URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG ILI PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SA DJELATNOSTIMA

PRAVNI OSNOV	**DUP « KUMBOR «** **("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 36/13)**
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Đorđević Miodrag
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 09.12.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-1083/2019**
Herceg Novi, 09.12.2019. 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 Đorđević Miodraga izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta ili porodičnog stambenog objekta sa djelatnostima u zoni oznake SMG-2 maksimalno dozvoljene spratnosti: P+Pk ili P+1 na terenima nagiba < 10°, S+P+1 ili S+P+Pk na terenu nagiba 10°-20° i 2S+P+2 ili 2S+P na terenu nagiba >20°, na lokaciji: urbanistička parcela UP 246 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 683 i manjeg dijela katastarskih parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »KUMBOR« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

NAPOMENA : Postojeći objekti br. 1., 2., 3. i 4. izgrađeni na katastarskoj parceli broj 683 K. O. Đenovići uklanjaju se naknadno po prijavi vlasnika nadležnom inspekcijskom organu u posebnom postupku, shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) shodno formulaciji predmetnog zahtjeva koje se odnosi na rušenje istih i izgradnju novog objekta.

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Đorđević Miodrag (Nikole Ljubibratića br. 37, Herceg - Novi);
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 02.10.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-1083 / 2019, dopuna istog dana 25.10.2019.godine broj 02-3-350-UP I-1083 / 2019-1/2.,

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. 683 K. O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:2500, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 1048/2019 od 21.10.2019. godine na kojoj su evidentirani izgrađeni objekti 1.,2.,3, i 4.;

➢ Prepis lista nepokretnosti 288 za K. O. Đenovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 109-956-17279/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Savić Marija iz Kumbora upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na katastarskim parcelama br. 683, 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u ukupnoj površini od 10339,0 m^2; za kat. parcelu br. 683 K. O. Đenovići površine 1209,0m^2 u naravi voćnjak 2. klase sa izgrađenim porodičnim stambenim objektima br. 1. i 2. (oba prizemne spratnosti) i pomoćnim objektima br. 3. i 4.(oba prizemne spratnosti); za kat. parcelu br. 684 K. O.

Đenovići površine 2346,0m^2 u naravi šume 3. klase i za kat. parcelu br. 685/1 K. O. Đenovići površine 6784,0m^2 u naravi voćnjak 2. klase sa izgrađenim pomoćnim objektom br.1. prizemne spratnosti, **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 - 1** – **Kumbor** prema grafičkom prilogu plana - *Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa 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 " KUMBOR" ("Sl. list CG - op prop", br. 36/13).**

➢ Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR« list broj 5: - *Fizičke strukture - postojeće stanje, R-1:1000,* utvrđeno je da su na katastarskoj parceli br. 683 K. O. Đenovići ucrtani porodični stambeni objekti br. 1. i 2 i pomoćni objekti br. 3 i 4., dok na katastarskim parcelama br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići u okviru njihovih dijelova koji ulaze u sastav predmetne UP246 nema evidentiranih objekata.

➢ Shodno gore navedenim podacima iz dostavljene po službenoj dužnosti Kopije kat. plana br. 1048/2019 od 21.10.2019. godime i Prepisa lista nepokretnosti 288 K. O. Đenovići br. 109-956-17279/2019 od 15.10.2019. godine utvrđeno je da su na predmetnoj kat. parceli broj 683 K. O. Đenovići evidentirani stambeni objekat br. 1. površine 117 m^2, stambeni objekat br. 2. površine 87 m^2, pomoćni objekat br. 3. površine 41 m^2 i pomoćni objekat br. 4. površine 20 m^2, sve bez tereta i ograničenja.

Shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) propisano je da vlasnik objekta **može da ukloni objekat** na osnovu prijave koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu pri čemu je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i elaborat o uklanjanju. Tekstualnim dijelom plana šire teritorijalne cijeline - Prostorno urbanistički plani Opštine Herceg – Novi – PUP OHN za period do 2030.godine ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) u poglavlju 9.4.1 *Opšta urbanistička i arhitektonska pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja - Posebna pravila za rekonstrukciju objekata i izgradnju novog objekta na mjestu uklonjenog,* strana 304., definisano je da *„U skladu sa zakonskom regulativom moguće je uklanjanje postojećeg objekta, a ukoliko se na istoj lokaciji gradi novi objekat moraju se poštovati sva pravila građenja, propisani uslovi i urbanistički parametri za odgovarajuću namjenu objekta, odnosno pripadajuću zonu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto je moguće isključivo ukoliko se to dozvoli odgovarajućim konzervatorskim uslovima«*. Dalje, tekstualnim dijelom predmetne planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR«, tačka 5.4.2. *Stanovanje male gustine SMG-2 – porodično stanovanje sa djelatnostima,* strana 62, definisano je da *„ u slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije".* Predmetni zahtjev odnosi se na rušenje postojećih objekata 1.,2.,3. i 4. izgrađenih na predmetnoj UP 246 i izgradnju novog objekta.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

➢ Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR«: list br. 8: *Planirana namjena površina, R-1:1000,* utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u **zoni SMG-2 - stanovanja male gustina – porodično stanovanje sa djelatnostima,** (poglavlje 5.4.2., strane 61.- 62.)

- U zoni SMG-2 planira se izgradnja porodičnih stambenih objekata sa sadržajima poslovanja. **Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam - apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina ugostiteljstvo...)**
- **Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje) : 60% (djelatnosti).**
- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.
- Na jednoj urbanističkoj parcelii može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.
- U okviru zone stanovanja niske gustine moguća je izgradnja porodičnih stambenih objekata **uz uslov maksimalne zaštite postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža** (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) koji karakterišu ovaj ambijent. Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju (Sl. list CG, br. 45/14 i 39/16). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi prethodne uslove date ovim poglavljem.

- **Pravila parcelacije:**
- Minimalna površina urbanističke parcele: **300 m²**.
- Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od **1000 m²**
- Površina urbanističke parcele **UP 246** iznosi **P = 1267,00 m²**, prema grafičkom prilogu planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR«: list br. 09 - *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000.* Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u **zoni z2 i** definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele oznake UP 246 i njene građevinske linije, datim u tekstualnom dijelu plana KNJIGA II - *Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2,* strana 81.)

UP 246 P = 1267 m²	BRGP = 500 m²
3. y = Center: (m) (6549868.5400,	x=4699658.9100)
4. y = 6549863.5676	x = 4699637.3530
5. y = 6549870.8092	x = 4699631.3906
6. y = 6549874.9597	x = 4699623.5509
7. y = 6549881.0388	x = 4699620.7233
8. y = 6549923.2973	x = 4699638.7020
9. y = 6549895.8689	x = 4699652.8663
Koordinatne tačke građevinska linija	
I y = 6549866.4568	x = 4699641.4738
II y = 6549874.5244	x = 4699634.7464

NAPOMENA: Uporednim uvidom u grafički prilog plana - list br. 09 - ***Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000*** i tekstualnog dijela plana za **UP 246, KNJIGA II** - ***Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2,*** strana 81.,utvrđeno je neslaganje u pogledu koordinatnih tačaka građevinske linije za UP 246 na način da je u navedenom grafičkom prilogu ista definisama tačkama **I, II, III** i **IV**, dok je u tabelarnom prikazu u KNJIZI II zadata tačkama **I** i **II**

Tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije - **KNJIGA II-** *Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2,* strana 81., precizirana je bruto građevinska površina objekta **BRGP = 500 m²** na urbanističkoj prceli oznake UP 246, dok je tekstualnim dijelom istog plana - **KNJIGA I** -u poglavlju 5.4.2. Stanovanje male gustine SMG – 2 – porodično stanovanje sa

djelatnostima, strana 61. definisana za navedenu zonu maksimalna bruto građevinska površina objekta **BRGP = 300 m²**.

U zvaničnom dopisu obrađivača predmetne planske dokumentacije - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg – Novog ovom Sekretarijatu br. 05-04-01/15 od 14.01.2015.godine (ovdje br. 02-3-350-1300/2014-1/1 od 15.01.2015.godine) **dato je tumačenje DUP-a KUMBOR za zonu SMG-2, a za koju daje pojašnjenje da je greškom navedena BRGP od 300m² u KNJIZI I i da treba da stoji u istoj za predmetnu zonu namjene da je maksimalna bruto površina objekta 500 m²**

- Shodno gore iznijetim navodima za UP 246 utvrđuje se da predmetna lokacija koju definiše navedena urbanistička. parcela odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 683 K. O. Đenovići i manjem dijelu katastarskih parcela broj 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K.O. Đenovići u Herceg Novom, a što će se precizno odrediti Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu,.

