



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

PRAVNI OSNOV

DUP « ĐENOVIĆI »

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Radimir Fulurija

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 16.12.2019. 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 Fulurija Radomira 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 659** koja se sastoji od katastarskih parcela broj 167/2, 168 i 167/1 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »ĐENOVIĆI« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Fulurija Radomir (Save Kovačevića br. 17., Herceg - Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 11.10.2019. godine pod brojem.: 02-3-350-UP I-1105 / 2019;

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti** dostavljeni ovom Sekretarijatu po službenoj dužnosti dana 06.11.2019.godine i to:
 1. Kopija plana za katastarsku parcelu br. 167/1,167/2 i 168 sve K.O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1062/2019 od 05.11.2019. godine;
 2. Prepis lista nepokretnosti 927 za katastarsku parcelu broj **167/1** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17461/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mustur Špiridon iz Beograda i Trifunović Marija iz Herceg - Novog upisani kao suvlasnici sa po ½ obima prava navedene nepokretnosti u površini od 71,0 m², u naravi livada 2. klase, bez tereta i ograničenja.
 3. Prepis lista nepokretnosti 925 za katastarsku parcelu broj **168** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17460/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Mustur Špiridon iz Beograda upisan kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava navedene nepokretnosti u površini od 558,0 m², od čega u naravi livada 2. klase površine 399,0 m² i voćnjak 2. klase površine 159,0 m², bez tereta i ograničenja.
 4. Prepis lista nepokretnosti 926 za katastarsku parcelu broj **167/2** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17462/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Trifunović Marija iz Herceg - Novog upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava navedene nepokretnosti u površini od

497,0 m², od čega u naravi livada 2. klase površine 469,0 m² i voćnjak 2. klase površine 28,0 m², sa upisom u listu G tereta i ograničenja zabeležbe neposredne izvršnosti notarskog zapisa (Ugovor o doživotnom izdržavanju) na obje navedene površine predmetne nepokretnosti.

● **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 sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list br. 07c*) koja upućuje u smjericama 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 smjericama 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 katastarskim parcelama broj 167/2, 168 i 167/1 sve K. O. Đenovići u Herceg – Novom koje ulaze u sastav predmetne UP 659 nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

● **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »ĐENOVIĆI«: list br. 6: *Planirana namjena površina, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna 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
 - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
 - Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

● **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele – lokacije: **300 m²**.
- Površina urbanističke parcele **UP 659** iznosi **P = 1158.09 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 oznake UP 659 i njene građevinske linije, datim u dolje priloženoj tabeli.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele

UP 659 P= 1158.09 m ²		
Br.	x	y
3	6550530.58000	4699542.38000
4	6550518.65674	4699545.64429
5	6550516.70000	4699546.18000
31	6550517.38000	4699537.01000
32	6550520.40000	4699524.85000
33	6550505.28000	4699520.93000

34	6550510.60181	4699499.22222
35	6550512.62000	4699490.99000
36	6550526.80000	4699493.11000
37	6550527.87000	4699493.12000
38	6550536.71000	4699506.99000
10	6550541.45000	4699508.49000
11	6550537.99000	4699519.82000
12	6550536.40000	4699524.79000
Koordinate graničnih tačaka građevinske linije		
VII	6550516.93543	4699543.00515
VIII	6550531.71165	4699538.95979

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 VII i VIII 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*
- > 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 (parcele, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav1. 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 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. 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 planiranog stanja plana DUP " ĐENOVIĆI " list br.18.- *Vegetacija-planirano stanje, R-1:1000*, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 659 nalazi u zoni **ZO**- **zelenilo stanovanja u okviru zelenih površina ograničene namjene** **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 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 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.
- **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, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordyline australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agava americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd....

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti 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 traženi 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.
- **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 izvoriste 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 moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15). Takođe neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i

prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- 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. Postojeći vazdušni dalekovod 35kV (Kumbor- Bijela) koji prelazi preko predmetne lokacije je van funkcije i u fazi demontiranja (grafički prilog plana- Elektroenergetiska mreža- postojeće i planirano stanje, R-1:1000, list broj 12;
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
 - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za 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 u daljem postupku se pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno **UP 659** obezbjeđen je prema DUP-u "ĐENOVIĆI" sjeverno preko kolsko - pješačkog prilaza u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "K – K" zadatog raspona kolovozne konstrukcije od 4,00m (prilozi su 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 obezbjeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.
- Ukoliko se na parceli može obezbjediti 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 prilogima ovih uslova.
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbjediti 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 $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja

- **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	silit 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 učestalost vjetrova	i opšta godišnja karakteristika	tišina 41%, E- SE- NW

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)).

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

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

POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:** UP 659 i ista se sastoji od katastarskih parcela broj 167/2, 168 i 167/1 sve K. O. Đenovići u Herceg – Novom
- **Površina urbanističke parcele:** $P = 1158.09 \text{ m}^2$
- **Maksimalni indeks pokrivenosti za zonu SS: 0.4**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za zonu SS: 1.2**
- **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 zapremine** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18).
- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - ❖ Stambenih objekata P+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:

<u>za P je</u>	<u>4,00 m</u>
<u>za P+Pk</u>	<u>5,50 m</u>
<u>za P+1</u>	<u>8,00 m</u>
<u>za P+1+Pk</u>	<u>9,50 m</u>
<u>za P+2 je</u>	<u>12,00 m</u>
<u>za P+2+Pk</u>	<u>13,50 m</u>

- 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 normativu 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. 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 sutereu 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 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 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, taj 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 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP;

- ❖ **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 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 izbjegniju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

- Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.
Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. "belvederi") u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tzv. "belvedere") jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač:** krov mora biti pokriven crijepom: kupa 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:** malterisani i bojeni „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

- Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabarti objekata, oblikovanje fasada i 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.
- 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 kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

• Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa „SI. 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 Plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

Shodno članu 92. stav 1. citiranog Zakona prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. istog 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, a shodno članu 92. stav 2. citiranog Zakona.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu Elaborata o uklanjanju, shodno članovima 112. i 114. gore citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata .

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. gore citiranog 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:**

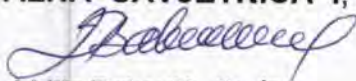
- Izvodi iz DUP-a » ĐENOVIĆI« ("Sl. list CG- o.p "- br. 11/13), i to:
 - Postojeće stanje – Plan fizičke strukture, R- 1:1000, list broj 4.b;
 - Generalno rješenje, R-1:1000, list broj 5;
 - Namjena površina - planirano stanje, R-1:1000, list broj 6;
 - Plan parcelacije i preparcelacija, R-1:1000, list broj 7;
 - Plan regulacije, R-1:1000, list broj 8;
 - Plan nivelacije, R-1:1000, list broj 9;
 - Elektroenergetika mreža- postojeće i planirano stanje, R-1:1000, list broj 12;
 - Tk mreža- planirano i postojeće stanje, R-1:1000, list broj 14;
 - Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 16;
 - Vegetacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 18;
 - Protivpožarna - planirano stanje, R-1:1000, list broj 19.
- Izvod iz **Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi -PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19)** i to:
 - Planirana namjena površina. R-1:25000, list broj 07a;
 - Podjela Opštine na prostorno - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list bro 07c;
 - Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemanata kulturnog pejzaža, R-1:25000, list broj 08c.

