



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Meljine“

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Žižić Nebojša

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 09.10.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-I-371/2019
Herceg Novi, 09.10.2019. 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)), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Žižić Nebojše iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni- SM- Zona stanovanja niskih gustina, maksimalno dozvoljene spratnosti P+1, odnosno S+P+1 za terene čiji nagib prelazi 15° na lokaciji: urbanistička parcela UP 323, koja se sastoji od kat. parcele br. 1996/12 i manjeg dijela k.p. br.1995/1 K.O. Podi, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/ 12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Žižić Nebojša (Ul. Braće Grakalića br 19, Herceg Novi);
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 10.04.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-371/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1996/12 K.O. Podi od 28.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500; Prepis lista nepokretnosti br. 964 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8359/2019 godine, kojim se dokazuje da je Žižić Nebojša vlasnik katstarske parcele broj 1996/12 K.O. Podi, katastarski evidentirane kao šume 3.klase, u površini od 300 m², bez tereta i ograničenja.
 - Projektantsko vodovodni i kanizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod brojem 05-1493/19 od 10.06.2019.godine.
 - Konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara sa Cetinja pod poslovnim brojem UP/I-05-493/2019-3 od 23.09.2019. godine.
- Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji k.p. 1996/12 k.o. Podi, izrađen od strane DOO »Geotehnika« iz Bijelog Polja od dana 27.08.2019. godin

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/ 12).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 5: - Generalno rješenje, utvrđeno je da predmetna katastarska parcela broj 1996/12 K.O. Podi, pripada zoni SM- stanovanje niskih gustina, porodično stanovanje.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4.a : -Plan fizičke strukture, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata.
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, grafički prilog 7a – Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Naselja. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-17 (Meljine), za koju je smjernicama za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama predviđena primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 6: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **SM- Zona stanovanja niskih gustina- Porodično stanovanje.**

U okviru ove zone prilikom primjene ovog planskog dokumenta u postupcima uređenja prostora (ukoliko ne postoje gore navedeni faktori ograničenja) strogo usloviti izdavanje građevinske dozvole prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže. Ukoliko se zadovolje svi gore navedeni uslovi za planom definisane uslovne urbanističke parcele u ovoj zoni primjenjivaće se sledeće:

Uslovi za formiranje urbanističke parcele – lokacije:

Prije izdavanja UT uslova za izgradnju objekata u ovoj zoni neophodno je pribaviti uslove nadležnih službi da je objekat moguće priključiti na elektrodistributivnu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

U ovim zonama planirane su namjene:

- o Stanovanje,
- o Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
- o Pomoćni- ekonomski sadržaji (garaže, ljetnje kuhinje, spremišta...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

- **Pravila parcelacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 7: -Plan parcelacije i preparcelacije-, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1981/14 obuhvaćena urbanističkom parcelom UP 396.
- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m²
- Maksimalna površina objekta do 500 m² BRGP sa jednom stambenom jedinicom.

- Površina urbanističke parcele UP 323 definisana planom i iznosi 319.32 m². Prema grafičkom prilogu list broj 7- Parcelacija i preparcelacija. UP 323 definisana je koordinantnim tačkama

UP 323, P=319.32 m ²		
Br.	x	y
6.	6546431.56707	4701701.99236
7.	6546432.69000	4701729.88000
14.	6546427.64876	4701729.57718
15.	6546412.32717	4701728.65685
16.	6546409.82589	4701721.75092
Koordinate građevinske linije		
X	6546410.43158	4701728.04635
XI	6546429.70082	4701709.91581

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 323 koja odgovara kat. parcele br. 1996/12 i manjem dijelu k.p. 1995/1 K.O. Podi.

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele.
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list broj 7)
- Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele je 2.5m, izuzev u slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja, tj. das u predviđene zelene površine (osim ako nije drugačije predviđeno u grafičkom prilogu broj 7).

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

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

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18)).

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

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

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli je 30%.
- Uvidom u grafički prilog list broj 20- Vegetacija- planirano stanje, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZO- zelenilo okućnica.
- Kod uređena okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da 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).
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.
- Kompozicija zelenila ne smije da zaguši proctor, a pored autohtonog koristiti i alohtone vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- Neke od predloženih vrsta: *Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – cempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – cesmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *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.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima.
- Minimalna širina rampe mora biti 0.9m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1.2m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- U zoni namjena SM- dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti).
- Takođe se dozvoljava i izgradnja pomoćnih objekata druge i treće kategorije- tj. pomoćnih objekata infrastructure i uređenja terena.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan objekat (stambeni ili stambeno-poslovni objekat). 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.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA - Faze realizacije za izgradnju objekata u zoni niskih gustina:

