcele 399 i 432 planirane su kao šume.



ŠUME



POVRŠINE NASELJA



Smjernice iz PUP Herceg Novi

Planirane namjene i režimi korišćenja prostora

Površine naselja („N“) obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, turizam, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredjeljenje za izgradnju) ali su u funkciji građevinskog područja.

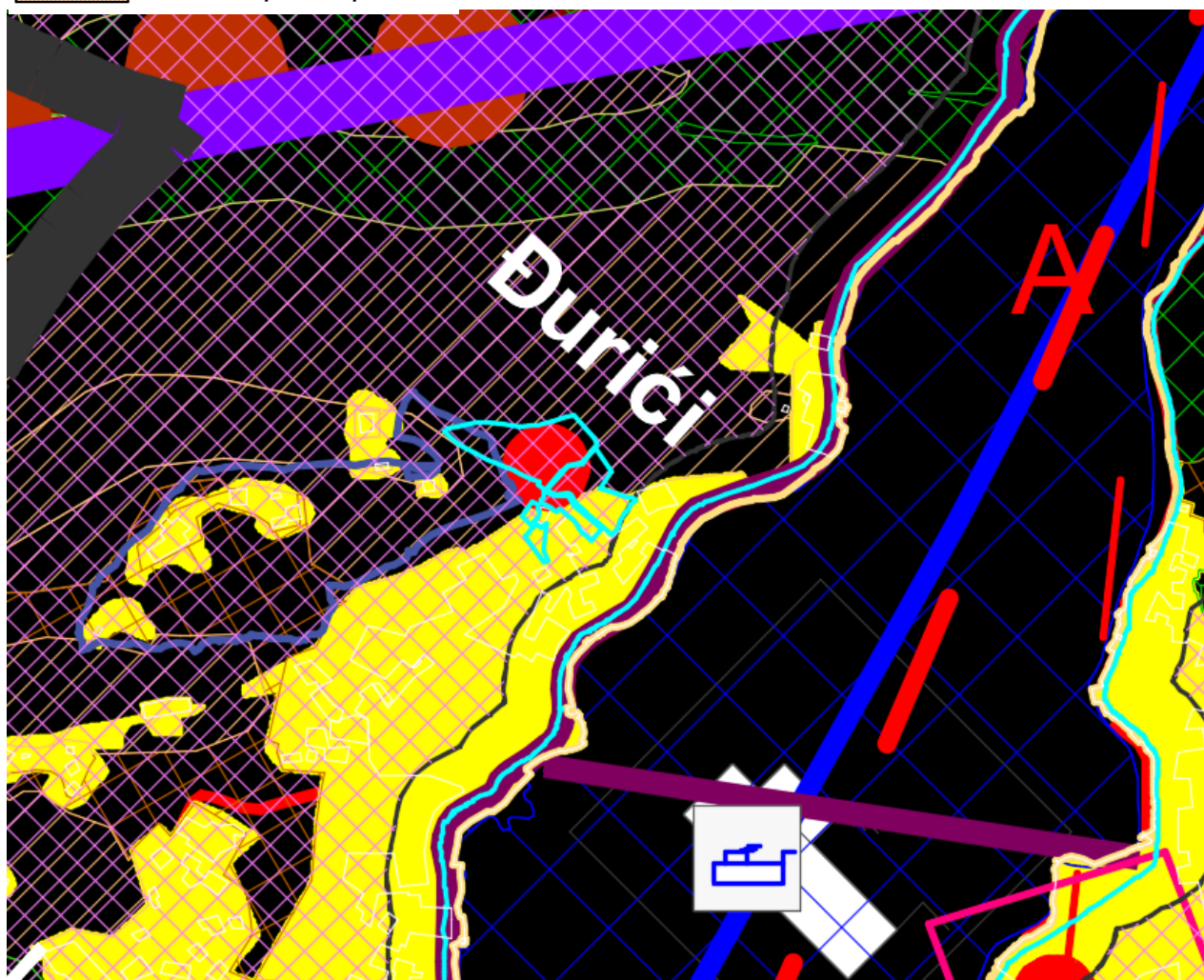
ANALIZA LOKACIJE_ PPPN ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE

Planirana namjena parcela - PPPN za obalno područje Crne Gore Kat. parcele 133, 139, 145, 153, 155, 156 planirane su kao površine naselja 399, 432 planirane su kao ostale prirodne površine i nalaze se u obalnom odmaku od 100-1000m. (Pojas od 100 m do 1000 m od obale u područjima van postojećih naselja je rezervisan isključivo za razvoj turizma, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).

