



# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA  
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)**

**PRAVNI OSNOV:**

Detaljni urbanistički plan "Đenovići"  
("Sl. list CG", op. prop. br. 11/13)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:**

Crnogorčević Igor  
Đenovići b.b.

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 18.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 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. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Crnogorčević Igora iz Đenovića, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada),  
u zoni SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, na lokaciji: urbanistička  
parcела UP 466, koja se sastoji od katastarske parcele broj 288, kao i manjeg dijela  
katastarske parcele broj 282/1, sve K.O. Đenovići u Đenoviću,  
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići"  
("Sl. list CG", op. prop. br.11/13).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Crnogorčević Igor iz Đenovića b.b..
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 23.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP1-528/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 288 k.o. Đenovići, broj:642/2019 od 02.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti 330 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11497/2019 od 03.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crnogorčević Lazar iz Đenovića isključivi korisnik katastarske parcele broj 288 k.o. Đenovići, u površini od 410 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja, kao i suvlasnik na objektu 1 (porodična stambena zgrada), zajedno sa Crnogorčević Marijom, na istoj parceli u Đenoviću.
  - Odobrenje za gradnju broj: 04-Up/1-330/81 od 26.03.1981.godine izdato od strane Sekretarijata za građevinske i komunalne poslove, kojim se odobrava gradnja stambene zgrade, na čest. zem. 784/19 k.o. Đenovići u Đenoviću, površine 180,96 m<sup>2</sup>.
  - Geodetski elaborat upoređenja starog sa novim premjerom, tumačenje građevinske dozvole k.o. Đenovići k.p.288 č.z. 784/19 Opština Herceg Novi, izrađen od strane D.O.O. "GEOERC" Herceg Novi, od 20.06.2019.god.kojim je konstatovano da čestica zemlje br.784/19 k.o. Đenovići, odgovara katastarskoj parceli br.288 k.o.Đenovići.

- Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-1895/19 od 28.02.2019. godine.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).
  - Uvidom u njegov grafički prilog, list br.07a: "Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni N-Površine naselja.
  - Uvidom u grafički prilog, list br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "05-2"- "Đenovići".
  - Uvidom u tekstualni dio plana, **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:  
"Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:  
**II. Primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL UP-a sa izmjenama i dopunama istih)."**
  - Kako se predmetna parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" ("Sl. list CG", op. prop. br. 11/13), primjenjuje se isti u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a.
  - Uvidom u grafički prilog pomenutog DUP-a: list br.4b: "Postojeće stanje-plan fizičke strukture", na predmetnoj parceli evidentirano je da postoji stambeni objekat, spratnosti P+1.
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS- stanovanja srednjih gutina-mješovito stanovanje, (poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina, (str. 30.-32.), kao i poglavlje 5.5. Uslovi za postojeće objekte, 5.5.2. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre-uslove za izgradnju date za pripadajuću zonu (str. 35.-36.)).
  - Postojeći objekat u smislu ovog Plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br.4b. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju.

#### PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS- stanovanja srednjih gutina-mješovito stanovanje, (poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina, (str. 30.-32.), kao i poglavlje 5.5. Uslovi za postojeće objekte, 5.5.2. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre-uslove za izgradnju date za pripadajuću zonu (str. 35.-36.)).
  - U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
    - o Stanovanje
    - o Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
    - o Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
    - o Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

## POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA:

### • Posebna pravila za rekonstrukciju postojećih objekata:

- Za postojeće objekte definisana su posebna urbanistička i arhitektonska pravila uređenja prostora u tekstualnom dijelu pomenutog DUP-a, poglavlje 5.5. Uslovi za postojeće objekte.
- Uvidom u pomenuti tekstualni dio plana, shodno kopiji katastarskog plana k.o. Đenovići, predmetni objekat pripada kategoriji postojećih objekata koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre (poglavlje 5.5.2.1., str. 37.), a za koje je navedeno:

Za postojeće objekte čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu br.4b i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr....), ali uz sljedeće uslove:

- Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
- Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strani prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.)
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
- Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Dogradjeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

**Prilikom rekonstrukcija objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje moraju se poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu.**

### • Pravila parcelacije:

- Minimalna veličina urbanističke parcele-lokacije je **300 m<sup>2</sup>**.
- Površina urbanističke parcele **UP 466** iznosi **P= 455.31 m<sup>2</sup>**, prema prilogu list br.7: "Plan parcelacije i preparcelacije", i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele br.466 datim u priloženoj tabeli.

#### Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 466 P=455.31m <sup>2</sup>		
Br.	x	y
1	6551133.83657	4699695.36488
2	6551134.32182	4699692.39379
3	6551135.51000	4699686.24000
20	6551148.86000	4699690.36000
21	6551150.73000	4699690.06000
22	6551149.37000	4699697.56000
9	6551145.30080	4699718.35455
Koordinate građevinske linije		
V	6551130.83250	4699713.75823
VI	6551145.87901	4699715.39978

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- **Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.64/17 i 44/18) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može 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 u manje za nedostajući dio urbanističke parcele.**
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zdatim koordinatnim tačkama V i VI, datim u gornjoj tabeli i označenim na grafičkom prilogu list br.7: Plan parcelacije i preparcelacije.
  - Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br.7).
  - Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m 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 objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br.7).

\***G.L.**- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

\***R.L.**- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

#### 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 članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** – U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“, br. 34/14 i 44/18), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 06/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite 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:

- 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).
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%.
- **Postojeće zelenilo, 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
- Uvidom u list br.18-Vegatacija-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni ZO-“zelenilo stanovanja”;
- **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:

Phoenix canariensis – kanarska datula, Trachycarpus excelsa – visoka žumara, Chamaerops humilis, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Pinus maritima, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Ceratonia siliqua – rogač, 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, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agava americana – agava, Cycas revoluta, Feijoa sellowiana;

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

### • **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- Predmetna lokacija se prema Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.8c.-“Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža” nalazi u “zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO)”.
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor.

### • **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

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

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- 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).

#### 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 m<sup>2</sup> (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.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (»Ki«), ali i propisanog indeksa zauzetosti (»Kp«).