- I Faza: Izdavanje UT uslova i odobrenja za izgradnju saobraćajne tehničke infrastrukture (saobraćajnica, elektromreže i vodovoda i kanalizacije).
- II Faza: Izdavanje uslova za objekat- Prilikom izdavanja uslova za objekat pribaviti uslove od nadležnih službi da je objekat moguće direktno priključiti na elektrodistributivnu, vodovodnu i kanalizacionu i saobraćajnu mrežu.
- Cijeneći navode iz planskog dokumenta za predmetnu zonu u cilju obezbjeđivanja potrebne infrastrukture, a u vezi sa faznošću izgradnje objekata u istoj, od strane Kabineta Predsjednika Opštine upućena je inicijativa "CEDIS"-u D.O.O. Podgorica da u okviru svojih nadležnosti pred nadležnim Ministarstvom održivog razvoja i turizma Crne Gore pokrene proceduru za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za složeni inženjerski objekat – trafostanicu MBTS "Meljine nova 1", snage 2x630 kVA, na lokaciji: urbanistička parcela UP 429 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 1991/7 K.O. Podi, u zavhatu DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG op.pr." br. 26/12). Takođe, u svrhu obezbjeđivanja preduslova za izgradnju vodovodne infrastrukture u predmetnoj zoni, Skupština Opštine Herceg Novi je na sjednici od 25.04.2019. godine donijela Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – vodovodne mreže sa pratećom infrastrukturom u gornjem dijelu naselja Meljine, Opština Herceg Novi (Odluka je objavljena u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi broj 21/19 od 31.05.2019. godine).

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 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 i 47/11).
- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
 - **Kolski i pješački prilaz-** Svakom objektu mora biti obezbjeđen kolski ili pješački prilaz. Uvidom u grafički prilog list broj 9- Saobraćaj Plan regulacije, utvrđeno je da predmetna urbanistička parcela ima planiran kolski prilaz.
 - Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima list broj 9 i 10 ovih uslova.
 - **Parkiranje i garažiranje vozila-** Urbanističke parcele koje imaju planiran kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta, u okviru urbanističke parcele, u skladu sa namjenom urbanističke parcele.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam	1.5 PM/ na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP

- Tamo gdje postoje uslovi, preporučuje se izgradnja podrumске etaže objekta isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih, stambeno - poslovnih i poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2,4m koji ima namjenu isključivo za garažiranje, ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene osim garažiranja i prostorija za tehničke prostorije, površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

• **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 DUP-a "Meljine" list broj 3f- Prirodni uslovi- Izvod iz GUP-a) **Podobnost terena za urbanizaciju**, evidentirano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni IIa koju odlikuju u tabeli prikazane karakteristike:

Litološki opis	krečnjaci (E1,2), krečnjaci sa rožnjacima, dolomitični krečnjaci i dolomite (K2, J, T2-3)
Nagib terena	10°-20° (Uvidom u grafički prilog DUP-a "Meljine" list broj 3c- Prirodni uslovi- Izvod iz GUP-a) Morfometrija (nagib terena) , evidentirano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni 10°-15°. U priloženom geotehničkom elaboratu je definisan nagib terena do 33°.
Dubina do vode	>4,0m
Stabilnost terena	STABILAN
Nosivost terena	>20 N/ cm ²

Seizmičnost	zona	B3
	max (q)	0.12
	Ks	0.06
	intenzitet (MCS)	VIII
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	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).

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 323 (Odgovara kat. parcele br. 1996/12 i manjem dijelu k.p. 1995/1 K.O. Podi)
- Površina urbanističke parcele:
319.32 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.4
- Maksimalna bruto površina osnove objekta (BGP):
127.7 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
0.8
- Maksimalna bruto razvijena površina objekta (BRGP):
255.45 m²
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli
30%
- **Maksimalna spratnost objekta: prilagodljiva konfiguraciji terena**
- porodičnih stambenih zgrada max spratnosti- **P+1**, odnosno **S+P+1** za terene čiji nagib prelazi 15°

-stambeno-poslovnih objekata max spratnosti- **P+1**, odnosno **S+P+1** za terene čiji nagib prelazi 15°, sa jednom stambenom jedinicom i više smještanih jedinica u funkciji turizma

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

Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stanu
Turizam	1.5 PM/ na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP

- **Definicija pojmova:**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i nivelisani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suterren.
Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena suterena 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 garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2.4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim 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 nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzidka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzidka 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. 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 slijezanja. 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 s stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

- Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi treba da budu ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagmutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib. **Krov mora biti pokriven crijepom:** kupa kanafica 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. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih navoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti 15°-26°.
- **Istak vijenca objekta-** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 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.

- 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.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta, ali to ne daje za pravo da ta etaža bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena. Različita pozicija ulaza u zgradu ne mijenja određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1.5 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 1.8 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje 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 DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) 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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske 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 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).