PPNOP Obalno područje



Ostale prirodne površine





- **Primarno seosko naselje**
/Podi, Nalježići, Đuraševići,
Podostrog, Zupci, Zoganj, . . . /
- 1. Površine naselja**
- Ostale prirodne površine



OBALNI POJAS - 1000 m od obalne linije

U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

Ostale prirodne površine predstavljaju šikare, makija, garig, površine stjenovitih planinskih padina, sipara-osulina, stjenovitih obala, pješčanih i šljunkovitih plaža i druge slične neplodne površine.

U skladu sa čl. 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17 i 44/18) van građevinskog područja u okviru ove namjene može se planirati izgradnja:

1. infrastrukture;
2. objekata od posebnog značaja za odbranu, zaštitu i spašavanje;
3. objekata namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji;
4. proizvodnih energetske objekata za sopstvene potrebe-OIE;
5. kampova i sportsko-rekreativnih igrališta na otvorenom;
6. objekata namijenjenih za stanovanje i pomoćnih objekata za vlastite potrebe na poljoprivrednim gazdinstvima i za potrebe seoskog turizma

***D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja***

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove se zone primjenjuje sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih naselja:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %



ZAKLJUČAK:

Postojećim aktivnim planom PUP Herceg Novi kat. parcele 155, 156, 145, 153, 133, 139 planirane su kao *površine naselja*, moguće je graditi po smjernicama plana, dok kat. parcele 399 i 432 planirane su kao *šume*.

Detaljna namjena kat. parcela planirana je kroz "DUP Kamenari-Đurići", koji je u međuvremenu ukinut iz registra MORT-a.

Planom višeg reda, odnosno planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore (PPPNOP), kat. parcele 133, 139, 145, 153, 155, 156 planirane su kao *površine naselja* dok kat. parcele 399, 432 planirane su kao *ostale prirodne površine*, na kojima se može planirati izgradnja proizvodnih energetske objekata za sopstvene potrebe-OIE, kampove i sportsko-rekreativna igrališta na otvorenom, objekata namijenjenih za stanovanje i pomoćnih objekata za vlastite potrebe na poljoprivrednim gazdinstvima i za potrebe seoskog turizma.

Planirana namjena	naselja
Ukupna površina kat. parcela	7 087 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.35
Max. zauzetost parcele pod objektom	2 480.45 m ²
Max. indeks izgrađenosti	1
Max. bruto razvijena građevinska površina	7 087 m ²
Spratnost	P+1+Pk

Planirana namjena	ostale prirodne površine
Ukupna površina kat. parcela	17 409 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.10
Max. zauzetost parcele pod objektom	1 740.9 m ²
Max. indeks izgrađenosti	0.15
Max. bruto razvijena građevinska površina	2 611.35 m ²
Spratnost	P+1

**PPPNOP ne predviđa parametre za proračun koeficijenata za naselja i ostale prirodne površine, kao približne vrijednosti koriste se parametri prosječne vrijednosti iz okolnih važećih planova.*



Kat. parcele se nalaze u obalnom odmaku 100-1000m koji omogućava razvoj turizma D2 (odnosi se na kat. parcele koje se nalaze izvan naselja, odnosno kat. parcele 399 i 432), koji je moguće realizovati izradom plana generalne regulacije (PGR) Crne Gore.

Planirana namjena	Turizam-T1
Ukupna površina kat. parcela	17 409 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.30
Max. zauzetost parcele pod objektom	5 222 m ²
Max. indeks izgrađenosti	0.8
Max. bruto razvijena građevinska površina	13 927 m ²

Planirana namjena	Turizam-T2
Ukupna površina kat. parcela	17 409 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.25
Max. zauzetost parcele pod objektom	4 352 m ²
Max. indeks izgrađenosti	0.7
Max. bruto razvijena građevinska površina	12 186 m ²

Turizam je ovde ponuđen kao potencijalna mogućnost, što ne znači da će budućim planom doći do njene realizacije, jer novim planom može ostati namjena *površine naselja i ostale prirodne površine*.

Dok ne dodje do izrade PGR, moguće je realizovati samo na osnovu PUP Herceg Novi.



LOCATION ANALYSIS

Cadastral parcel 133, 139, 145, 153, 155, 156, 399, 432 Cadastral municipality Đurići
Municipality of Herceg Novi
(SLS code: ME10029L01001)

05.02.2021.



