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)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Ananiev Alexandr
Kotor, Stoliv b.b.

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

Herceg Novi, 10.12.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UP 1-537/2019**
Herceg Novi, 10.12.2019. 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 Ananiev Alexandra iz Kotora, 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 parcela UP 403, koja se sastoji od katastarske parcele broj 324/4 K.O. Đenovići u Đenoviću, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" ("Sl. list CG, op. prop." br.11/13).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Ananiev Alexandr iz Kotora, Stoliv b.b..
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 27.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP1-527/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 324/4 k.o. Đenovići od 02.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti 419 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11495/2019 od 03.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Zenin Andrey Nikolajevič, Zenin Elena Dimitrijevna i Zenin Ksenija Nikolajevna svi iz Ruske Federacije, isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 324/4 k.o. Đenovići, u površini od 233 m2, sa teretima i ograničenjima, kao i suvlasnici na objektu 1 (porodična stambena zgrada), površine pod objektom 81 m2, na istoj parceli u Đenoviću.
- Rješenje broj: 02-3-361-4/2011 od 06.06.2011.godine izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo, kojim se odobrava izgradnja stambene zgrade, maksimalno dozvoljene spratnosti: P+1 (prizemlje+sprat), horizontalnog gabarita: 7.00x9.00 m, namjene: prizemlje-stanovanje i pomoćni prostori; sprat-stanovanje; neto površine objekta P=113,95 m2 i ukupne bruto površine objekta P=135,24 m2; na dijelu urbanističke parcele UP 268, koja se sastoji od katastarske parcele broj 324/4 k.o. Đenovići u Đenoviću.

- **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 stambeni objekat, upisane spratnosti S+P+Pk.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS-stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje, (poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina, (str. 30.-32.), 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.-37.)).
- 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 gustina-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.-37.)).
- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
  - Stanovanje
  - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
  - Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
  - Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

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 m2.**
- Svi postojeći objekti čija je parcela manja od 300 m2 mogu se rekonstruisati, dograditi i nadograditi u okviru ostalih opštih parametara datih za zonu u kojoj se nalaze.
- Površina urbanističke parcele **UP 403** iznosi **P= 241.63 m2**, prema prilogu list br.7: Plan parcelacije i preparcelacije, i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele datim u priloženoj tabeli.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 403 P=241.63m2		
Br.	**x**	**y**
7	6551029.83000	4699657.77000
8	6551030.71000	4699655.70000
9	6551033.10000	4699650.37000
10	6551035.91000	4699644.30000
11	6551037.16000	4699641.45000
12	6551024.14000	4699635.26000
13	6551021.95000	4699641.27000
14	6551018.12000	4699651.35000
Koordinate građevinske linije		
I	6551027.50859	4699656.49729
II	6551034.95890	4699640.40355

- 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, 44/18, 63/18 i 11/19) 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama **I** i **II**, datim u 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 rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- **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, Trachcarpus excelsa – visoka žumara, Chamaerpos humilis, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Pinus maritima, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Ceratonia siliqua – rogač, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agava americana – agava, 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 PUP-u 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 i 27/16), 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 pokretljivoti 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.
- U zoni stanovanja srednje gustine dozvoljave namjene su: pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.
- Pomoćni objekti prve kategorije su max spratnosti P i max BRGP od 50 m2 (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti), locirani su na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 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).
- 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, ali i propisanog indeksa zauzetosti.

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** i na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me;**
  - U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.
  - Preko predmetne parcele prolazi trasa postojećeg vazdušnog dalekovoda 10kV koji je van funkcije i u fazi demontiranja.

- **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, broj:05-3700/19 od 20.11.2019.god.
  - U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz**: pristup predmetnoj lokaciji, odnosno UP 403, obezbjeđen je prema Planskom dokumentu, preko "kolsko-pješačkog prilaza" (katastarska parcela broj 333 k.o. Đenovići, LN 489, "nekategorisani putevi" i katastarska parcela broj 324/6 k.o. Đenovići, LN 419), u prilogu list br.8.: "Saobraćajno rješenje-plan nivelacije".
  - Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkim prilozima ovih uslova.
  - **Saobraćajno rješenje:** Postojeći kolsko-pješački prilazi u ovom planu su, usled ograničenih mogućnosti intervenisanja i u horizontalnom i u vertikalnom smislu, ostali kakvi jesu, a to znači da imaju veoma loše tehničke karakteristike - promjenljivu širinu kolovoza, minimalne elemente horizontalnih krivina i uspone do 20%.
  - **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 403** 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 podrumske etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteren stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
  - Podrumske etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
  - Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteren se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2m od konačno uređenog terena.
  - Prenamjena podrumske ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
  - Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG", br. 09/12). Visina etaža garaže je od 2,4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
  - Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
  - Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
  - Ekektronsku 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** i sajtu Opštine Herceg Novi **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. IIc** za koju važi:
  - litološki opis: glina pjeskovita, oštrobridi do poluzaobljeni šljunak i pijesak (al. pr), oštrobridno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline-drobina (dl)
  - nagib terena: 0°-10°
  - dubina do vode: 1.5- 4,0m
  - stabilnost terena: **uslovno stabilan** (podliježe denudaciji i razvoju erozivnih procesa)
  - nosivost terena: 12- 20 N/cm^2
  - seizmičnost: zona C2,
    a max (g) 0.20,
    Ks 0.10,
    intenzitet IX (MCS)
  - 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", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", br. 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 izbjegnu 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 403**

- **Površina urbanističke parcele: 241.63 m²**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4 (za zonu SS)**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2 (za zonu SS)**
- **Bruto građevinska površina objekta (max BRGP svih objekata na parceli): 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 zapremina** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG", br. 60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**

- **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

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

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

- **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 potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti

samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgranenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **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 izgranenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK" , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti sa 100% od BGP.
- **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod podkrovlja).