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


- Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS (stanovanje srednjih gustina), na lokaciji: urbanistička parcela UP 659 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 167/2, 168 i 167/1 sve sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su od »**VODOVOD I KANALIZACIJA**« **d.o.o. iz Herceg - Novog** od strane ovog Sekretarijata dana 14.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1105/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 21.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1105/2019-1/1 (broj 05-3596/19 od 21.10.2019.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 13.11.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1105/2019, 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 18.11.2019.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 isto saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.**
- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:
Zahtjev za izdavanje Lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarske parcele broj 167 i 168 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su **Upravi za nekretnine Crne Gore - PJ Herceg – Novi** od strane ovog Sekretarijata dana 14.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1105/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 06.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1105/2019-1/2 (broj 1062/2019/1 od 17.10.2019.godine) i to:
 1. Kopija plana za katastarsku parcelu br. 167/1,167/2 i 168 sve K.O. Đenovići, Herceg Novi, R-1:1000, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1062/2019 od 05.11.2019. godine;
 2. Prepis lista nepokretnosti 927 za katastarsku parcelu broj **167/1** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17461/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mustur Špiridon iz Beograda i Trifunović Marija iz Herceg - Novog upisani kao suvlasnici sa po ½ obima prava navedene nepokretnosti u površini od 71,0 m², u naravi livada 2. klase, bez tereta i ograničenja.
 3. Prepis lista nepokretnosti 925 za katastarsku parcelu broj **168** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17460/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Mustur Špiridon iz Beograda upisan kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava navedene nepokretnosti u površini od 558,0 m², od čega u naravi livada 2. klase površine 399,0 m² i voćnjak 2. klase površine 159,0 m², bez tereta i ograničenja.
 4. Prepis lista nepokretnosti 926 za katastarsku parcelu broj **167/2** K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17462/2019 od 17.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Trifunović Marija iz Herceg - Novog upisana kao isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava navedene nepokretnosti u površini od 497,0 m², od čega u naravi livada 2. klase površine 469,0 m² i voćnjak 2. klase površine 28,0 m², sa upisom u listu G tereta i ograničenja zabeležbe neposredne izvršnosti notarskog zapisa (Ugovor o doživotnom izdržavanju) na obje navedene površine predmetne nepokretnosti.

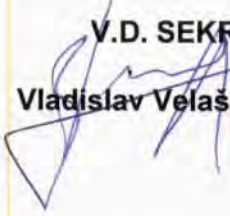
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,


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

**KOORDINATOR ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**


Božo Bećir spec.sci.građ.

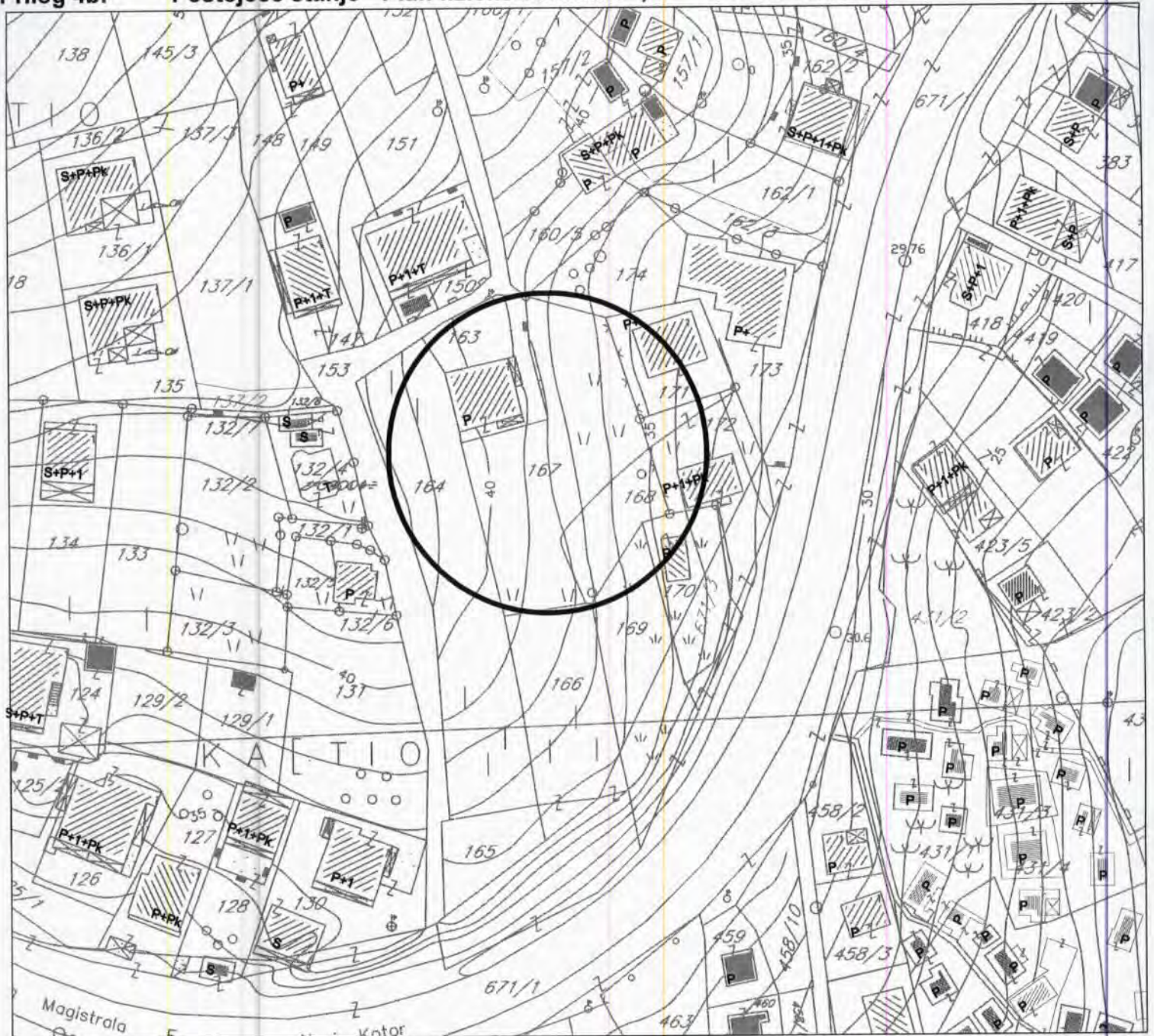
V.D. SEKRETARA,


Vladislav Velaš dipl.ing.geod



Dostaviti:

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



- katastarske parcele br. 167/1, 167/2 i 168 sve K. O. Đenovići



U Herceg - Novom , 16.12.2019.