#### 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 predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

#### USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu su date 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.
- U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno UP 466, obezbjeđen je prema Planskom dokumentu, preko "kolsko-pješačkog prilaza", karakterističnog presjeka K-K (prilog list br.8.- Saobraćajno rješenje-plan nivelacije).
- 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 obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu datom u tabeli.
- Potreban broj parking mjesta za **UP 466** prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/1 stambenoj jedinici
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m2 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 uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

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



**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 kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIb** za koju važi:
  - litološki opis: silitit glinoviti u izmjeni sa pješčanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E), rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)
  - nagib terena: 10° - 20°
  - dubina do vode: > 4,0m
  - stabilnost terena: **uslovno stabilan** (podliježe razvoju erozionih procesa - spiranje, jaružanja, puzanje)
  - nosivost terena: > 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: zona C1, a max (g) 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 1990 mm;
  - intenzitet i učestalost vjetrova: 41% tišina, E-SE-NW.
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", broj 73/10 i 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).

• **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.

**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 466**
- **Površina urbanističke parcele: 455.31 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4 (za zonu SS)**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2 (za zonu SS)**

- **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, 63/18 i 11/19)).

\* **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, 63/18 i 11/19)).

\* **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)

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

- Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

**za P je 4,00 m**

**za P+Pk je 5,50 m**

**za P+1 je 8,00 m**

**za P+1+Pk je 9,50 m**

**za P+2 je 12,00 m**

**za P+2+Pk je 13,50 m**

- Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Opšti urbanističko tehnički uslovi, 5.1. Uvod i 5.5. Uslovi za postojeće objekte:

❖ **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 suterom. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterom koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteromu 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.

❖ **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 nadzidka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK”, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- ❖ **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
  - ❖ **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).
- **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 m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
  - **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
    - ❖ **Arhitektonsko oblikovanje:**
      - Fasade se po pravili izvode od maltera, ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
      - Duša strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta.
    - ❖ **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 izgradnja 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 kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
      - **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetnski 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.
  - **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
    - Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.
    - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 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.

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

**NAPOMENA:**

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.**
- **Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), koji je stupio na snagu 14.10.2017.godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za građenje objekata.**

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5, objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno članu 92. pomenutog Zakona.

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).

**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 PUP-a OHN ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19), i to:
  - list br.07c - "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja", Planska jedinica "05-2"- "Đenovići"
  - list br.8c. – "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".
- ❖ Izvodi iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG", op.pr. br. 11/13), i to:
  - list br.4.b – Plan fizičke strukture -postojeće stanje,
  - list br.6. – Planirana namjena površina,
  - list br.7. – Parcelacija i preparcelacija,
  - list br.9. – Saobraćaj -Plan nivelacije,
  - list br.12. – Elektroenergetska mreža -planirano i postojeće stanje,
  - list br.14. – TK mreža -planirano i postojeće stanje,
  - list br.16. – Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija -planirano stanje,
  - list br.18. – Vegetacija -planirano stanje,
  - list br.19. – Protivpožarna zaštita.

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - ❖ Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-1895/19 od 27.08.2019. godine.
  - ❖ Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova upućen je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 21.10.2019.godine, uz koji je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova, na koji u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) u propisanom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije odgovoreno, iako je uredno primljen 24.10.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica se nalazi u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa dostavljenim Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - ❖ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 288 k.o. Đenovići, broj: 642/2019 od 02.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, R. 1:1000;
  - ❖ Prepis lista nepokretnosti 330 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11497/2019 od 03.07.2019. godine.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

*Sanja Todorović S.*

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

*Božo Bećir*

**V.D. SEKRETARA**

Vladislav Velas, dipl. ing. geod.



**Dostaviti:**

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

Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

- list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima  
građevinskog područja", Planska jedinica "05-2"- "Đenovići"

