



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

PRAVNI OSNOV

DUP « ĐENOVIĆI »

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 11/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Fedorov Yuri Yaroslav

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 13.11.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-1074/2019
Herceg Novi, 13.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Fedorov Yuri Yaroslava izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni oznake **SS** stanovanje srednje gustine - mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti P+2+Pk ili P+3 na terenima nagiba do 15°, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° na lokaciji: urbanistička parcela **UP 35** koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 583/1 i katastarske parcele broj 583/4 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »ĐENOVIĆI« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Fedorov Yuri Yaroslav (Đenovići b.b., Vesta);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 27.09.2019. godine, pod brojem.: 02-3-350-UP I-1074 / 2019;

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti** dostavljeni po zahtjevu ovog Sekretarijata 23.10.2019.godine i to:
 - Kopija plana za katastarsku parcelu br. 583/1 K.O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1047/2019 od 21.10.2019. godine;
 - Prepis lista nepokretnosti 752 za katastarsku parcelu broj 583/1 K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17280/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je »INVESTAMONT« D.O.O.iz Herceg – Novog upisano kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenoj nepokretnosti u površini od 1027,0 m², u naravi pašnjak 1. klase, bez 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, 04/19) kao plana šire teritorijalne cijeline u zoni **naseljske strukture** oznake **N** prema grafičkom prilogu plana - *Planirana namjena površina R-1:25000, list 07a*; unutar planske jedinice **05 - 2** - **Đenovići** (grafički prilog plana -*Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja se tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list br. 07c*) koja upućuje u smjernicama za sprovođenje PUP-a na primjenu 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 – **Detaljni urbanistički plan "Đenovići" ("Sl. list CG - op prop", br.11/13)**

- Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije DUP-a »ĐENOVIĆI« list broj 4.b: - *Plan fizičke strukture - postojeće stanje, R-1:1000*, utvrđeno je da na predmetnim katastarskim parcelama broj 583/1 i 583/4 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom koje ulaze u sastav UP 35 nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »ĐENOVIĆI« list br. 5: *Planirana namjena površina, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna urb. parcela nalazi u zoni **SS- stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje**, (poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina, (str. 30.- 32.).
- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
 - Stanovanje
 - o Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - o Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
 - o 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 urbanističke parcele **UP 35** iznosi **P = 1018.80 m²**, prema grafičkom prilogu planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »ĐENOVIĆI«: list br. 7: *Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000*, definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije oznake UP 35 datim u dolje priloženoj tabeli.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele

UP 35 P=1018.80m2		
Br.	x	y
10	6550313.60000	4699536.00000
11	6550312.35000	4699536.94000
12	6550309.90262	4699538.72961
13	6550301.47000	4699544.84000
14	6550298.88000	4699545.56000
15	6550272.80226	4699553.48674
16	6550268.00550	4699539.18588
17	6550268.99972	4699530.36224
18	6550272.15542	4699529.70016
19	6550289.33000	4699522.46000
20	6550302.93658	4699514.86530
Koordinatne tačke građevinske linije		
I	6550275.67378	4699552.61390
II	6550271.06017	4699538.86920
III	6550272.09020	4699529.72770

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

strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, a kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) 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:**

- ◆ **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama I, II i III datim u gornjoj tabeli i označenim na grafičkom prilogu list br.7: *Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000*
- ◆ Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,00m, osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 7: *Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000, a kako je precizirano za predmetnu lokaciju i iznosi 3,00m*
- ◆ Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.50 m, 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))

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))

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcela, 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, 011/19)).

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)).

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 „Sl. list CG”, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja plana DUP "ĐENOVIĆI" list br.18.- *Vegetacija-planirano stanje, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 35 nalazi u zoni **ZO- zelenilo stanovanja** sa planiranim tamponom zelenila uz saobraćajnice oznake **ZUS** prema magistralnom putu sjeverno.

Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i 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 cvjetova. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%**
- **Zelenilo okućnica** – kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivisu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afinityta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila može malo uticati.
- **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, Eucallptus globulus – eukalptus, Citrus bigaradia – gorke, naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca glonasa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – tušini, Agava americana – egava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceerulea –

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 u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), te su za predmetnu izgradnju objekta traženi konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju da budu sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

• 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), 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.

• Zaštita lokalnih izvora i kaptaža:

- Izvori i njihovo okruženje u krugu površine pedeset metara se jasno identifikuju na terenu, i to je prva zona zaštite.
- Prilikom bilo kakve gradnje objekata u ovom pojasu ili pripreme terena za izgradnju, u prvoj zoni zaštite, obezbijediti lokaciju izvora i njegovo slivno područje u minimalnom prečniku od 50 m, identifikovati stvarne i potencijalne zagađivače, uraditi projekat zaštite i obezbjeđenja zahvata izvora ili kaptaže: „Marići“, „Pokrivenik“, „Moćuo 1“, „Moćuo 2“, voda „Mustur“.
- Za svako izvorište treba obezbijediti vodoprivredne uslove u zoni zahvata, ako se planira intervencija u prostoru (gradnja objekata, puteva, postavljanje infrastrukturnih objekata i sl.) do vodoprivredne saglasnosti nadležne opštinske službe za vodoprivredu.

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. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).
- Na mjestima gdje je to moguća, 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:

- 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 prve kategorije su max spratnosti P i max BRGP od 50 m² (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti), locirani su na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- 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.

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;
 - 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, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18)**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
 - Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno UP 35, obezbjeđen je prema DUP-u "ĐENOVIĆI" preko novoplanirane trase prilaznice koja se nadovezuje na trasu magistralnog puta sa zapadne strane (prilozi listovi br. 8. i 9. Saobraćajno rješenje -Plan regulacije i Plan nivelacije, R-1:1000).

Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina

- Ukoliko se na parceli može obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prema parametrima datim za tu zonu, moguće je izvršiti prenamjenu garažnog prostora (garaža je samostalni pomoćni objekat prve kategorije) u poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu (prodavnice, turističke agencije i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja).
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkim priložima 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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP poslovnog prostora

- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno-poslovnih objekata 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 pokrivenosti i izgrađenosti.
- Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena 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 na max 1.2m od konačno uređenog terena.
- 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 $i=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrивene. 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

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog list br.3f- *Prirodni uslovi pogodnost terena za urbanizaciju, R-1:2500*, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u KATEGORIJI **I.b** za koju važi:

Litološki opis	siliti glinoviti u izmjeni sa pješčanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E), rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)	
Nagib terena	0° - 10°	
Dubina do vode	> 4,0 m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan teren (podliježe razvoju erozionih procesa - spiranje, karužanje, puzanje) - teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan	
Nosivost terena	> 20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	C1
	a max (q)	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 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 deformaionim 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 an 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 sljeganja. 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. Također treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda 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 35** (koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcela broj 583/1 i kat. parcele broj 583/4 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom)
- **Površina urbanističke parcele: 1018.80 m²**
 - **Maksimalni indeks pokrivenosti za zonu SS: 0.4** za predmetnu urbanističku parcelu UP 35 iznosi **407.52 m²**
 - **Maksimalni indeks izgrađenosti za zonu SS: 1.2** za predmetnu urbanističku parcelu UP 35 iznosi **1222.56 m²**
- **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 i 63/18)).

* **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 i 63/18)).

* **Obračun površina i zapremina** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremina zgrade („Sl. list CG“, br. 60/18).

- **Maksimalna spratnost objekta:**

- Stambenih objekata **P+2+Pk** ili **P+3**, odnosno **S+P+1+Pk** ili **S+P+2** za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje);
- Stambeno-poslovnih objekata **P+2+Pk** ili **P+3**, odnosno **S+P+1+Pk** ili **S+P+2** za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)
- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno-poslovnih objekata 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 pokrivenosti i izgrađenosti.