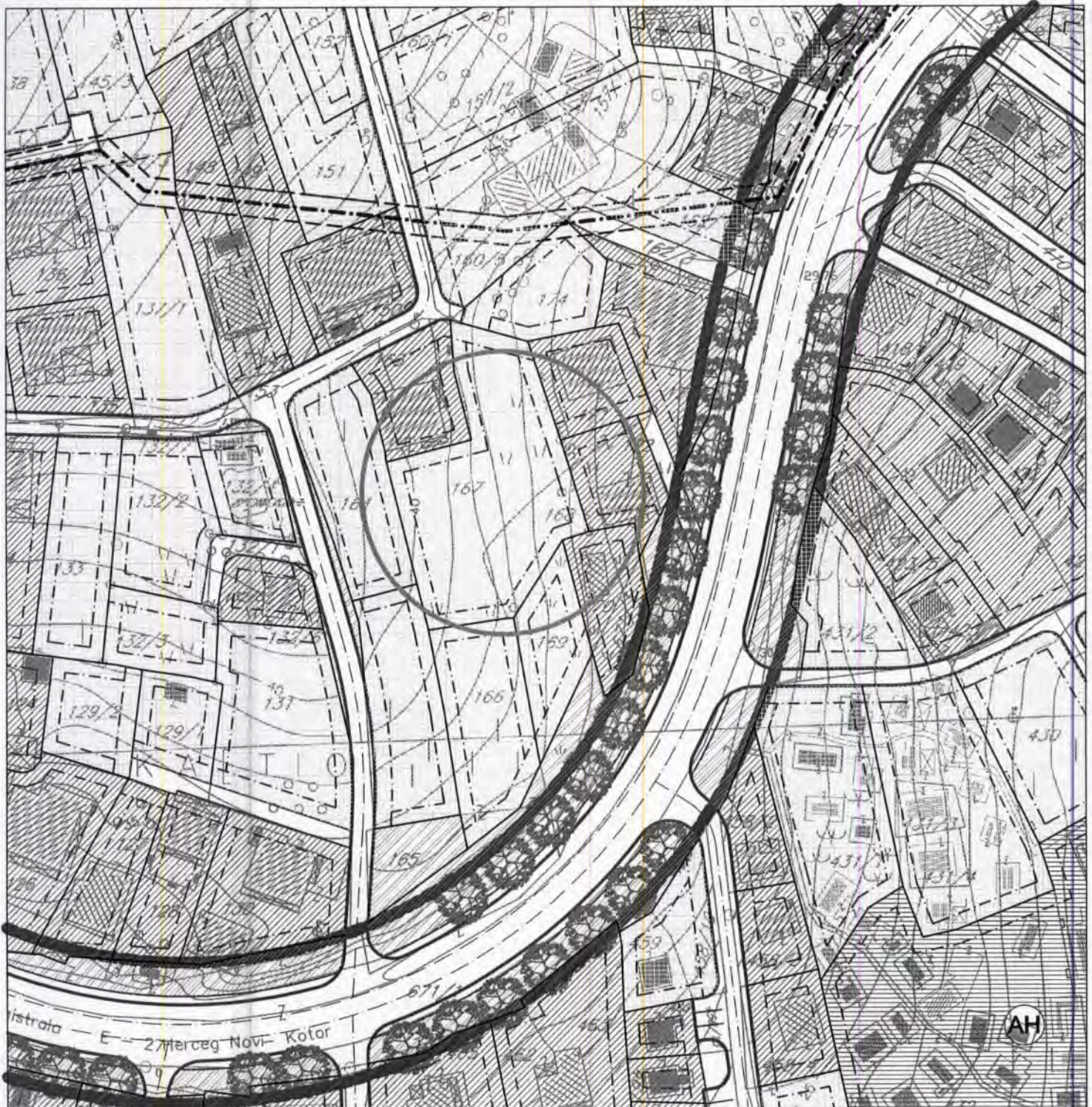
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej. arh. Lidija Baković, dipl. ing.



S	sulevan
+P	pritrenje
+1	prvi sprat
+2	drugi sprat
+Pk	poltrovje
+T	teras
R	ruševina
+	ravna ploča
T	temelj
Po	podrum

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



- katastarske parcele br. 167/2,168 i 167/1 sve K.O. Đenovići
- UP 659

U Herceg - Novom , 16.12.2019.godine

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



LEGENDA

- planirani stambeni objekti niskih gustina
- postojeći objekti
- planirani stambeni objekti srednjih gustina
- planirani stambeni objekti srednjih gustina

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



- katastarske parcele br. 167/2, 168 i 167/2 sve K.O. Đenovići
- UP 659

U Herceg - Novom, 16.12.2019.



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

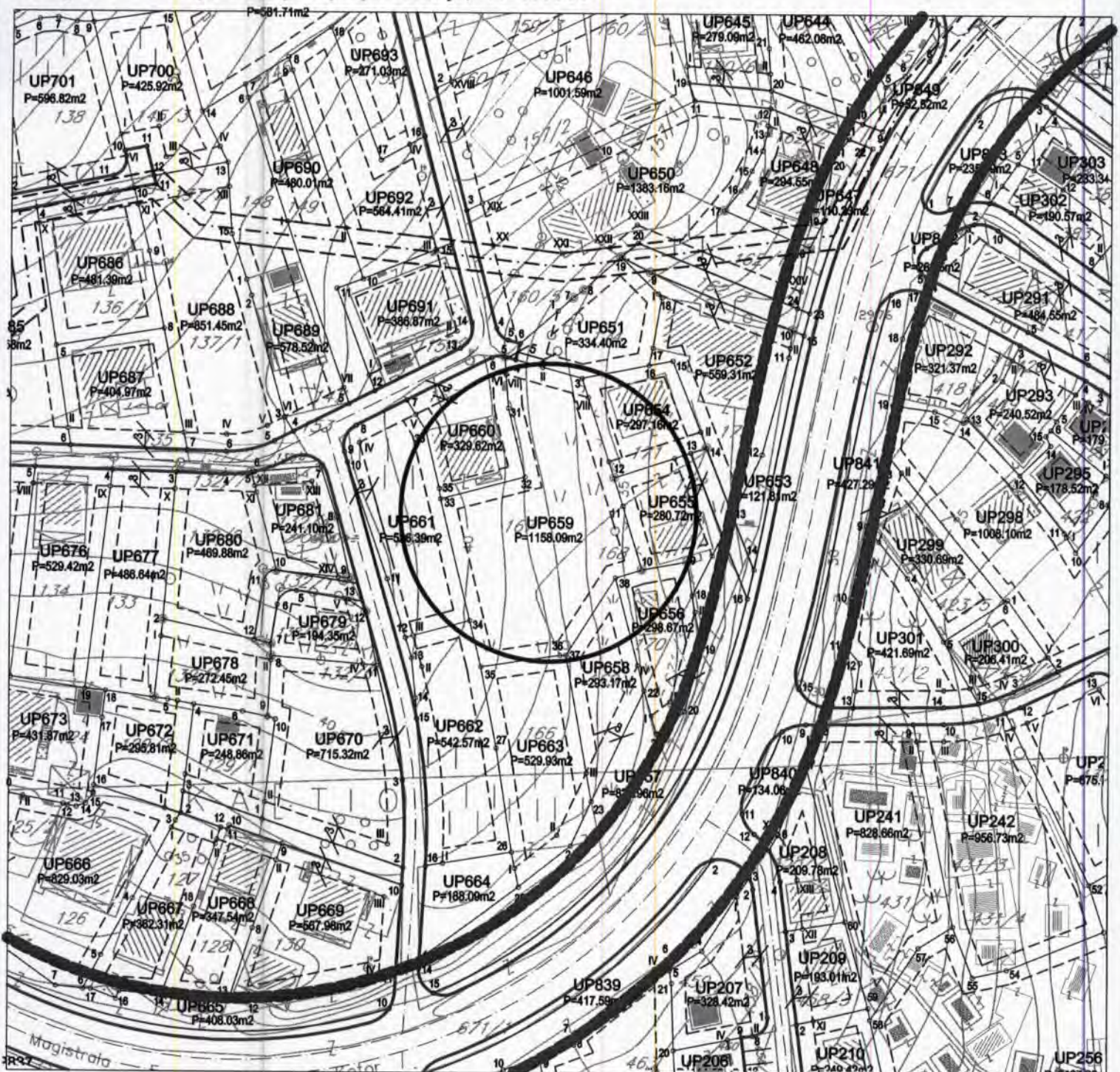


LEGENDA

STANOVANJE

- | | |
|-----|--|
| 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° |
| SMG | zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max bruto površina objekta 500m ²
max spratnost P+1, odnosno S+P+1
za terene čiji nagib prelazi 15° |