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, kao državnog planskog dokumenta, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama **I** i **II** datim u gore navedenim podacima za građevinsku liniju teksta (KNJIGA II) i označenim na grafičkom prilogu lista br. 9: *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000;* koordinatnim tačkama **I, II ,III** i **IV.**
- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja **ne smije biti manja od 5,00m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9. Plan *parcelacije i regulacije, R-1:1000.*
- Minimalna udaljenost objekta od granica susjednih parcela iznosi **2.50 m** u izgrađenim dijelovima naselja, **3,00 m** u neizgrađenim dijelovima naselja, 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. 9). Takođe, u izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjenih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,50m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Udaljenost od bočnih granica parcele se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i, u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.
- **Građevinske i regulacione linije kao i njihova međusobna udaljenost grafički su definisane u grafičkom prilogu lista broj 9 - *Plan parcelacije i regulacije.* 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 (parcele, lokacije, bloka, zone, shodno članu 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 , 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 potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br. 06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog , shodno čl. 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG", br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG", br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi **Elaborat o uređenju gradilišta**, shodno čl. 10. citiranog 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 list br. 25- *Pejzažna arhitektura - planirano stanje R-1:1000-* utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 246 nalazi u zoni ZSO- **zelenilo stambenih objekata u okviru zelenila ograničenog korišćenja**
- **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 rekultivišu, 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 afiniteta 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.

- **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 cvijetova. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su boric, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **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,Eucaliptus globulus – eukaliptus,Citrus bigaradia – gorka,naranča, Pittosporum tobira – pitospor,Tamarix sp. – tamaris,Nerium oleander – oleander,Vitex agnus castus – konopljika,Arbutus unedo – maginja,Lagerstroemia indica – lagerstremija,Punica granatum – šipak, nar,Cammelia japonica – kamelija,Callistemon lanceolatus – kalistemon,Cordylina australis – kordilina,Yucca gloriosa – juka,Aucuba japonica – aukuba,Cistus sp. - bušini,Agava americana – agava,Opuntia sp. – kaktusi,Bougainvillea spectabilis – bogumila,Passiflora ceorulea – pasiflora,Salvia officinalis – žalfija,kadulja,Lavandula officinalis – lavanda,Rosmarinus officinalis – rumarin,Iris germanica – perunika,Santolina sp. – santoline,Lantana camara – lantana,ltd....

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

➢ Izgraditi osnov za razvoj ovog područja kao atraktivne ekoturističke destinacije sa izuzetnim detaljima lokalnog načina života i ambijenta. Ovakom konceptu valorizacije područja Kumbora pogoduje izuzetno prijatna klima i tokom najvećih letnjih vrelina. Stoga ideja vodilja za obnovu prirodne i graditeljske baštine Kumbora mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja baštine u mjeri kojom će se zaustaviti nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja, koji su kompatibilni sa njenim karakteristikama.

➢ Obnoviti ansamble tradicionalne stambene arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, voništima, ogradnim zidovima, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova (pergole, zidane kamene klupe tzv. "pižuli", pločnici i dr.).Predvidjeti obnovu obradivih terasastih imanja sa ogradnim i potpornim zidovima, regulacijama potoka i tazama i prolazima. Sačuvati postojeću vegetaciju vrtova i voćnjaka i razvijena stabla - karakteristične repere u prostoru Obnoviti elemente kulturnog pejzaža (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena, kaldrmisane puteve i prilaze, regulacije potoka, vegetaciju, ..), na mjestima gdje su, usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja, pokriveni nanosima i obrušeni. Zaustaviti val ovogradnji za koje se već može utvrditi da rasporedom, volumenima, oblicima i raznolikošću graditeljskih ukusa remete naslijeđene prostorne

odnose i prirodno okruženje Kumbora, zbog čega predstavljaju jednu od najvećih prijetnji očuvanju vrijednosti prirodne i graditeljske baštine, a eventualnu gradnju, ograničenog obima, predvidjeti u duhu tradicionalne arhitekture Iznaći adekvatne instrumente i mjere za uklapanje izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja, čime bi se smanjili njihovi negativni efekti u prostoru. Gustinu novih objekata, spratnost, izgled fasada i krovova kao i uređenja parcela uskladiti sa karakteristikama tradicionalne arhitekture.

- 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 – "*Indentifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemanata kulturnog pejzaža*" nalazi **u zoni sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cijeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem- - dolcima),** te su za predmetnu izgradnju zatraženi konzervatorski uslovi koje izdaje **Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore P.J. Kotor..**

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje lica smanjene pokretljivoti i lica sa invaliditetom:**

- 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 moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivoti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15).Takođe neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti **P (prizemlje)**, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje **2,50 m** u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno **3,00 m** u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namjenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.

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

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 energetsku efikasnost Opštine Herceg - Novi.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata, po posebnom zahtjevu vlasnika parcele, a sve u skladu sa 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 u daljem postupku se pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

➢ Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbijeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti parkiranje svih vozila domaćinstva.

➢ Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno **UP 246**, obezbjeđen je prema DUP-u "KUMBOR" preko kolsko-pješačke saobraćajnice sa dvostranim trotoarom sa jugoistočne strane i kolsko–pješačkih površina sa jugozapadne i sjeveroistočne strane predmetne lokacije (prema grafičkim prilozima planiranog stanja predmetnog plana br. 10. i 11. *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

➢ **Parkiranje i garažiranje vozila** obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	**1,5 PM / 1** stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

➢ **Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m^2, na svakih 50 m^2 broj parking mjesta se povećava za 0,5.**

➢ Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.

➢ Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiće se u okviru vlasnickih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50 × 5,00m.

➢ Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkim prilozima ovih uslova.

➢ Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumske etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteren 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.

➢ Podrumske 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. Suteren 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 podrumske 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 ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

➢ Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja

- **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** **IIIc** za koju važi:

Litološki opis	blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glimnom-drobina (, krečnjačka breča, , oštrougaona zrna vezana krečnjačkom ili laporovitom glinom (E, Ol, s1)	
Nagib terena	10° - 20°	
Dubina do vode	1,5 do 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	12 - 20 N/ cm^2	
Seizmičnost	zona	C2
	a max (q)	0.20
	Ks	0.10
	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 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 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 slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

➢ **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

➢ Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele: UP 246** (koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 683 K. O. Đenovići i manjeg dijela katastarskih parcela broj 685/1,685/3,685/2,682 i 681 sve K.O. Đenovići u Herceg Novom)

- **Površina urbanističke parcele: 1000.00 m^2**

- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4 (za zonu SMG-2)**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8 (za zonu SMG-2)**

+ **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", brpj 64/17, 44/18 i 63/18)).

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

- **Maksimalna spratnost objekta je prilagodljiva konfiguraciji terena i iznosi:**

  objekti na terenu nagiba <10° P+1 ili P+Pk

  na terenu nagiba 10°- 20° S+P+1 ili S+P+Pk

  na terenu nagiba >20° 2S+P

  broj podrumskih etaža je neograničen.

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

  za spratnost **(P): 4,00m;**

  za spratnost **(P+Pk): 5,50m;**

za spratnost **(P+1): 8,00m;**
za spratnost **(P+1+Pk): 9,50m;**

- Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
- 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 ogređuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	**1,5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu**

Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele – lokacije po normativu 1.5 parking mijesta po stambenoj jedinici/apartmanu, jedno parking mjesto na 60 m² BRGP poslovnog prostora i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici..Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m^2, na svakih 50 m^2 broj parking mjesta se povećava za **0,5**.

- **Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Opšti urbanističko tehnički uslovi,** tačke **5.3.5. i 5.3.6.,** strane 55. i 56.

- **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 potunosti 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 jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kom se gradi. Na terenu nagiba >20.5° dozvoljena je gradnja dva suterena.Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).. Površina 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 svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgranenosti. 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 svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti 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 izgranenosti 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 podkrovlja).

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

Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1.Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

Materijali obrade:

- **Krov objekta**: Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. 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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

  Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora – belvederi-. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°- 26°.

  Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći prozori.
- **Krovni pokrivač**: Krov mora biti prekriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m 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.**
- **Spoljni zidovi**: malterisani i bojeni „ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama imaterijalima. 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.**
- Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parcelii 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.
- Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.
- 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 2.00 m.**
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde v=40-60cm i željezne (kovane) ograde, v=90-110cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm.
- Terase 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.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

- **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. ist CG", o.prop. br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije: za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) 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 »KUMBOR« ("Sl. list CG- o.p "- br. 3613),** i to:
  - list broj 05: -Fizičke strukture postojeće stanje, R- 1:1000;
  - list broj 08: -Planirana namjena površina, R- 1:1000;
  - list broj 09: -Plan parcelacije i regulacije, R- 1:1000;
  - list broj 10: -Saobraćajno rješenje- Plan regulacije, R- 1:1000;
  - list broj 11: -Saobraćajno rješenje- Plan nivelacije, R- 1:1000;
  - list broj 14: -Elektroenergetika-postojeće i planirano stanje, R- 1:1000;
  - list broj 16: -Telekomunkacije-planirano stanje, R- 1:1000;
  - list broj 21: -Hidrosistemi- Snadbijevanje vodom, planirano stanje, R- 1:1000;
  - list broj 22: -Hidrosistemi fekalna kanalizacija planirano stanje, R- 1:1000;
  - list broj 23: -Hidrosistemi kišna kanalizacija planirano stanje, R- 1:1000;
  - list broj 25: -Pejzažna arhitektura-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 prostorno - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000;
- list broj 08c: Indentifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemanata kulturnog pejzaža, R-1:25000.