- **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	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	12,00 m
za P+2+Pk	13,50 m
za P+3	16,00 m

- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka 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 normativi 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60 m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

- ❖ **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 suteren. Površine suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren 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 na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz 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 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 nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm 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:**

- **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 sljeganja.
- **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: kupā kanalice 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:** maltensani 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 krovišta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. **Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.**
- Sljedeći 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 sljeme 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 1,5 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 kaplje budu na parceli koja se ograđuje. Kaplje 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" o prop. br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje 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, 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 inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl. listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima shodno članu 92. stav 2. citiranog Zakona.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (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:

- Izvodi iz DUP-a » ĐENOVIĆI« ("Sl. list CG- o.p "- br. 11/13), i to:

- list broj 4.b: Postojeće stanje – Plan fizičke strukture, R-1:1000;
- list broj 5: Generalno rješenje, R-1:1000;
- list broj 6: Namjena površina - planirano stanje, R-1:1000;
- list broj 7: Plan parcelacije i preparcelacija, R-1:1000;
- list broj 8: Plan regulacije, R-1:1000;
- list broj 9: Plan nivelacije, R-1:1000;
- list broj 12: Elektroenergetika mreža- postojeće i planirano stanje, R-1:1000;
- list broj 14: Tk mreža- planirano i postojeće stanje, R-1:1000;
- list broj 16: Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija- planirano stanje, R-1:1000;
- list broj 18: Vegetacija- planirano stanje, R-1:1000;
- list broj 19: Protivpožarna - planirano stanje, R-1:1000;

- Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi -PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) i to:

- list broj 07a: Planirana namjena površina, R-1:25000;
- list broj 07c: Podjela Opštine na prostorna - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000;
- list broj 08c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža, R-1:25000;

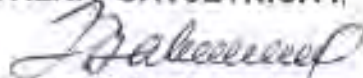
• Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 35 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcela broj 583/1 i katastarske parcele broj 583/4 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su »VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog od strane ovog Sekretarijata dana 10.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1074/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 21.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1074/2019-1/1 (broj 02-3604/19 od 17.10.2019.godine).

- Zahtjev za izdavanje saobraćajno- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 35 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcela broj 583/1 i katastarske parcele broj 583/4 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su Upravi za saobraćaj Vlade Crne Gore od strane ovog Sekretarijata dana 10.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1074/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 01.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1074/2019-1/3 (broj 02-10767/2-19 od 29.10.2019.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 10.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1074/2019 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).Isti je nadležni organ zaprimio dana 16.10.2019.godine što dokazuje dostavnica za lično dostavljanje. Kako Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji od strane nadležnog organa nije dostavljeno u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je isti saglasan sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Zahtjev za izdavanje Lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 583/1 K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su **Upravi za nekretnine Crne Gore - P.J Herceg – Novi** od strane ovog Sekretarijata dana 04.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1074/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 23.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1074/2019-1/2 (broj 916-109-1047/2019 od 15.10.2019.godine) i to:
 1. Kopija plana za katastarsku parcelu br. 583/1 K.O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1047/2019 od 21.10.2019. godine;
 2. Prepis lista nepokretnosti 752 za katastarsku parcelu broj 583/1 K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17280/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je »INVESTAMONT« D.O.O iz Herceg – Novog upisano kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenoj nepokretnosti u površini od 1027,0 m², u naravi pašnjak 1. klase, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,


pej. arh. Lidija Baković, dip. ing

**RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**


Božo Bećir spec. sci. građ.

V.D. SEKRETARA

Vladislav Ventiš dipl.ing.geod

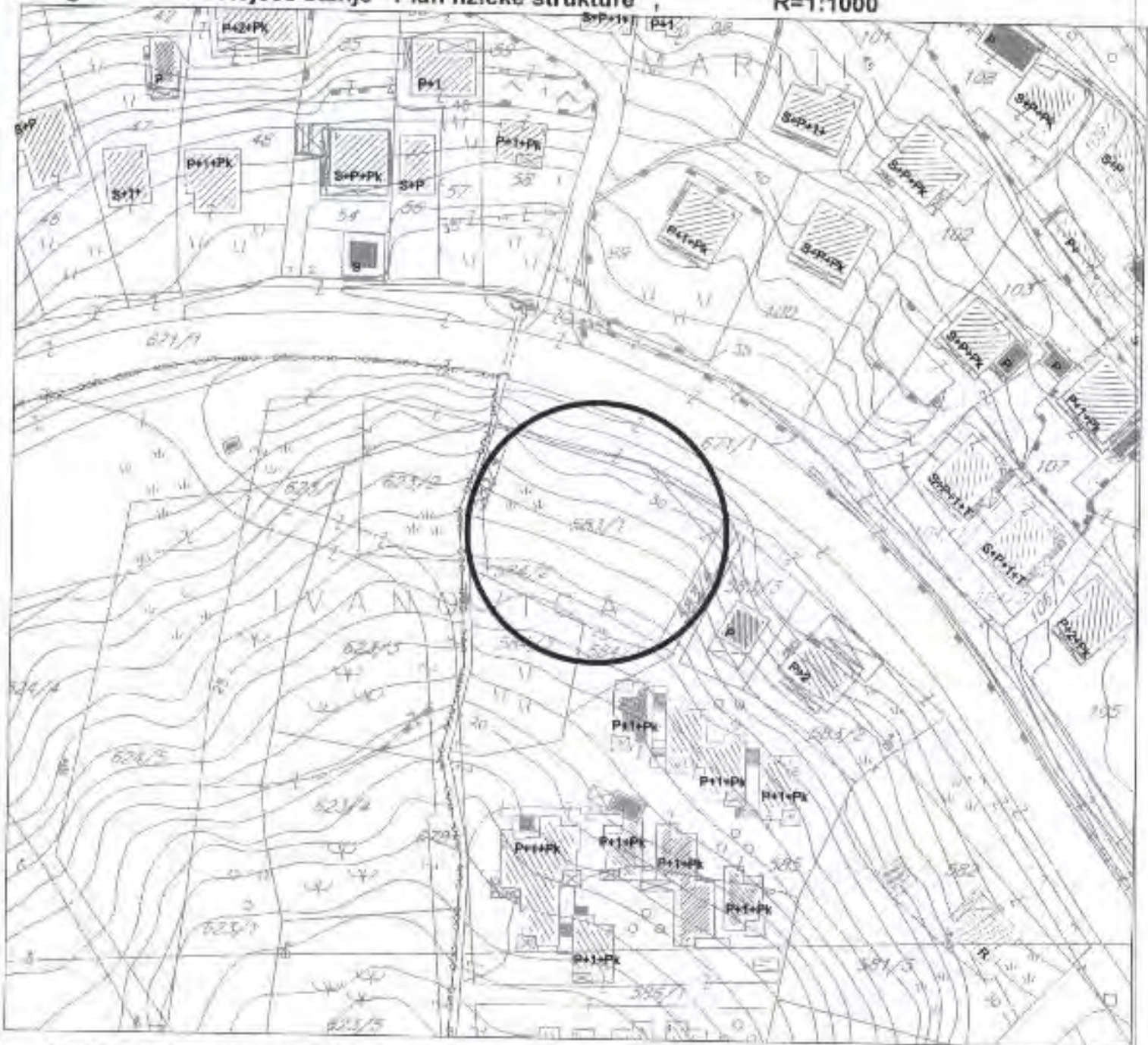


Dostaviti:

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

Prilog 4b: "Postojeće stanje - Plan fizičke strukture"

R=1:1000



- dio katastarske parcele br. 583/1 i kat. parcela br. 583/4 sve K. O. Đenovići
- UP 35