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



- kat. parcele br. 167/1, 167/2 i 168 sve K.O. Đenovići
- UP 659

LEGENDA

UP1	oznaka urbanisticke parcele
—	granica urbanisticke parcele
- - -	gradjevinska linija
○ 1	koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela
○ I	koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

NAPOMENA

urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanisticke parcele i u granicama katastarske parcele ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu

U Herceg - Novom, 16.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

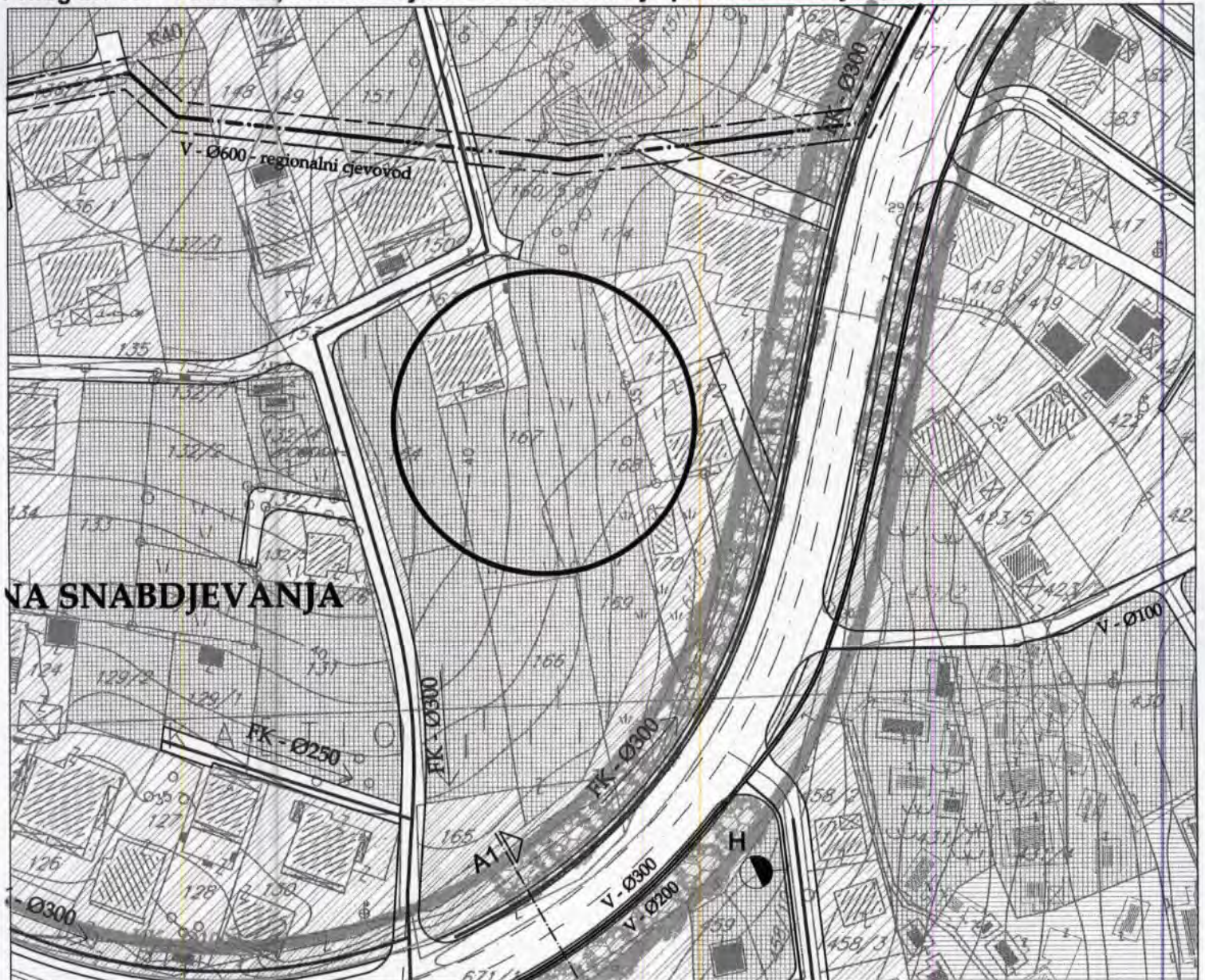
pej. arh. Lidija Baković, dipl. inž.



Prilog br. 9: "Saobraćaj - Plan nivelacije", R=1:1000



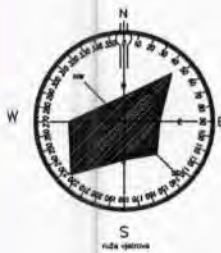
Prilog br. 16: "Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija-planirano stanje", R=1:1000