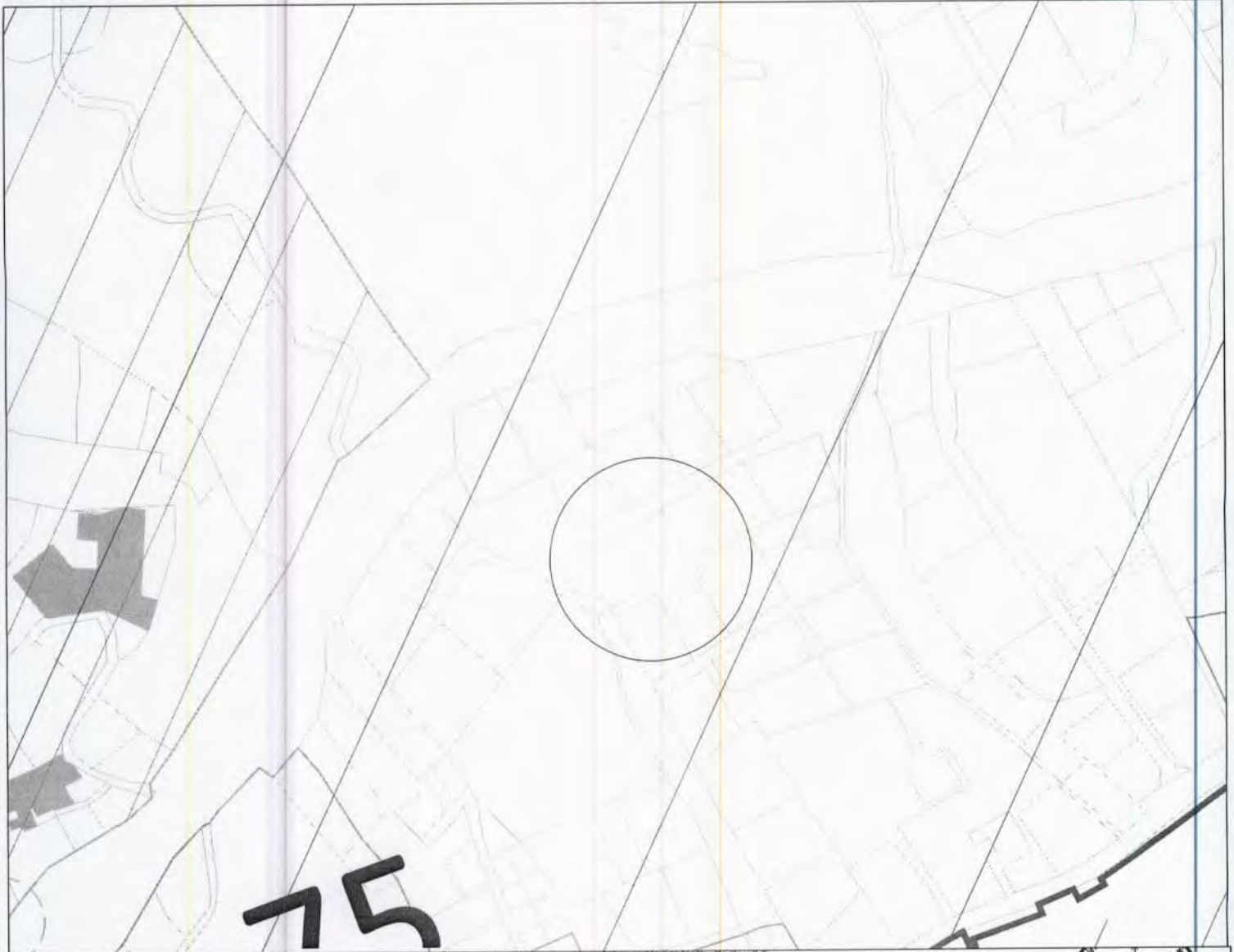


**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

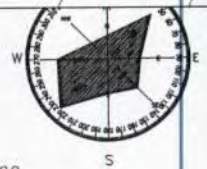
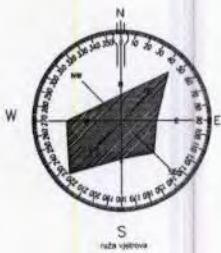
*Sanja Todorović*

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



k.p.br.288 i dio k.p.282/1 K.O. Đenovići  
UP466



- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Katarske 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 cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem – dalcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dipl. ing.







Prilog br. 6: "Planirana namjena površina"

R=1:1000



**LEGENDA**

- UP466, kat.parc.288 i dio kat parc 282/1 K. O. Đenovići

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°



SAMOŠTALNA SAVJETNIČA I

arh. Sanja Todorović, dip. ing.



- kat.parc. 288 i dio kat.parc. 282/1 sve K.O.Đenovići
- UP 466

## LEGENDA

UP1

oznaka urbanističke parcele

—

granica urbanističke parcele

- - -

gradjevinska linija

○ 1

koordinatne tacke koje defnisu granice urbanistickih parcela

○ I

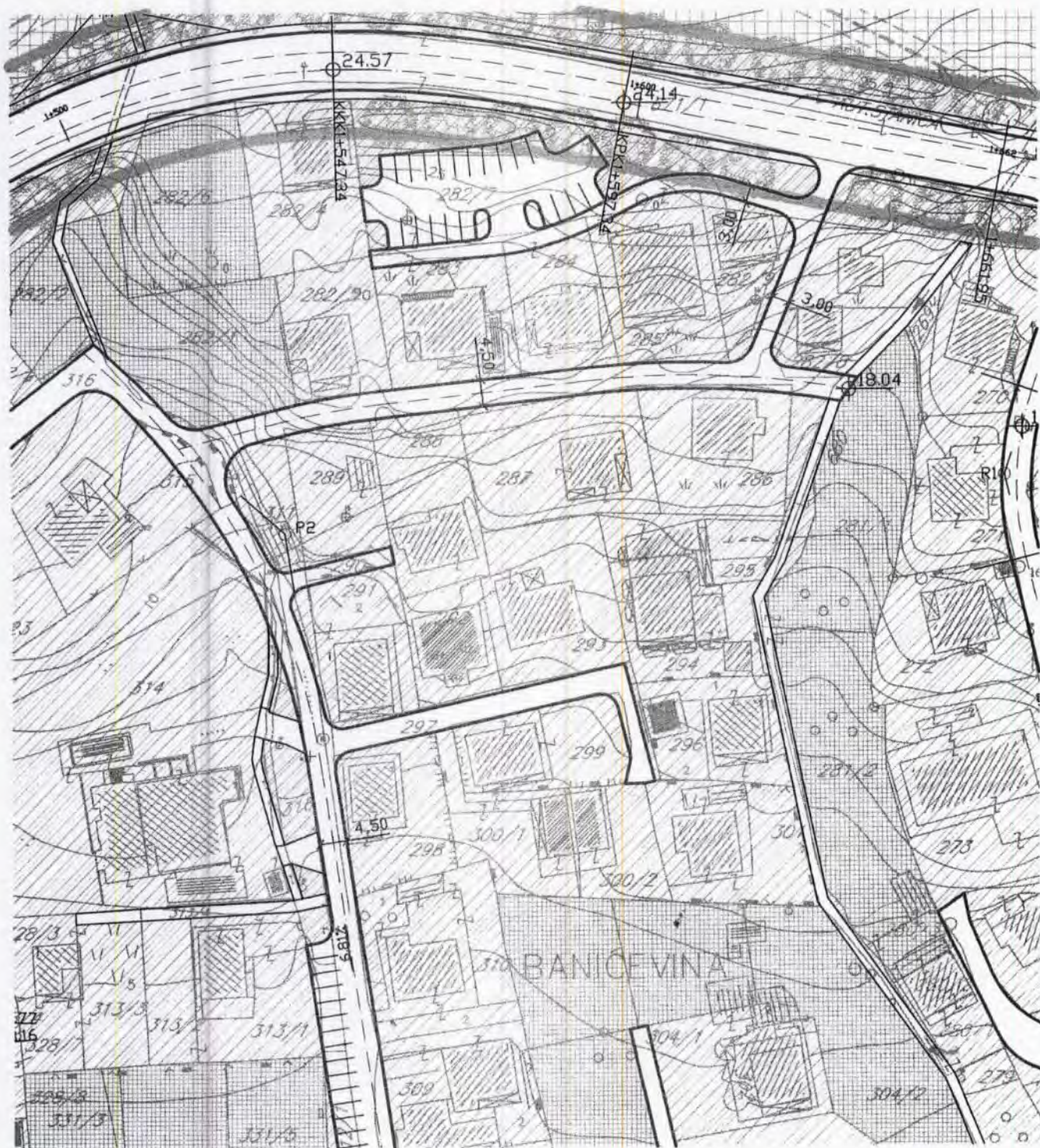
koordinatne tacke koje defnisu gradjevinsku liniju

### 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

SAMOSTALNA SAVJETNICA  
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.