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi z DUP-a »Meljine« ("Sl. list Crne Gore, op.pr. " br. 26/12), i to: list broj 5: Generalno rješenje, list broj 7: Parcelacija i preparcelacija, list broj 10: Plan nivelacije, list broj 14: –

Elektroenergetska mreža - Planirano stanje, list broj 16: TT mreža – Planirano stanje, list broj 18: Hidrosistemi – planirano stanje,
Izvod iz PUP-a («SI.list CG», op.pr.br. 52/18): list 07a - Planirana namjena površina, list 8c-
Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencionalnim kulturnih vrednostima i očuvanih
elemenata kulturnog pejzaža.

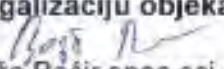
Napomena:

Do podnošenje zahtjeva za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje od strane Glavnog
gradskog arhitekta, potrebno je regulisati imovinsko - pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

Samostalni savjetnik,

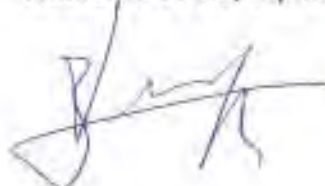

Jovana Božović, spec.sci.građ.

**Rukovodilac sektora za izgradnju
i legalizaciju objekata:**


Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA:

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.





DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8359/2019

Datum: 23.05.2019.

KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnim premijeri 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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 964 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Šifra klasa	Površina m ²	Prilagod
1296	12		8 22			Šifra 3. klase NASLEDE		300	0,24
								300	0,24
Ukupno									

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2103968710401	ŽIŽIĆ BOŽIDAR NEBOJŠA NIJVIĆE 7 Izle	Svojan	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)





КОПИЈА ПЛАНА

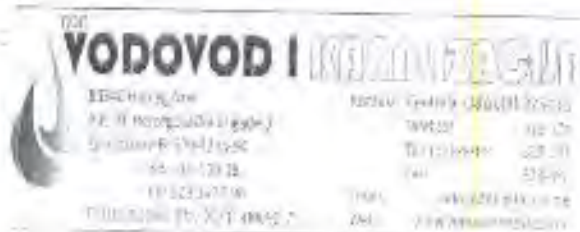
Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Обрадио:
Службено лице:
Рајиса Б. Бредраб



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

Примљено:		11-06-2019	
Орган Јединица	Класификациони знак	Редни број	Издао/ла

02-3-350-UP I-371/19-1/4

Ђорђевић

Broj:05-1493/19
Herceg Novi, 10.06.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ŽIŽIĆ NEBOJŠA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1493/19 od 10.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1996/12 k.o. Podi, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP I-371/2019 od 10.05.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predviđjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 50 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 20 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predviđjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu;
- ❖ Na ovoj lokaciji nema izgrađene gradske kanalizacione infrastrukture;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu 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.grad.



Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl.ing.grad.



Direktor

Mr. Olivera Doklešić
Mr. Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.

1996/1

2

1997

1

993

1996/6

1 2 1

1996/12

1996/1

1996/2

1996/2

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

2



1996/14

1

1994

1

1996/4

1

1995

1996/11

1996/13

1996/1

238



238

1996/10

299

239

257/1

257/2

SITUACIJA TERENA

R=1:1000

238

308/1

265

NOVO

NASEQ

10.06.2019.

238



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Podružna jedinica Kotor
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uskd@t-com.me

Примљено: 30-09-2019				
Служба	Број одлучивања	Редни број	Парцела	Датум одлуке
	02-3-350-	UPI-	371/	2019-1/2

Br: UP/I-05-493/2019-3

23. Septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-493/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 323 koja se sastoji od kat. parcele br. 1996/12 i manjeg dijela kat. parcele 1995/1, KO Podl, Opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46. stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 323 koja se sastoji od kat. parcele br. 1996/12 i manjeg dijela kat. parcele 1995/1, KO Podl

- Gradnju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice priobalnih naselja Herceg Novog, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivnih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, zagasle, tamnije tonove (boja kamena, siva, crna);
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog;
- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije).



- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/IJ-05-493/2019-1 od 12.09.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za **izgradnju objekta** na lokaciji UP 323 koja se sastoji od kat. parcele br. 1996/12 i manjeg dijela kat. parcele 1995/1, KO Podl, u zahvatu DUP-a Meljine, opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SM – stanovanje niskih gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+1, odnosno S+P+1 za terene čiji je nagib >15%. Uvidom u grafički prilog DUP-a list br. 19: Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture; utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata. Planirane namjene u ovoj zoni su: stanovanje, poslovanje u funkciji turističkog stanovanja, pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetnje kuhinje, spremišta...). Do predmetne lokacije se dolazi putem koji vodi sjeverno sa glavnog magistralnog puta i naselja Meljine. Okruženje je slabo izgrađeno, pa predmetnom parcelom i okolnom dominiraju šuma i bujna vegetacija.