- kat. parcele br. 167/1, 167/2 i 168 sve K. O. Đenovići
- UP 659

LEGENDA

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

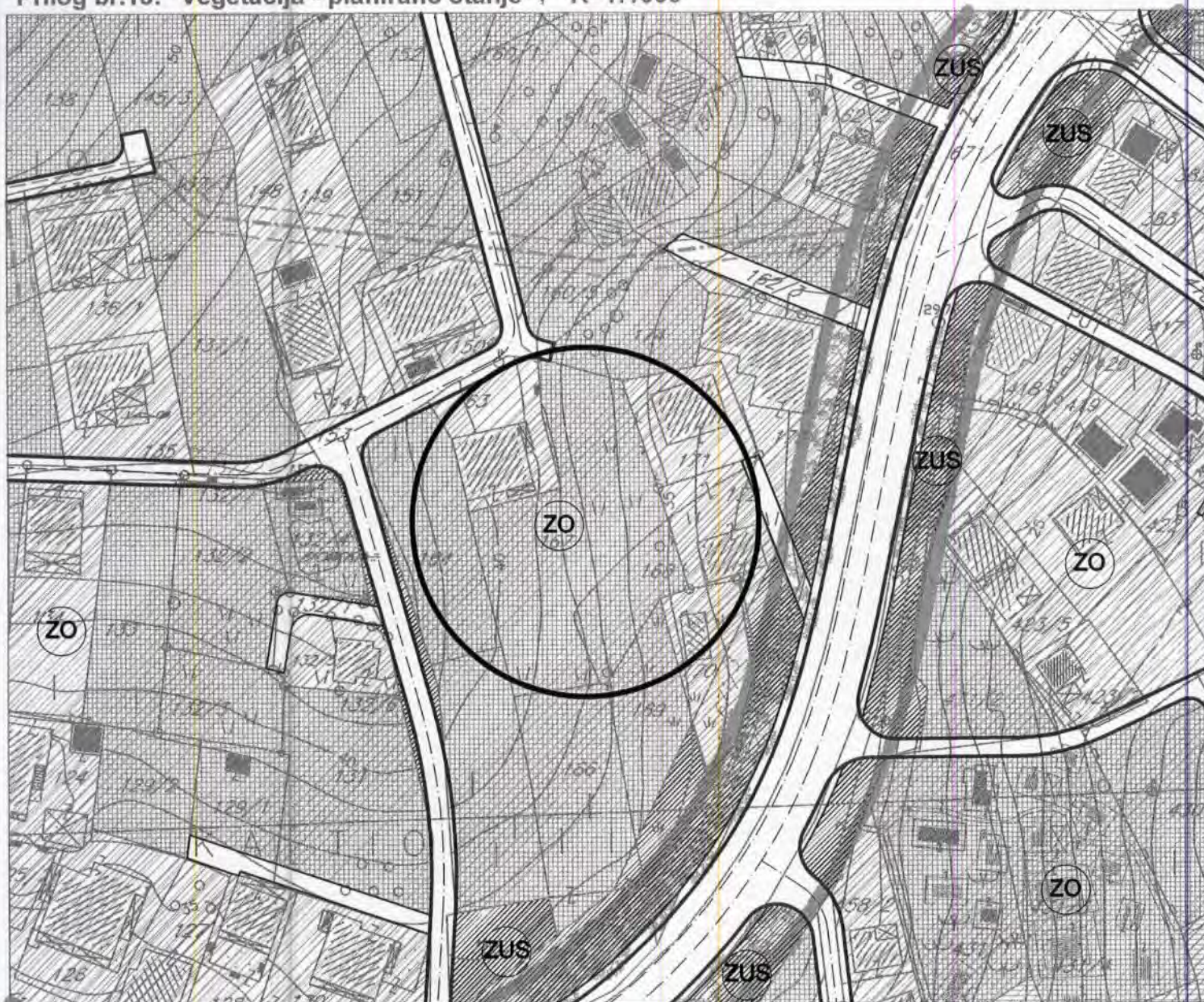


U Herceg - Novom, 16.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I


pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.







- katastarske parcele br. 167/1,167/2 i 168 sve K. O. Đenovići
- UP 659


LEGENDA


 ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE


ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE

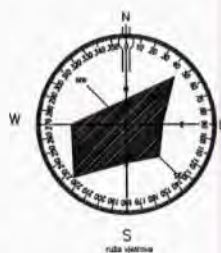
 ZTH ZELENILO TURIZMA

 SRP ZELENILO SPORTA

 ZJU ZELENILO JAVNIH USTANOVA

 ZVO ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

 ZO ZELENILO STANOVANJA

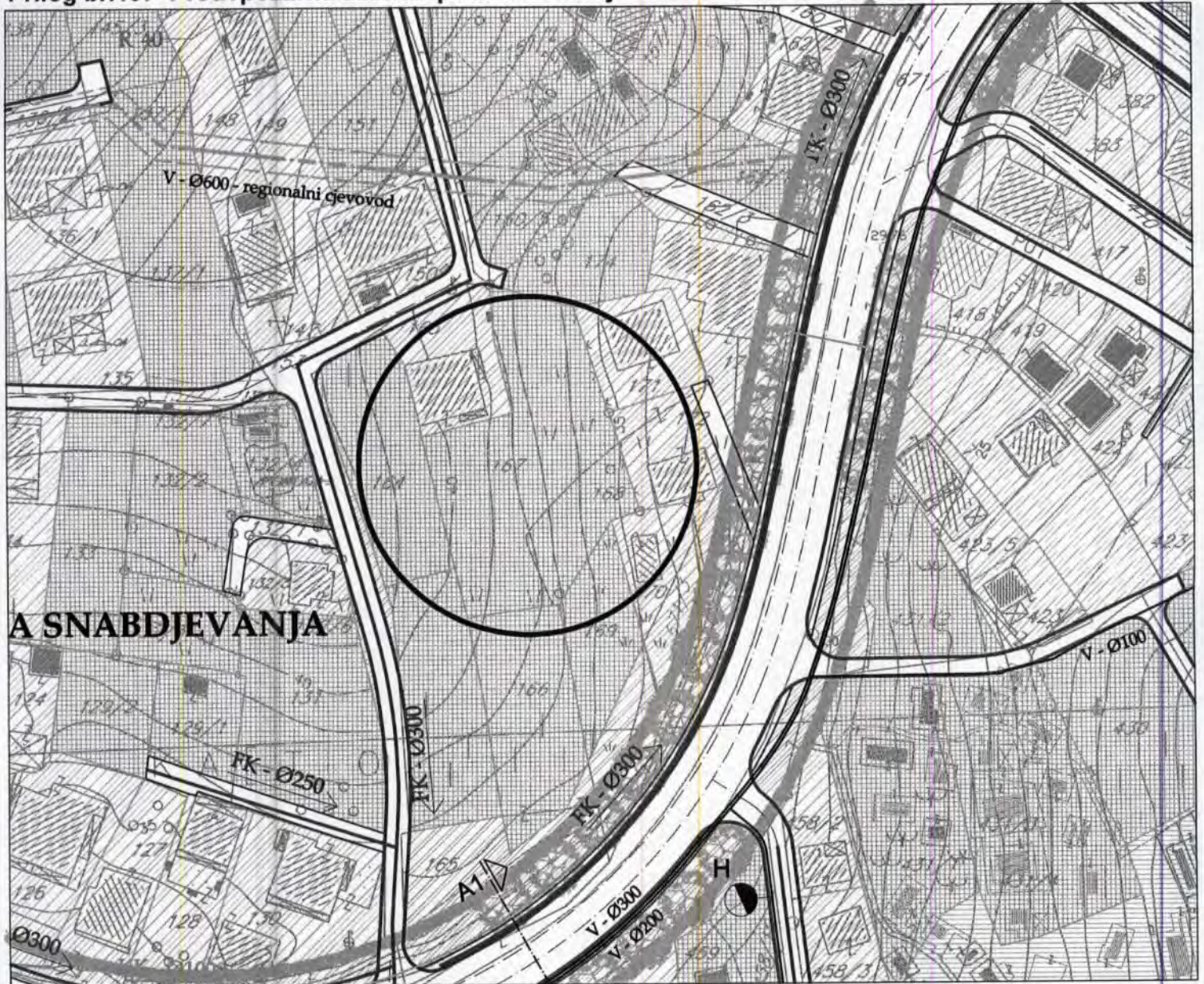


U Herceg - Novom, 16.12.2019.godine

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.

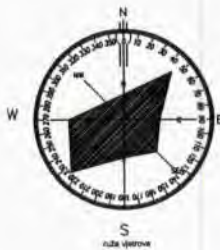




- katastarske parcele br. 167/1,167/2 i 168 sve K. O. Đenovići
- UP 659

LEGENDA

<p>LEGENDA PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE</p> <p>--- 200 odstup na puter 100 odstup --- 200 odstup na puter 150 odstup --- 200 odstup na puter 200 odstup --- 200 odstup na puter 250 odstup --- 200 odstup na puter 300 odstup --- 200 odstup na puter 350 odstup --- 200 odstup na puter 400 odstup --- 200 odstup na puter 450 odstup --- 200 odstup na puter 500 odstup --- 200 odstup na puter 550 odstup --- 200 odstup na puter 600 odstup --- 200 odstup na puter 650 odstup --- 200 odstup na puter 700 odstup --- 200 odstup na puter 750 odstup --- 200 odstup na puter 800 odstup --- 200 odstup na puter 850 odstup --- 200 odstup na puter 900 odstup --- 200 odstup na puter 950 odstup --- 200 odstup na puter 1000 odstup</p>	<p>--- 200 odstup na puter 100 odstup --- 200 odstup na puter 150 odstup --- 200 odstup na puter 200 odstup --- 200 odstup na puter 250 odstup --- 200 odstup na puter 300 odstup --- 200 odstup na puter 350 odstup --- 200 odstup na puter 400 odstup --- 200 odstup na puter 450 odstup --- 200 odstup na puter 500 odstup --- 200 odstup na puter 550 odstup --- 200 odstup na puter 600 odstup --- 200 odstup na puter 650 odstup --- 200 odstup na puter 700 odstup --- 200 odstup na puter 750 odstup --- 200 odstup na puter 800 odstup --- 200 odstup na puter 850 odstup --- 200 odstup na puter 900 odstup --- 200 odstup na puter 950 odstup --- 200 odstup na puter 1000 odstup</p>
---	--



