



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Meljine“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi”- br. 26/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Popović Božana

OBRADIVAČ:

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



Herceg Novi, 18.03.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UP1-261/2018  
Herceg Novi, 18.03.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 68/17), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Popović Božane iz Herceg Novog, Crna Gora, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog/ stambeno-poslovnog/ poslovnog objekta, u zoni- MC4- centralne djelatnosti (mješoviti centi) maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk, na lokaciji: urbanistička parcela UP 170, koja odgovara katastarskoj parceli broj 178/1 i manjem dijelu katastarske parcele br. 178/3, sve K.O. Podi u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/ 12).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Popović Božana, Nikole Ljubibratića bb. Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 29.05.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UP 1-261/2018.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 178/1 K.O. Podi, broj: 90/ 2019 od 14.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.188 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2489/ 2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je A.D. za G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 178/1 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 1707 m<sup>2</sup> ( Dvorište-odluka državnog organa- 973 m<sup>2</sup>, i Samački hotel. -odluka državnog organa-724 m<sup>2</sup> i elektroenergetski objekti- odluka državnog organa-10m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/ 12)
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4: -Analiza postojećeg stanja/ namjena površina-, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirana namjena stanovanje.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4a: -Analiza postojećeg stanja/ Plan fizičke strukture-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj postoji evidentiran objekat 1 spratnosti S+P+3.



## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 6: - Namjena površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni MC4- centralne djelatnosti- zona mješovitog centra
- U ovoj zonisuzi dozvoljene namjene:
  - o stanovanje
  - o poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
  - o poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu i koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovina, uslužni sadržaji, centri za zabavu, sportski sadržaji, društvene djelatnosti, zanaatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja.
- U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:
  - o stambenih objekata- isključiva namjena stanovanje
  - o stambeno-poslovnih objekata- stanovanje, poslovanje ili poslovanje u funkciji turističkog stanovanja
  - o poslovnih objekata- poslovanje na svim etažama
  - o pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P(prizemlje) i max BRGP od 50m<sup>2</sup> (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
  - o pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena
  - o na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.

**Na strani br. 34 navedenog DUP-a za zonu mješoviti centri MC4 definisano je sledeće:**  
**»Na katastarskoj parceli br. 179 K.O.Podri nalazi se postojeći kolektivni objekat »Samački hotel« spratnosti S+P+3. Na osnovu sporazuma sklopljenog između Opštine Herceg Novi, AD »Novi Prvoborac« i stanara »Samačkog hotela« i baraka starog »Bra-Lima« radi rješavanja stambenog pitanja stanara »Bra-Lima« na objektu »Samačkog hotela« planirana je nadogradnja još dvije etaže tako da je ukupna planirana spratnost S+P+5 ili S+P+4+Pk.«**

**U zoni zahvata Plana objekat je moguće srušiti i umjesto njega podići novi koji mora da ispuní sve uslove za pripadajuću zonu.**

### • Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m<sup>2</sup>
- Površina urbanističke parcele UP 170 iznosi 1744.54 m<sup>2</sup>, prema grafičkom prilogu 7- Parcelacija i preparcelacija.
- UP 170 definisana je koordinantnim tačkama:

#### UP 170

*Odgovara katastarskoj parceli broj 178/1 i manjem dijelu k.p. broj 178/3, sve K.O. Podri*

Koordinatna tačka	x	y
1	6546544.54425	4701529.08073
2	6546564.70413	4701530.60602
3	6546566.87573	4701528.41361
4	6546568.76284	4701528.55639
5	6546570.74000	4701506.42000
6	6546591.14000	4701505.95000

7	6546590.39796	4701515.14169
8	6546591.18519	4701511.17053
9	6546592.79187	4701505.04136
10	6546593.82957	4701501.87870
11	6546591.58794	4701501.51449
12	6546591.42560	4701505.51119
13	6546571.44208	4701504.69951
14	6546571.88850	4701493.70858
15	6546571.74000	4701489.42000
16	6546571.81000	4701487.51000
17	6546572.14000	4701482.48000
18	6546572.04000	4701480.79000
19	6546572.54000	4701472.71000
20	6546572.59000	4701471.07000
21	6546572.68000	4701468.17000
22	6546551.60000	4701467.14000
23	6546550.69000	4701477.53000
24	6546540.52345	4701478.43024
25	6546543.58949	4701497.25143
26	6546543.37573	4701503.85782
27	6546539.75564	4701520.05348
<b>Koordinate tačaka građevinske linije</b>	<b>x</b>	<b>y</b>
IV	6546543.61493	4701478.15649
V	6546542.21606	4701521.97228
VI	6546544.77058	4701526.08928
VII	6546568.82068	4701527.90891

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 170 koja odgovara katastarskoj parceli broj 178/1 K.O. Podi i manjem dijelu K.O. Podi 178/3, sve KO. Podi

- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po **lanskom** dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Udaljenost objekta od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br. 7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni mješovitih centara i stanovanja srednjih gustina (mješovito) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisan u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,5m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način (ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata, ili u slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja- predviđene su zelene površine (osim ako nije drugačije definisan u grafičkom prilogu br.7).

**G.L.** – je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18,011/19)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18,011/19)).

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

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

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

## **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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



## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 20: - Vegetacija|planirano stanje -, utvrđeno je da se predmeta urbanistička parcela nalazi u zoni ZSP- zelenilo stambeno-poslovnih objekata.
- Zelena površina oko poslovno- stambenog objekta neizostavan je dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. S druge strane, ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze kao i ukupnoj slici naselja i grada.
- Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo rješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.
- 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 standard, 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.
- Neke od predloženih vrsta: *Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – cempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – cesmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vifex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Carmelia 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.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

### • Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG“, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

## USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

### • Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Saobraćajnice u zahvatu plana su planirane sa jednostranim ili dvostranim trotoarom širine date u poprečnim profilima. Pomenuti trotoari omogućavaju odvijanje najvećeg broja pješćakih komunikacija.



- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu 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 objekta javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni) ukoliko se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni.
- 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.
- Pomoćni objekti prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m<sup>2</sup> su garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti
- Pomoćne objekte druge i treće kategorije predstavljaju pomoćni objekti infrastrukture i uređenja terena.
- Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

#### **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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- 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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.



- U prilogu se daju trase 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 članom 112 i 114, Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz-** UP 170 obezbjeđen je sa postojeće kolske ulice (k.p.202 K.O.Podri)- definisane poprečnim profilom K1-K1, kolske ulice na k.p. 179 K.O.Podri i pristupne slijepe ulice (178/3 K.O. Podri). Uslovi priključenja na kolsku ulicu na k.p.202 K.O.Podri su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima datim u posebnom prilogu ovih UTU.

Uvidom u tekstualni dio plana na str. 62 navedena kolska ulica definisana je širinom kolovoza od 4,5m.