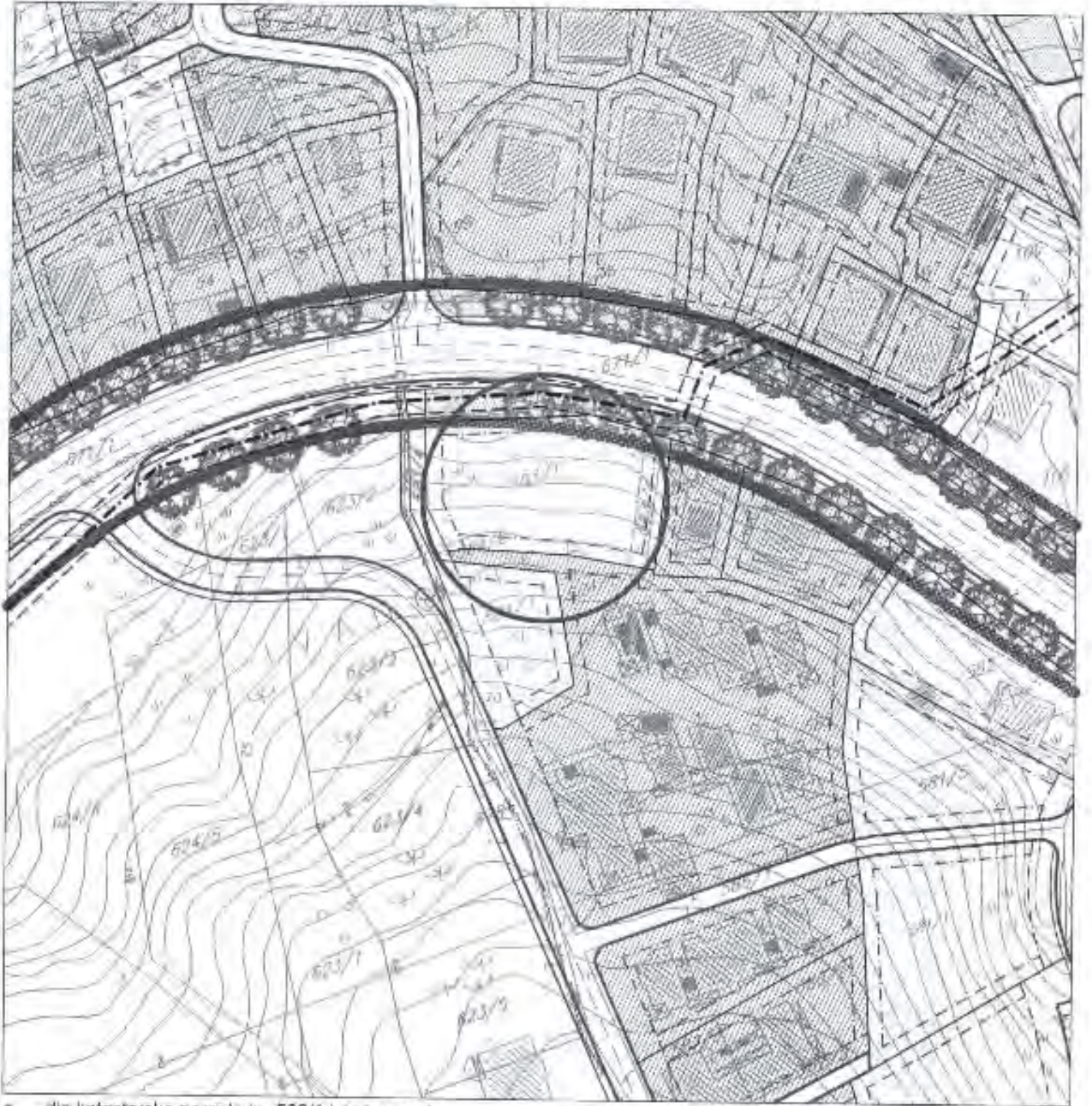


S	stan
+P	stamb.
+1	pril. epiz.
+2	dog. stan.
+Pk	zab. stan.
+T	trn.
R	rasvjet.
+	ostala zgrad.
T	trn.
Po	poš.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Lidija Baković
poj. arh. Lidija Baković, dipl. ing.



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



- dio katastarske parcele br. 586/1 | kat. parcela br. 583/4 sve K.O. Đenovići

- UP 35

Herceg Novi, 13.11.2019.godina



LEGENDA

planirani stambeni objekti niskih gustina



postojeći objekti

SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej.arh. Lidlja Baković, dlp. ing.



Prilog br. 6: Planirana namjena površina, R=1:1000



LEGENDA

- dio katastarske parcele br. 583/1 i kat. parcela broj 583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

SS	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje kp max= 0.4 ki max = 1.2 max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
SS1	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje kp max= 0.4 ki max = 0.8 max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°

Herceg Novi, 13.11.2019.



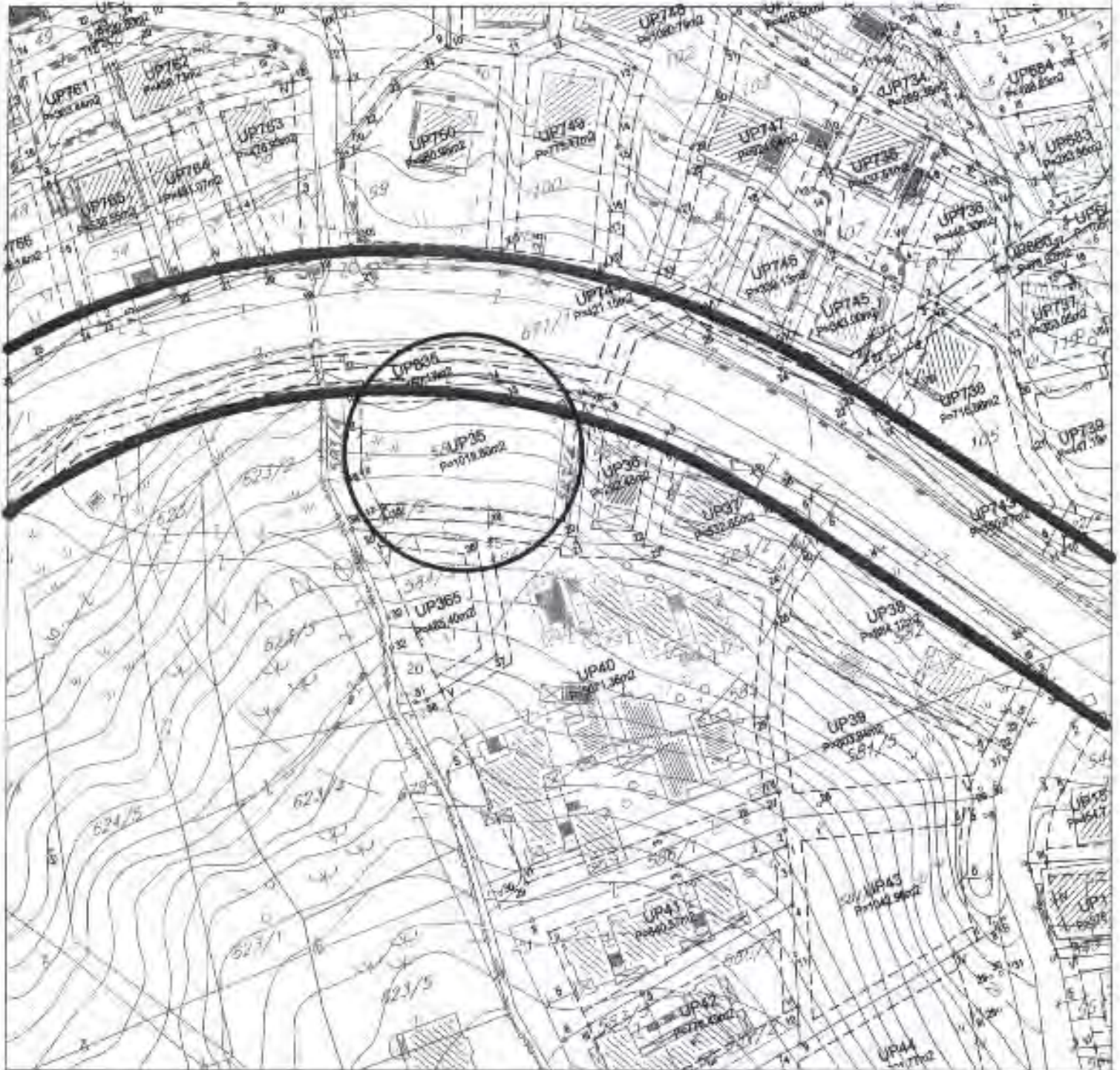
SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Lidija Baković