Geoportal_ Real Estate Administration– Location (Cadsatral parcel 133, 139, 145, 153, 155,156, 399, 432)

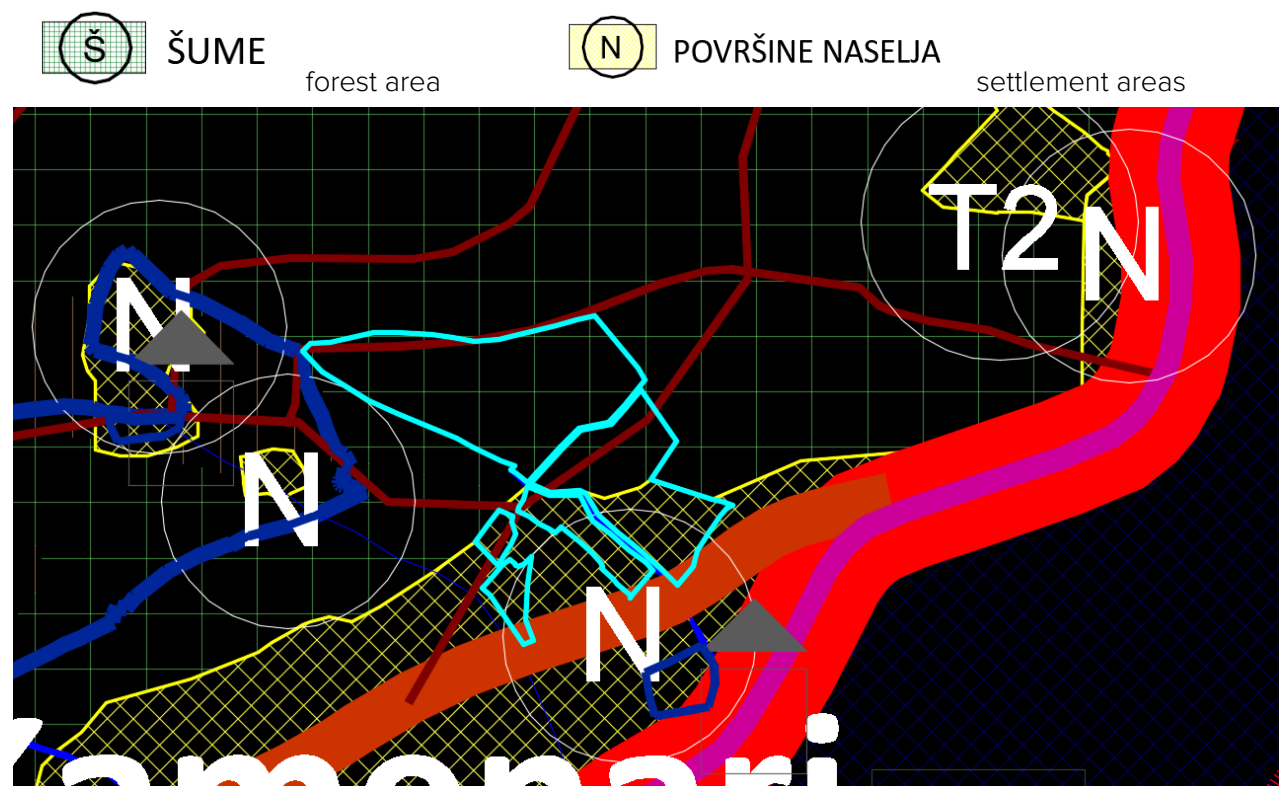




Detailed purposes of cadastral parcels were planned through the detailed urban plan (DUP) "Kamenari- Đurići", which in the meantime was removed from the register of Ministry of Sustainable Development and Tourism

LOCATION ANALYSIS – spatial and urban plan "Herceg Novi"

Planned purpose of the plot - according to spatial and urban plan "Herceg Novi" Cadastral parcels 155, 156, 145, 153, 133, 139 are planned as settlement areas, while cadastral parcels 399 i 432 are planned as forest areas.