- Saobraćajno rješenje- Plan regulacije i plan nivelacije su grafički prikazani na listu br.9 i 10 DUP-a Meljine-
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Sve urbanističke parcele koje imaju planiran kolski pristup obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta, na urbanističkoj parceli, u skladu sa namjenom urbanističke parcele. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima definisanim u tabelarnom prikazu:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/ stambenoj jedinici
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam- apartmanski tip	1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m <sup>2</sup> BRGP

- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Suteran stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2,4m koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterenske etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je max na 1,2m od konačno uređenog terena.
- Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiče se u okviru vlasničkih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50x5,00m.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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





dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog list br. 3a- prirodni uslovi-izvod iz GUP-a Hidrogeološka karta- utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni gdje su naslage promjenjive vodopropusnosti, relativno male dubine.
- Uvidom u grafički prilog list br. 3d- Prirodni uslovi- izvod iz GUP-a Stabilnost terena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni gdje je stabilan teren- tereni u kojima prirodni faktori i ljudska djelatnost ne mogu poremetiti ili bitno smanjiti stabilnost
- Uvidom u grafički prilog list broj 3f -Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **KAT. IIb** za koju važi:

<b>Litološki opis</b>	silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E); rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)	
<b>Nagib terena</b>	10°-20°	
<b>Dubina do vode</b>	>4.0m	
<b>Stabilnost terena</b>	Uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa- spiranje, jaružanje, puzanje)	
<b>Nosivost terena</b>	>20 N/ cm <sup>2</sup>	
<b>Seizmičnost</b>	zona	C1
	max (q)	0.16
	Ks	0.08
	intenzitet (MCS)	IX
<b>Temperatura</b>	srednja godišnja	18.1° C
	min. srednja mjesečna	8°-9° C
	max. srednja mjesečna	24°-25° C
<b>Količina padavina</b>	srednja godišnja količina	1990mm
<b>Intenzitet učestalost vjetrova</b>	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 CG“, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))



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

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih gređa sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:**

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  - UP 170 (odgovara katastarskoj parceli broj 178/1 K.O. Podi i manjem dijelu k.p. 178/3 K.O.Pod.)
- **Površina urbanističke parcele:**  
1744.54 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**  
0.4  
za predmetnu urbanističku parcelu UP 170 iznosi 697,816 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1.5  
za predmetnu urbanističku parcelu UP170 iznosi 2 616,81 m<sup>2</sup>
- **Maksimalna spratnost objekta:**

Na strani br. 34 navedenog DUP-a za zonu mješoviti centri MC4 definisano je sledeće:

»Na katastarskoj parceli br. 179 K.O.Podi nalazi se postojeći kolektivni objekat »Samački hotel« spratnosti S+P+3. Na osnovu sporazuma sklopljenog između Opštine Herceg Novi, AD »Novi Prvoborac« i stanara »Samačkog hotela« i baraka starog »Bra-Lima« radi rješavanja stambenog pitanja stanara »Bra-Lima« na objektu »Samačkog hotela« planirana je nadogradnja još dvije etaže tako da je ukupna planirana spratnost S+P+5 ili S+P+4+Pk.«



- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje za pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, etaže ispod nje smatraju etažama suterena, a etaže iznad nje spratovima (+1, itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/ stambenoj jedinici
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam- apartmanski tip	1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m <sup>2</sup> BRGP

- **Definicija pojmova**

- **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 ulazi u obračun koeficijenta 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 2.4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum konsti 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 od 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisao posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja, najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm, 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 nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60 cm, koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («PK») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka 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:**

- **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.

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi treba da budu 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 da se postavi 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 osim u slučajevima kada se može odstupiti u širini krovnih nadozidanih prozora (bevederi)- jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. U tom slučaju nagib krovne ravni ima manji nagib (15° - 26°).

Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalicama 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut 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 0.20m.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- 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 materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3,00 m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- **Izgradnja ograda** pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m 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 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U stanim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti do 3,0m visine u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.



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

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

**Napomena:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.**

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu ukidanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o ukidanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

**Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.**



**PRILOZI:**

**Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvod iz DUP-a »Meljine« ("Sl. list Crne Gore- o.p " - br. 26/12), i to:
- list broj 4: -Postojeće stanje| namjena površina-
  - list broj 4a: -Postojeće stanje| plan fizičke strukture-
  - list broj 6: -Namjena površina-
  - list broj 7: -Parcelacija i preparcelacija-
  - list broj 9: -Plan regulacije-
  - list broj 10: -Plan nivelacije-
  - list broj 14: -Elektroenergetska mreža| postojeće i planirano stanje-
  - list broj 16: -Telekomunikaciona mreža| postojeće i planirano stanje-
  - list broj 18: -Hidrosistemi| postojeće i planirano stanje-
  - list broj 20: -Vegetacija| planirano stanje-

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj. 05-338/19 od 12.03.2019. godine

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-Upl-64/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 14.02.2019. godine u Herceg Novom

**List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 178/1 K.O Podi, broj. 90/ 2019 od 14.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica P.J Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br 188 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj. 109-956-2489/ 2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je A.D. za G. I USLUGE NOVI PRVOBORAC upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 178/1 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 1707 m<sup>2</sup> ( Dvorište-odluka državnog organa- 973 m<sup>2</sup> i Samački hotel. -odluka državnog organa-724 m<sup>2</sup> i elektroenergetski objekti- odluka državnog organa-10m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja;

MD

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA:**

*Božo Božić*  
Bećir Božo spec.sci.građ.

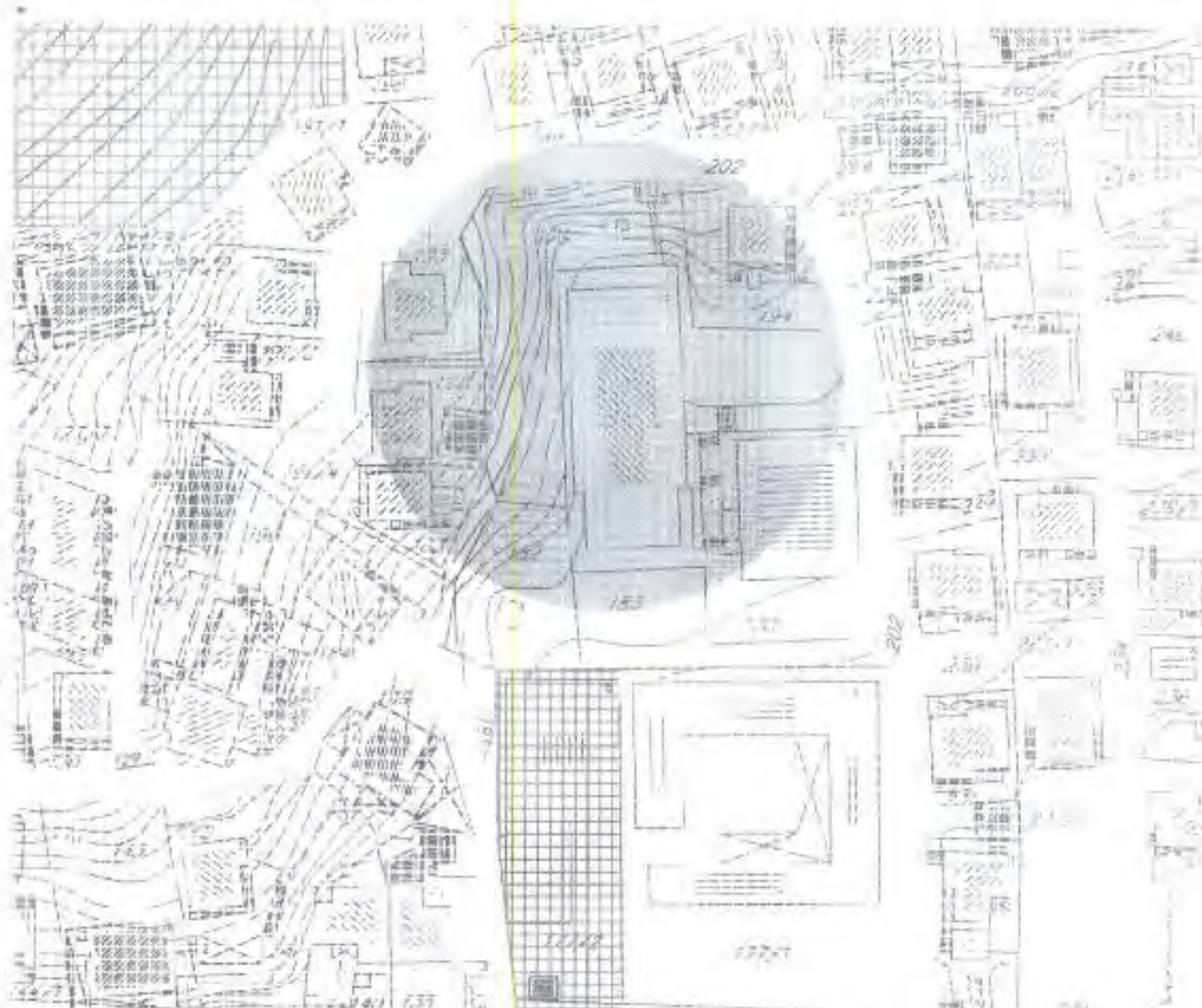
**SEKRETARKA:**

*Arh. Marina Sekulić*  
Arh. Marina Sekulić spec.sci



**Dostaviti:**

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



UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi

NAMJENA POVRŠINA:

stanovanje

centralne cjelovitosti

vojno odmaralište

auto kamp

vatrozastitna linija

benzinska pumpe

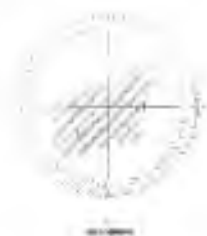
sport

mjezna zajednica, pošta

magacini

šume

gradsko zelenilo



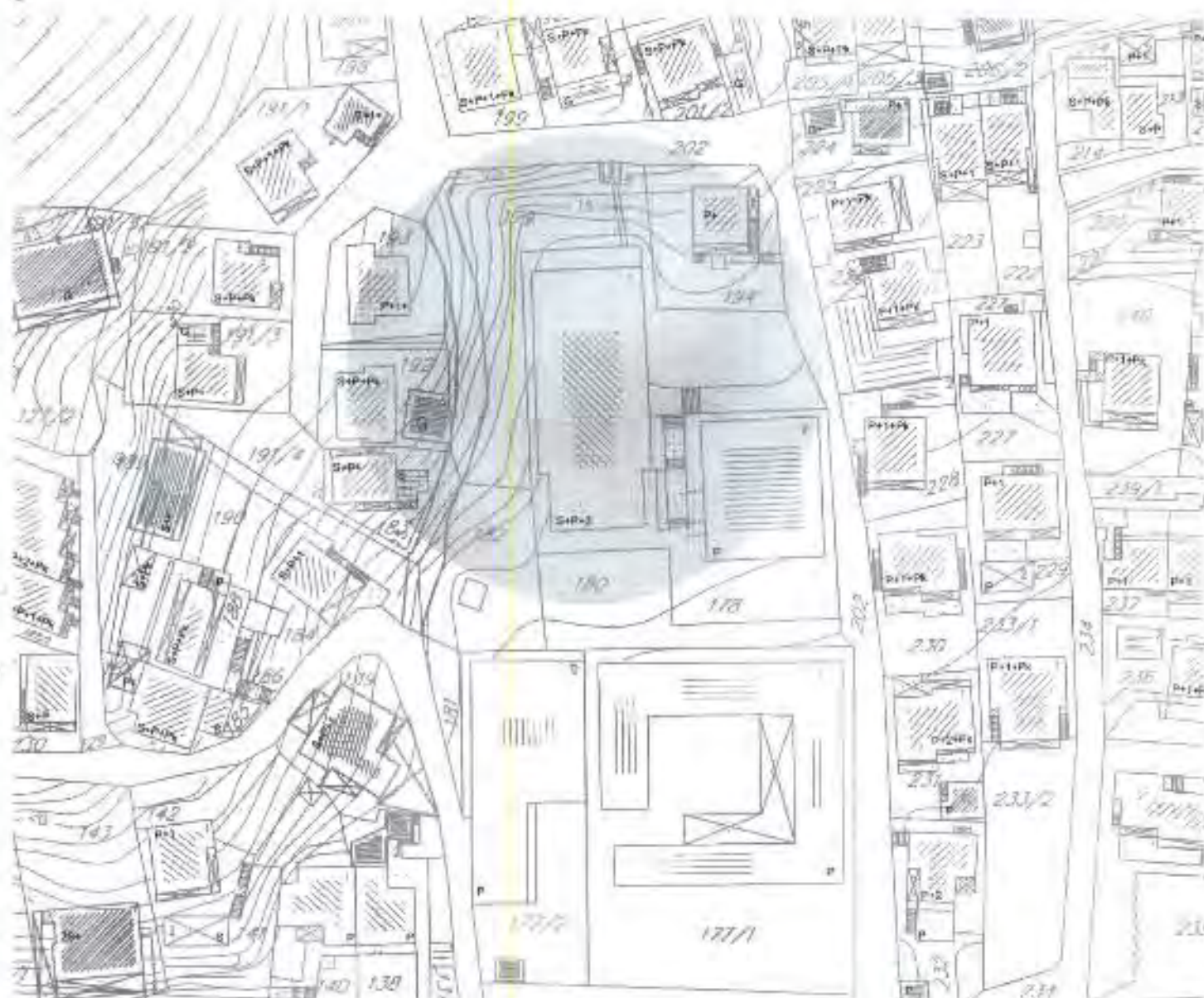
Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo, spec. sci. građ.







UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi

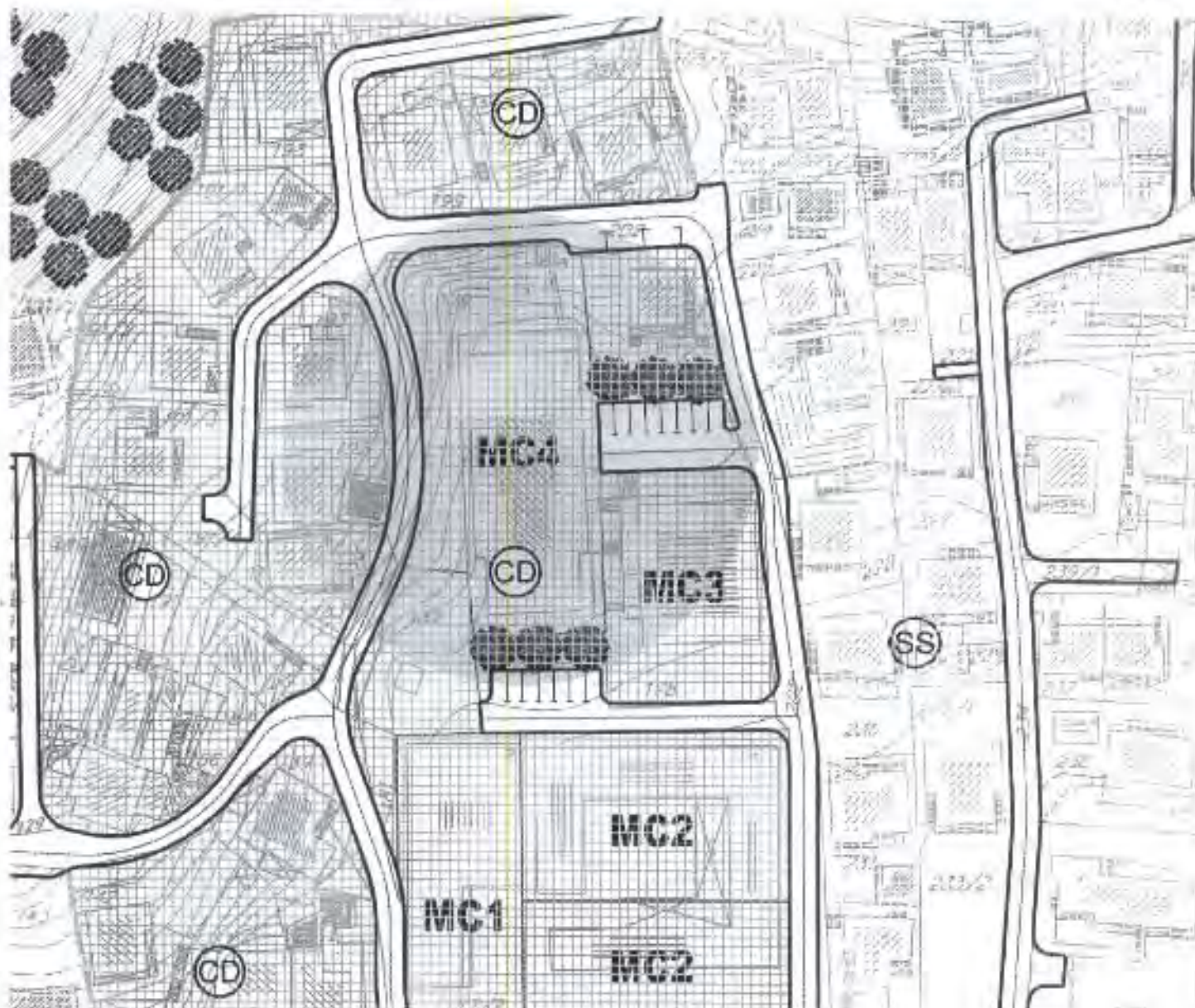


Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata  
Becir Božo spec. sc. građ.



- S suteran
- +P prizemlje
- +1 prvi sprat
- +2 drugi sprat
- +Pk potkrovlje
- G garaža
- + ravna ploča



UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi



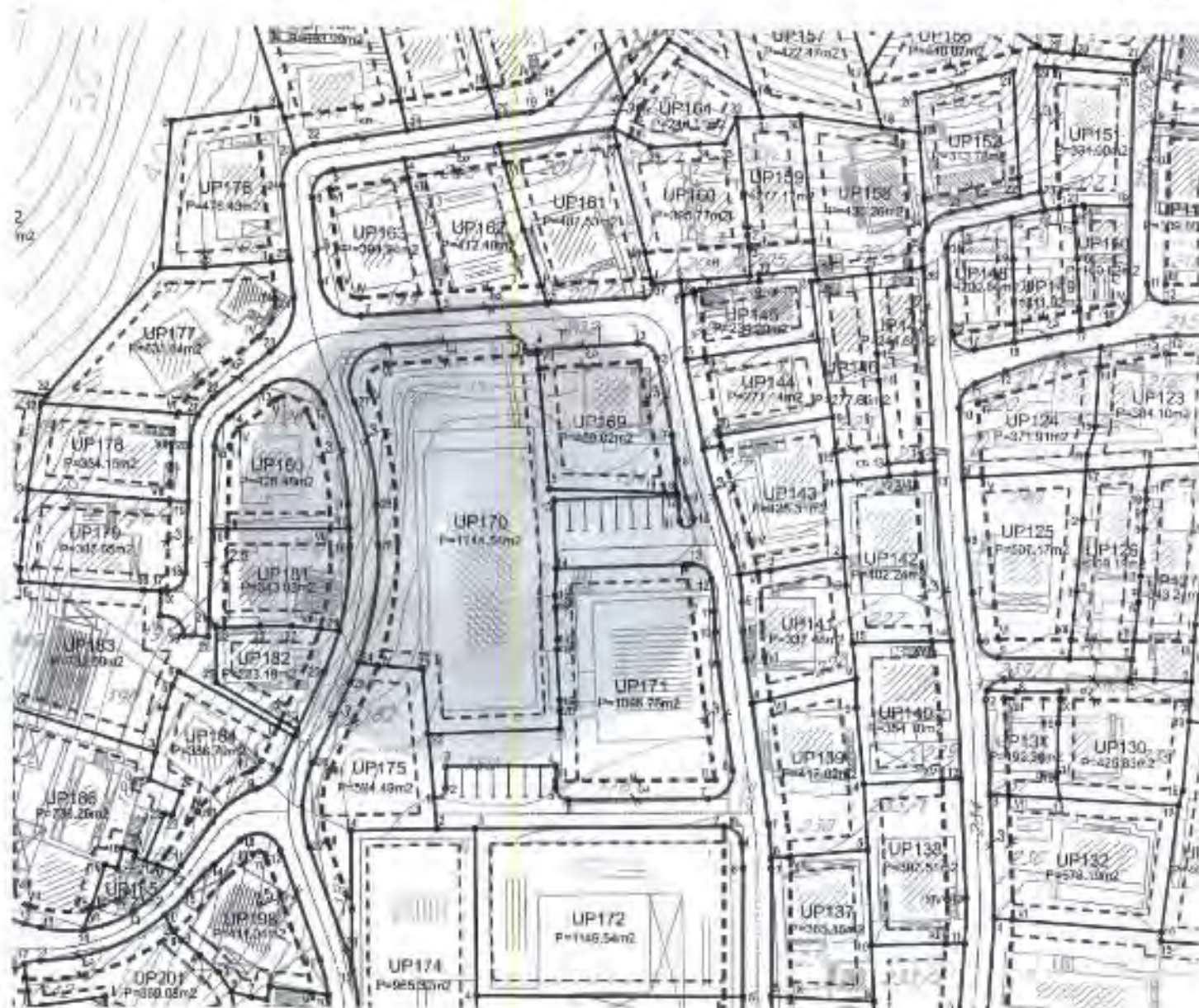
Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo spec.sci.građ



- |  |   |
|--|---|
|  | centralne djelatnosti<br>kp max= 0.4<br>ki max = 1.5<br>max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15°<br>S+P+1+Pk ili S+P+2 |
|  | centralne djelatnosti<br>kp max= 0.4<br>ki max = 1.5<br>max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15°<br>S+P+1+Pk ili S+P+2 |
|  | centralne djelatnosti<br>kp max= 0.4<br>ki max = 1.5<br>max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5  |
|  | centralne djelatnosti<br>kp max= 0.4<br>ki max = 1.5<br>max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5  |
|  | centralne djelatnosti<br>kp max= 0.4<br>ki max = 1.5<br>max spratnost P+1   |



UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi



Herceg Novi, 05.02.2019.