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **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 izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tzv."belvedere") jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih 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 zbogo 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. ist CG", br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

NAPOMENA:
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).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br.44/18).
Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  - Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("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" i list br.8c - "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".
  - 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: 05-3700/19 od 20.11.2019. godine.
  - Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 23.10.2019.godine, uz koji je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa, 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). Zahtjev je uredno primljen 28.10.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se 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 324/4 k.o. Đenovići, broj: 668/2019 od 02.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, R. 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti 419 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11495/2019 od 03.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Zenin Andrey Nikolajevič, Zenin Elena Dimitrijevna i Zenin Ksenija Nikolajevna, svi iz Ruske Federacije, isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 324/4 k.o. Đenovići, u površini od 233 m2, sa teretima i ograničenjima, kao i suvlasnici na objektu 1 (porodična stambena zgrada), površine pod objektom 81 m2, na istoj parceli u Đenoviću.

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

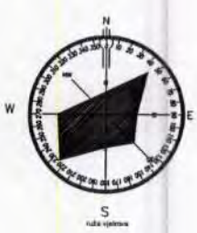
KOORDINATOR ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU
Božo Bećir, spec. sci. građ.

V.D.SEKRETARA
Vladislav Velaš, dipl. ing. geod.

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

Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019
Prilog br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja "

- katastarska parcela br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403



PLANSKA JEDINICA
"05-2"-"ĐENOVIĆI"

TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:

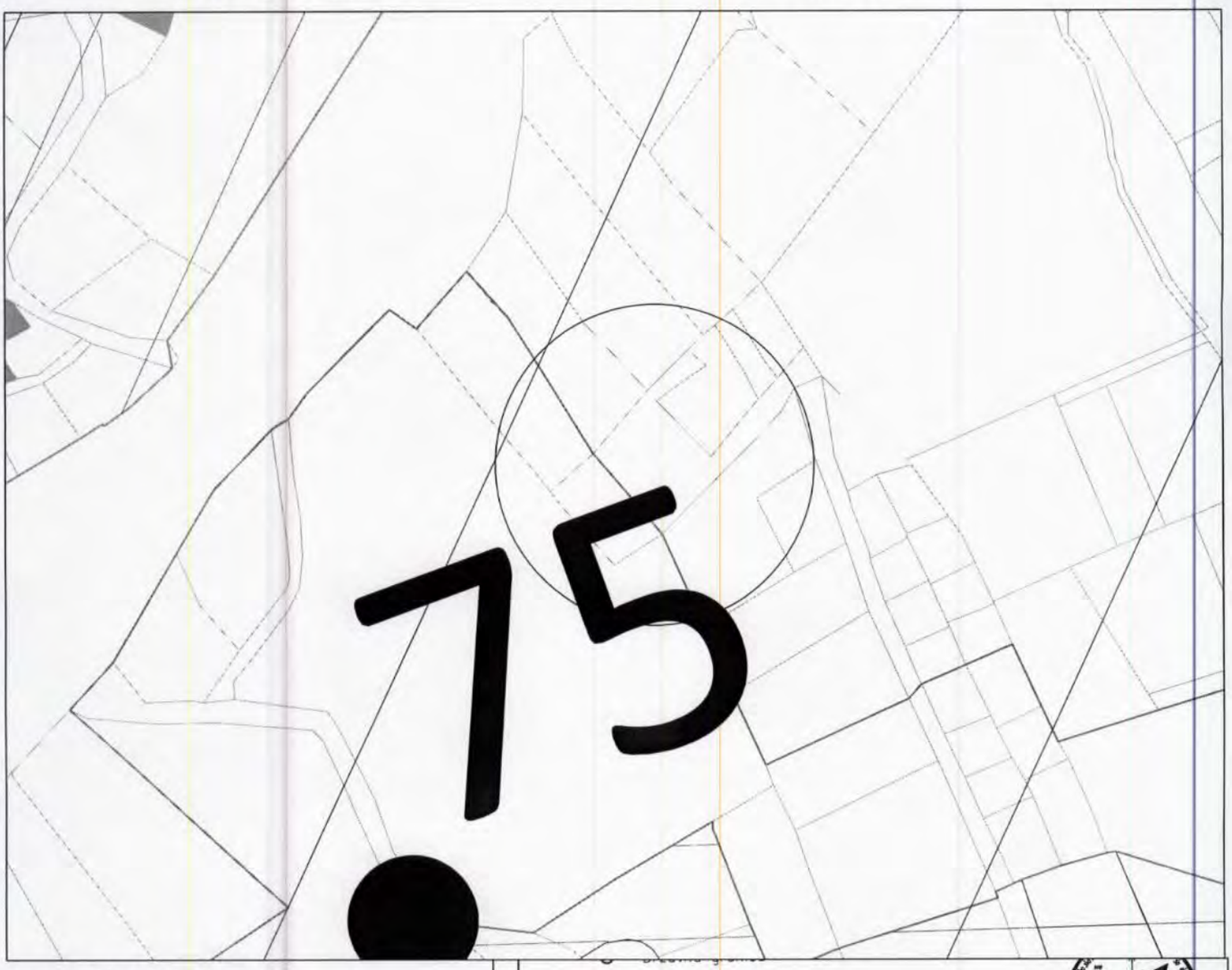
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