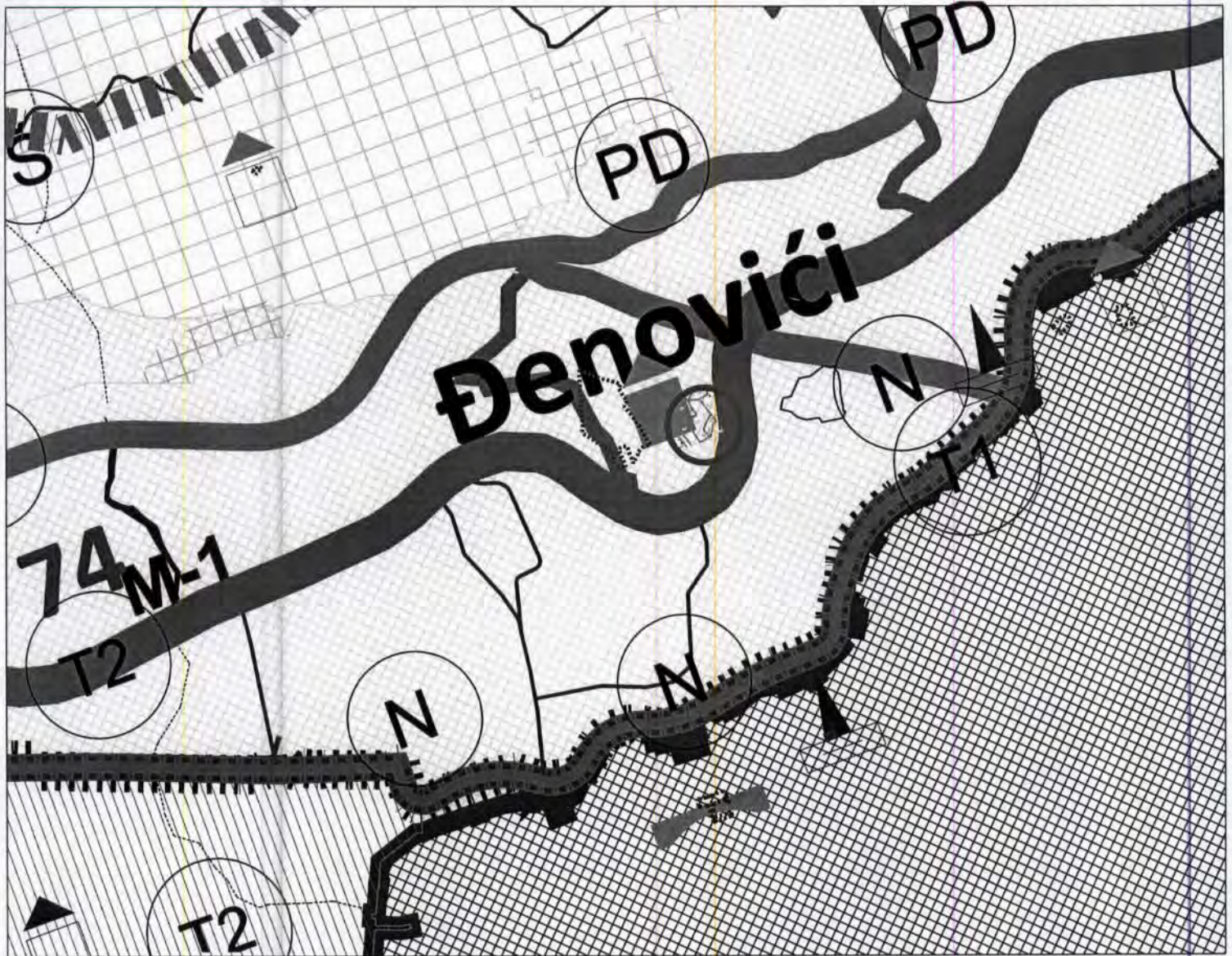
U Herceg - Novi, 16.12.2019.god.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



Prilog br.07a: Planirana namjena površina



kat. parcele br. 167/1,167/2 i 168
sve K. O. Đenovići



(N) POVRŠINE NASELJA

(T) 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

(S) ŠUME

(M) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(T) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

(R) POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI

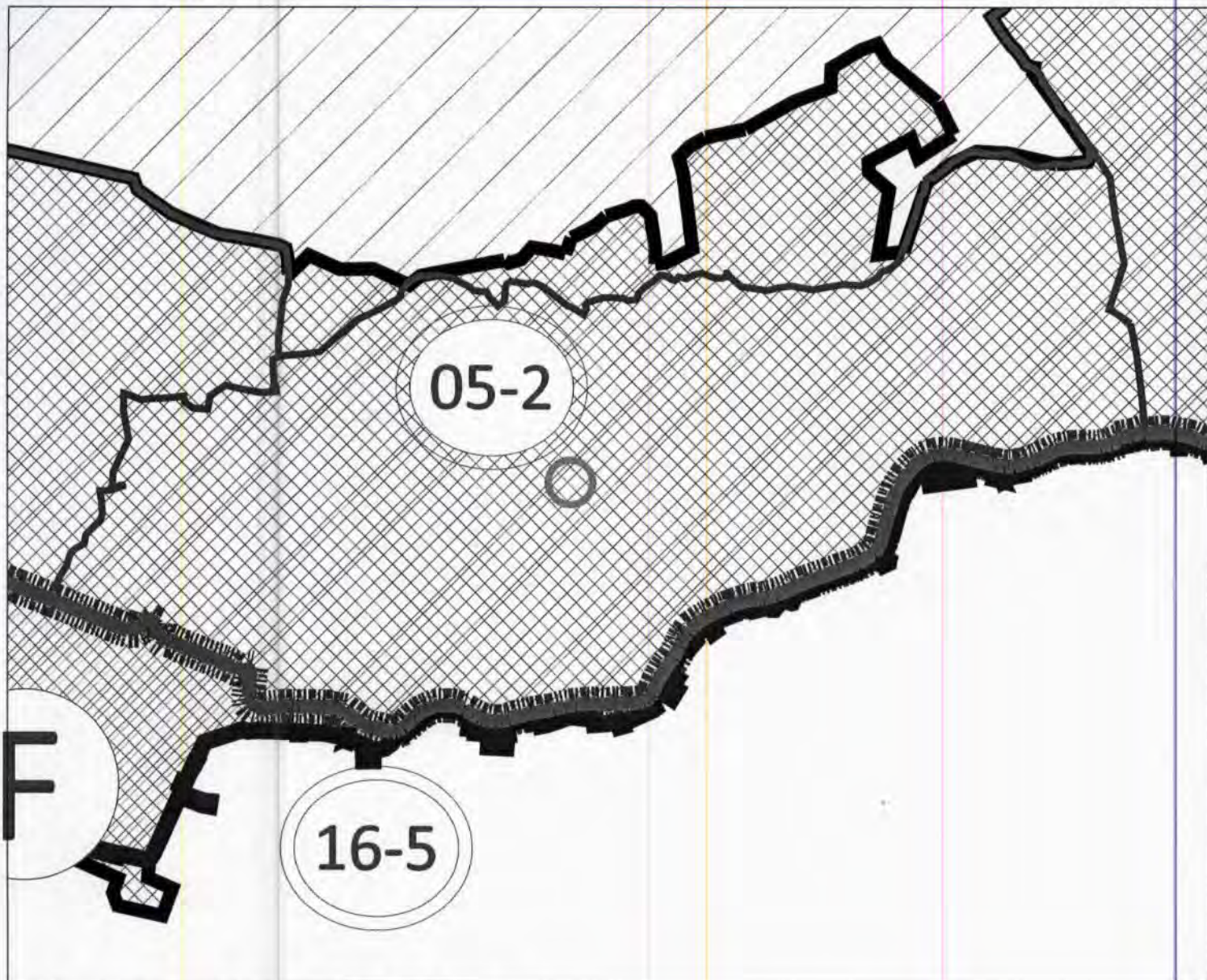
(OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, 16.12.2019

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

dip. arh. Lidija Baković, dipl.ing.





kat. parcele br. 167/1,167/2 i 168 sve K. O. Đenovići

PLANSKA JEDINICA
"05-2"- "ĐENOVIĆI"


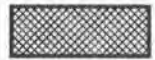




U Herceg - Novom, 16.12.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Lidija Bakovic
pej.arh. Lidija Bakovic, đip.ing.