UP425



oznaka urbanističke parcele

granica urbanističke parcele

gradjevinska linija

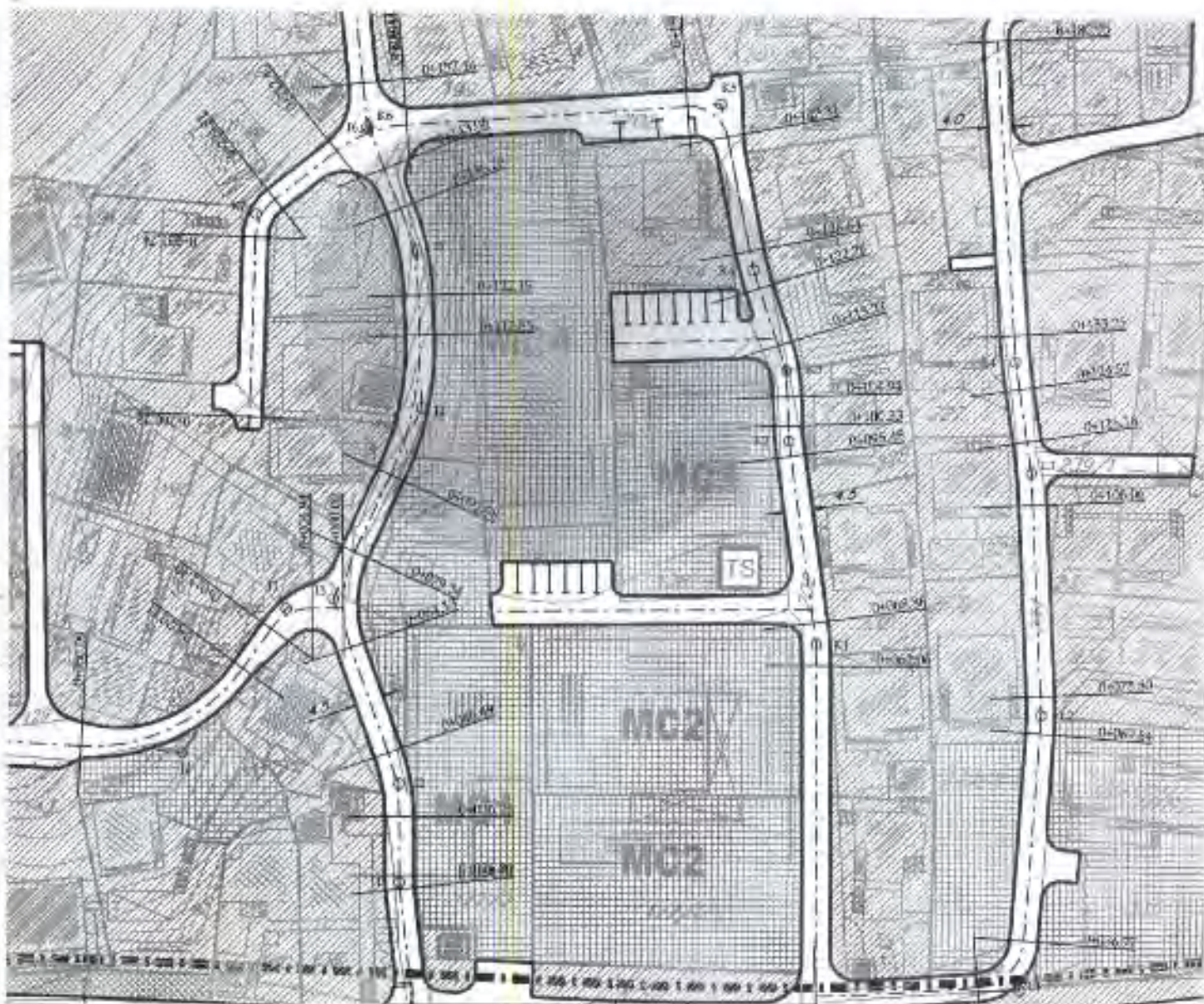
koordinatno tačke koje definišu granice urbanističkih parcela

koordinatne tačke koje definišu gradjevinsku liniju

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Becir Božo spec.scj.grad.





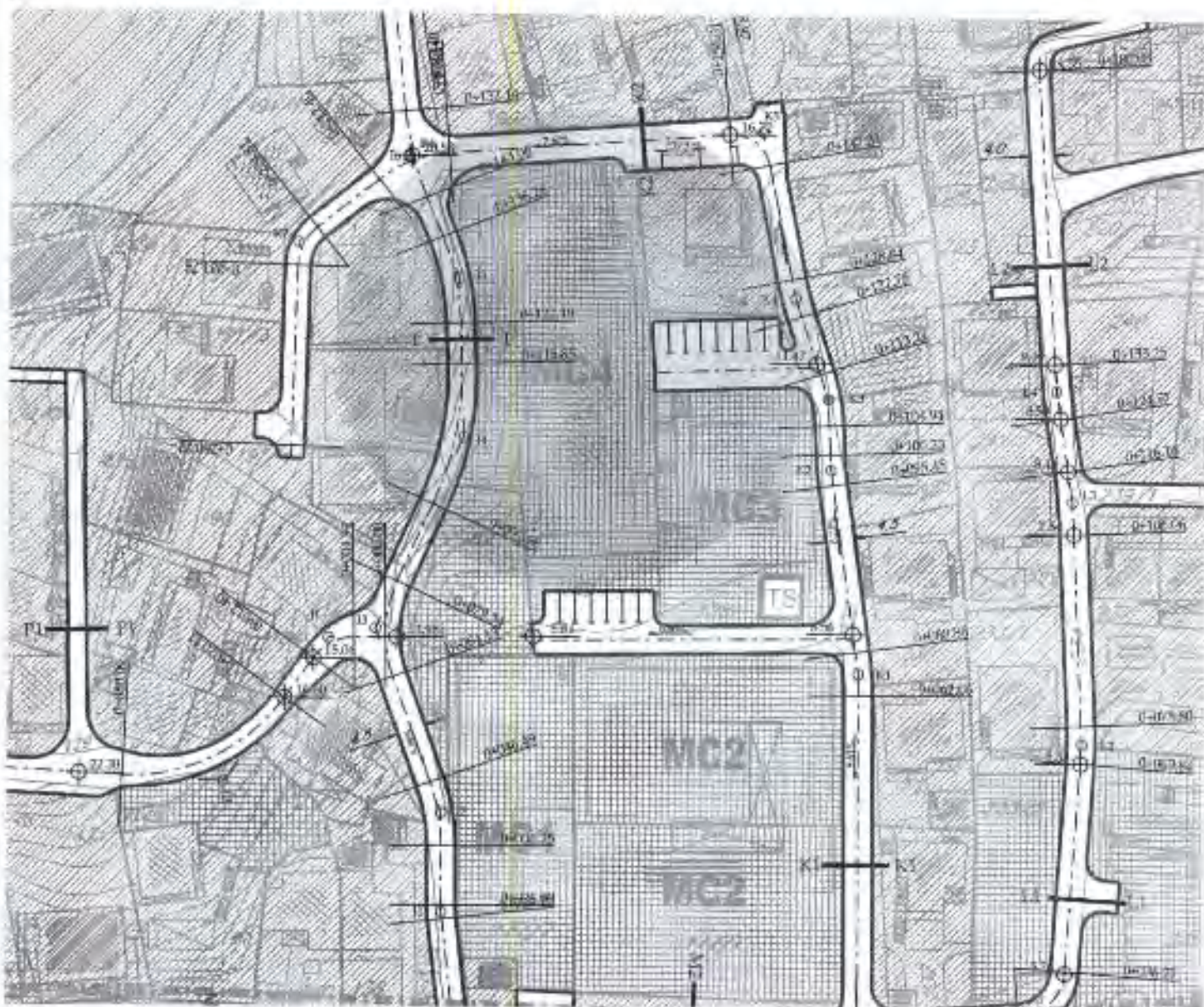
UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podl