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

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

- Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju definiše urbanistička parcela UP 246 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 683 i manjeg dijela katastarskih parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su od **»VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog** od strane ovog Sekretarijata dana 15.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1083/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 05.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1083/2019-1/3 (broj 02-3609/19 od 04.11.2019.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 04.11.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1083/2019, 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) uz koji je dostavio Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji. Isti je nadležni organ zaprimio dana 08.11.2019.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 ista saglasna sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.**

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti** od strane Uprave za nekretnine- P.J. Herceg – Novi dostavljeni u prilogu dopune inicijalnog zahtjeva ovom Sekretarijatu dana 23.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1083/2019-1/1 (broj 916-109-1048/2019 dana 15.10.2019.godine). i to:

➢ Kopija plana za katastarsku parcelu br. 683 K. O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:2500, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 1048/2019 od 21.10.2019. godine na kojima su evidentirani izgrađeni objekti 1.,2.,3, i 4.;

➢ Prepis lista nepokretnosti 288 za K. O. Đenovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 109-956-17279/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Savić Marija iz Kumbora upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na katastarskim parcelama br. 683, 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u ukupnoj površini od 10339,0 m^2; za kat. parcelu br. 683 K. O. Đenovići površine 1209,0m^2 u naravi voćnjak 2. klase sa izgrađenim porodičnim stambenim objektima br. 1. i 2. (oba prizemne spratnosti) i pomoćnim objektima br. 3. i 4.(oba prizemne spratnosti); za kat. parcelu br. 684 K. O. Đenovići površine 2346,0m^2 u naravi šume 3. klase i za kat. parcelu br. 685/1 K. O. Đenovići površine 6784,0m^2 u naravi voćnjak 2. klase sa izgrađenim pomoćnim objektom br.1. prizemne spratnosti, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej. arh. **Lidija Baković**, dip. ing

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

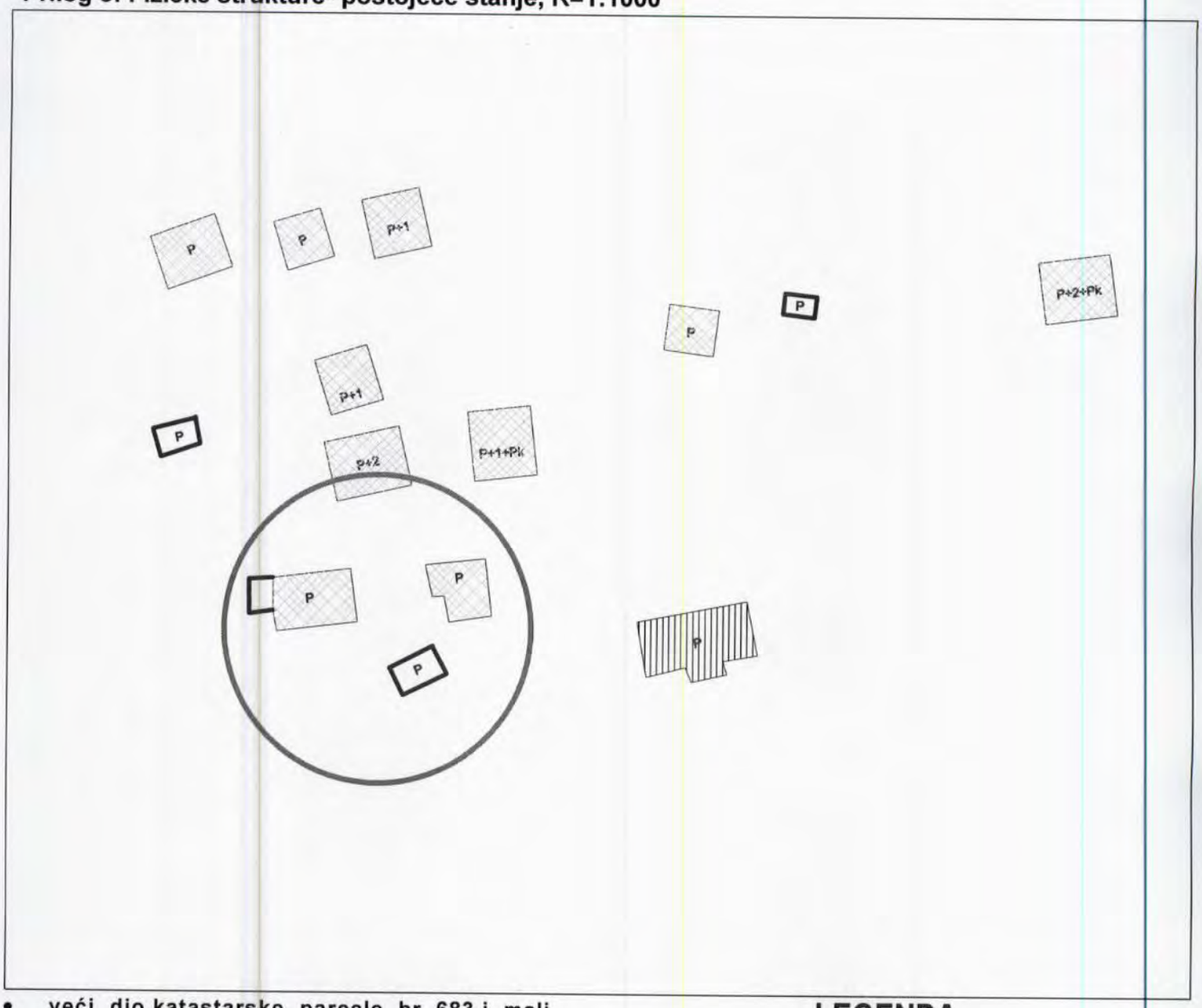
Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA,

Vladislav Velaš dipl.ing.geod.

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove I licenciranje,
- Arhivi;

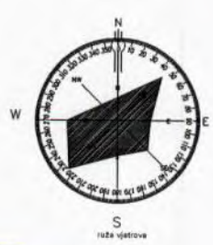
Prilog 5: Fizičke strukture- postojeće stanje, R=1:1000



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 681, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**

LEGENDA

- porodični stambeni objekti
- višeporodični stambeni objekti
- stambeni objekti sa poslovnim sadržajima
- turističko ugostiteljski objekti
- društveni objekti
- vjerski objekti
- infrastrukturni objekti
- grupacija montažnih objekata u funkciji turističkog stanovanja
- objekti u izgradnji
- ruševina
- pomoćni objekti
- ostali objekti



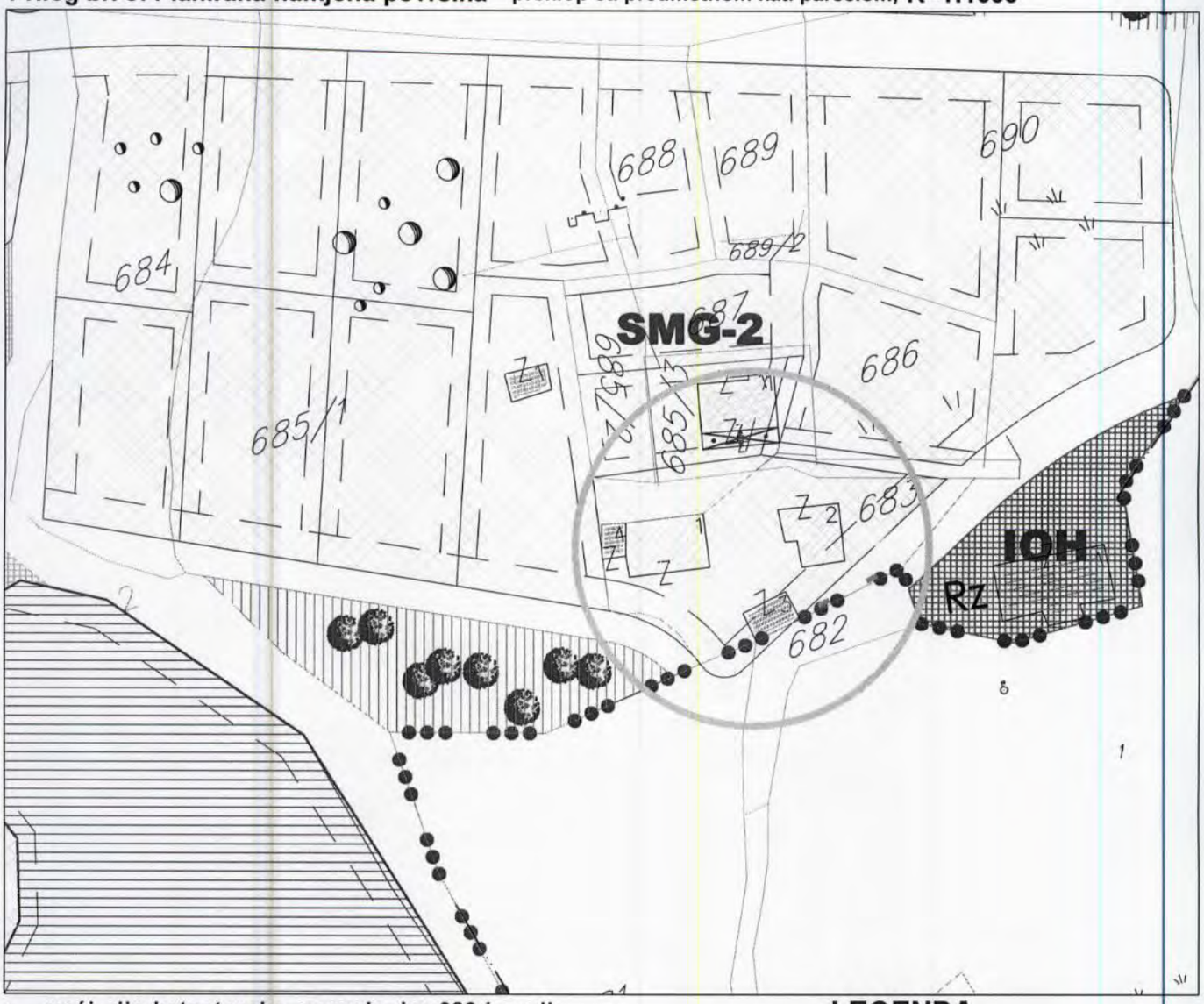
U Herceg Novom, 09.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej.arh. Lidija Bakovuć, dip. ing.