Samostalna savjetnica I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

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

02-3-350-UPI-537/2019

Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG, op.pr.", br. 52/18 i 04/19)
Prilog br.8c : Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža



kat.parc.324/4 K.O. Đenovići

- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra

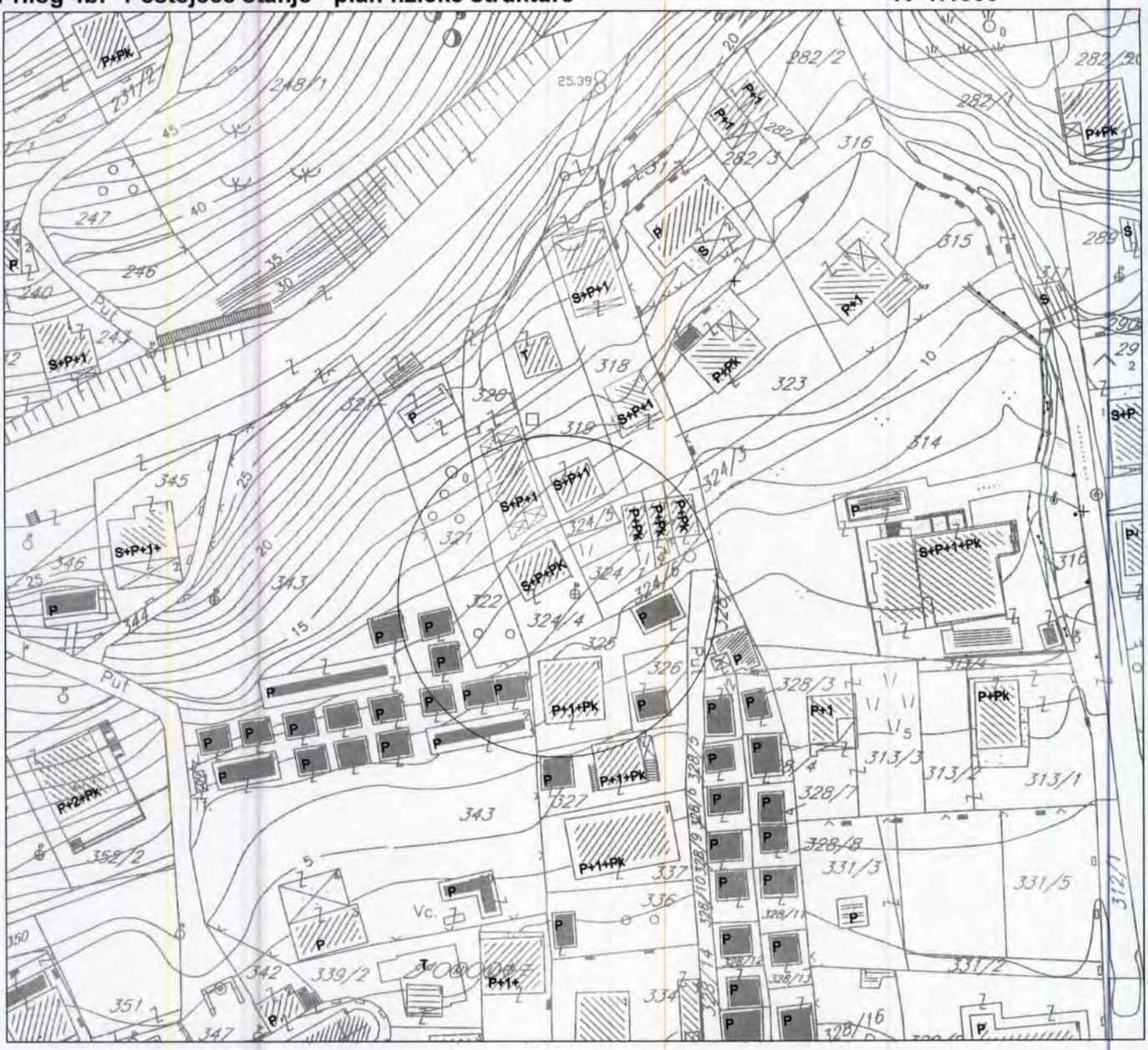
- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem–dolcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno–funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

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

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl.list CG, op.pr.", br. 11/13) **Broj: 02-3-350-UPI-537/2019**

Prilog 4b: "Postojeće stanje - plan fizičke strukture" **R=1:1000**



- UP 403, kap.parc.324/4 K.O. Đenovići

S	suteren
+P	prizemlje
+1	prvi sprat
+2	drugi sprat
+Pk	potkrovlje
+T	tavan
R	ruševina
+	ravna ploča
T	temelj
Po	podrum

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

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG, op.pr." br. 11/13) **Broj: 02-3-350-UPI-537/2019**