Guidelines from spatial and urban plan "Herceg Novi"

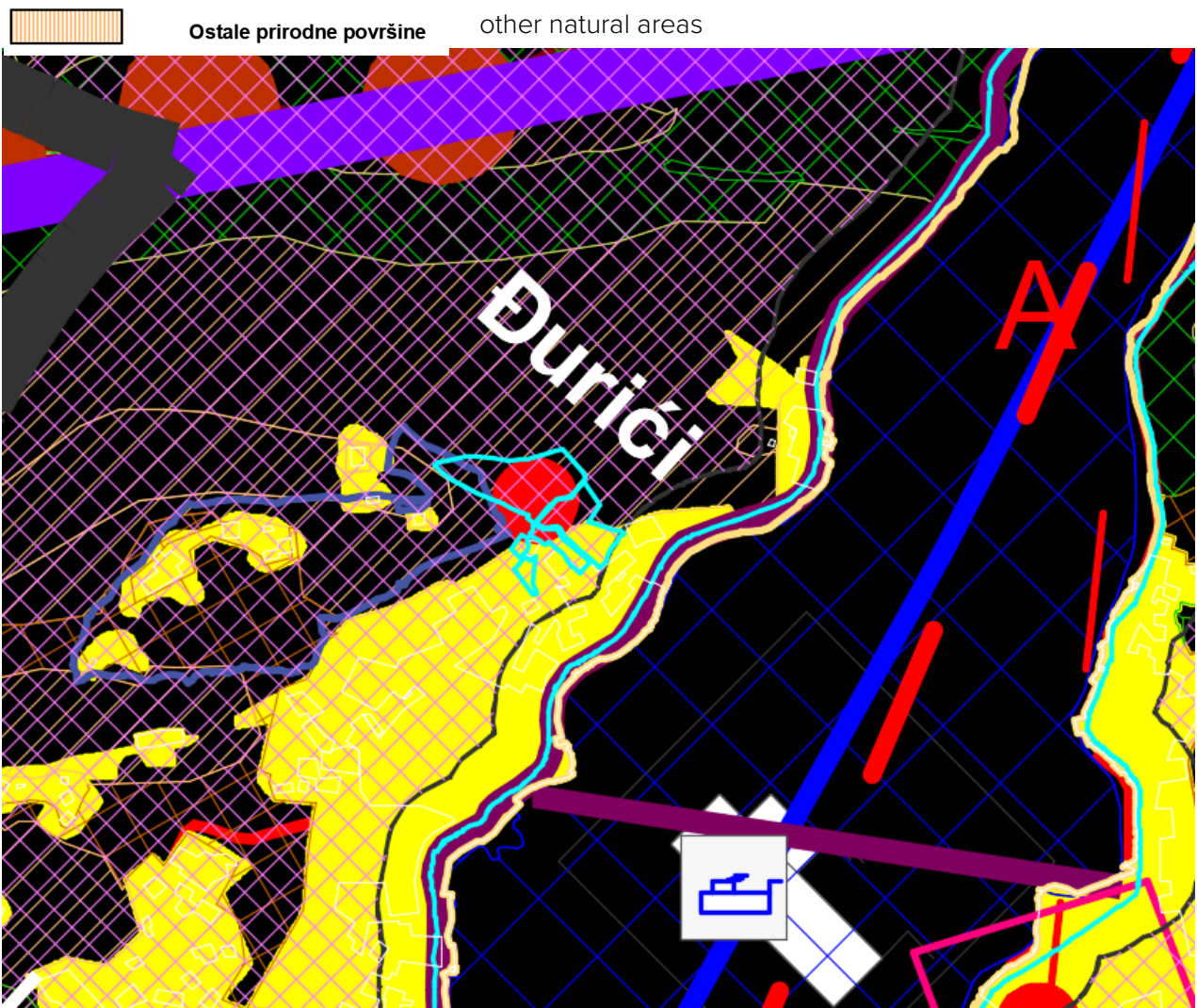
Planned purposes and modes of space usage