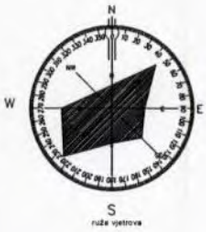
Izvod iz DUP-a "Kumbor"("Sl. list CG op.pr.", br. 36/13) **Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019**

Prilog br. 8: Planirana namjena površina - preklop sa predmetnom kat. parcelom, **R=1:1000**



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**

LEGENDA



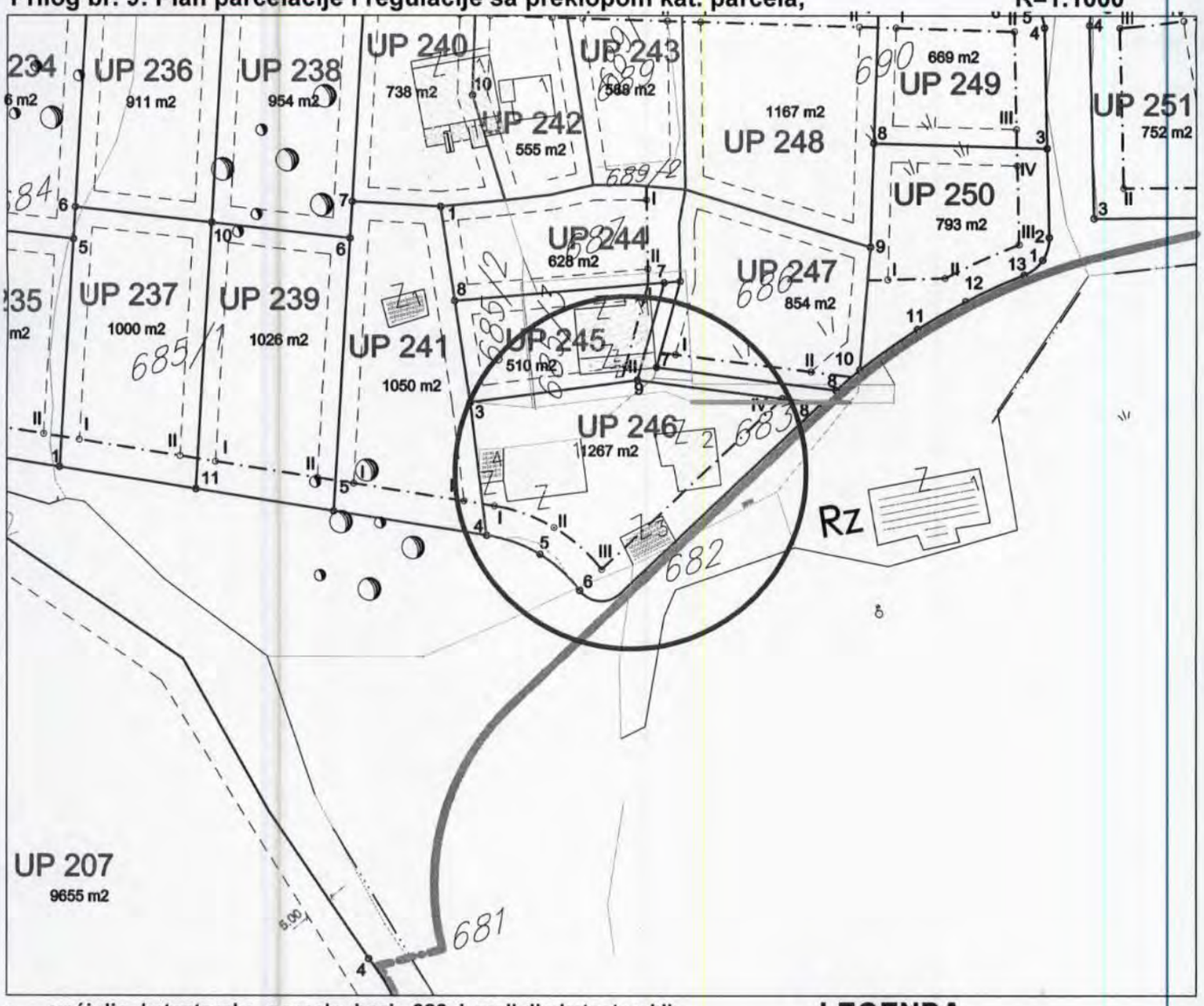
Herceg Novi, 09.12..2019

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.

Izvod iz DUP-a "Kumbor"("Sl.list CG op.pr.", br. 36/13) **Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019**

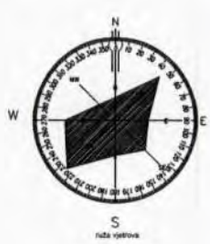
Prilog br. 9: Plan parcelacije i regulacije sa preklopom kat. parcela, **R=1:1000**



- veći dio katastarske parcele broj 683 i mali dio katastarskih parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići
- UP 246

LEGENDA

- zona z1
- zona z2
- zona z3
- zona z4
- zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
- granica urbanističke parcele
- UP 1/2...
- 1000 m2 — površina urbanističke parcele
- granične tačke urbanističke parcele
- granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
- građevinska linija
- granične tačke građevinske linije



Herceg Novi, 09.12.2019.

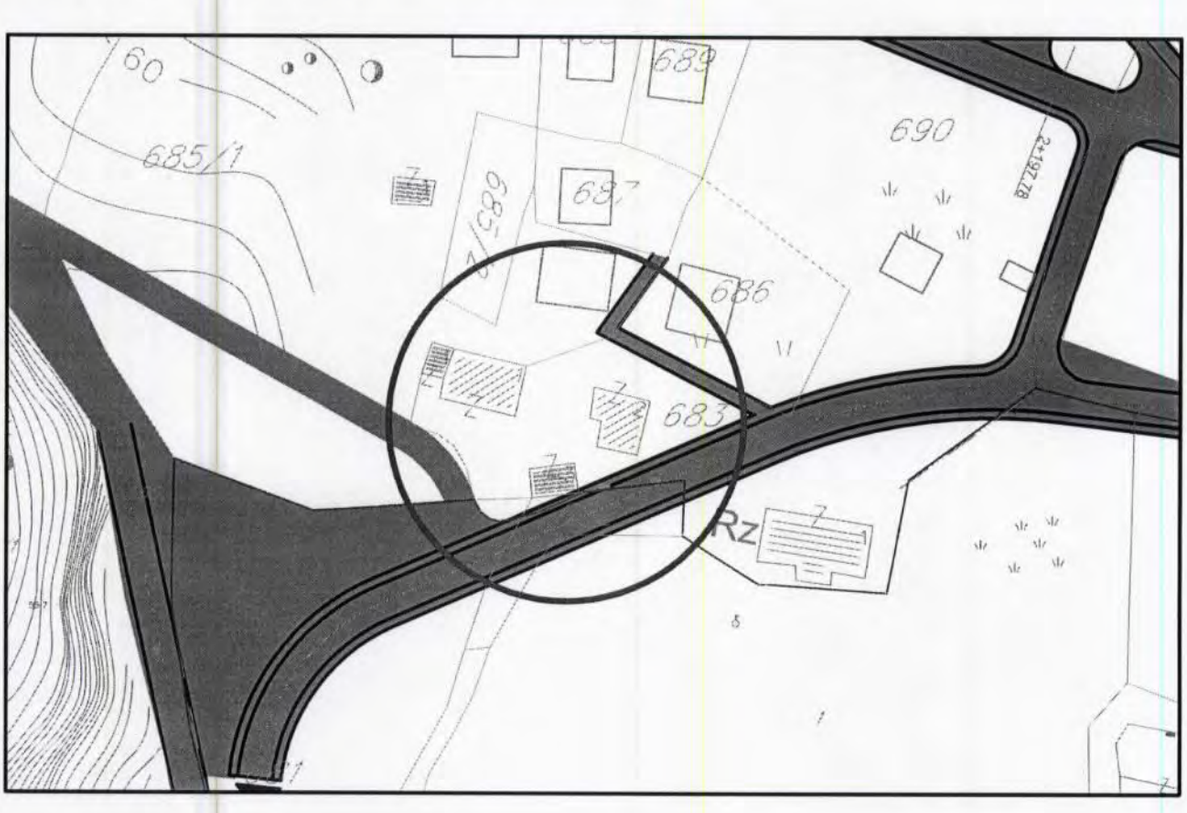
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej arh. Lidija Baković, dip. ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