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing



Prilog br. 7: Plan parcelacije i preparcelacije; R=1:1000



- dio katastarske parcele br. 583/1 i kat. parcela br. 583/4 sve K.O.Đenovići

• UP 35

LEGENDA

UP1

oznaka urbanističke parcele

— granica urbanističke parcele

--- gradjevinska linija

31

koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela

1

koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

Herceg Novi, 13.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

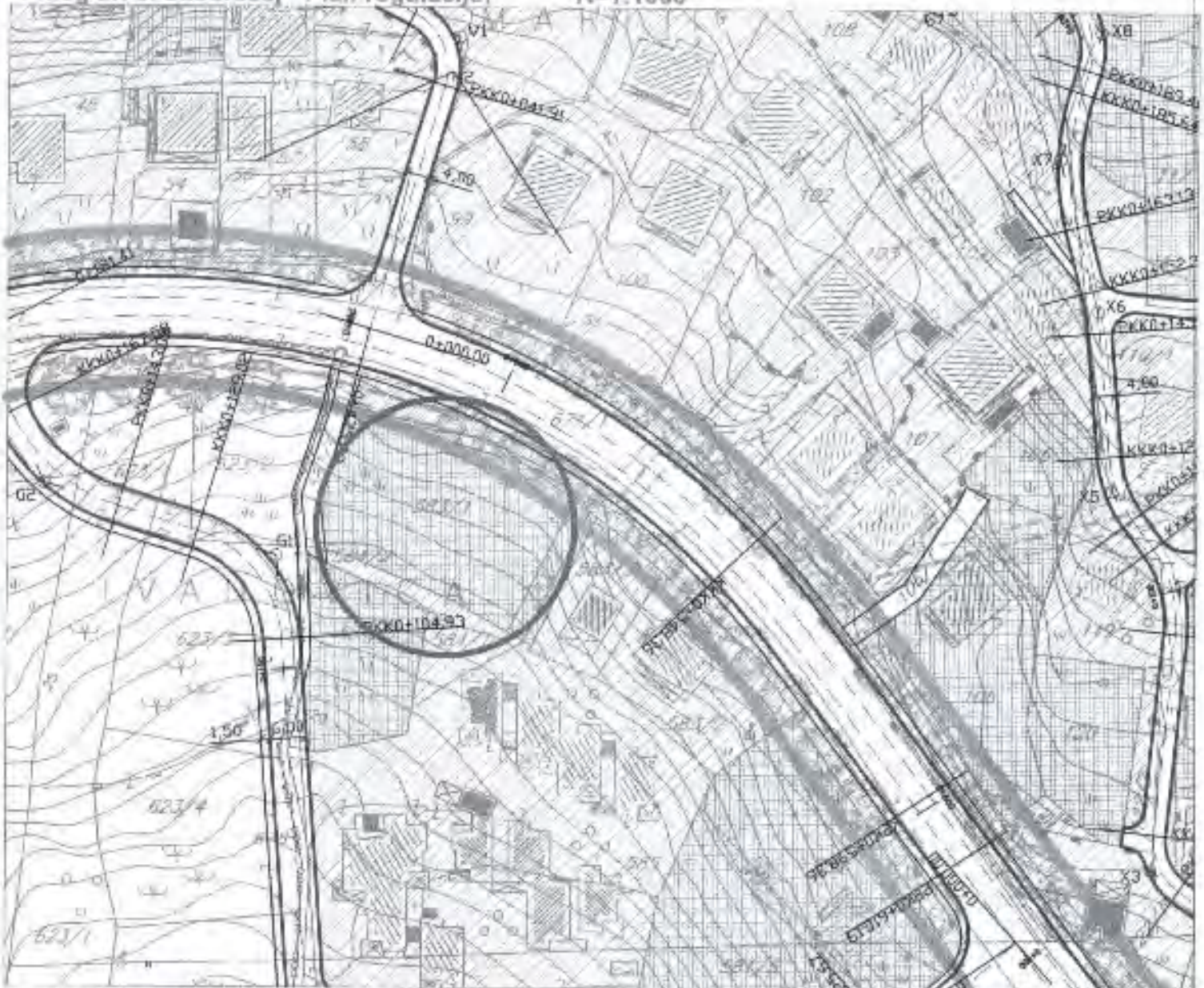
pej. arh. Lidija Baković, dipl. inž.



OPOMENA

Urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanistickih parcela u granicama katastarske parcele ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu

Prilog br. 8: Saobraćaj - Plan regulacije; R=1:1000



- dio kat. parcele br. 583/1 i kat. parcela br. 583/4 sve K.O. ĐENOVIČI
- UP 35



Herceg Novi, 13.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

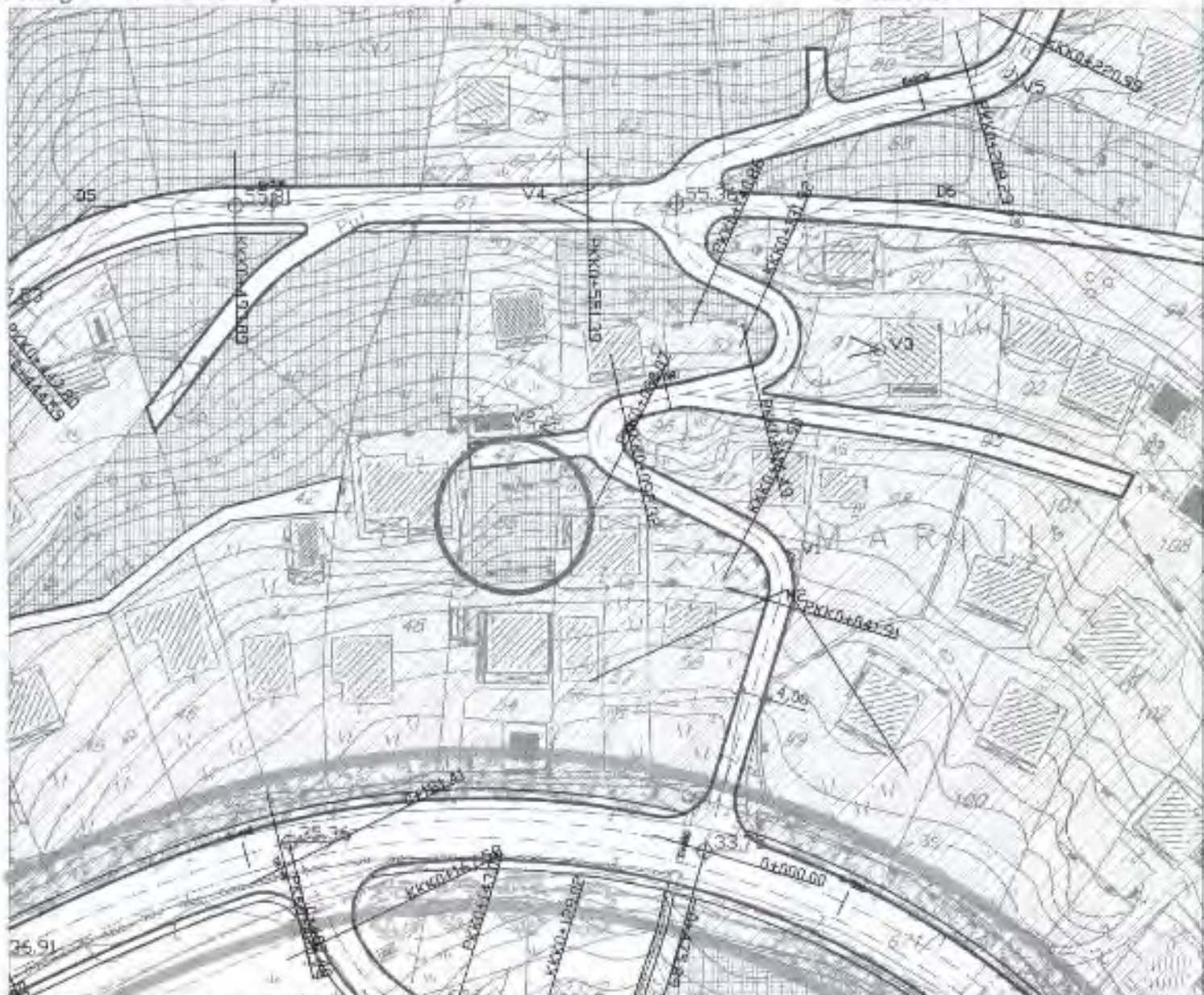
Pej, arh. Lidija Baković, dipl.in.