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

- katastarska parcela broj 324/4 K. O. Đenovići
- UP 403

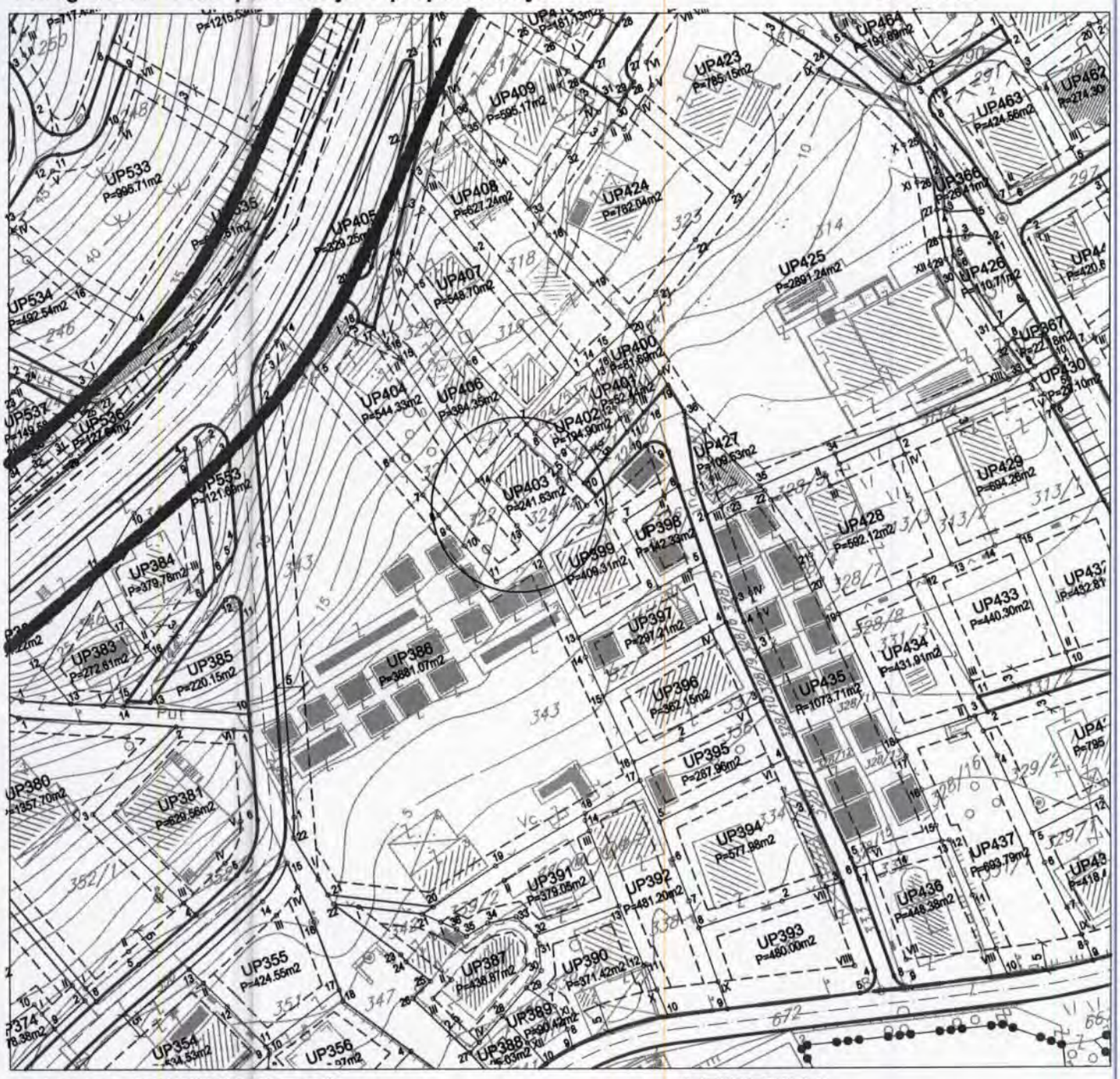
LEGENDA

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°

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

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG op.prop.," br. 11/13) **Broj: 02-3-350-UPI-537/2019**