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo spec. aci grad





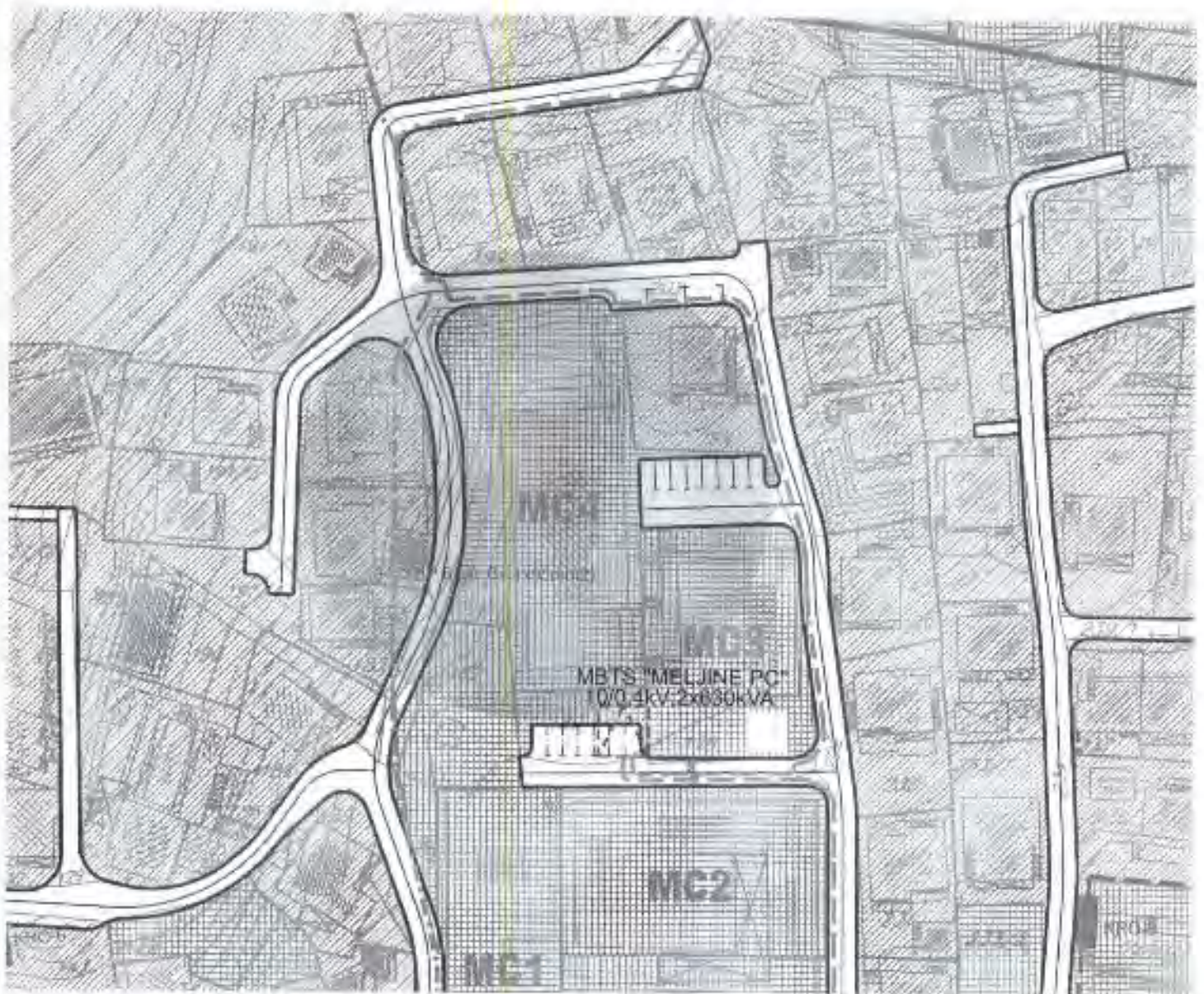
UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podl

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo spec. ist. grad.





UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi



Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo sp. spec. grad.



- |   |  |
|---|--|
|  | postojeći dalekovod 35 kV                |
|  | postojeći dalekovod 10 kV                |
|  | postojeći VN 10 kV podzemni kablovi      |
|  | postojeća NN podzemna mreža              |
|  | planirani VN 10 kV podzemni kablovi      |
|  | planirani VN 35 kV podzemni kablovi      |
|  | postojeća trafostanica                   |
|  | postojeći kablovski razvodni ormar - KRO |
|  | planirana trafostanica                   |



UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi

postojeća trasa kablovske TK kanalizacije (2xPVC 0110) i  
telefonskim kablovima TK 59 GM

postojeći TK ormarić

postojeća TK okno

postojeća automatska telefonska centrala

postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije

planirana trasa kablovske TK kanalizacije (2xPVC 0110) sa  
telefonskim kablovima TK 59 GM

planirani TK ormarić

postojeća TK okno

planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo sprić, scđ. grad

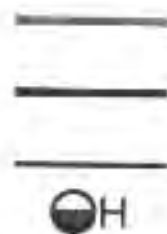




UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi

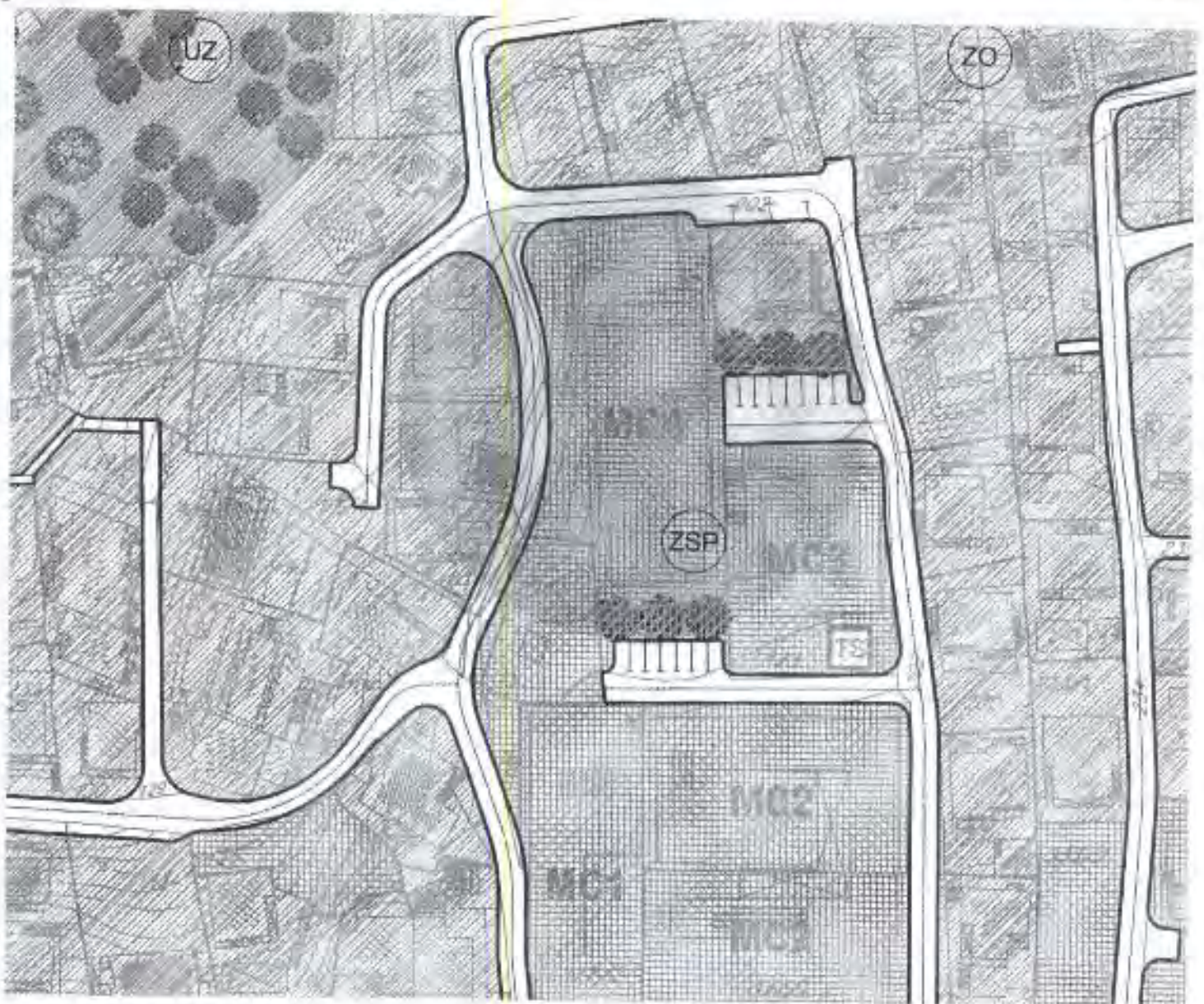
Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata  
Bećir Božo spec. st. građ.



kišna kanalizacija  
fekalna kanalizacija  
hidrantska mreža  
hidrant





UP 170 koja odgovara kp. br. 178/1 i  
manjem dijelu kp. br. 178/3, sve KO Podi



Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju  
objekata

Bećir Božo spec. sci. grad.