<p>1. 0+000.00</p> <p>2. 0+100.00</p> <p>3. 0+200.00</p> <p>4. 0+300.00</p> <p>5. 0+400.00</p> <p>6. 0+500.00</p> <p>7. 0+600.00</p> <p>8. 0+700.00</p> <p>9. 0+800.00</p> <p>10. 0+900.00</p> <p>11. 1+000.00</p> <p>12. 1+100.00</p> <p>13. 1+200.00</p> <p>14. 1+300.00</p> <p>15. 1+400.00</p> <p>16. 1+500.00</p> <p>17. 1+600.00</p> <p>18. 1+700.00</p> <p>19. 1+800.00</p> <p>20. 1+900.00</p> <p>21. 2+000.00</p> <p>22. 2+100.00</p> <p>23. 2+200.00</p> <p>24. 2+300.00</p> <p>25. 2+400.00</p> <p>26. 2+500.00</p> <p>27. 2+600.00</p> <p>28. 2+700.00</p> <p>29. 2+800.00</p> <p>30. 2+900.00</p> <p>31. 3+000.00</p> <p>32. 3+100.00</p> <p>33. 3+200.00</p> <p>34. 3+300.00</p> <p>35. 3+400.00</p> <p>36. 3+500.00</p> <p>37. 3+600.00</p> <p>38. 3+700.00</p> <p>39. 3+800.00</p> <p>40. 3+900.00</p> <p>41. 4+000.00</p> <p>42. 4+100.00</p> <p>43. 4+200.00</p> <p>44. 4+300.00</p> <p>45. 4+400.00</p> <p>46. 4+500.00</p> <p>47. 4+600.00</p> <p>48. 4+700.00</p> <p>49. 4+800.00</p> <p>50. 4+900.00</p> <p>51. 5+000.00</p> <p>52. 5+100.00</p> <p>53. 5+200.00</p> <p>54. 5+300.00</p> <p>55. 5+400.00</p> <p>56. 5+500.00</p> <p>57. 5+600.00</p> <p>58. 5+700.00</p> <p>59. 5+800.00</p> <p>60. 5+900.00</p> <p>61. 6+000.00</p> <p>62. 6+100.00</p> <p>63. 6+200.00</p> <p>64. 6+300.00</p> <p>65. 6+400.00</p> <p>66. 6+500.00</p> <p>67. 6+600.00</p> <p>68. 6+700.00</p> <p>69. 6+800.00</p> <p>70. 6+900.00</p> <p>71. 7+000.00</p> <p>72. 7+100.00</p> <p>73. 7+200.00</p> <p>74. 7+300.00</p> <p>75. 7+400.00</p> <p>76. 7+500.00</p> <p>77. 7+600.00</p> <p>78. 7+700.00</p> <p>79. 7+800.00</p> <p>80. 7+900.00</p> <p>81. 8+000.00</p> <p>82. 8+100.00</p> <p>83. 8+200.00</p> <p>84. 8+300.00</p> <p>85. 8+400.00</p> <p>86. 8+500.00</p> <p>87. 8+600.00</p> <p>88. 8+700.00</p> <p>89. 8+800.00</p> <p>90. 8+900.00</p> <p>91. 9+000.00</p> <p>92. 9+100.00</p> <p>93. 9+200.00</p> <p>94. 9+300.00</p> <p>95. 9+400.00</p> <p>96. 9+500.00</p> <p>97. 9+600.00</p> <p>98. 9+700.00</p> <p>99. 9+800.00</p> <p>100. 9+900.00</p>	<p>1. 0+000.00</p> <p>2. 0+100.00</p> <p>3. 0+200.00</p> <p>4. 0+300.00</p> <p>5. 0+400.00</p> <p>6. 0+500.00</p> <p>7. 0+600.00</p> <p>8. 0+700.00</p> <p>9. 0+800.00</p> <p>10. 0+900.00</p> <p>11. 1+000.00</p> <p>12. 1+100.00</p> <p>13. 1+200.00</p> <p>14. 1+300.00</p> <p>15. 1+400.00</p> <p>16. 1+500.00</p> <p>17. 1+600.00</p> <p>18. 1+700.00</p> <p>19. 1+800.00</p> <p>20. 1+900.00</p> <p>21. 2+000.00</p> <p>22. 2+100.00</p> <p>23. 2+200.00</p> <p>24. 2+300.00</p> <p>25. 2+400.00</p> <p>26. 2+500.00</p> <p>27. 2+600.00</p> <p>28. 2+700.00</p> <p>29. 2+800.00</p> <p>30. 2+900.00</p> <p>31. 3+000.00</p> <p>32. 3+100.00</p> <p>33. 3+200.00</p> <p>34. 3+300.00</p> <p>35. 3+400.00</p> <p>36. 3+500.00</p> <p>37. 3+600.00</p> <p>38. 3+700.00</p> <p>39. 3+800.00</p> <p>40. 3+900.00</p> <p>41. 4+000.00</p> <p>42. 4+100.00</p> <p>43. 4+200.00</p> <p>44. 4+300.00</p> <p>45. 4+400.00</p> <p>46. 4+500.00</p> <p>47. 4+600.00</p> <p>48. 4+700.00</p> <p>49. 4+800.00</p> <p>50. 4+900.00</p> <p>51. 5+000.00</p> <p>52. 5+100.00</p> <p>53. 5+200.00</p> <p>54. 5+300.00</p> <p>55. 5+400.00</p> <p>56. 5+500.00</p> <p>57. 5+600.00</p> <p>58. 5+700.00</p> <p>59. 5+800.00</p> <p>60. 5+900.00</p> <p>61. 6+000.00</p> <p>62. 6+100.00</p> <p>63. 6+200.00</p> <p>64. 6+300.00</p> <p>65. 6+400.00</p> <p>66. 6+500.00</p> <p>67. 6+600.00</p> <p>68. 6+700.00</p> <p>69. 6+800.00</p> <p>70. 6+900.00</p> <p>71. 7+000.00</p> <p>72. 7+100.00</p> <p>73. 7+200.00</p> <p>74. 7+300.00</p> <p>75. 7+400.00</p> <p>76. 7+500.00</p> <p>77. 7+600.00</p> <p>78. 7+700.00</p> <p>79. 7+800.00</p> <p>80. 7+900.00</p> <p>81. 8+000.00</p> <p>82. 8+100.00</p> <p>83. 8+200.00</p> <p>84. 8+300.00</p> <p>85. 8+400.00</p> <p>86. 8+500.00</p> <p>87. 8+600.00</p> <p>88. 8+700.00</p> <p>89. 8+800.00</p> <p>90. 8+900.00</p> <p>91. 9+000.00</p> <p>92. 9+100.00</p> <p>93. 9+200.00</p> <p>94. 9+300.00</p> <p>95. 9+400.00</p> <p>96. 9+500.00</p> <p>97. 9+600.00</p> <p>98. 9+700.00</p> <p>99. 9+800.00</p> <p>100. 9+900.00</p>
---	---

Prilog br. 9: "Saobraćaj - Plan nivelacije"

R=1:1000



- dio kat. parcele br. 583/1 i kat. parcela broj 583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

LEGENDA

GRANITIRANJE POKLONJENI I KOMBINOVANI POKLONJENI	
M-M ANASTROFNI POKLONJENI	
S-S PRAVA POKLONJENI	
D-D PRAVA POKLONJENI	
K-K PRAVA POKLONJENI	
P-P PRAVA POKLONJENI	



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

Prilog br.12: "Elektroenergetska mreža-postojeće i planirano stanje", R=1:1000



- dio kat. parcela br.583/1 i kat. parc. 583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