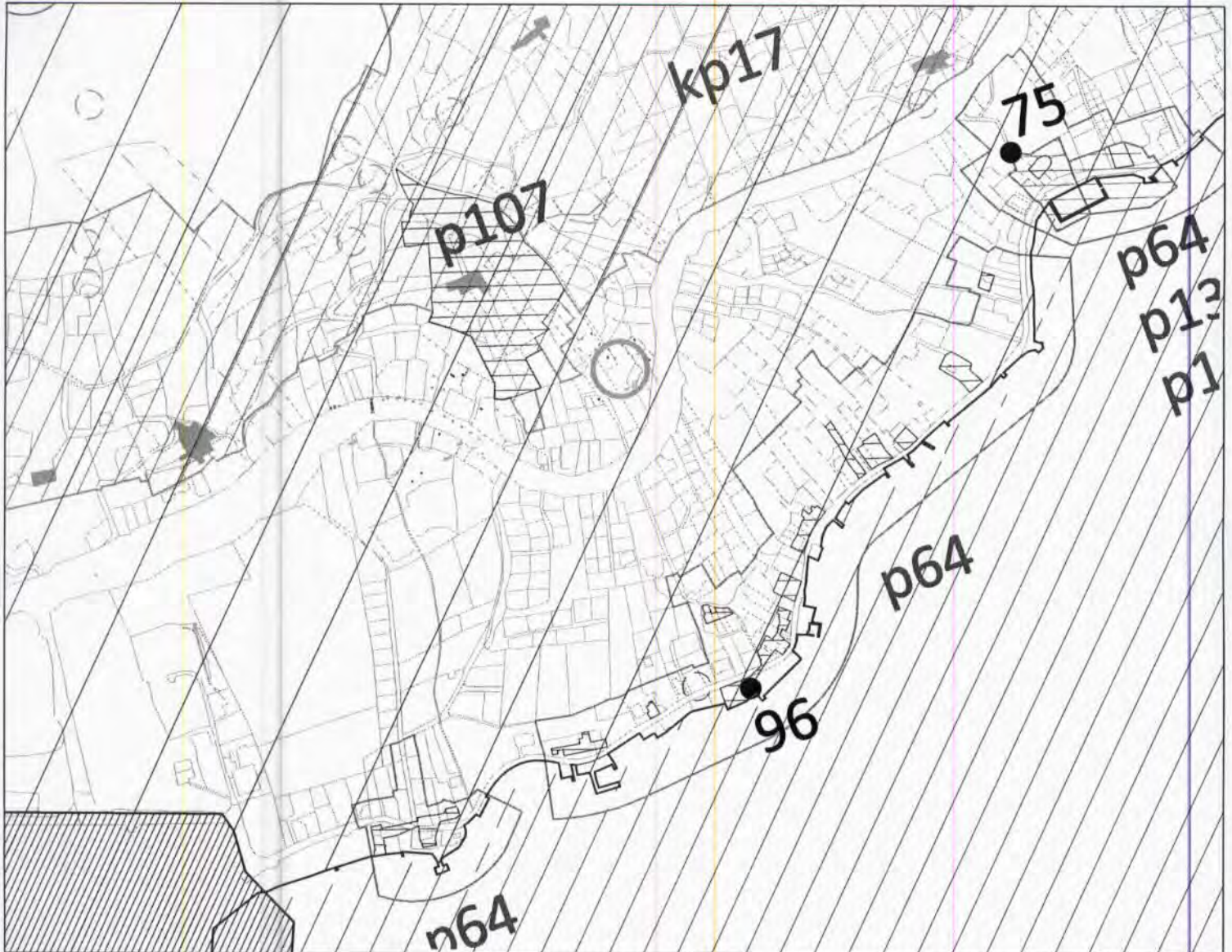


TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:

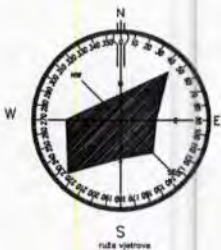
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO
-  IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA
-  IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

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



katstarske parcele br.167/2,168 i 167/1
sve K.O.Đenovići



Herceg Novi, 16.12.2019.

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



	Granica Opštine Herceg Novi
	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okolne 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 c srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17461/2019

Datum: 17.10.2019.

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe 1105/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 927 - 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 m ²	Prihod
167	1		2,4 12			Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		71	0.34
Ukupno								71	0.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2901947172179	MUSTUR GOJKO ŠPIRIDON BUL.ZORANA DJINDJIĆA 181 A/20 BEOGRAD Beograd	Susvojina	2/5
2005935245019	TRIFUNOVIĆ GOJKO Marija BRAĆE GRAKALIĆA 13 Herceg Novi	Susvojina	3/5

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Nacelnik:

MIRJANA TRIFUNOVIĆ

Datum i vrijeme: 17.10.2019. 09:44:47



1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17462/2019

Datum: 17.10.2019.

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 -1105/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 926 - 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 m ²	Prilog
167	2		2,4 12			Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		469	2.25
167	2		2,4 12			Voćnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		28	0.93
Ukupno								497	3.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2005935245019	TRIFUNOVIĆ GOJKO MARIJA BRAĆE GRAKALIĆA 13 Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
167	2			1	Livada 2. klase	12/05/2015 13:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOV.O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ÖVJEREN KOD NOT.ANTUNOVIĆ LJUB.POD UZZ 176/2015 DANA 04.03.2015 GOD.
167	2			1	Voćnjak 2. klase	12/05/2015 13:10	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOV.O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ÖVJEREN KOD NOT.ANTUNOVIĆ LJUB.POD UZZ 176/2015 DANA 04.03.2015 GOD.

Datum i vrijeme: 17.10.2019. 09:45:16





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17460/2019

Datum: 17.10.2019.