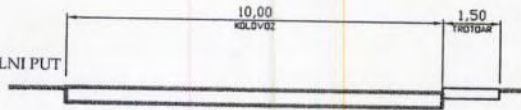
- kat.parc.288 i dio kat.parc.282/1 k.o. Đenovići
- UP466

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

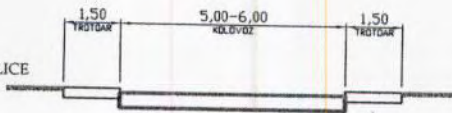


KARAKTERISTIČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA, R=1:100

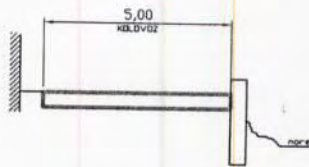
M-M  
MAGISTRALNI PUT



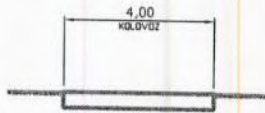
S-S  
STAMBENE ULICE



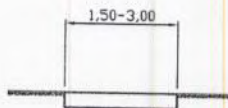
O-O  
PRIOBALNA  
SAOBRAĆAJNICA

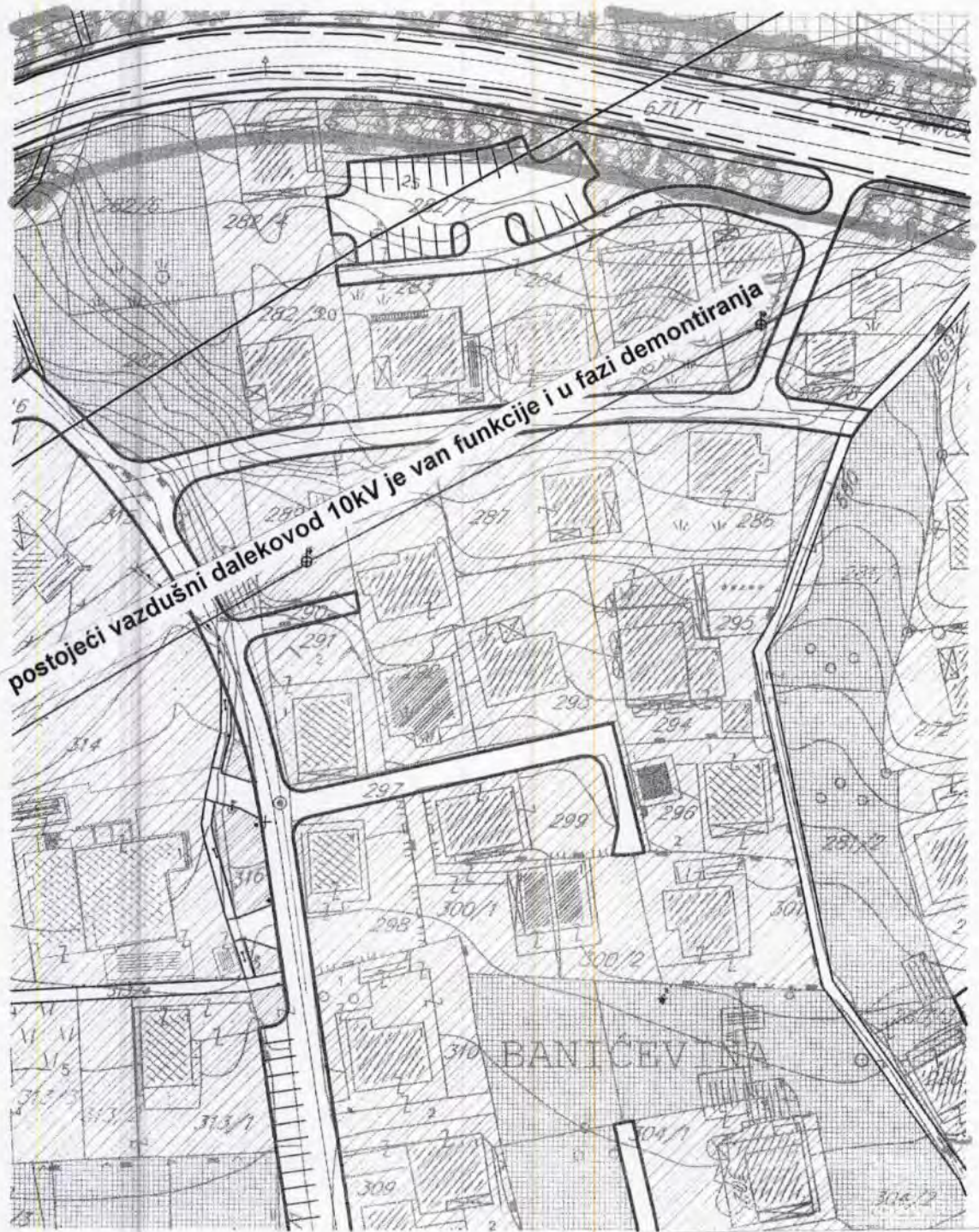