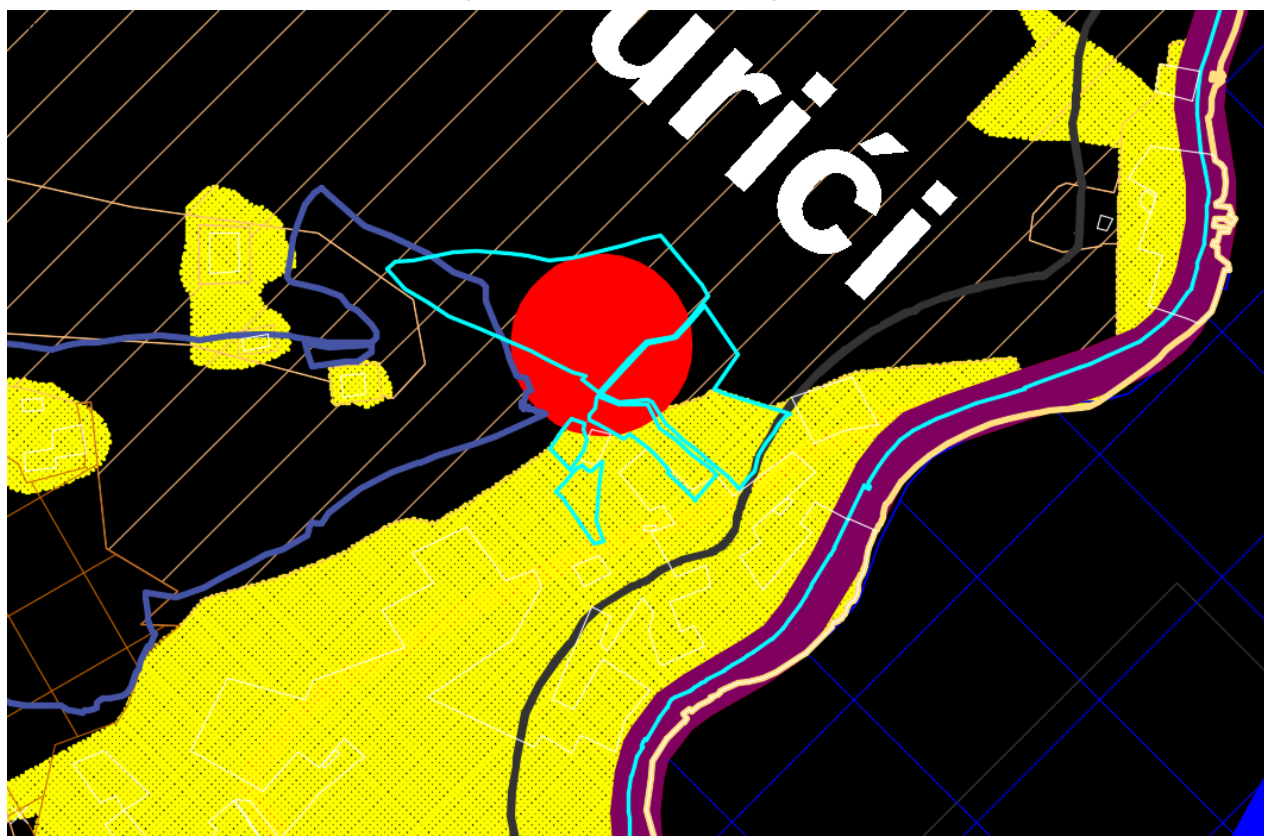
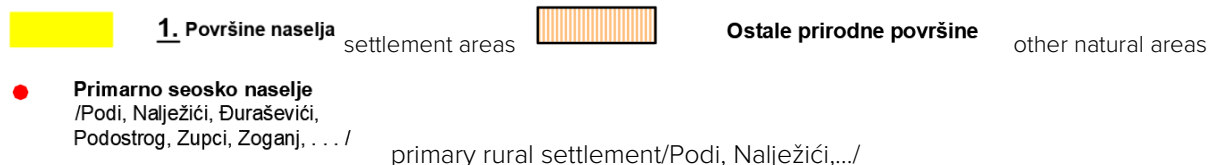
Settlement areas („N“) includes construction land (built and unbuilt areas intended for housing, work and rest, public facilities, tourism, infrastructure and special purpose areas, green areas) and non-construction land (areas that are not committed to construction) but are in the function of the construction area.

LOCATION ANALYSIS _ Special purpose spatial plan for coastal area of Montenegro

Planned purpose of the plot - Special purpose spatial plan for coastal area of Montenegro
Cadastral parcels 133, 139, 145, 153, 155, 156 are planned as settlement areas 399, 432 are planned like Other natural areas and they are located in the coastal area of 100-1000m. (The zone from 100 m to 1000 m from the coast in areas outside the existing settlements is reserved exclusively for tourism development, respecting the regime of protection of space (preservation of valuable landscapes, ambient units, protected areas, valuable agricultural areas)).

Special purpose spatial plan for coastal area





COASTAL ZONE - 1000 m from the coastline

In the area between 100 and 1000 m from the coastline, new housing is prohibited in areas outside the settlement, space is reserved for tourist development, and planning and landscaping is based on the preservation of natural, cultural, historical and traditional values, with protection of coastal areas and protection measures on land and at sea.