*Bećir Božo*



- |  |   |
|--|---|
|  | zelenilo poslovnih objekata                                     |
|  | športsko-rekreativne površine                                   |
|  | zelenilo mjesne zajednice                                       |
|  | zelenilo šahovske akademije                                     |
|  | zelenilo stambeno-poslovnih objekata                            |
|  | zelenilo turističko-apartmanskog naselja sa poslovnim sadržajem |
|  | uredjeno zelenilo   |
|  | park  |



502

OPŠTINA HERCEG NOVI  
POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM  
POSREDOVANJE

13-03-2019

02-3-350	upl-261	2018-1/4
----------	---------	----------

Broj:05-338/19  
Herceg Novi, 12.03.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
**POPOVIĆ BOŽANA**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-338/19 od 06.02.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP170 koja se sastoji od katastarske parcele broj 178/1 i manjeg dijela katastarske parcele 178/3 k.o. Podi, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-261/2018 od 05.02.2019.god., konstatuje se:

- ❖ Kako bi se obezbijedilo snabdijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama neophodno je izvršiti polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ❖ Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvesti sa PVC cjevovoda DN 90 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja izvesti novo priključno okno u skladu sa važećim tehničkim standardima;
- ❖ Polaganje cjevovoda PEHD DN 90 mm izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključenje objekta izvesti priključnom PEHD cijev DN min 25 mm u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziorno okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo predloženu trasu budućeg cjevovoda PEHD DN 90 mm i orijentaciono mjesto priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

**NAPOMENA:**

**Investitor je dužan da prihvati saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjevu
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

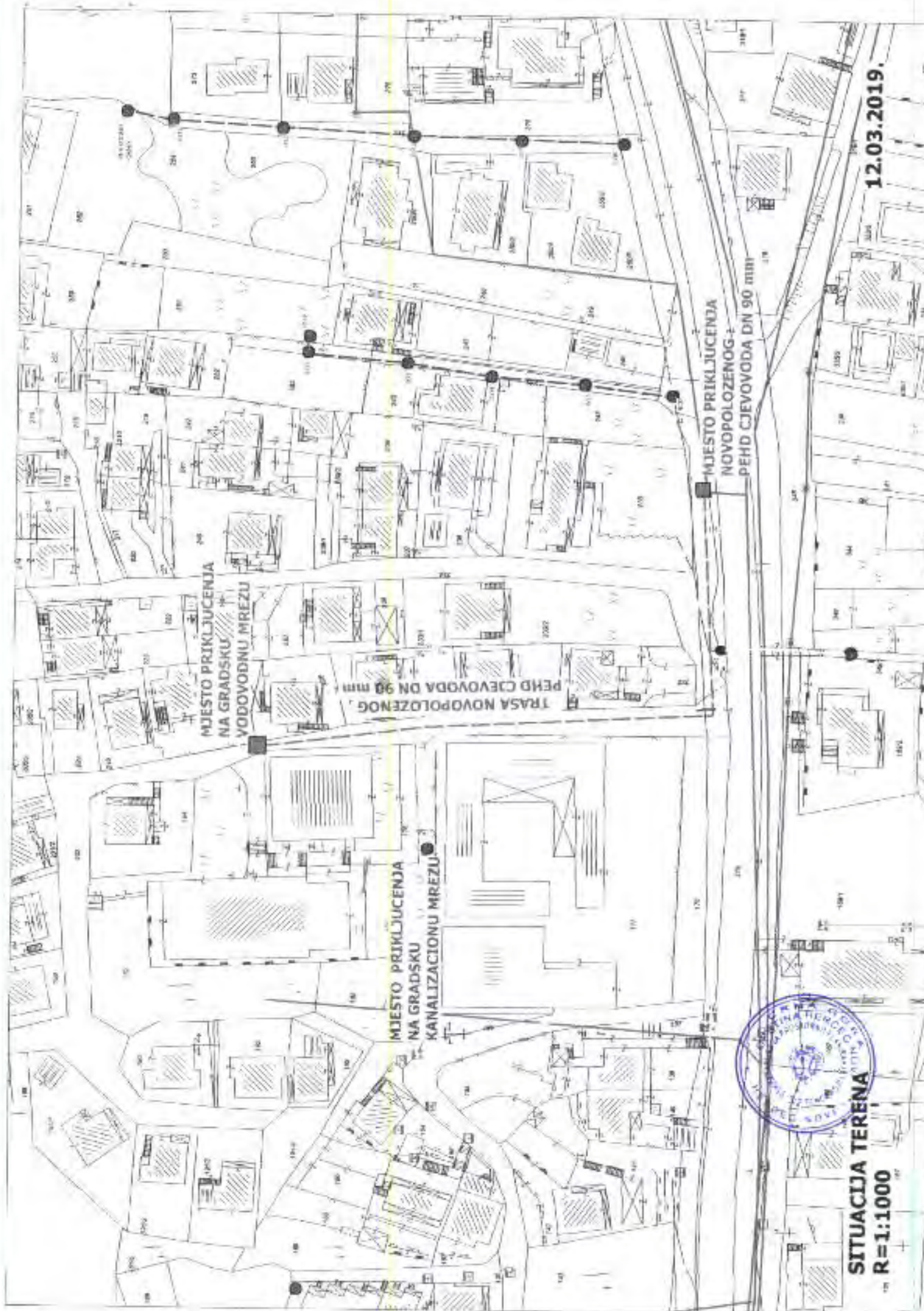
Marko Janjušević  
dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac:

Mica Stojanović  
dipl.ing.grad.



Direktor  
  
Mr Olivera Đoković  
dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

TRASA NOVOPOLAZENOG  
PEHD CJEVOVODA DN 90 mm

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NOVOPOLAZENOG  
PEHD CJEVOVODA DN 90 mm



SITUACIJA TERENA  
R=1:1000

12.03.2019.



Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-64/2019

Herceg Novi, 14.2.2019. god.

Br.02

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
КОМУНАЛНИ СЕКТОР

Примљено:		18-02-2019	
Број захтјева:	02-3-30	Број одлуке:	UpI-64/2019-1/2

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji UP 170 koja se sastoji od kat.parc. 178/1 i manjeg dijela kat.parc. 178/3 i kat. parc. 202 K.O. Podi u zahvatu DUP-a "Meljine", na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP "Meljine" („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 26/12), izdaje

#### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

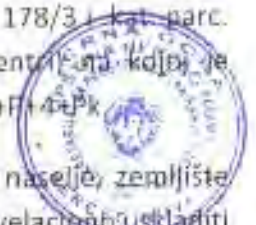
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta u zoni MC 3- centralne djelatnosti, maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk, na lokaciji -UP 170 koja se sastoji od kat.parc. 178/1 i manjeg dijela kat.parc. 178/3 i kat. parc. 202 K.O. Podi u zahvatu DUP-a "Meljine" („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 26/12)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

##### -Postojeće stanje

- Lokaciji UP 170 koja se sastoji od kat.parc. 178/1 i manjeg dijela kat.parc. 178/3 i kat. parc. 202 K.O. Podi, nalazi se u zoni MC 3- centralne djelatnosti (mješoviti centar) na kojoj je predviđena izgradnja objekta, maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk

Do predmetne lokacije obezbjeden je direktan kolski prilaz ulicom kroz naselje, zemljište označeno kao kat.parc. 202 K.O. Podi. Internu saobraćajnicu- priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta. **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni pristupni put.



## Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini pristupna saobraćajnica, u Planu označena kao "K1" - koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica, širine kolovoza  $b=4,50$  m.
- Kolški i pješački prilaz do UP 170 planiran je direktno duž zapadne i sjeverne strane predmetne urbanističke parcele.
- **Širina zaštitnog pojasa javnog puta**, udaljenost između regulacione i građevinske linije planiranog objekta **ne smije biti manja od 3 m**.
- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: **1 PM / stambenoj jedinici za postojeće stanovanje**, **1,4 PM / stambenoj jedinici za planirano stanovanje**, **1,5 PM / za 2 apartmana**, **poslovanje- 1 PM 60 m<sup>2</sup> BRGP djelatnosti**.
- U objektu je moguća izgradnja podrumске etaže i to u svemu prema važećim urbanističkim pravilima. Ukoliko je u podrumskoj etaži organizovano garažiranje, ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti. Suterren čija visina ne prelazi 2,40 m, koji ima isključivu namjenu garaže, ne ulazi takodje u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu, isključivo namijenjena za garažiranje, a površina i u tom slučaju ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11"). Dimenzije parking mjesta (2,5x5) m. Maksimalni podužni nagib rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i  $i_r=15\%$  za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ

SEKRETAR

• naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU

• u dosije,

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

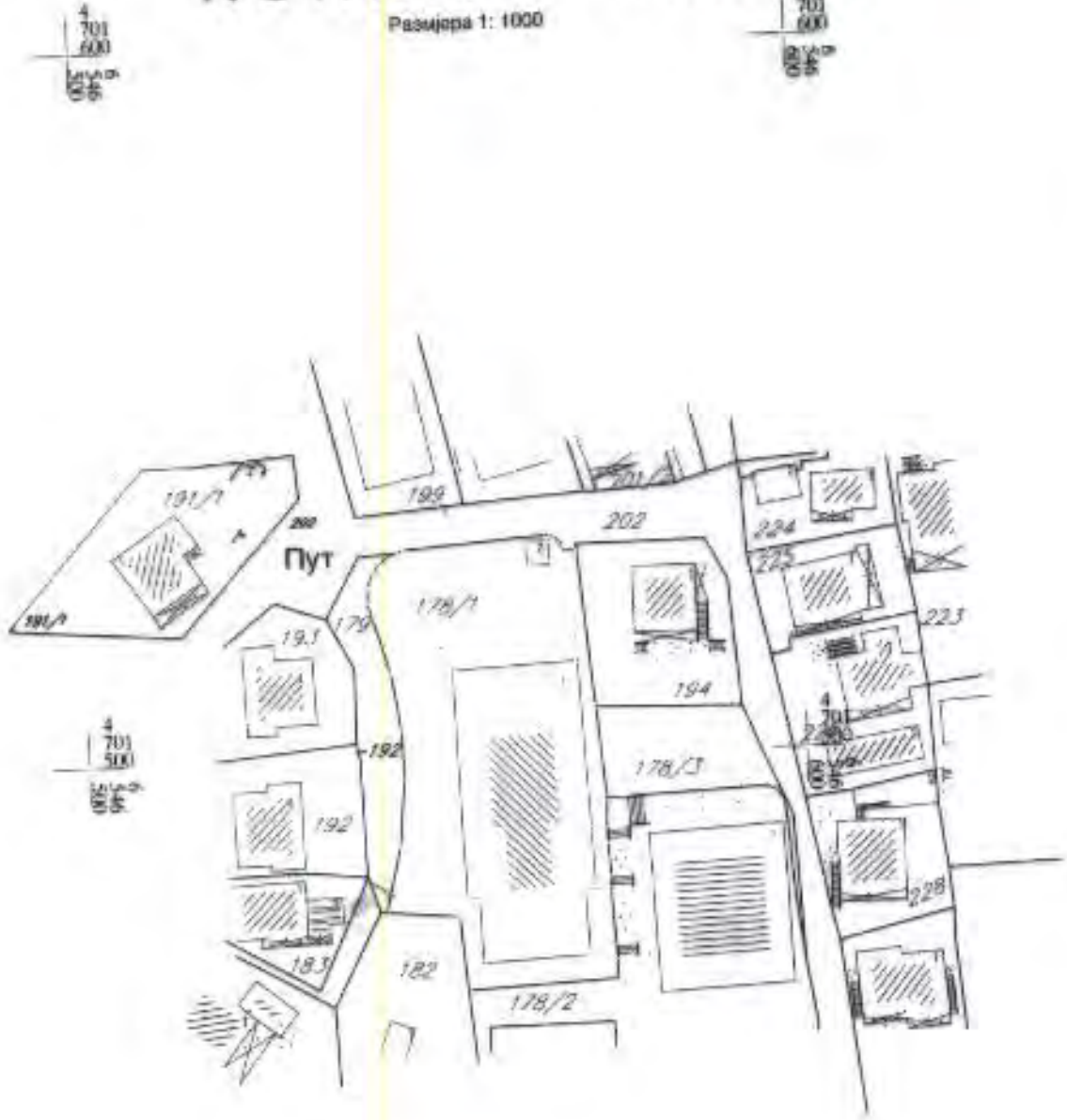
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

• arhivi.



# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Обрадио:  
[Signature]



OPŠTINA HERCEG NOVI

IZDVAJAK ZA NEPOKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2489/2019  
Datum: 18.02.2019  
KO: FODI

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

**LIST NEPOKRETNOSTI 188 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Em. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
178	1		4 8			Ovornice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		973	
178	1	1	4 8			Samački hotel ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		724	
178	1	2	4 8			Elektromagnetski objekti ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		10	
								1707	

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Oblim prava
009002114223	A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	01

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
178	1	1	Samački hotel GRADNJE	0	1P2 724	
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	1	P 24	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI Herceg Novi
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	2	P 24	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI Herceg Novi
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	3	P 22	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI Herceg Novi
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	4	P 31	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI Herceg Novi
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	4	P 23	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	0	P 24	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI
178	1	1	Stambeni prostor GRADNJE 0	2	P 24	Svojina A.D.ZA G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC HERCEG NOVI



OPŠTINA  
TRAVNICA

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Brj	Podbrj	Brj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
178			Stambeni prostor GRADENJE C	8	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000021
178			Stambeni prostor GRADENJE B	9	P 28	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000022
178			Stambeni prostor GRADENJE C	10	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000023
178			Stambeni prostor GRADENJE C	11	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000024
178			Stambeni prostor GRADENJE B	12	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000025
178			Stambeni prostor GRADENJE C	13	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000026
178			Stambeni prostor GRADENJE C	14	P 24	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000027
178			Stambeni prostor GRADENJE B	15	P1 29	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000028
178			Stambeni prostor GRADENJE C	16	P1 29	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000029
178			Stambeni prostor GRADENJE B	17	P1 51	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000030
178			Stambeni prostor GRADENJE B	18	P1 61	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000031
178			Stambeni prostor GRADENJE C	19	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000032
178			Stambeni prostor GRADENJE B	20	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000033
178			Stambeni prostor GRADENJE C	21	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000034
178			Stambeni prostor GRADENJE B	22	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000035
178			Stambeni prostor GRADENJE B	23	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000036
178			Stambeni prostor GRADENJE C	24	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000037
178			Stambeni prostor GRADENJE B	25	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000038
178			Stambeni prostor GRADENJE C	26	P1 35	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000039
178			Stambeni prostor GRADENJE D	27	P1 30	Stjepan A.D.ZA O.J. USLUKE NOVI PRVORRAC HERCEG NOVI Hrvatska Nov	1/1 0000040



CRNA GORA  
IZJAVA O VJERODOSTOJNOSTI

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korištenja Osnov stranju Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
178			Stambeni prostor GRADENJE 0	28	P1 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178			Stambeni prostor GRADENJE 0	29	P1 29	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	29	P1 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	31	P1 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	32	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	33	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	34	P2 39	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	35	P2 66	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	36	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	37	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	38	P2 60	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	39	P2 60	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	40	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	41	P2 50	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	42	P2 25	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	43	P2 33	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	44	P2 59	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	45	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	05	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214
178	1	1	Stambeni prostor GRADENJE 0	47	P2 30	Stjepan A.D.ZA G.1 ISLJUKI NOV PRVORRAC HERCEG NOVI Herceg Novi 00000214