K-K  
KOLSKO-PJEŠACKI  
PRILAZI



P-P  
PJEŠACKI PRILAZI



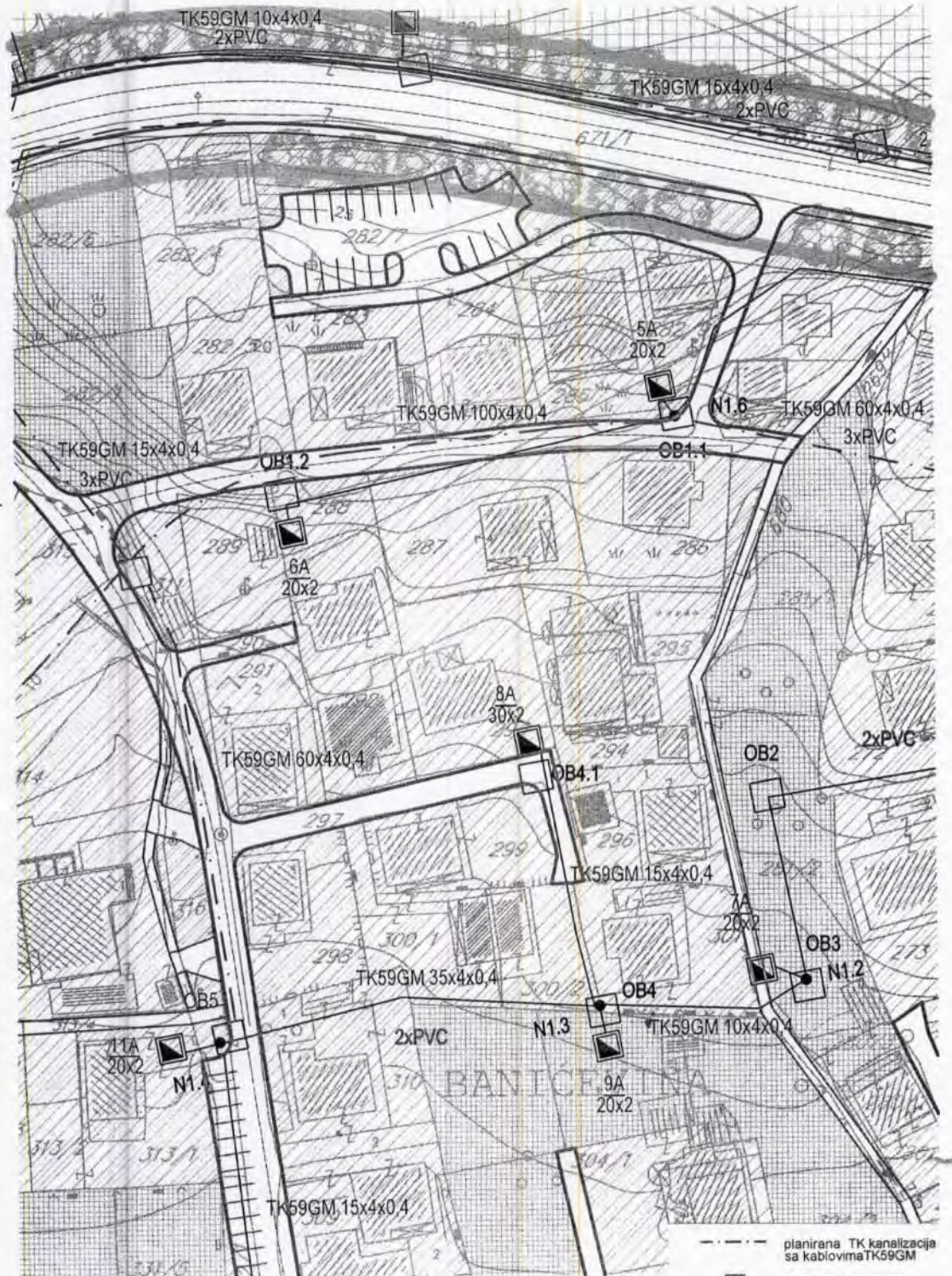


- kat.parc.288 i dio kat.parc.282/1 k.o. Đenovići
- UP466

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.  
*S. Todorović*



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

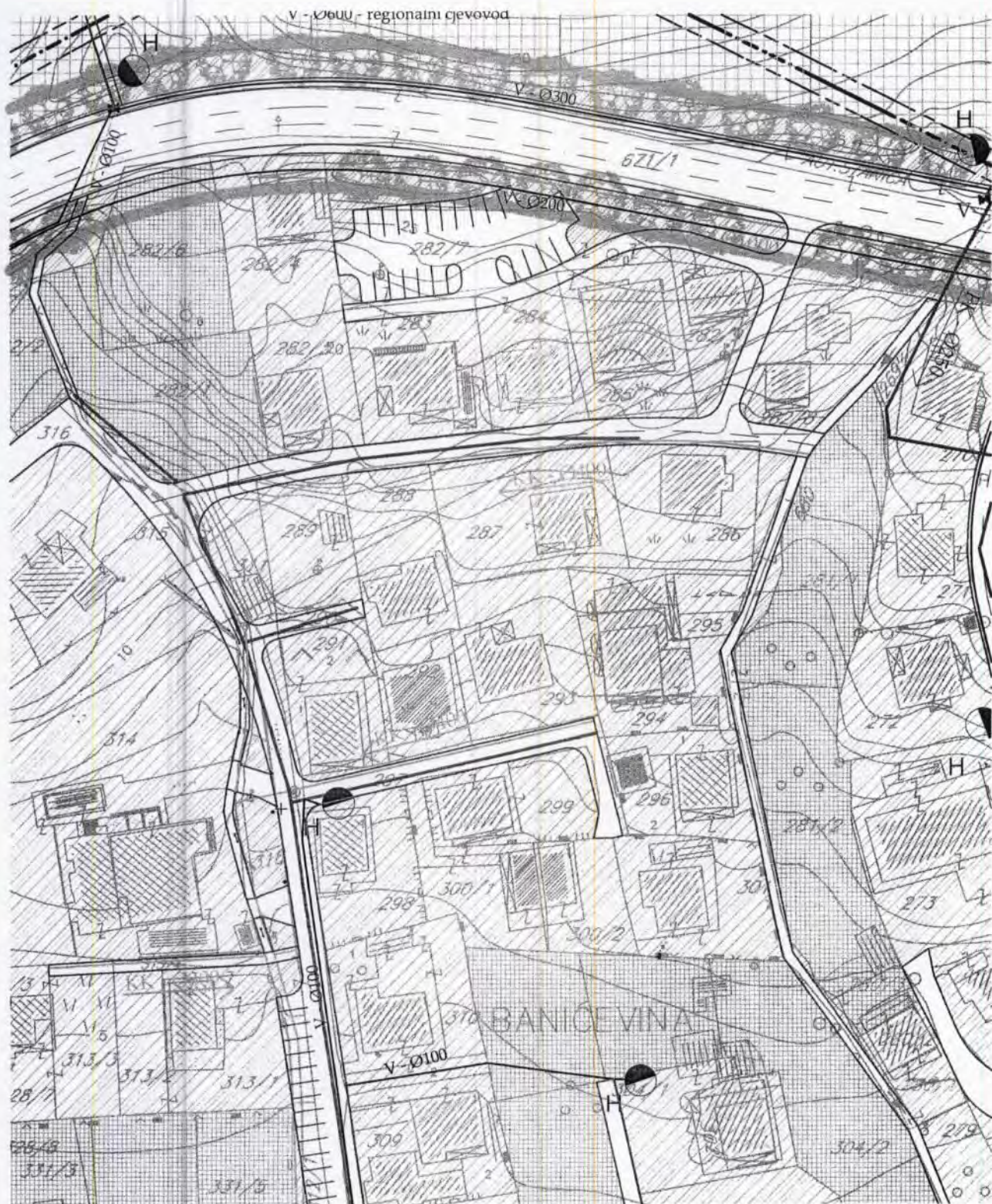


- kat.parc.288 i dio kat.parc.282/1 k.o. Đenovići
- UP466

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**  
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.