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotor, u procesu projektovanja je potrebno pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.



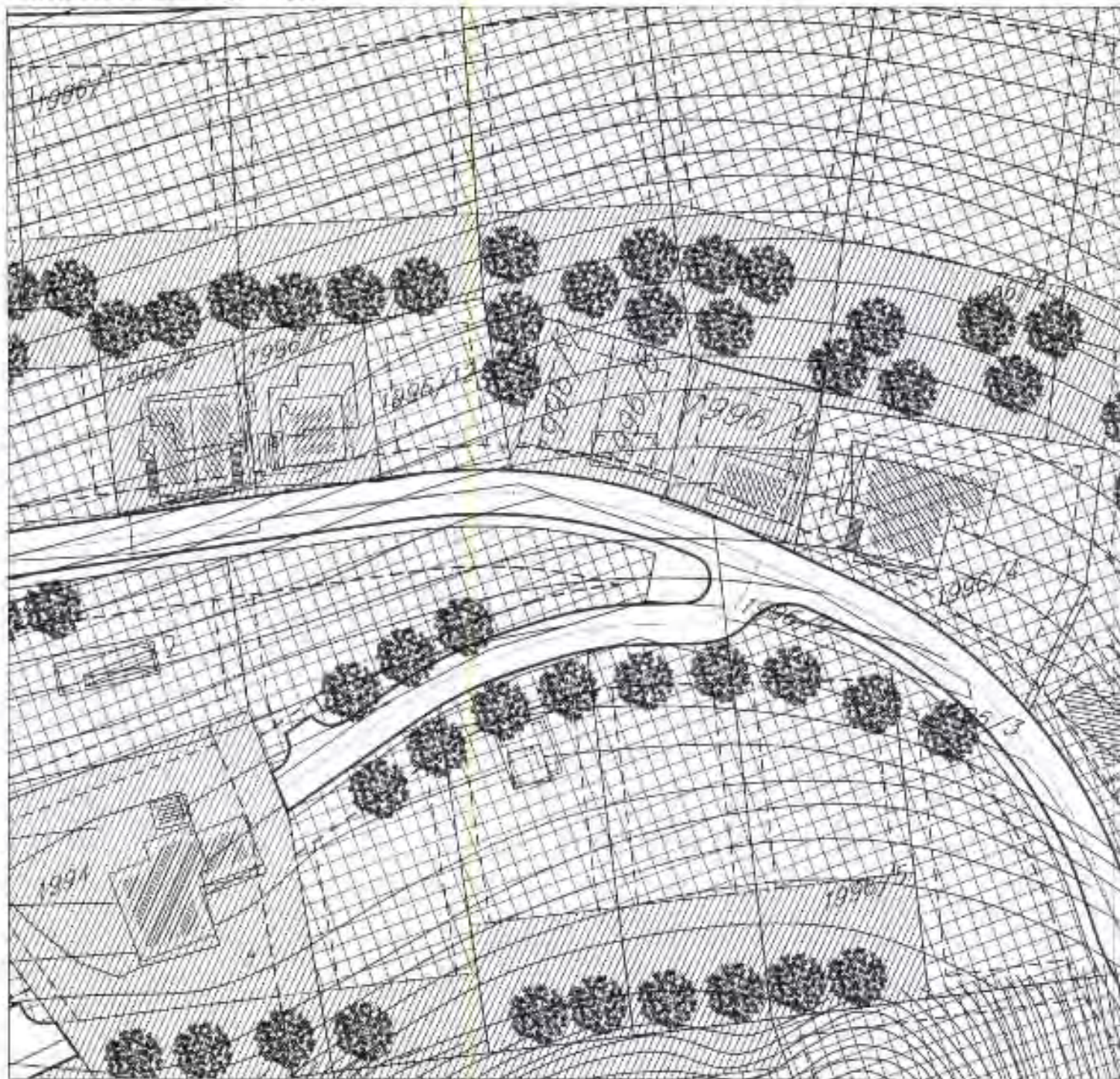
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl. ing. arh. Božidar Božović



Prilog 5: Generalno rješenje;