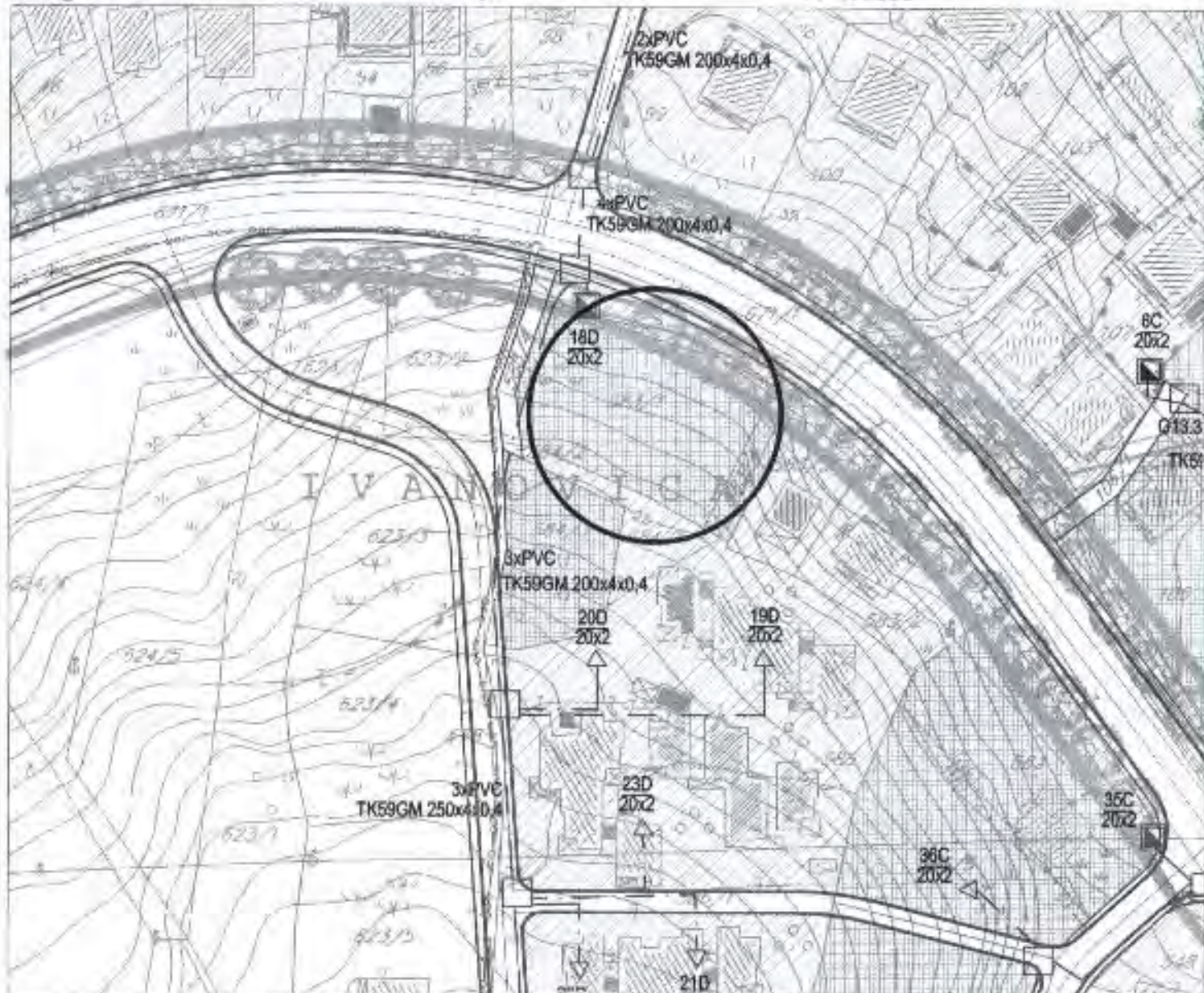
LEGENDA

	postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
	postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
	postojeća VN 10 kV podzemna mreža
	postojeća VN 35 kV podzemna mreža
	planirana VN 10 kV podzemna mreža
	planirana VN 35 kV podzemna mreža
	planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
	postojeća trafostanica 10/0,4kV
	planirana trafostanica 10/0,4kV



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





- dio kat.parcela br.583/1 i kat.parc.583/4 sve K.O. Đenovići

- UP 35

LEGENDA

	planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
	planirani TK omarčić
	planirano TK okno
	planirani unutrašnji kablovski omarčić koncentracije
	postojeća trasa sa kablovima TK10 i telefonskim kablovima TK00V
	postojeći TK omarčić
	postojeće TK okno
	postojeća telefonska centrala
	postojeći unutrašnji kablovski omarčić koncentracije

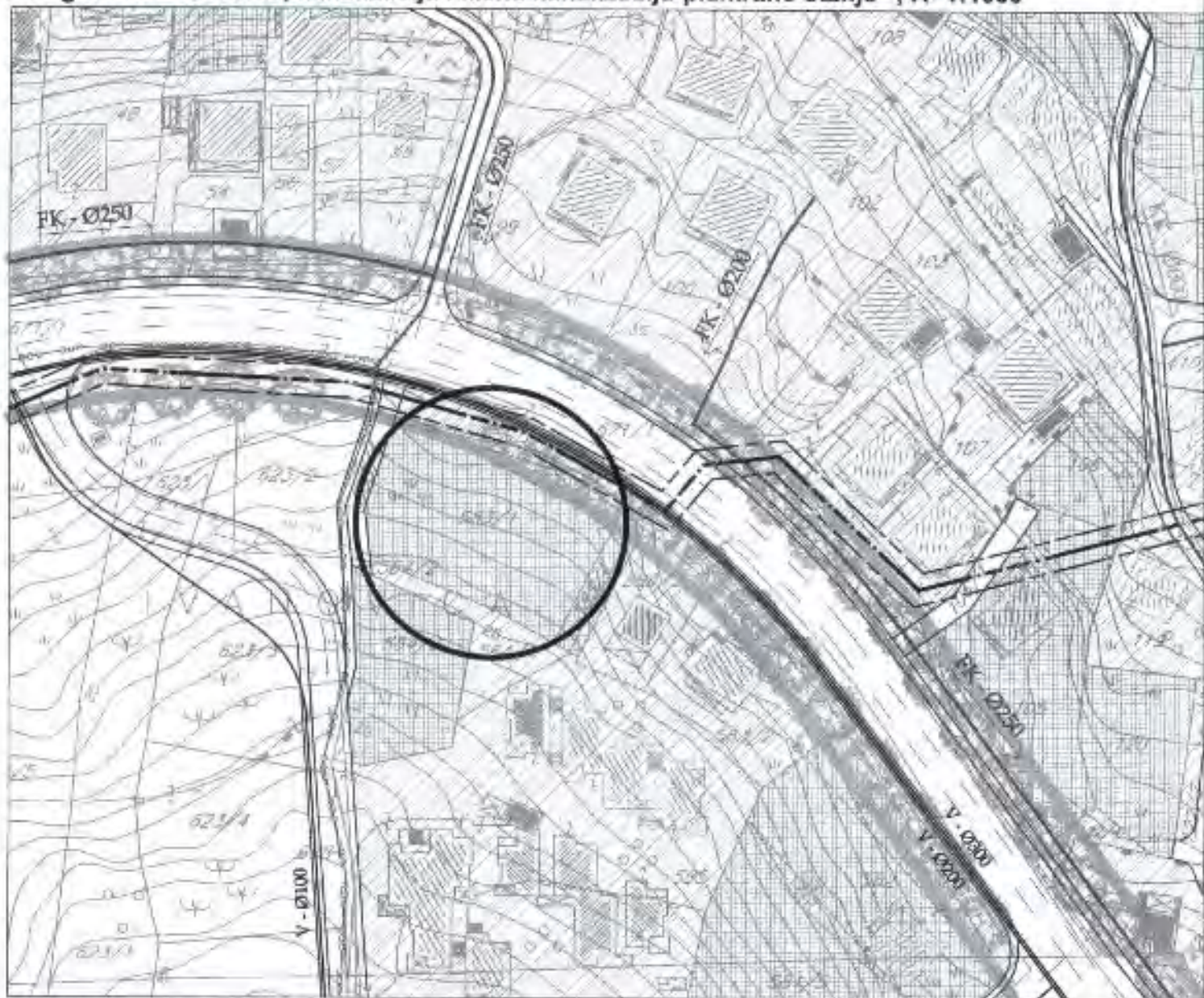


SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej. arh. Lidija Baković, dip. inž.



Prilog br. 16: "Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija-planirano stanje", R=1:1000



- dio kat. parcele br. 583/1 i kat. parcela br.583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

LEGENDA

	fekalna kanalizacija
	hidrantska mreža
	hidrant
	zona zaštite izvora
	kišna kanalizacija
	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)



SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.





- dio kat. parcele br. 583/1 i kat. par.br. 583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

LEGENDA

ZELENILO JAVNE NAMJENE

- SKVER
- ZELENILU OZ SAOBRAĆAJNICE

ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE

- ZELENILU TURIZMA
- ZELENILU SPORTA
- ZELENILU JAVNE USTANOVA
- ZELENILU VJERSKEH OBKRATA
- ZELENILU STANOVANJA



SAMOSTALNA SAVJETNICA
Lidija Baković
 pa| arh. Lidija Baković, dip. ing.