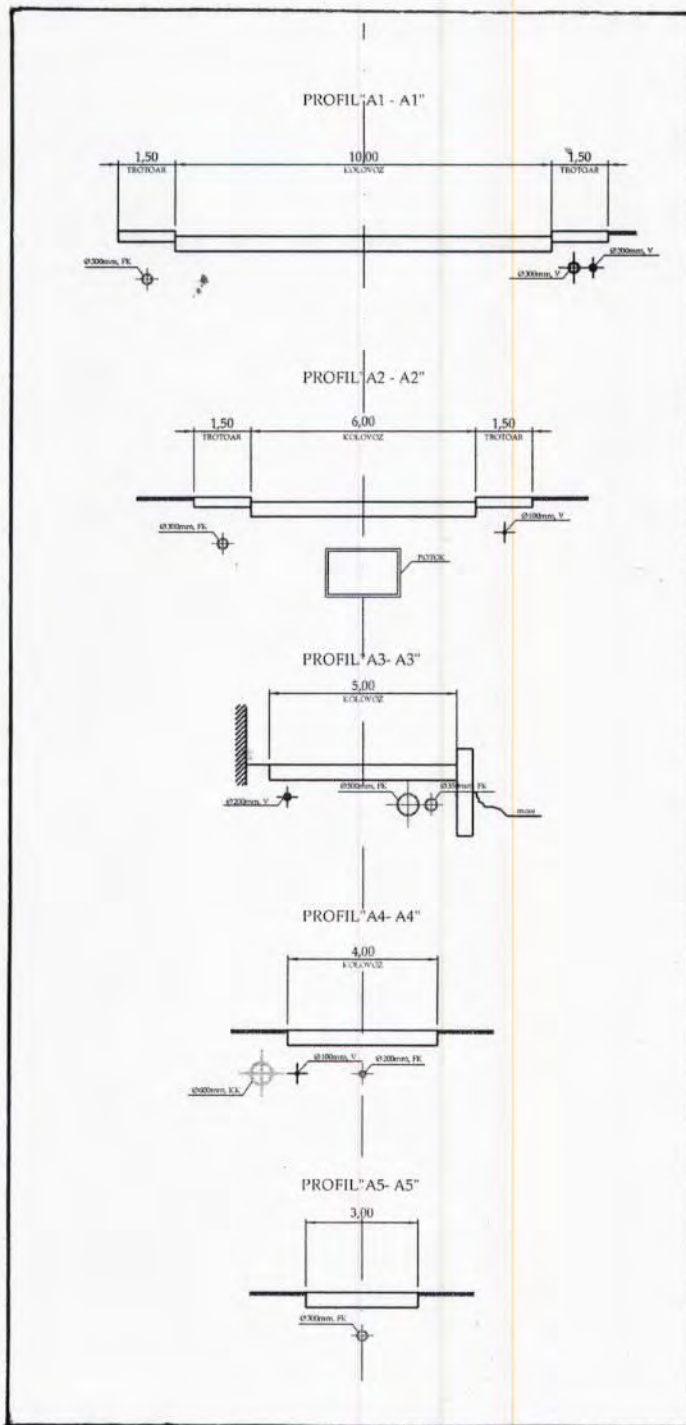
- planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
- planirani TK ormarić
- planirano TK okno
- ▽ planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
- postojeća trasa sa kablovima TK10 i telefonskim kablovima TK00V
- postojeći TK ormarić
- postojeće TK okno
- ⊗ postojeća telefonska centrala
- ▽ postojeći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



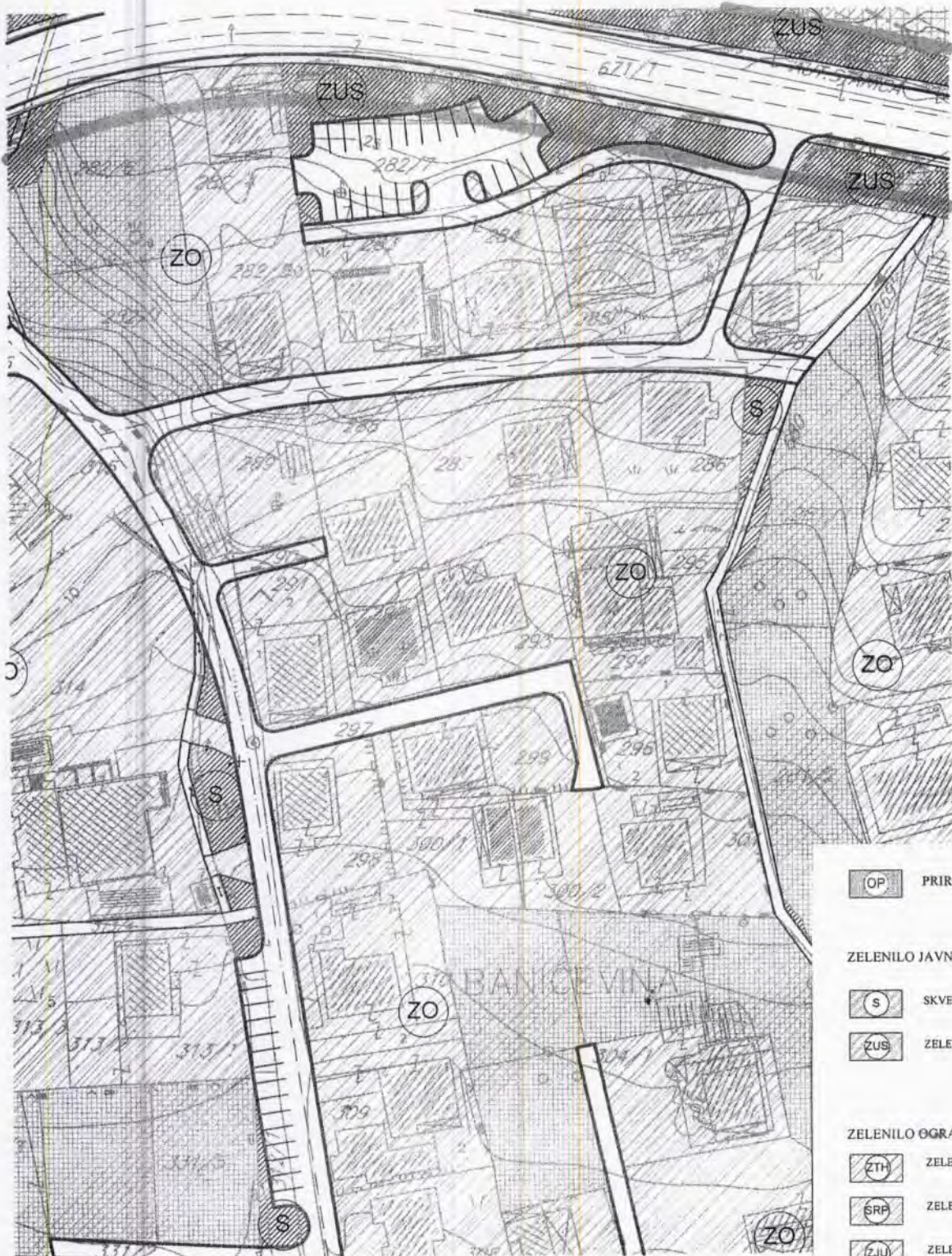
- kat.parc.288 i dio kat.parc.282/1 k.o. Đenovići.
- UP466











**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.









-  PRIRODNA VEGETACIJA
- ZELENILO JAVNE NAMJENE**
-  SKVER
-  ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
- ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE**
-  ZELENILU TURIZMA
-  ZELENILU SPORTA
-  ZELENILU JAVNIH USTANOVA
-  ZELENILU V/ERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILU STANOVANJA
- ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE**
-  ZELENILU GROBLJA
-  ZELENILU INFRASTRUKTURE

- kat.parc.288 i dio kat.parc.282/1 k.o. Đenovići
- UP466

SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.






- kat. parc.288 i dio kat.parc.282/1 K.O. Đenovići
- UP 466

### LEGENDA

LEGENDA PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE	
	100m Voda otporna na požar 100 metara
	150m Voda otporna na požar 150 metara
	200m Voda otporna na požar 200 metara
	300m Voda otporna na požar 300 metara
	400m Voda otporna na požar 400 metara
	500m Voda otporna na požar 500 metara
	600m Voda otporna na požar 600 metara
	700m Voda otporna na požar 700 metara
	800m Voda otporna na požar 800 metara
	900m Voda otporna na požar 900 metara
	1000m Voda otporna na požar 1000 metara
	1100m Voda otporna na požar 1100 metara
	1200m Voda otporna na požar 1200 metara
	1300m Voda otporna na požar 1300 metara
	1400m Voda otporna na požar 1400 metara
	1500m Voda otporna na požar 1500 metara
	1600m Voda otporna na požar 1600 metara
	1700m Voda otporna na požar 1700 metara
	1800m Voda otporna na požar 1800 metara
	1900m Voda otporna na požar 1900 metara
	2000m Voda otporna na požar 2000 metara
	2100m Voda otporna na požar 2100 metara
	2200m Voda otporna na požar 2200 metara
	2300m Voda otporna na požar 2300 metara
	2400m Voda otporna na požar 2400 metara
	2500m Voda otporna na požar 2500 metara
	2600m Voda otporna na požar 2600 metara
	2700m Voda otporna na požar 2700 metara
	2800m Voda otporna na požar 2800 metara
	2900m Voda otporna na požar 2900 metara
	3000m Voda otporna na požar 3000 metara
	3100m Voda otporna na požar 3100 metara
	3200m Voda otporna na požar 3200 metara
	3300m Voda otporna na požar 3300 metara
	3400m Voda otporna na požar 3400 metara
	3500m Voda otporna na požar 3500 metara
	3600m Voda otporna na požar 3600 metara
	3700m Voda otporna na požar 3700 metara
	3800m Voda otporna na požar 3800 metara
	3900m Voda otporna na požar 3900 metara
	4000m Voda otporna na požar 4000 metara
	4100m Voda otporna na požar 4100 metara
	4200m Voda otporna na požar 4200 metara
	4300m Voda otporna na požar 4300 metara
	4400m Voda otporna na požar 4400 metara
	4500m Voda otporna na požar 4500 metara
	4600m Voda otporna na požar 4600 metara
	4700m Voda otporna na požar 4700 metara
	4800m Voda otporna na požar 4800 metara
	4900m Voda otporna na požar 4900 metara
	5000m Voda otporna na požar 5000 metara
	5100m Voda otporna na požar 5100 metara
	5200m Voda otporna na požar 5200 metara
	5300m Voda otporna na požar 5300 metara
	5400m Voda otporna na požar 5400 metara
	5500m Voda otporna na požar 5500 metara
	5600m Voda otporna na požar 5600 metara
	5700m Voda otporna na požar 5700 metara
	5800m Voda otporna na požar 5800 metara
	5900m Voda otporna na požar 5900 metara
	6000m Voda otporna na požar 6000 metara
	6100m Voda otporna na požar 6100 metara
	6200m Voda otporna na požar 6200 metara
	6300m Voda otporna na požar 6300 metara
	6400m Voda otporna na požar 6400 metara
	6500m Voda otporna na požar 6500 metara
	6600m Voda otporna na požar 6600 metara
	6700m Voda otporna na požar 6700 metara
	6800m Voda otporna na požar 6800 metara
	6900m Voda otporna na požar 6900 metara
	7000m Voda otporna na požar 7000 metara
	7100m Voda otporna na požar 7100 metara
	7200m Voda otporna na požar 7200 metara
	7300m Voda otporna na požar 7300 metara
	7400m Voda otporna na požar 7400 metara
	7500m Voda otporna na požar 7500 metara
	7600m Voda otporna na požar 7600 metara
	7700m Voda otporna na požar 7700 metara
	7800m Voda otporna na požar 7800 metara
	7900m Voda otporna na požar 7900 metara
	8000m Voda otporna na požar 8000 metara
	8100m Voda otporna na požar 8100 metara
	8200m Voda otporna na požar 8200 metara
	8300m Voda otporna na požar 8300 metara
	8400m Voda otporna na požar 8400 metara
	8500m Voda otporna na požar 8500 metara
	8600m Voda otporna na požar 8600 metara
	8700m Voda otporna na požar 8700 metara
	8800m Voda otporna na požar 8800 metara
	8900m Voda otporna na požar 8900 metara
	9000m Voda otporna na požar 9000 metara
	9100m Voda otporna na požar 9100 metara
	9200m Voda otporna na požar 9200 metara
	9300m Voda otporna na požar 9300 metara
	9400m Voda otporna na požar 9400 metara
	9500m Voda otporna na požar 9500 metara
	9600m Voda otporna na požar 9600 metara
	9700m Voda otporna na požar 9700 metara
	9800m Voda otporna na požar 9800 metara
	9900m Voda otporna na požar 9900 metara
	10000m Voda otporna na požar 10000 metara



SAMOSTALNA SAVJETNICA I  
 arh. Sanja Todorovic, dip. ing.


**VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 85340 Herceg Novi  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3  
 Zbiran HR: 520-4294-94  
 K.B: 510-169-18  
 K.M: 525-1470-96  
 Kontakt: Centrala +382(0)31 525-160  
 Direktor: 322-174  
 Tehnički sektor: 323-191  
 Fakt: 325-090  
 Email: vodovodhn@t-com.me  
 Web: www.vodovodhn.com.me

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 ХЕРЦЕГ НОВИ

Samir

ПРИМЉЕНО: 28-08-2019				
Организац. јединица	Класификација	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-UPI-528/2019-1/4				

Broj:05-1895/19  
 Herceg Novi, 27.08.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
**CRNOGORČEVIĆ IGOR**  
 HERCEG NOVI

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

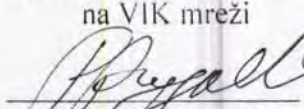
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1895/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, u zoni SS-zona stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje, na urbanističkoj parceli UP466, koja se sastoji od katastarske parcele broj 288, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 282/1 sve k.o. Đenovići, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-528/2019. konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-402516;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži

  
 Ratka Kadunović  
 dipl.ing.proiz.

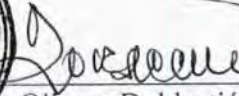


Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.



Direktor

  
 Olivera Doklečić  
 dipl.ing.grad.

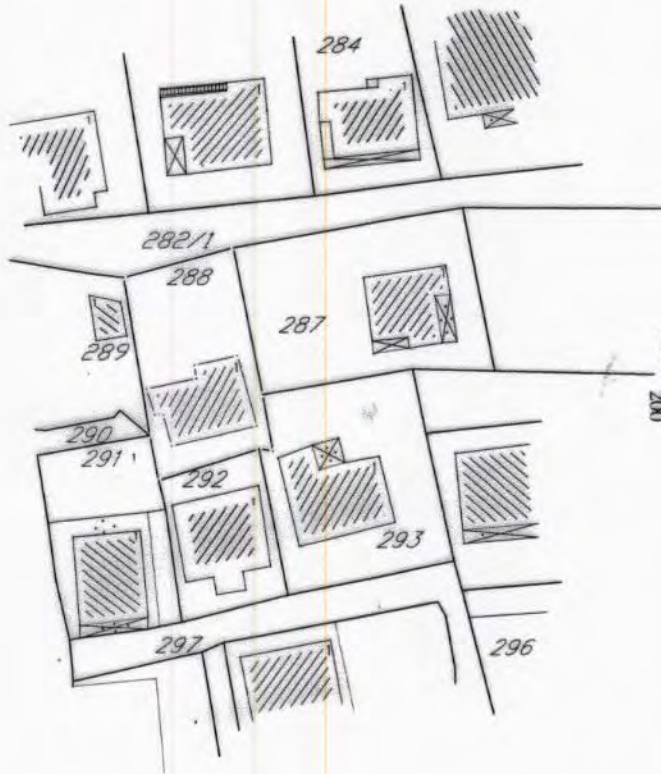
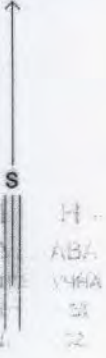


# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

4  
699  
800  
6  
551  
100

4  
699  
800  
6  
551  
200



4  
699  
700  
6  
551  
100

4  
699  
700  
6  
551  
200

4  
699  
600  
6  
551  
100

4  
699  
600  
6  
551  
200

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Овјерава  
Службено лице:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11497/2019

Datum: 03.07.2019.

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 UTU 5282019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 330 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
288			3 22			Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		302	0.00
288	1		3 22			Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		108	0.00
Ukupno								410	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0101961240027	CRNOGORČEVIĆ DJORDIJE LAZAR Djenovići	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
288		1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	981	P1 108	Susvojina CRNOGORČEVIĆ LAZAR DJORDIJE Djenovići 2704933240015 1/2 Susvojina CRNOGORČEVIĆ ANTE MARIJA 0402964386502 1/2 DJENOVIĆI BB H NOVI Herceg
288		1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA 30	1	P 95	Susvojina CRNOGORČEVIĆ LAZAR DJORDIJE Djenovići 2704933240015 1/2 Susvojina CRNOGORČEVIĆ ANTE MARIJA 0402964386502 1/2 DJENOVIĆI BB H NOVI Herceg
288		1	Nestambeni prostor GRADENJE 30	2	P1 95	Korišćenje CRNOGORČEVIĆ DJORDIJE LAZAR Djenovići 0101961240027 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



Datum i vrijeme: 03.07.2019. 11:55:12