• kat.parc. br. 1986/12 K.O. Podi

LEGENDE

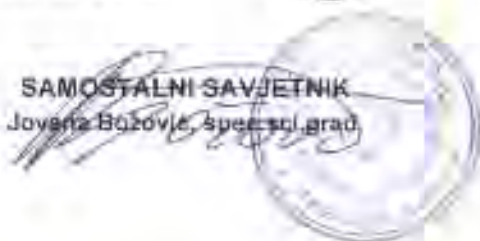


"uslovska zona za izgradnju" - stanovanje niski gustina

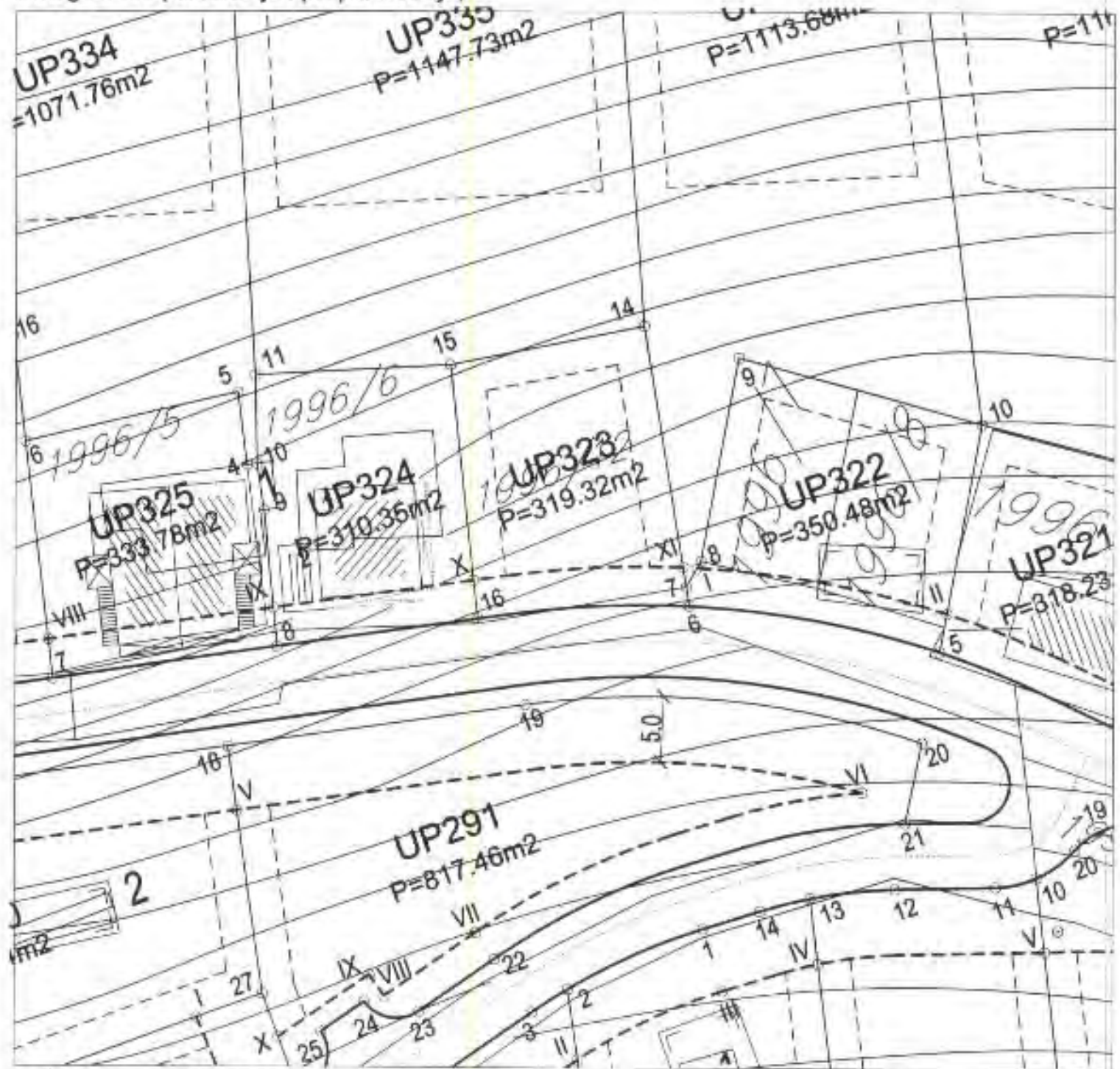
Herceg Novi, 06.09.2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. soci. grad.