- dio kat. parcele br.583/1 i kat. parc.br.583/4 sve K.O. Đenovići
- UP 35

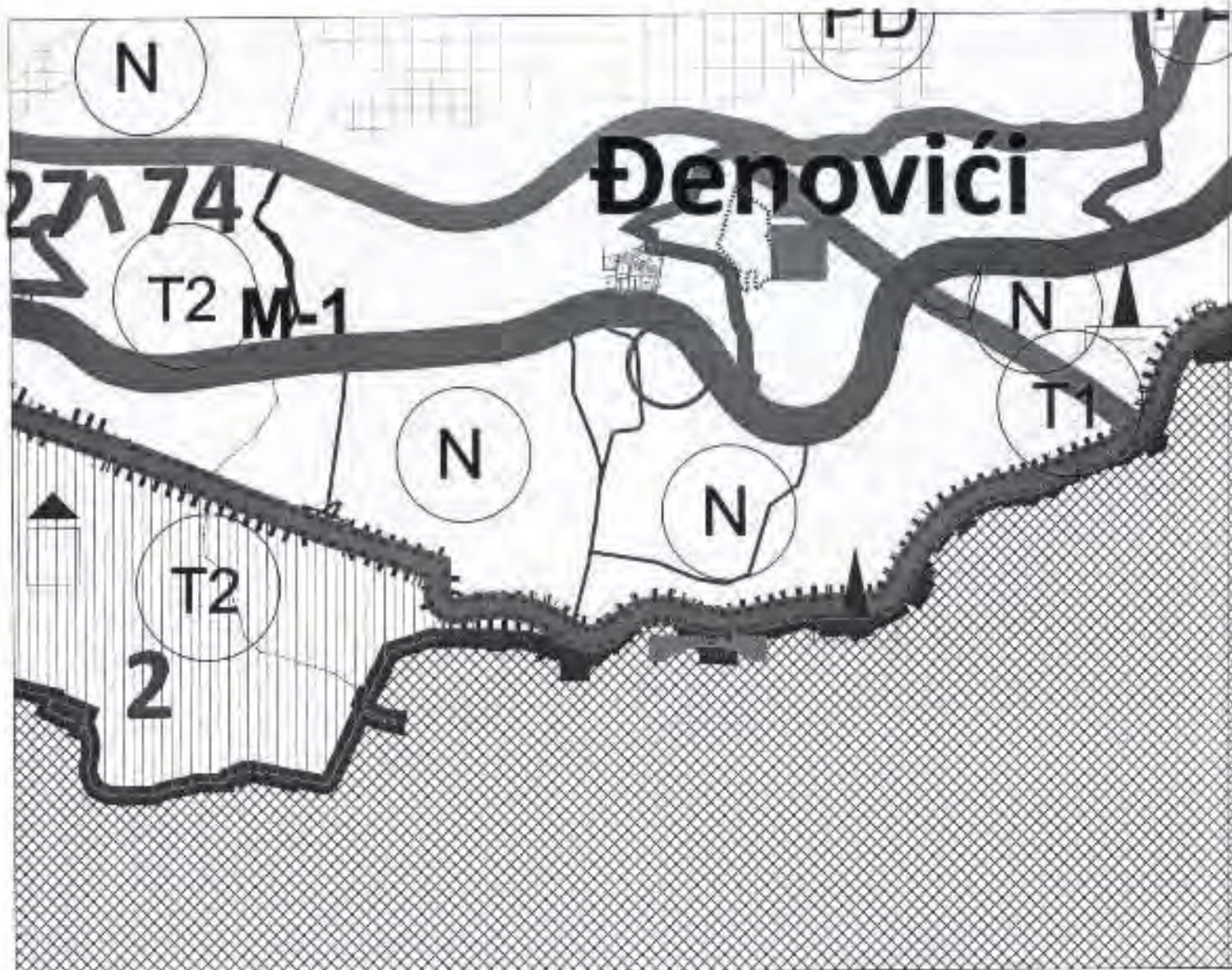
LEGENDA

<p>Legenda</p> <p>1. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>2. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>3. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>4. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>5. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>6. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>7. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>8. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>9. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>10. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>11. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>12. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>13. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>14. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>15. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>16. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>17. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>18. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>19. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>20. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>21. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>22. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>23. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>24. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>25. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>26. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>27. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>28. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>29. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>30. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>31. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>32. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>33. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>34. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>35. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>36. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>37. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>38. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>39. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>40. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>41. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>42. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>43. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>44. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>45. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>46. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>47. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>48. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>49. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>50. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>51. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>52. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>53. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>54. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>55. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>56. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>57. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>58. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>59. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>60. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>61. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>62. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>63. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>64. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>65. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>66. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>67. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>68. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>69. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>70. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>71. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>72. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>73. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>74. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>75. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>76. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>77. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>78. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>79. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>80. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>81. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>82. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>83. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>84. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>85. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>86. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>87. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>88. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>89. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>90. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>91. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>92. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>93. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>94. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>95. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>96. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>97. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>98. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>99. Osnovni elementi terena i objekata</p> <p>100. Osnovni elementi terena i objekata</p>	
--	--



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





- dio kat. parc br. 583/1 i kat parc. br.583/4 sve KO Đenovići



(N) POVRŠINE NASELJA

(T) POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:

(T1) HOTELE

(T2) TURISTIČKA NASELJA

(T3) DOMARALIŠTA I KAMPOVI

(T4) ETNO SELA

(U) UGOSTITELISTVO

(I) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNIU

(PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE

(PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(G) ŠUME

(V1) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(V2) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

(V3) POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI

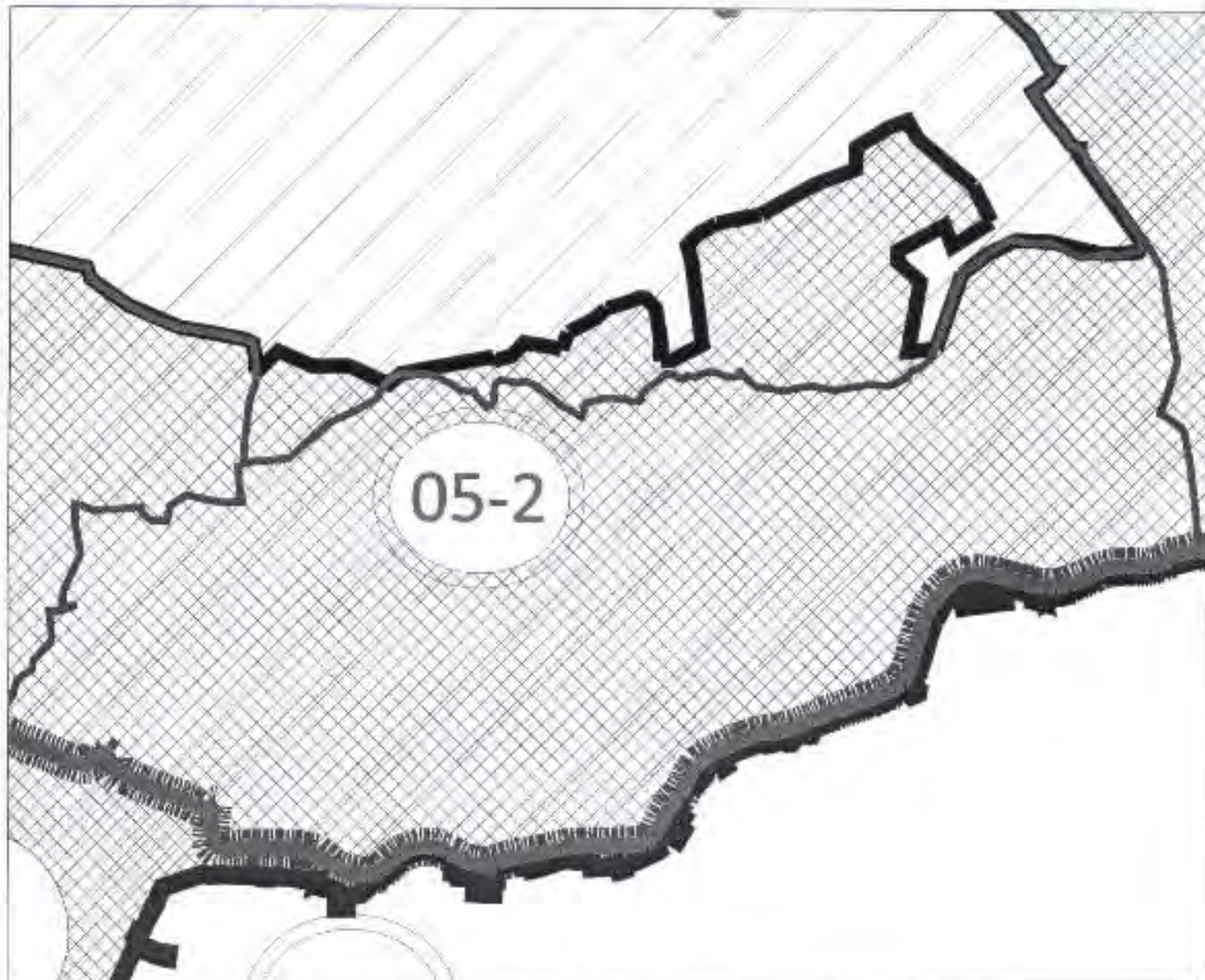
(V4) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, 13.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA

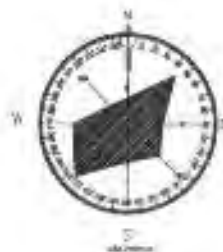
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.





- dio kat.parc.br. 583/1 | kat. parc.br. 583/4 sve K.O. Đenovići

PLANSKA JEDINICA
"05-2"- "ĐENOVIĆI"



U Herceg - Novom, 13.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA J.

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

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



dio katastarske parcele br. 583/1 i
kat. parcela broj 583/4 sve K.O.Đenovići

UP 35



Herceg Novi, 13.11.2019.