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe 1105/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 925 - 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 m ²	Prihod
168		2,4 12			Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		399	1.92
168		2,4 12			Voćnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		159	5.29
Ukupno							558	7.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2901947172179	MUSTUR GOJKO ŠPIRIDON BUL.ZORANA DJINDJIĆA 181 A/20 BEOGRAD Beograd	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik:

RADOŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 17.10.2019. 09:42:40

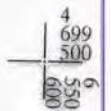
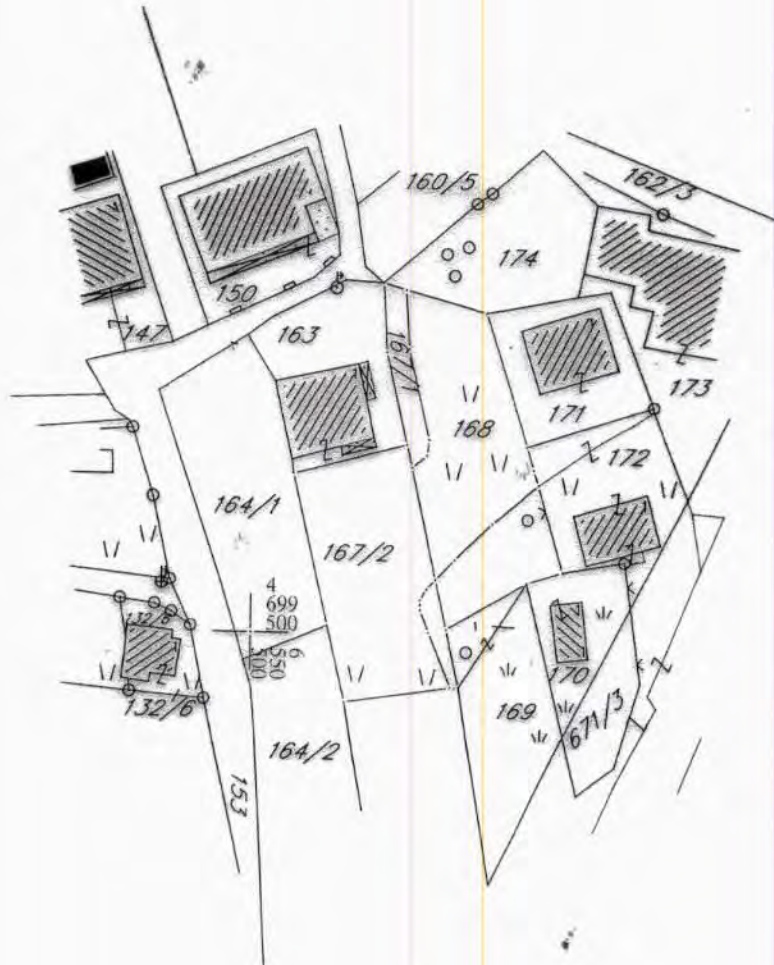
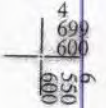
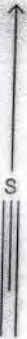


1 / 1



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Двјерава
Службено лице:

Bojan Stjepanovic

Број: 21-10-2019				
Служба:	Служба за просторно планирање и изградњу	Редни број:	Прилога:	Приједност:
02-3-350-УПИ-1105/2019-1/1				

Broj:05-3596/19
 Herceg Novi, 21.10.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 FULURIJA RADOMIR

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3596/19 od 15.10.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS (stanovanje srednjih gustina), na lokaciji: urbanistička parcela UP 659 koja se sastoji od **katatarskih parcela broj 167 i 168 k.o. Đenovići**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-1105/2019. od 14.10.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Do ove katastarske parcele ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura;
- ✧ Kako bi se obezbijedilo snabijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama predlaže se polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ✧ Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvršiti sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima, iz koga će se izvršiti priključenje objekta priključnom PEHD cijevi DN 25 mm;
- ✧ Priključenje objekta izvršiti 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 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 reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

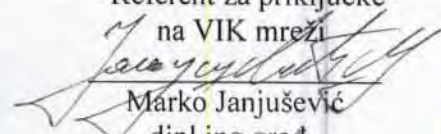
Napomena:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

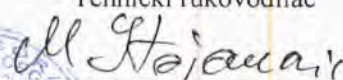
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

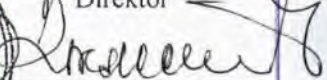

 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

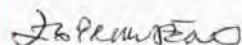
Tehnički rukovodilac

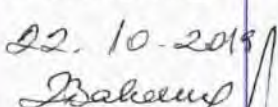

 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

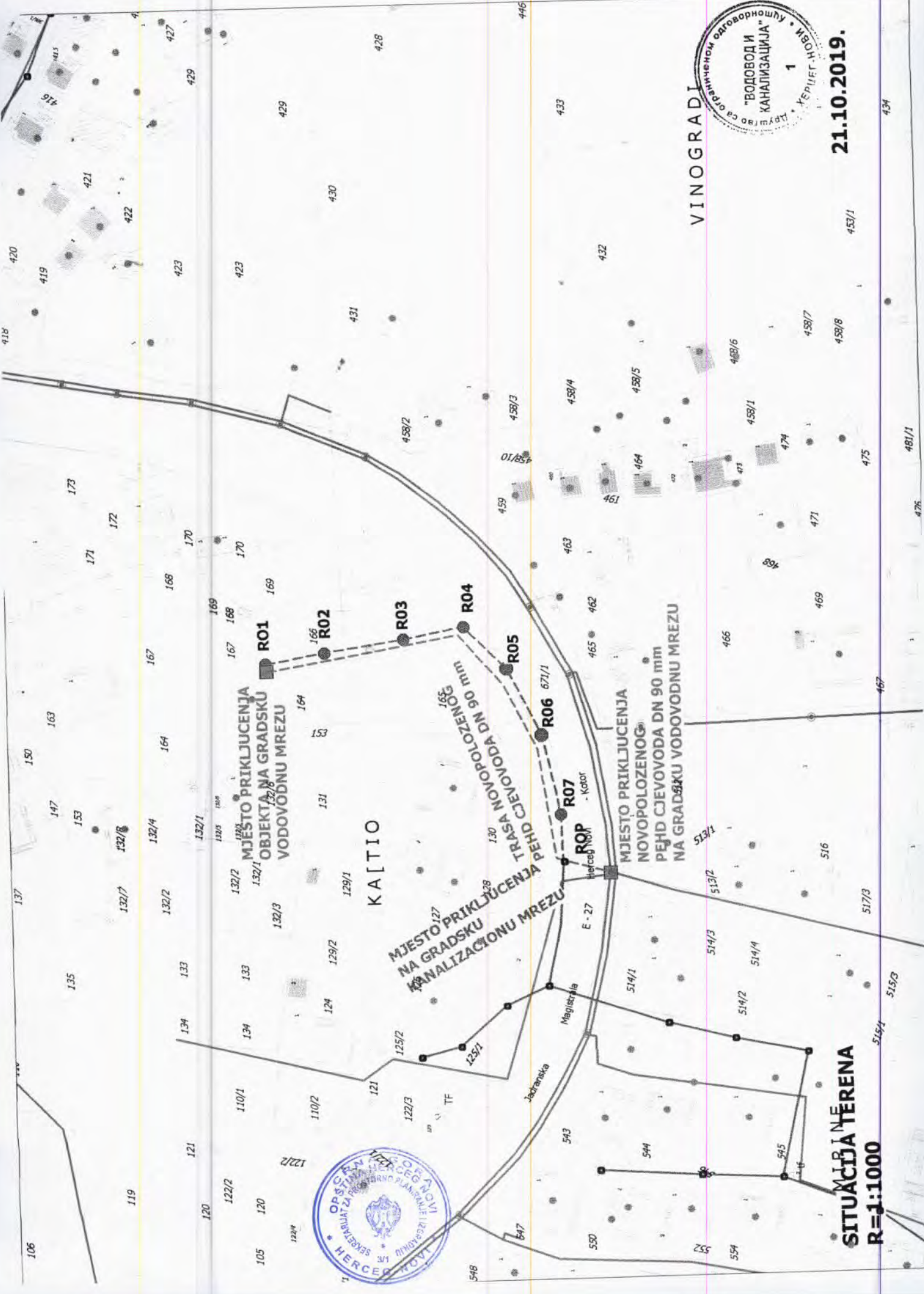


Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.


 22. 10. 2019


 Zvezdana



21.10.2019.

VINOGRADI



SITUACIJA TERENA
R=1:1000