Prilog 7: Plan parcelacije i preparcelacije;



• kat.parc. br. 1996/12 K.O. Podi

LEGENDA

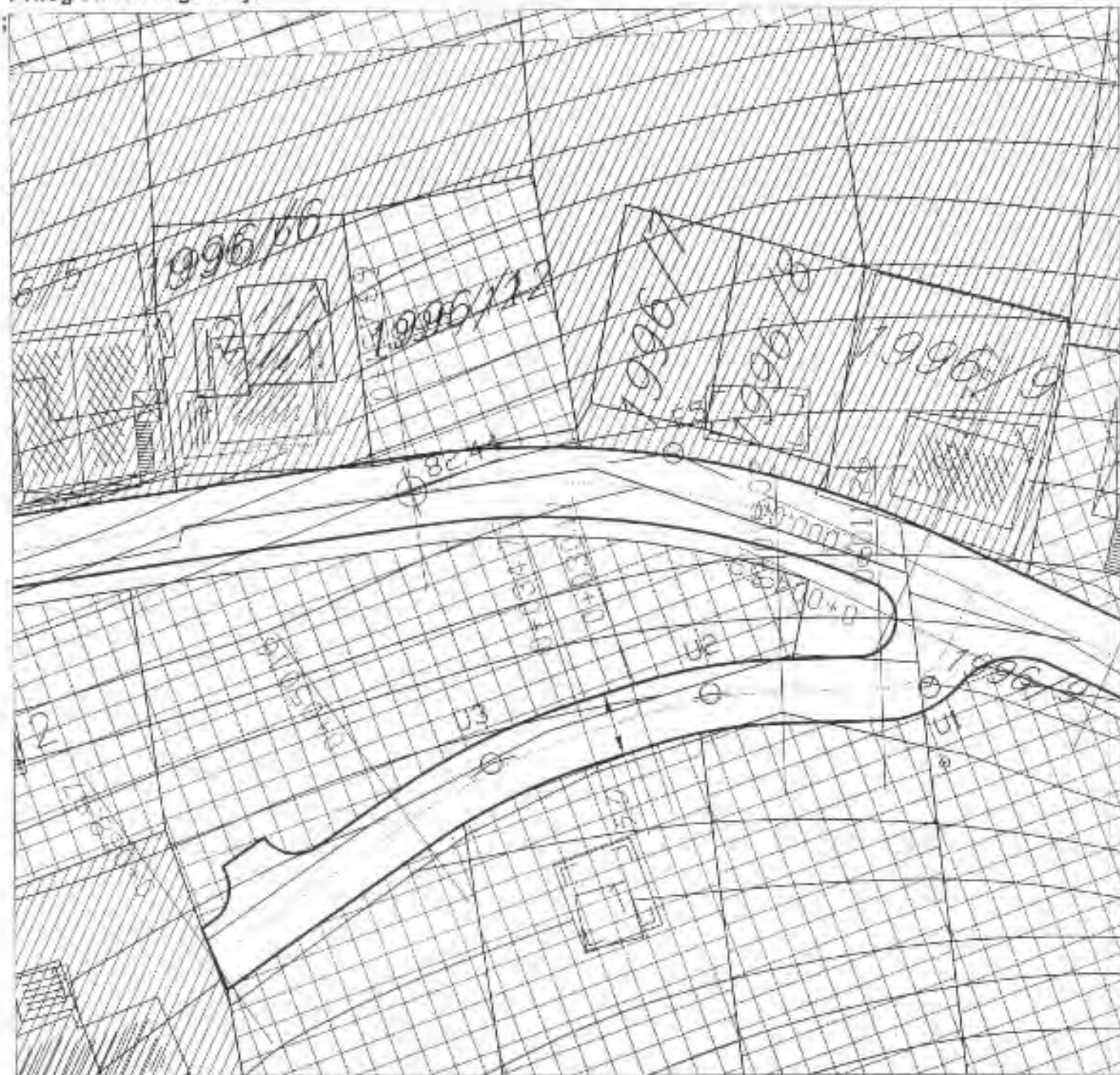
UP425	označe urbanističke parcele
—	granica urbanističke parcele
- - -	gradjevinska linija
o 1	koordinatne tačke koje definišu granice urbanističkih parcela
o 1	koordinatne tačke koje definišu gradjevinsku liniju

Herceg Novi, 06.09.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sci. grad.



Prilog 9: Plan regulacije



- kat.parc. br. 1996/12 K.O. Fedl

Herceg Novi, 06.09.2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sci. grad.



List br. 14: Energetska mreža:



UP 323 K.P. 1996/12 K.O. Podj

LEGENDA












Hercceg Novi, 05. 03. 2019. god.