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 prepoznatljivim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruine graditeljske i srednjovjekovne parcelacije i kultivisanim zemljištem-dolcima) |
| | Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja |
| | Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja |



PRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17280/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: ĐENOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe -1074/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 752 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili niša i kućni broj	Način knjiženja Osnov sličenja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
583	1	a 13			Patnjak 1. klase KUPOVINA		1027	1.23
Ukupno							1027	1.23

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002620681	D.O.O.INVESTAMONT HERCEG NOVI D.ĐENOVIĆI B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi	Svozna	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru 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).



 Nadležnik:



 RADUSINOVIĆ MIRJANA



OPŠTINA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI

Broj: 197/2019

Datum: 21.10.2019.



Katastarska opština: ĐENOVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 583/1

KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obredio:



Općeravn
Službeno lice:



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Крпчег Нови

Lidija

00	01-11-2019		
	Prilozak	Trazba	Prilozak
02-3-350-	1074/2019-1/3		

Broj: 03-10767/2-19
Podgorica, 29.10.2019.godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, a za potrebe Fedorov Yuri Yaroslava br.02-3-350-1074/2019 od 10.10.2019. godine radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju stambenog objekata na urbanističkoj parceli UP 35 koja se sastoji od katastarske parcele br.583/1, 583/4 i dijela kalatarske parcele 585 KO Đenovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" opština Herceg Novi, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG,, br.42/04 i „Sl. List CG,, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- **Regulaciona linija** definisana je koordinatama tačaka prema Jadranskoj magistrali (10, 11, 12,13, 14 i 15) i to je **linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene**
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i definisana je koordinatama tačaka I, II i III.
- **DUP-om "Đenovići"** prilaz za predmetnu UP 35 nije planiran definisan.
- Urbanistička parcela UP35 vezu sa **Jadranskom magistralom, ako postoje terenski uslovi može ostvariti preko urbanističke parce UP 835 (zelenilo uz saobraćajnicu).**
- Planskim dokumentom je predviđeno proširenje Jadranske magistrale (poprečni presjek dat u priložima) sa obostranim trotoanima.
- Jedini način kolskog prilaza predmetnoj urbanističkoj parceli sa Jadranske magistrale je obaranjem trotara.
- Prije izrade glavnog projekta – faza saobraćaja - uređenje terena, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u R 1:250, prenijeti uslove iz DUP-a (Jadransku magistralu) i saglasno terenskim uslovima i uslovima iz DUP-a projektovati kolski prilaz predmetnoj urbanističkoj parceli.
- Neophodno je voditi računa o budućem uklapanju (prilikom rekonstrukcije Jadranske magistrale u skladu sa DUP-om).
- Voditi računa o pješačkoj komunikaciji - kontinuitetu pješaka. Kod pješačkih prelaza za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama predvidjeti izgradnju rampi (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m).
- Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.



Handwritten signature

04. 11. 2019.

Handwritten signature

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje terena urađenu u skladu sa važećim DUP-om, u skladu sa gore datim preporukama i uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.grad.

R. Poleksic
Marko Spahić, grad. tehničar

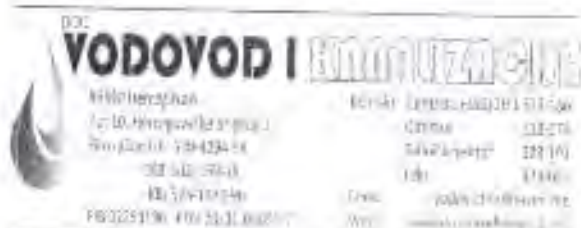
M. Spahic

Dostavljeno:

- Podnosocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi

v.d. DIREKTOR
Savo Barać





OPŠTINA HERCEG NOVI
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

Година извода:	21-10-2019
Служба:	Просторно планирање и изградња
Број:	02-3-350-УП/1074/2019

Broj:05-3604/19
 Herceg Novi, 17.10.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 FEDOROV YURI YAROSLAV

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3604/19 od 16.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni stanovanja SS(stanovanje srednjih gustina), na lokaciji: urbanističkih parcela UP 35 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 583/1, 583/4 i dijela katastarske parcele broj 585 k.o. Đenovići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-1074/2019 od 10.10.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN man 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 80 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) 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 dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

Ivicom predmetne parcele položen je ST cjevovod DN 600 mm, DCI cjevovod DN 200 mm i DCI cjevovod DN 300 mm

U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 63, službeni list opštinski propisi broj 28/04).

- Dostavljeno z:
- podnosiocu zahtjeva
 - tehničkoj službi
 - arhivi

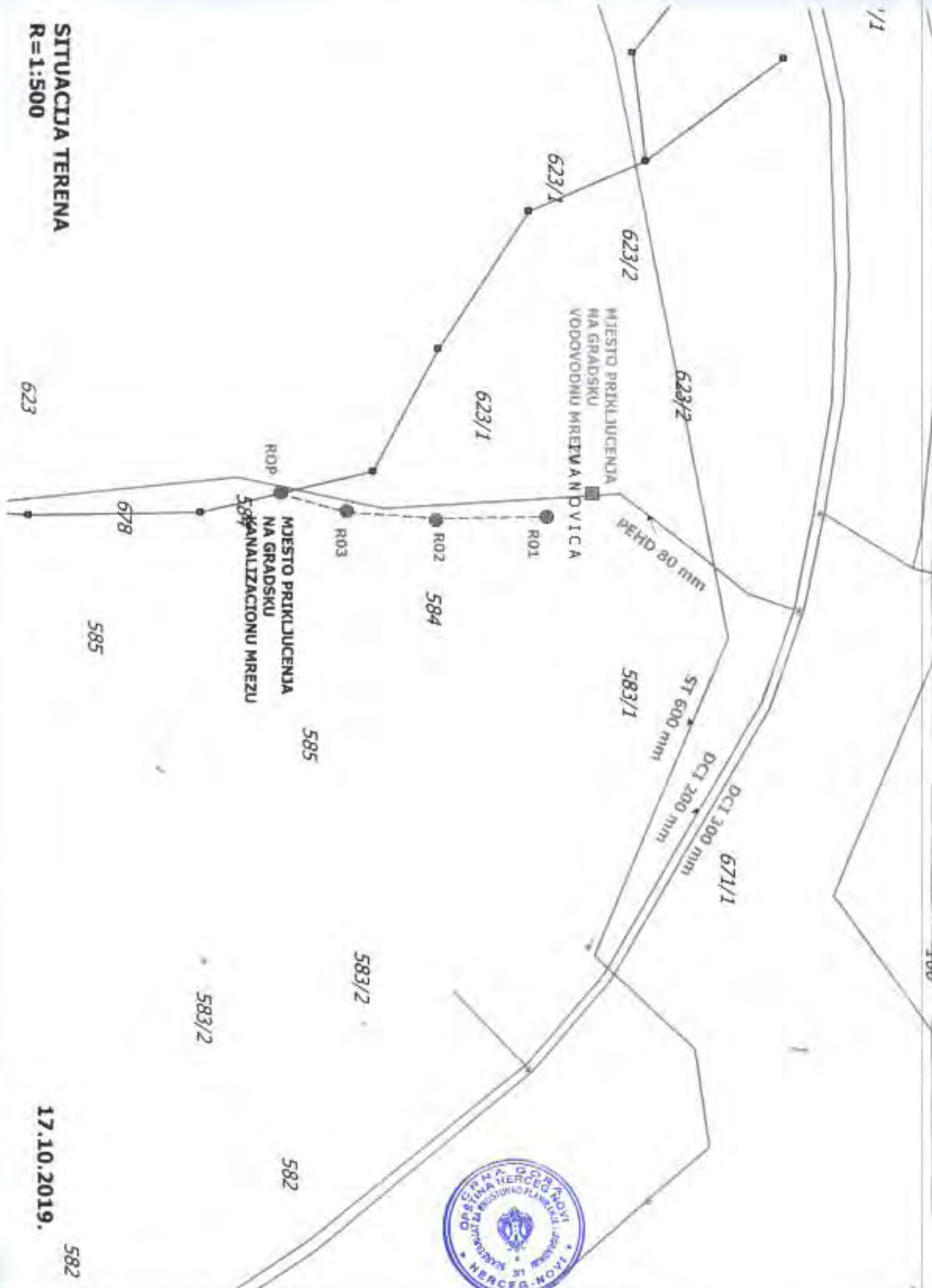
22.10.2019
 O. Balas
 [Signature]

Referent za priključke
 na VIK mreži
 [Signature]
 Marko Janjušević
 dipl.ing. građ.



Tehnički rukovodilac
 [Signature]
 Mića Stojanović
 dipl.ing. građ.





SITUACIJA TERENA
R=1:500



17.10.2019.

582