OTHER NATURAL AREAS

Other natural areas are shrubs, maquis, garrigue, areas of rocky mountain slopes, landslides, rocky shores, sandy and pebble beaches and other similar barren areas.

In accordance with Art. 9 of the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities ("Official Gazette of Montenegro", No. 64/17 and 44/18) outside the construction area within this purpose can be planned:

1. infrastructure;
2. facilities of special importance for defense, protection and rescue;
3. facilities intended for agricultural production;



4. objects of electric-energy infrastructure for personal needs -OIE;
5. camps and outdoor sports and recreational playgrounds;
6. facilities intended for housing and auxiliary facilities for own needs on agricultural holdings and for the needs of rural tourism.

D2. Tourist zones within areas of special natural importance

This group includes tourist zones in areas of special natural importance that are protected by planning measures in further detailed planning documentation and / or that are located in prominent positions on the terrain:

- Low built tourist zones (built up to 10%),
- Tourist zones created by the conversion of military zones, and fewer than 10% are built above ground,
- Tourist zones created by the conversion of the area of exploitation of mineral resources (quarries, etc.) of the utilized area of the project up to 10% (of exploitation).

The following criteria apply to these zones in relation to urban plots within tourist resorts:

Maximum allowable occupancy T1 <30%

Maximum allowable construction T1<0,8

The smallest share of natural areas T1>60%

Maximum allowable occupancy T2 <25%

Maximum allowable construction T2<0,7

The smallest share of natural areas T2>60%



CONCLUSION:

According to the existing active plan **spatial and urban plan "Herceg Novi"** cadastral parcels **155, 156, 145, 153, 133, 139** are planned as *settlement areas*, where construction is allowed if guidelines are respected, while cadastral parcels **399** and **432** are planned as *forest areas*.

Detailed purposes of cadastral parcels were planned through the **detailed urban plan (DUP) "Kamenari- Đurići"**, which in the meantime **was removed from the register of Ministry of Sustainable Development and Tourism**.

According to the higher order plan, ie **special purpose spatial plan for coastal area of Montenegro**, cadastral parcels **155, 156, 145, 153, 133, 139** are planned as *settlement areas*, while cadastral parcels **399, 432** are planned like *other natural areas*, where the construction of objects of electric-energy infrastructure for personal needs, camps and outdoor sports and recreational playgrounds, facilities intended for housing and auxiliary facilities for own needs on agricultural holdings and for the needs of rural tourism.

Planned purpose	Settlement
Total area of cadastral parcel	7 087 m ²
Max. occupancy index	0.35
Max. occupancy of the plot under the building	2 480.45 m ²
Max. construction index	1
Max. gross extended floor area of building	7 087 m ²
Number of storeys	Gf+1+Attic

Planned purpose	Other natural area
Total area of cadastral parcel	17 409 m ²
Max. occupancy index	0.10
Max. occupancy of the plot under the building	1 740.9 m ²
Max. construction index	0.15
Max. gross extended floor area of building	2 611.35 m ²
Number of storeys	Gf+1

** Special purpose spatial plan for coastal area of Montenegro does not provide parameters for the calculation of coefficients for settlements and other natural area, the parameters of the average value from the surrounding relative plans are used as approximate values.*

Cadastral parcels are located in the coastal distance of 100-1000 m, which enables the development of tourism D2 (refers to cadastral parcels located outside the settlement, ie cadastral parcels **399** and **432**), which could be realized by making a **plan of general regulation of Montenegro**.



Planned purpose	Tourism-T1
Total area of cadastral parcel	17 409 m ²
Max. occupancy index	0.30
Max. occupancy of the plot under the building	5 222 m ²
Max. construction index	0.8
Max. gross extended floor area of building	13 927 m ²

Planned purpose	Tourism-T2
Total area of cadastral parcel	17 409 m ²
Max. occupancy index	0.25
Max. occupancy of the plot under the building	4 352 m ²
Max. construction index	0.7
Max. gross extended floor area of building	12 186 m ²

Tourism is planned here as a potential possibility, which does not mean that the future plan of general regulation will have it as such, because the new plan can keep the purpose of the plot *settlement area and other natural area*.

Until plan of general regulation of Montenegro is developed, it is possible to build only on the basis of spatial and urban plan "Herceg Novi".