Prilog br.10: Plan regulacije iz 3d map,



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**

U Herceg Novom, 09.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

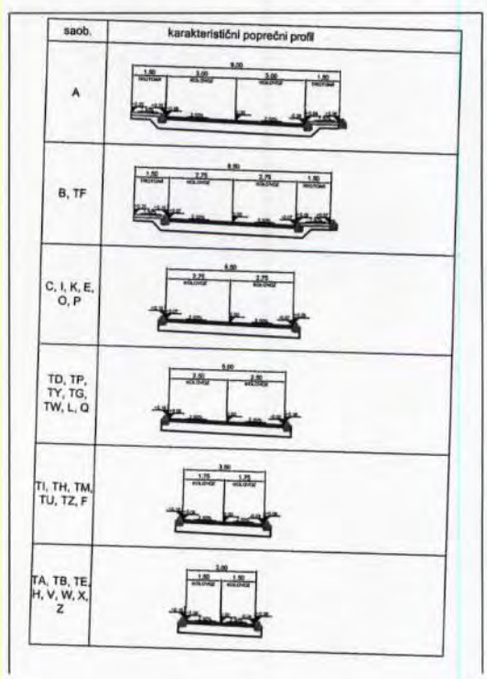
pej.arh. Lidija Baković, dip. ing

Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

Prilog br. 11: Plan nivelacije, R-1:1000

- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 681 i 682 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**



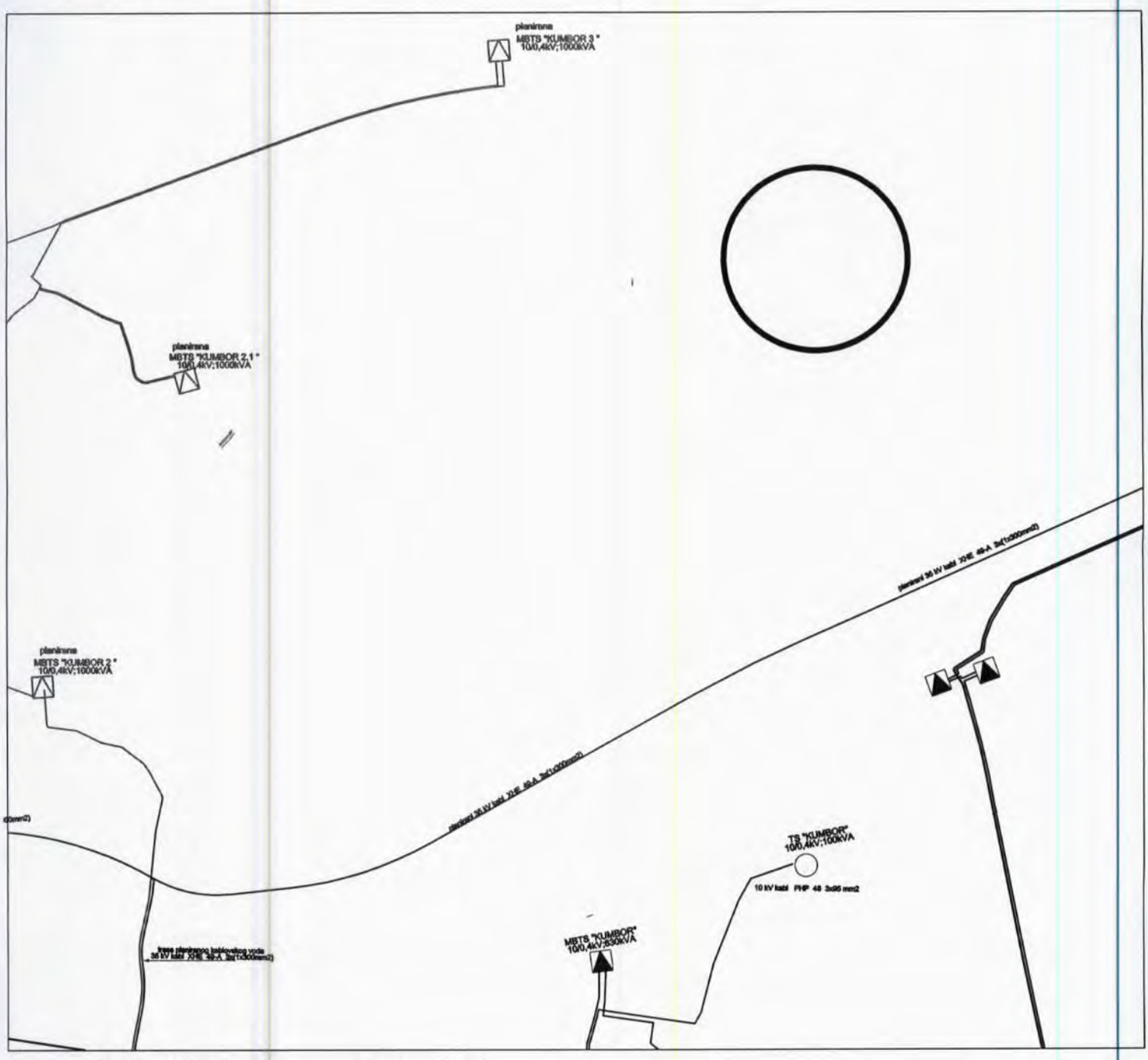
U Herceg Novom, 09.12..2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list RCG o.p" br. 36/13)
Broj: 02-3-UPI -350-1083/2019

Prilog br. 14: Elektroenergetika - postojeće i planirano stanje



- *veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići*
- *UP 246*

U Herceg Novom, 09.12.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej. arh. Lidija Baković, dip.ing.

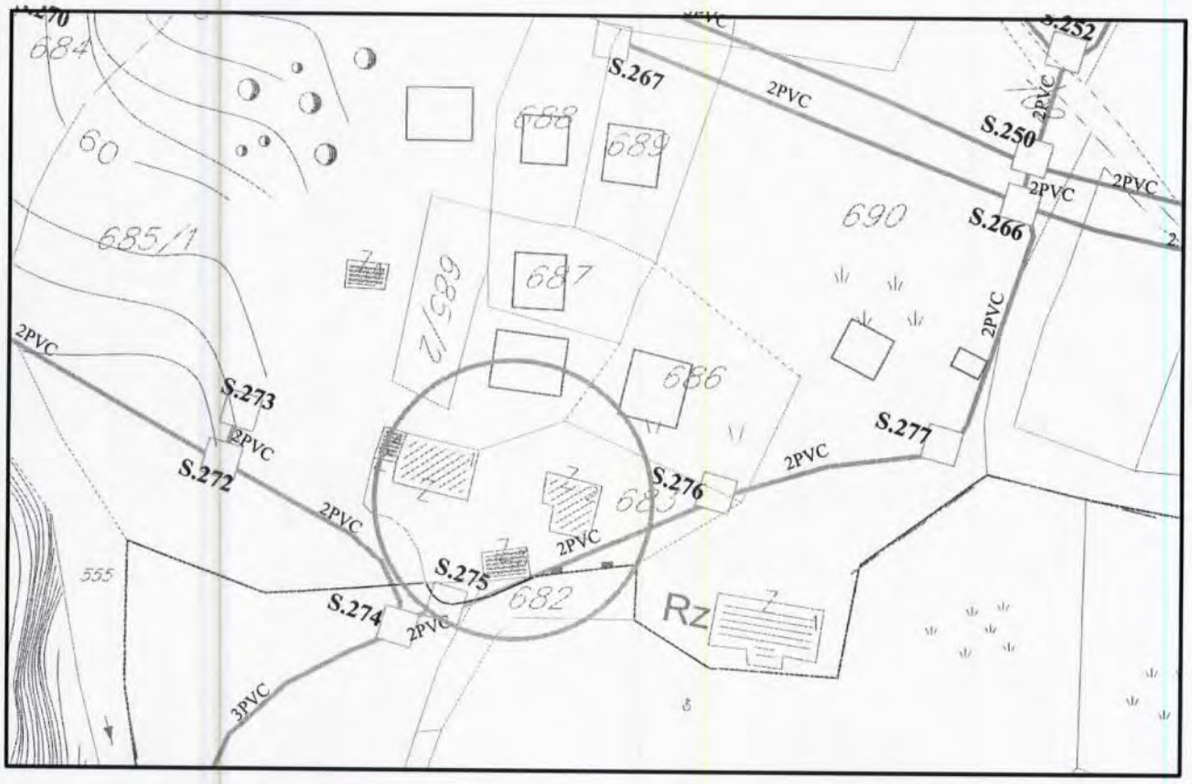
LEGENDE

- postojeći dalekovod 35 kV
- postojeći dalekovod 10 kV
- postojeći 10 kV podzemni kablovi
- planirani 35 kV podzemni kablovi
- planirani 10 kV podzemni kablovi
- postojeća trafostanica
- planirana trafostanica

Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List br. 16: Telekomunikacije - planirano stanje,



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**

U Herceg Novom,09.12.2019.god.