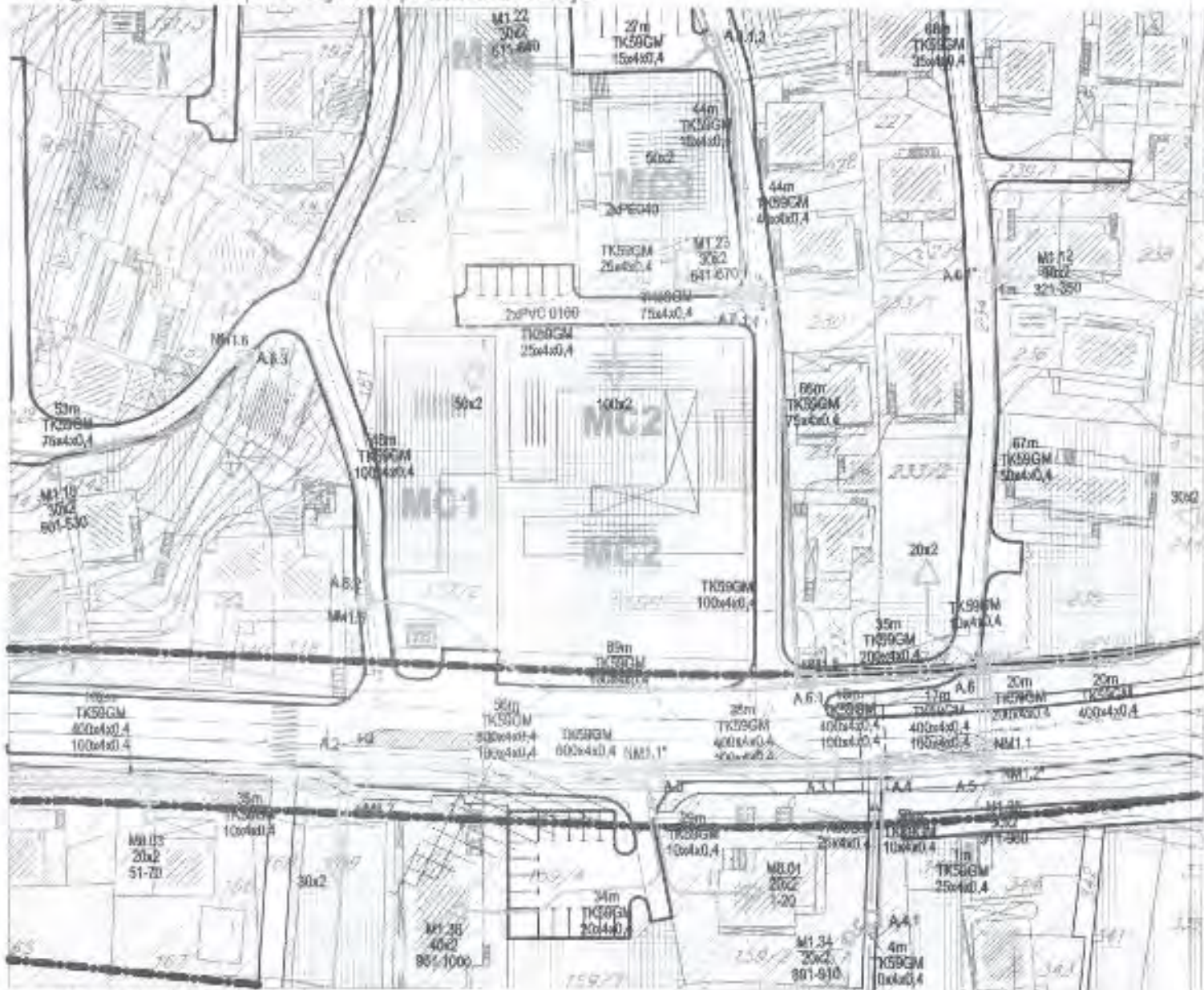
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Jovana Božović, spec. grad.



-  postojeći daljevod 35 kV
-  postojeći daljevod 10 kV
-  postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
-  postojeća NN podzemna mreža
-  planirani VN 10 kV podzemni kablovi
-  planirani VN 35 kV podzemni kablovi
-  postojeća trafostanica
-  postojeći kablovski razvodni omar – KRO
-  planirana trafostanica

Prilog 14: TT mreža | Postojeće i planirano stanje



• kat.parc. br 1996/12 K.O. Podi



Merisaj Nov, 08 09 2019

Sveučilište u Zagrebu
 Semestrni savjetnik
 Jovana [Signature]
 [Official Seal]





- postojeća trasa kablovske TK kanalizacije (2xPVC 0110) sa telefonskim kablovima TK 59 GM
- postojeći TK ormarić
- postojeće TK okno
- postojeća automatska telefonska centrala
- postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
- planirana trasa kablovske TK kanalizacije(2xPVC 0110) sa telefonskim kablovima TK 59 GM
- planirani TK ormarić
- postojeće TK okno
- planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije

Prilog 18: Hidrosistemi - planirano stanje;