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



- kat. parc. br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

LEGENDA

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

NAPOMENA

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

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

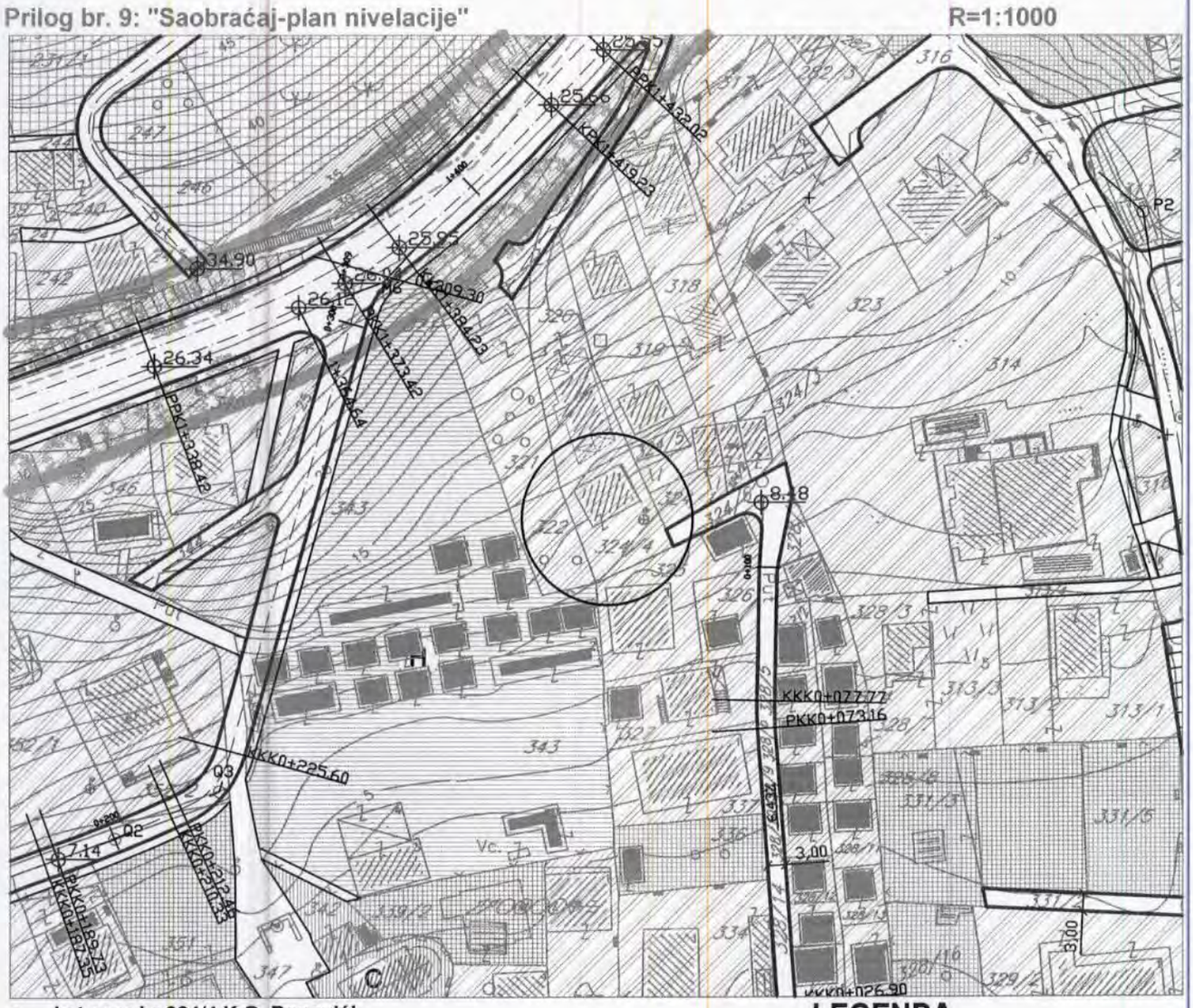
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

Todorović

OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

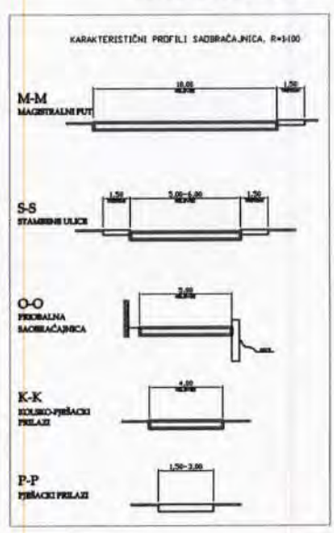
Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG op.prop.", br. 11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

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



- kat.parc.br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

LEGENDA



SAMOSTALNA SAVJETNICA

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

SAMOSTALNA SAVJETNICA ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG op.prop.", br.11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

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

- kat.parc.br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403
- postojeći vazdušni dalekovid 10 kV van funkcije je i u fazi je demontiranja

LEGENDA

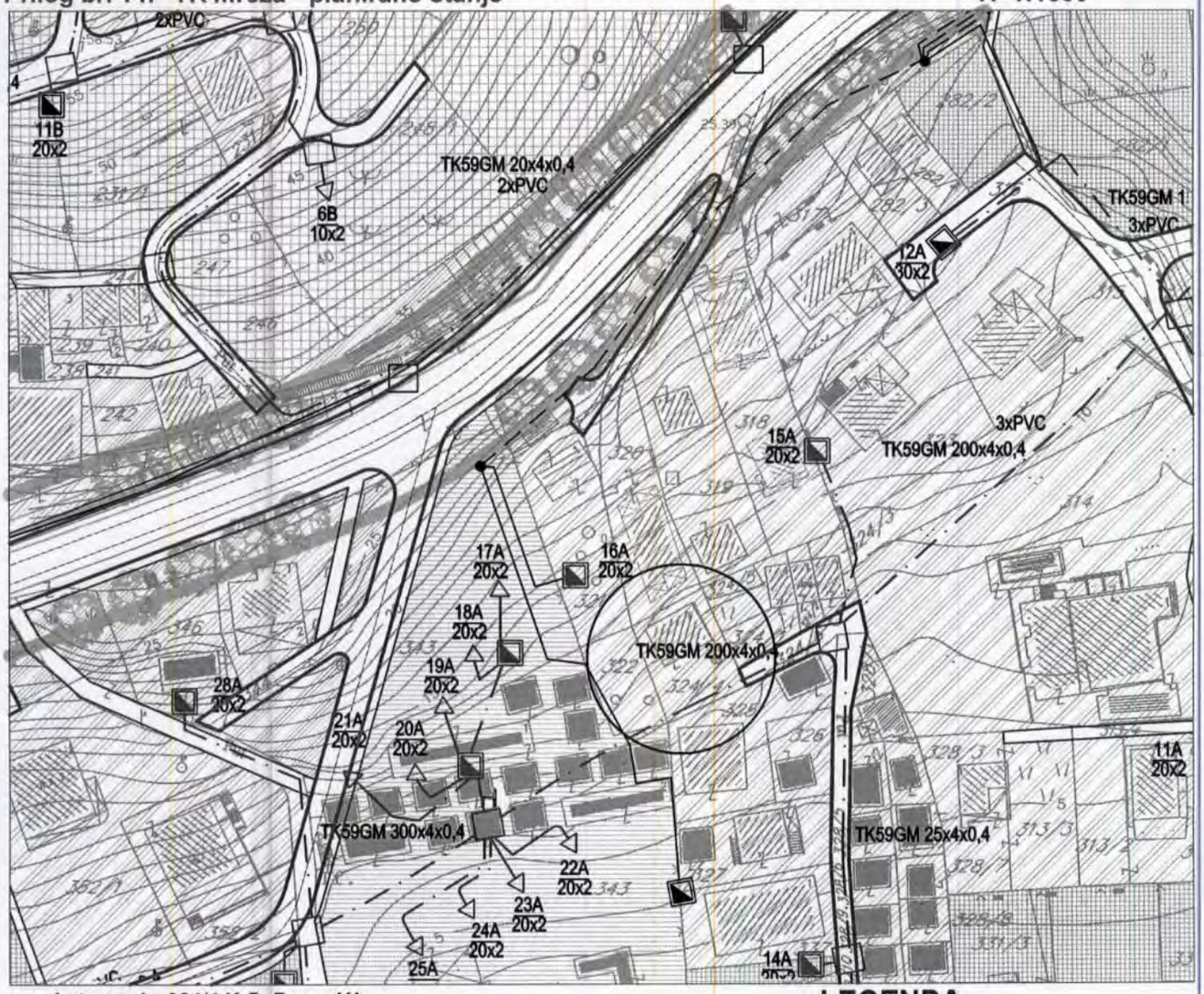
- postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
- postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
- postojeća VN 10 kV podzemna mreža
- postojeća VN 35 kV podzemna mreža
- planirana VN 10 kV podzemna mreža
- planirana VN 35 kV podzemna mreža
- planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
- postojeća trafostanica 10/0,4kV
- planirana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

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

Izvod iz DUP-a "Đenovići"("Sl. list CG op.prop.", br. 11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

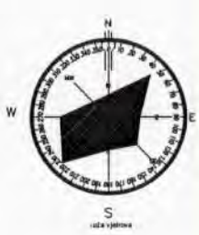
Prilog br. 14: "TK mreža - planirano stanje" R=1:1000



- kat.parc.br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

LEGENDA

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



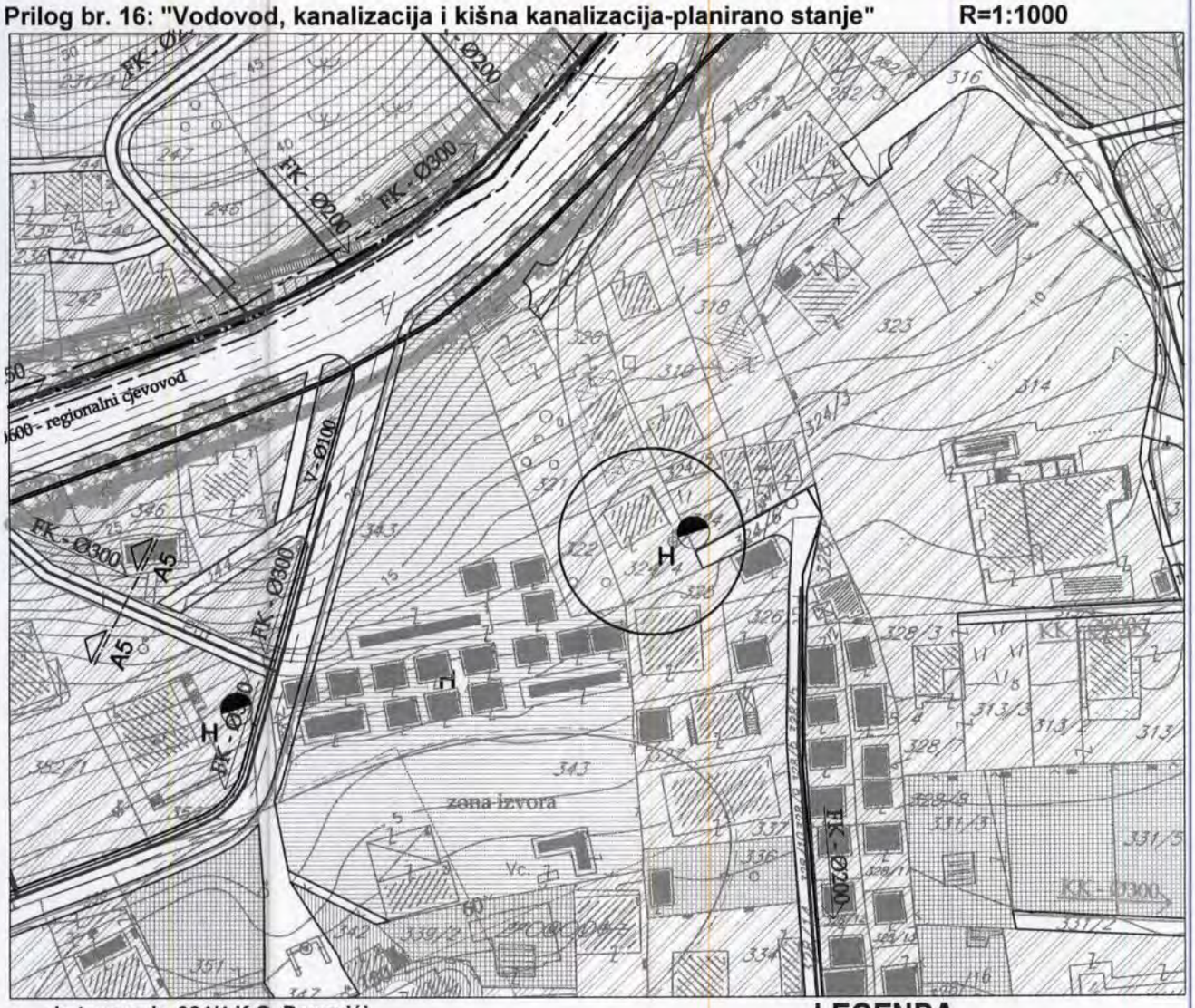
SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG, op.prop" br. 11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

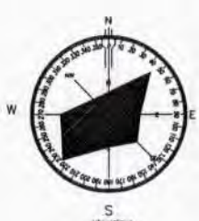
Prilog br. 16: "Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija-planirano stanje" R=1:1000



- kat. parc. br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

LEGENDA

———	fekalna kanalizacija
———	hidrantska mreza
◒H	hidrant
———	zona zaštite izvora
———	kisna kanalizacija
═══	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)



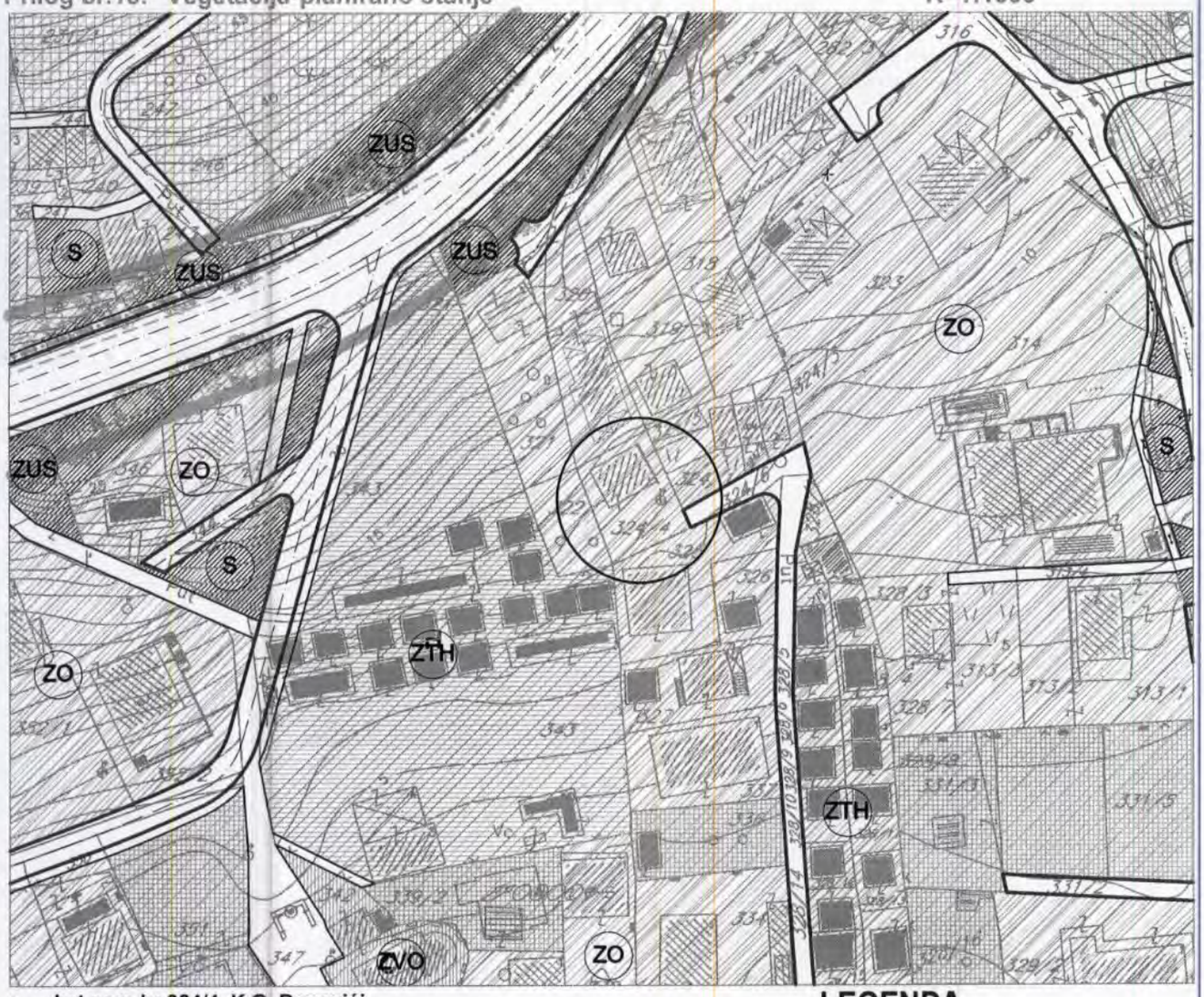
SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
HERCEG NOVI

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG op.prop.", br.11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

Prilog br.18: "Vegetacija-planirano stanje" R=1:1000



- kat.parc.br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

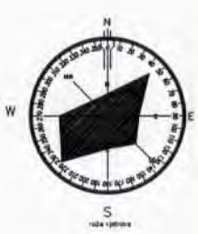
LEGENDA

ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE

- ZTH — ZELENILO TURIZMA
- SRP — ZELENILO SPORTA
- ZJU — ZELENILO JAVNIH USTANOVA
- ZVO — ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- ZO — ZELENILO STANOVANJA

ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE

- ZG — ZELENILO GROBLJA
- ZIK — ZELENILO INFRASTRUKTURE



SAMOSTALNA SAVJETNICA 1

arh. Sanaj Todorović, dip. ing.

Todorović

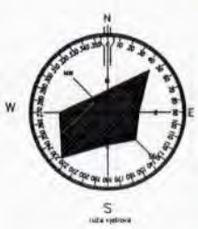
NOVA GORA NOVI SVETI STEFAN HERCEG NOVI PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJA

Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl. list CG op.prop.", br. 11/13) Broj: 02-3-350-UPI-537/2019

Prilog br.19: "Protivpožarna zaštita" **R=1:1000**

- kat. parc. br.324/4 K.O. Đenovići
- UP 403

LEGENDA



SAMOSTALNA SAVJETNICA

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 22 NOV 2019				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-UP1-537/19-113				

Broj:05-3700/19
Herceg Novi, 20.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ANANIEV ALEXANDRA
KOTOR

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3700/19 od 25.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u zoni SS-stanovanje srednje gustine, na lokicji: urbanistička parcela UP403, koja se sastoji od **katastarske parcele broj 324/4 k.o. Đenovići,** *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-537/2019 od 23.10.2019.god*, konstatuje se:

- Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-109599;
- 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 odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 668/2019
Датум: 02.07.2019.

Катастарска општина: ЂЕНОВИЋИ
Број листа непокретности:
Број плана: 3
Парцела: 324/4

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000004
109-956-11495/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11495/2019
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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe -UTU 537/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 419 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
324	4		3 56			Dvorište KUPOVINA		152	0.00
324	4	1	3 56			Porodična stambena zgrada KUPOVINA		81	0.00
324	6		3 56			Neplodna zemljišta KUPOVINA		78	0.00
Ukupno								**311**	**0.00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000018440 71 9203502	ZENIN ANDREY NIKOLAJEVIČ MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 9203502	Susvojina	1/3
6192000018437 71 5758947	ZENINA ELENA DIMITRIJEVNA MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 5758947	Susvojina	1/3
6192000018438 71 5785335	ZENINA KSENIJA NIKOLAJEVNA MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 5785335	Susvojina	1/3

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
324	4	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 81	/
324	4	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 17	Susvojina 1/3 ZENIN ANDREY NIKOLAJEVIČ 6192000018440 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 9203502 Susvojina 1/3 ZENINA ELENA DIMITRIJEVNA 6192000018437 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5758947 Susvojina 1/3 ZENINA KSENIJA NIKOLAJEVNA 6192000018438 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5785335
324	4	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P 30	Susvojina 1/3 ZENIN ANDREY NIKOLAJEVIČ 6192000018440 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 9203502 Susvojina 1/3 ZENINA ELENA DIMITRIJEVNA 6192000018437 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5758947 Susvojina 1/3 ZENINA KSENIJA NIKOLAJEVNA 6192000018438 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5785335

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

Datum i vrijeme: 03.07.2019. 11:50:34

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
324	4	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	P1 64	Susvojina 1/3 ZENIN ANDREY NIKOLAJEVIČ 6192000018440 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 9203502 Susvojina 1/3 ZENINA ELENA DIMITRIJEVNA 6192000018437 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5758947 Susvojina 1/3 ZENINA KSENIJA NIKOLAJEVNA 6192000018438 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 71 71 5785335

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
324	4			1	Dvorište	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	4	1	1	1	Stambeni prostor	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	4	1	2	1	Stambeni prostor	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	4	1	3	1	Stambeni prostor	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	4	1		1	Porodična stambena zgrada	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	4	1		1	Porodična stambena zgrada	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG
324	6			1	Neplodna zemljišta	11/06/2018 15:35	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 387/2018 OD 23.05.2018. GODINE NOTARA ANTUNOVIĆ LJUBICE IZ HERCEG NOVOG

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

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

Načelnik:

LADUŠINOVIĆ MIRJANA

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
324/4		109-2-954-4201/1-2018	23.10.2018 11:14	ZENINA ELENA	UPI SNA KP 324/1 I 6 KO DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4		109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4	1/1	109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4	1/2	109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4	1/3	109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4	1	109-2-954-4201/1-2018	23.10.2018 11:14	ZENINA ELENA	UPI SNA KP 324/1 I 6 KO DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/4	1	109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/6		109-3-954-538/1-2018	25.05.2018 11:30	ZENINA ELENA DMITRIJEVNA I DR	DOSTAVA UGOVORA O PRODAJI LN. 367 K.O.DJENOVIĆI LN. 419 K.O. DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA
324/6		109-2-954-4201/1-2018	23.10.2018 11:14	ZENINA ELENA	UPI SNA KP 324/1 I 6 KO DJENOVIĆI - POGOSYAN NATALIA

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