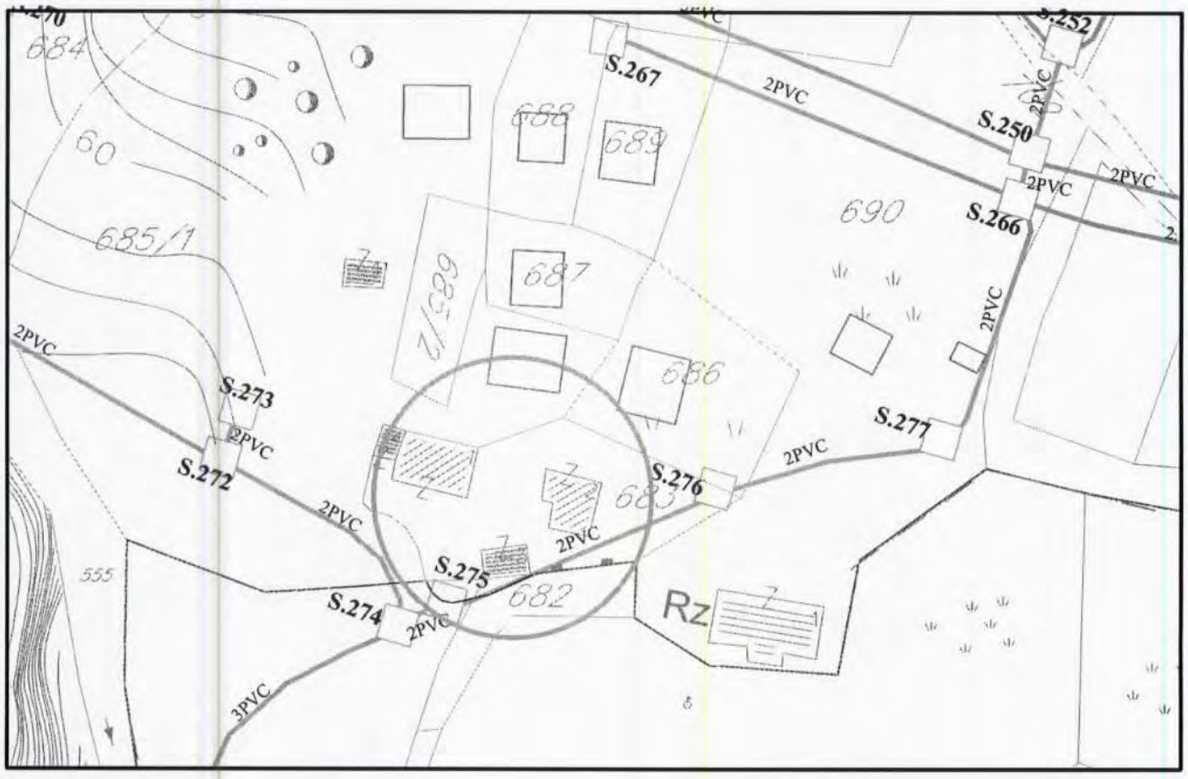
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing

Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List br. 16: Telekomunikacije - planirano stanje,



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**

U Herceg Novom,09.12.2019.god.

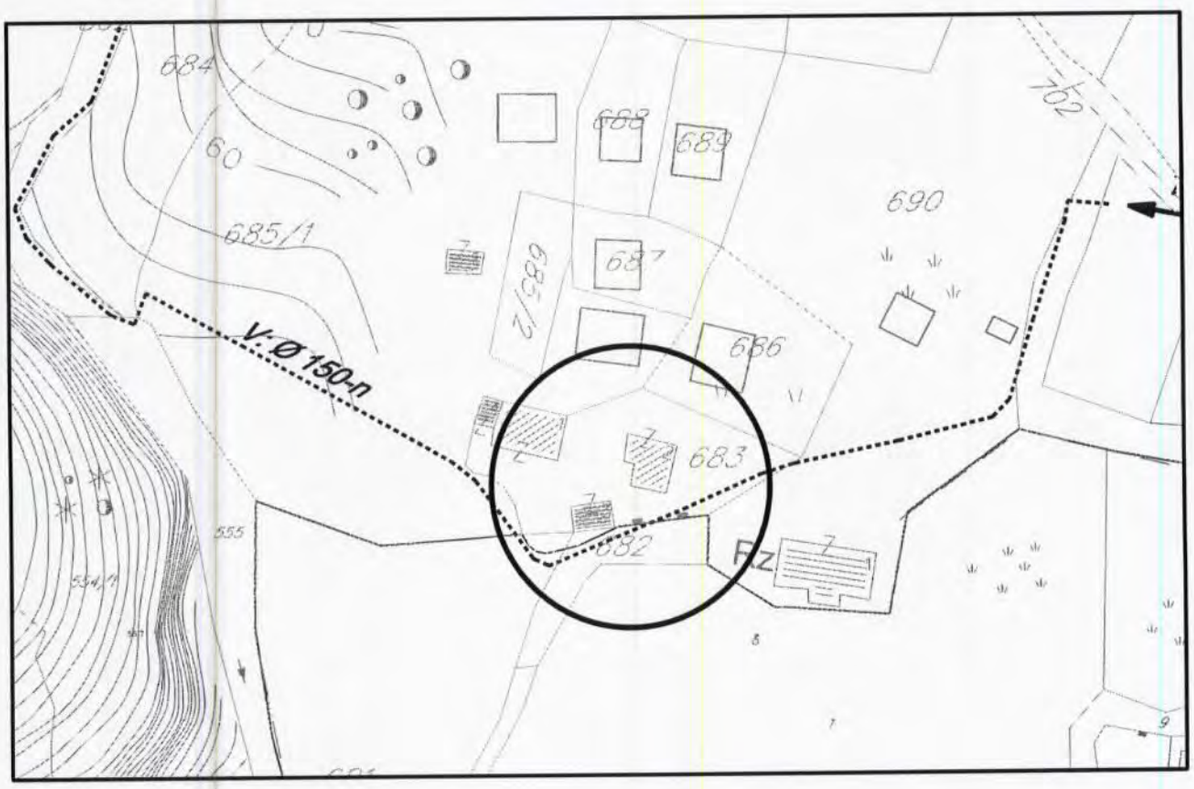
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing

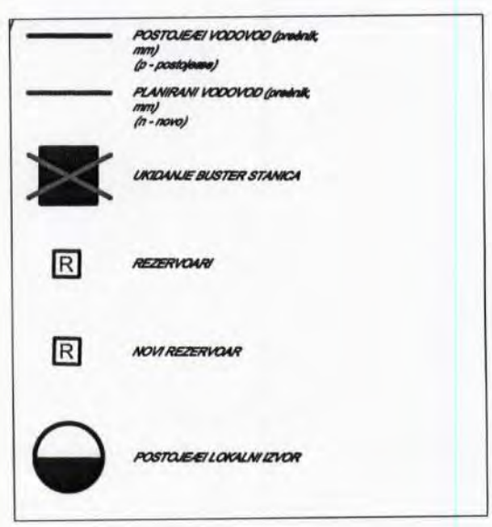
Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

Prilog br. 21: Hidrosistemi- Snadbjevanje vodom , planirano stanje, R 1:1000



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**



U Herceg Novom,09.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.

Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

Prilog br. 22: Hidrosistemi-Fekalna kanalizacija ,planirano stanje, R-1:1000

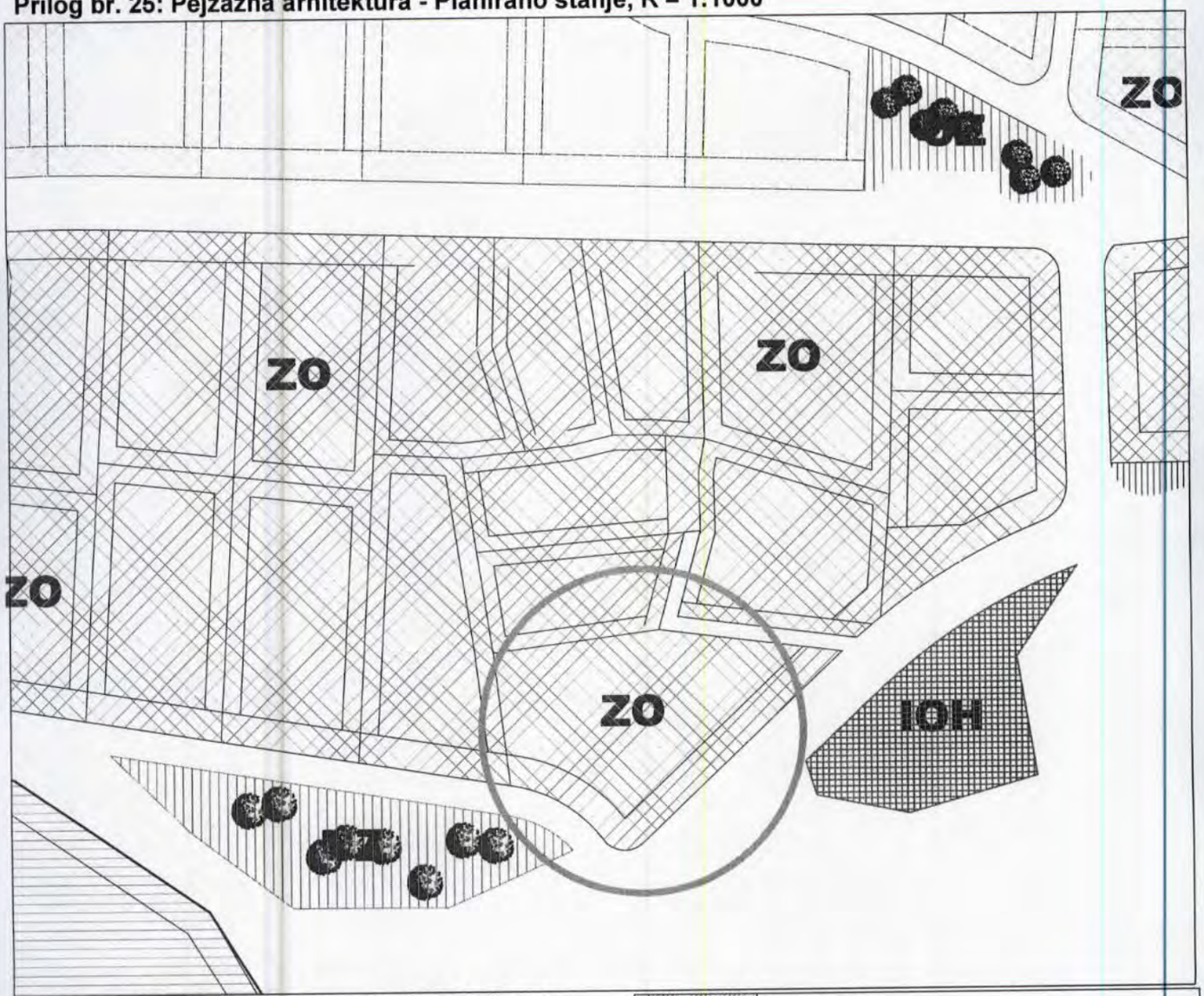
- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**
- **UP 246**

U Herceg Novom, 09.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing

Izvod iz DUP-a "KUMBOR"("Sl.list CG op.pr.", br. 36/13)
Broj: 02-3-350-UP I-1083/2019
Prilog br. 25: Pejzažna arhitektura - Planirano stanje, R = 1:1000



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**

- **UP 246**

Herceg Novi, 09.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

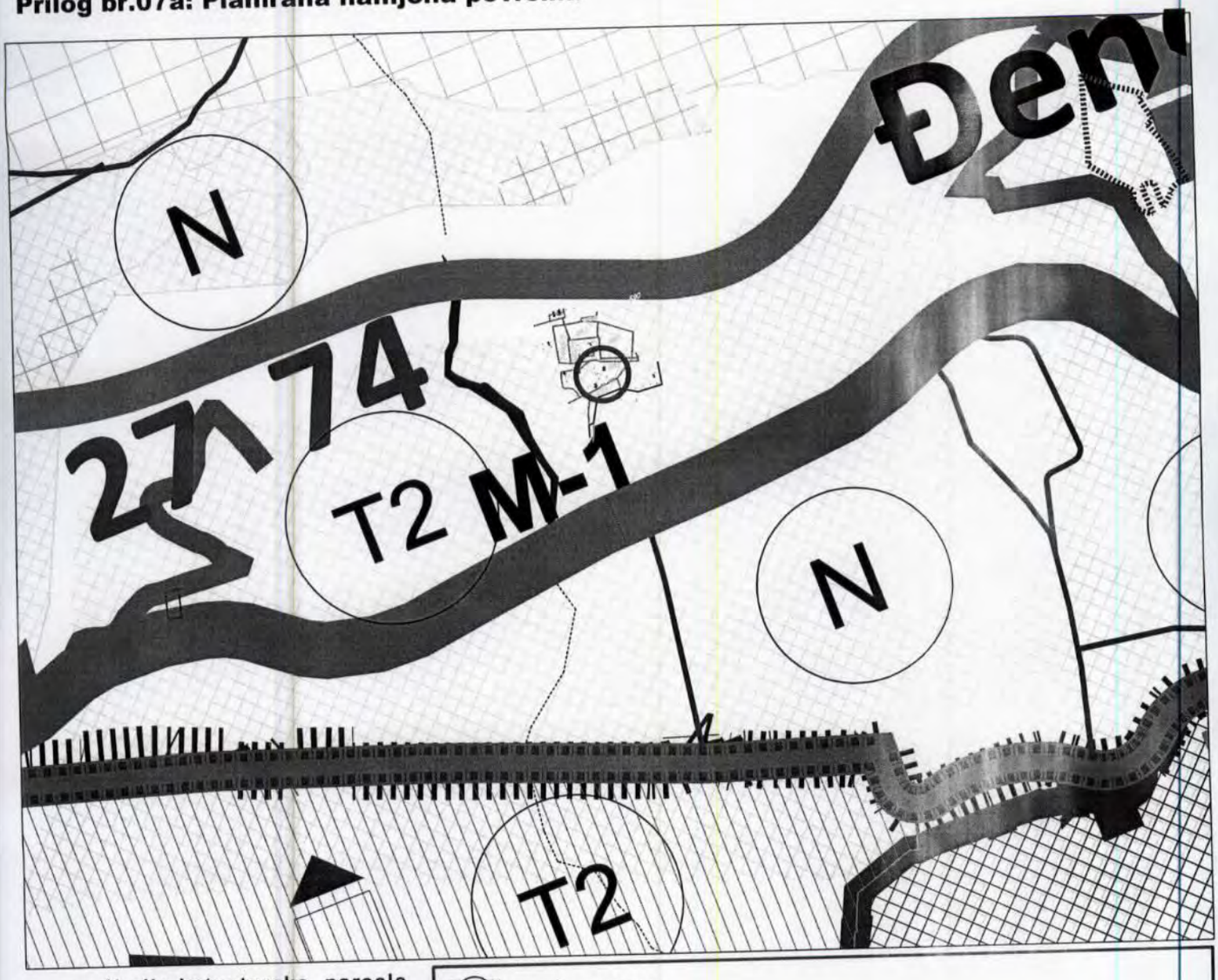
pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.

P	park
PŠ	park šuma
UZ	uređeno zelenilo
S	skver
	linearno zelenilo
	zelenilo uz saobraćajnice

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

ZO	zelenilo stambenih objekata

Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi- PUP OHN
("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)
Broj predmeta:02-3-350-UPI-1083/2019
Prilog br.07a: Planirana namjena površina



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**

- **UP 246**

(N) POVRŠINE NASELJA

POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:

(T1) HOTELI
(T2) TURISTIČKA NASELJA
(T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI
(T4) ETNO SELA
(U) UGOSTITELJSTVO

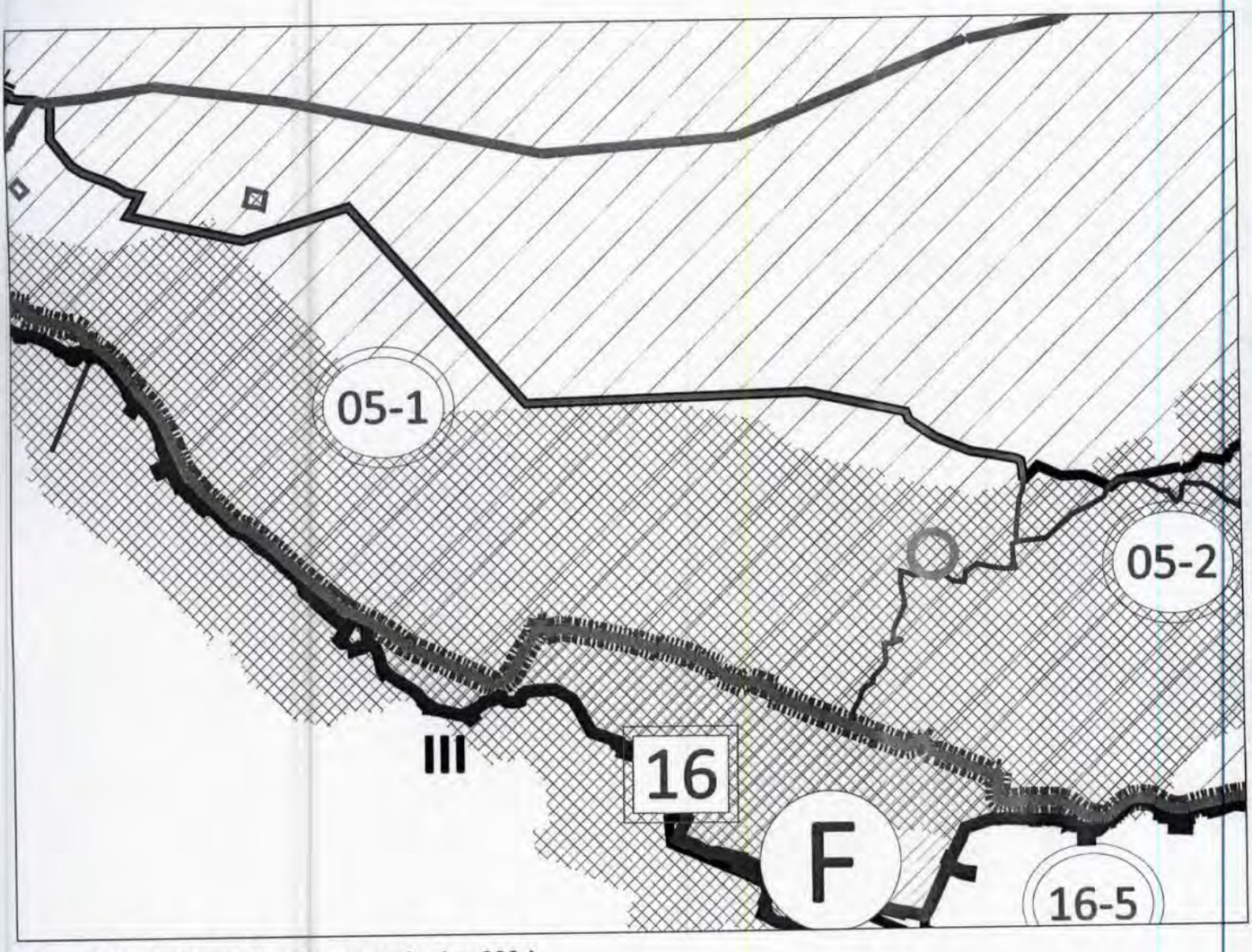
(IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
(PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
(PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
(Š) ŠUME
(MU) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
(M) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
(OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

U Herceg Novom, 09.12.2019.

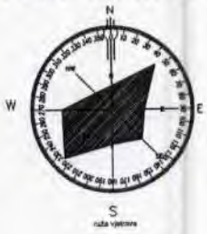
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.

Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)
Broj: 02-3-350-UPI-1083/2019
Prilog br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja "



- veći dio katastarske parcele br. 683 i mali dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići



PLANSKA JEDINICA
"05-1" - "KUMBOR"

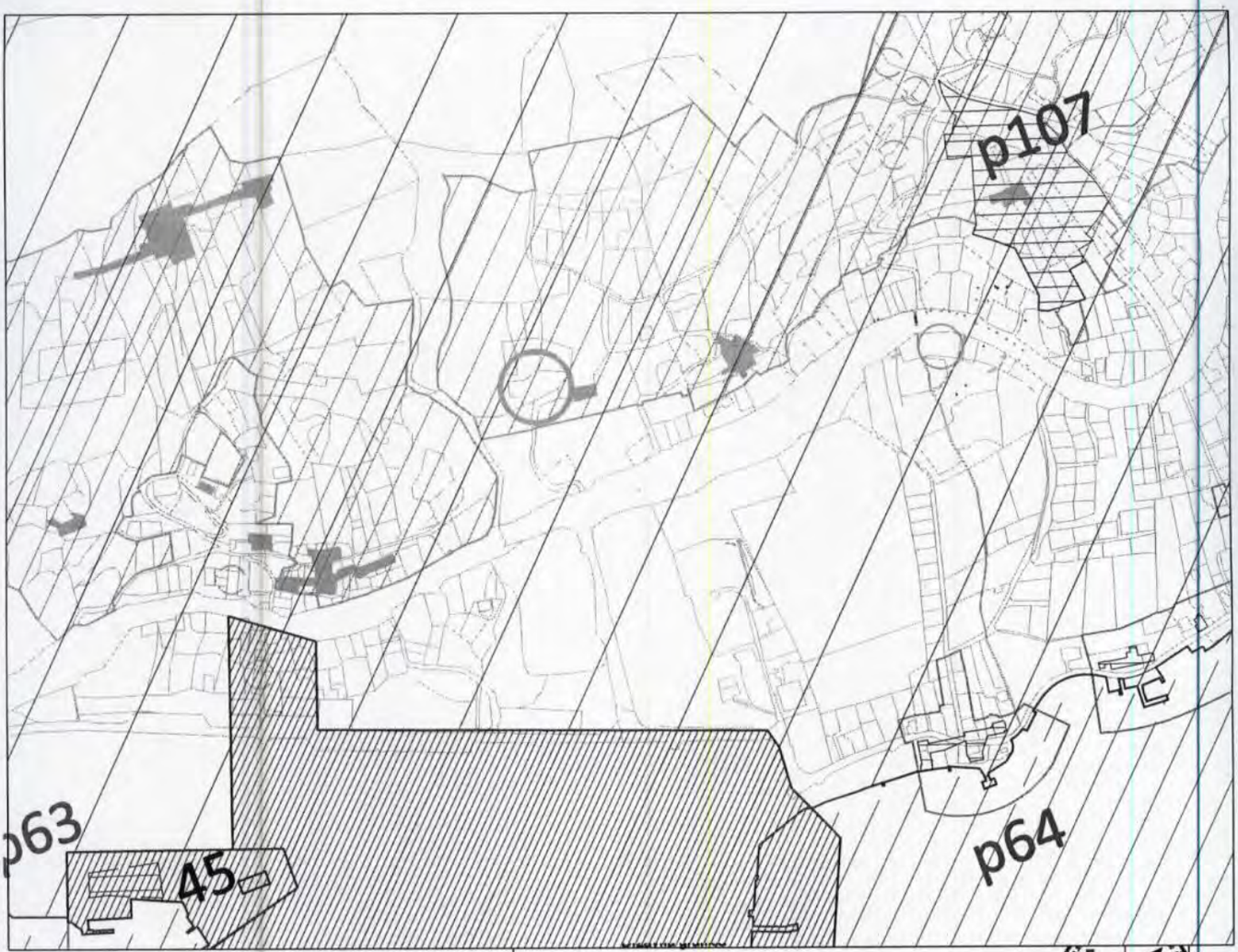
TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

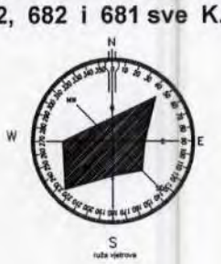
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.

02-3-350-UPI-1083/2019

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



- **veći dio katastarske parcele br. 683 i manji dio kat. parcela br. 685/1, 685/3, 685/2, 682 i 681 sve K. O. Đenovići**



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

Herceg Novi, 09.12..2019.

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

192000000004
109-956-17279/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17279/2019
Datum: 15.10.2019.
KO: ĐENOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe -1083/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 288 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
683			6 36			Voćnjak 2. klase NASLJEĐE		444	14.79
683			6 36			Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
683		1	6 36			Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		117	0.00
683		2	6 36			Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		87	0.00
683		3	6 36			Pomoćna zgrada NASLJEĐE		41	0.00
683		4	6 36			Pomoćna zgrada NASLJEĐE		20	0.00
684			6 37			Šume 3. klase NASLJEĐE		2346	1.88
685	1		6 37			Voćnjak 2. klase NASLJEĐE		6756	224.97
685	1	1	6 37			Pomoćna zgrada NASLJEĐE		28	0.00
Ukupno								**10339**	**241.64**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2403954245017	SAVIĆ DJORDJE MARIJA KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
683		1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	919	P 94	Svojina 1/1 SAVIĆ DJORDJE MARIJA 2403954245017 KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor
683		2	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	919	P 70	Svojina 1/1 SAVIĆ DJORDJE MARIJA 2403954245017 KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor
683		3	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	919	P 33	Svojina 1/1 SAVIĆ DJORDJE MARIJA 2403954245017 KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:20:19

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
683		4	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	919	P 16	Svojina 1/1 SAVIĆ DJORDJE MARIJA 2403954245017 KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor
685	1	1	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	919	28	Svojina 1/1 SAVIĆ DJORDJE MARIJA 2403954245017 KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor

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 premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:20:19

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 1048/2019
Datum: 21.10.2019.

Katastarska opštiina: ĐENOVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcela: 683

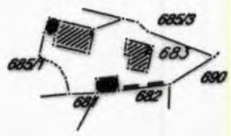
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

S

4 699 750 / 6 549 750

4 699 750 / 6 550 000



4 699 500 / 6 549 750

4 699 500 / 6 550 000

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

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

Lidija

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 05-11-2019
02-3-350-UPI-1083/2019-1/3

Broj:02-3609/19
Herceg Novi, 04.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ĐORĐEVIĆ MIODRAG
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3609/19 od 17.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SMG 2 (stanovanje malih gustina), na lokaciji: urbanistička parcela UP 246 koja se sastoji od dijela **kat. parcele broj 683 k.o. Đenovići,** *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1083/2019 od 15.10.2019.god,* konstatuje se:

- Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

ZAPRIMIO/LA
06. 11. 2019.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Obvera Dokleštić
dipl.ing.građ.