• kat.parc br. 1996/12 K.O. Podi

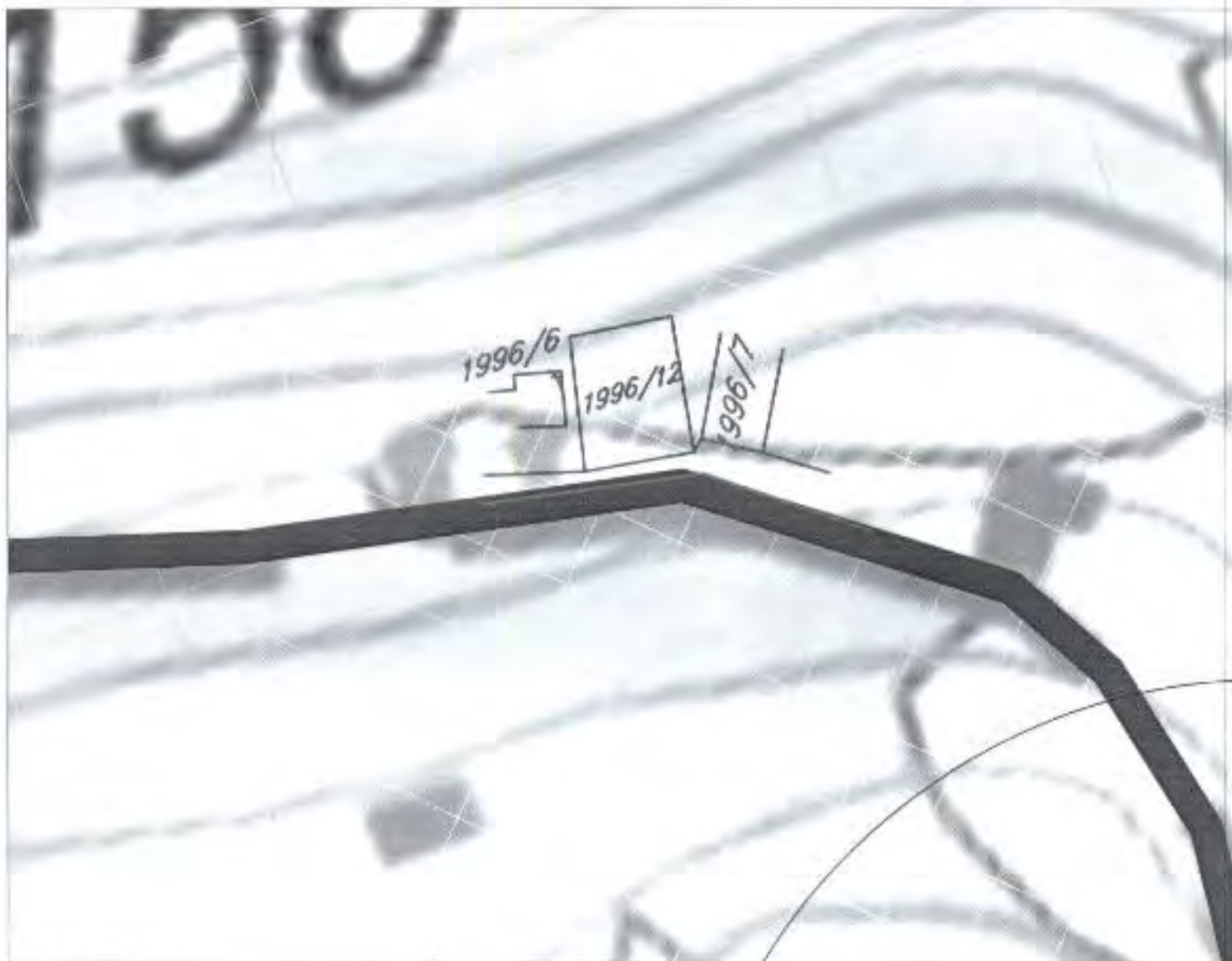
LEGENDA

-  kišna kanalizacija
-  fekalna kanalizacija
-  hidrantska mreza
-  hidrant

Herceg Novi, 06.09.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sc. grad.





kp. 1996/12 KO Podi



Herceg Novi, 06.09.2019.

Samostalna savjetnica,
Jovana Božović, spec. sci grad.



	POVRŠINE NASELJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA
	ODMARALIŠTA I KAMPOVI
	ETNO SELA
	UGOSTITELJSTVO
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
	DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	ŠUME
	POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
	POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENIARI...)



kp.1996/12 KO Podi



Herceg Novi, 06.09.2019.

Samostalna savjetnica,
Jovana Bozovic, spec. soj grad



	Očuvano područje Evropske baštine (UNESCO)
	Granična zaštitna okolina područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvani kulturni pejzaž duge Kotorske var granica područja Svjetske baštine
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštitne okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Predložena zaštitna okolina dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvani ružičasti i žuti tlova i zidine ili srednjovjekovnom zidanim kućama i vrtovima)
	Zona arhitektonskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog srednjovjekovnog podneblja
	Zona arhitektonskih objekata u graditeljskim cjelinama prebarokne arhitekture
	Zona prostorno funkcionalnih cjelina arhitektonskih (arhitektonskih) kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima