URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Bijela - centar«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: **Jovanović Biljana**
Dr. Jovana Bijelića br.10, Herceg Novi

OBRAĐIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 07.11.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,
Broj: 02-3-350-UP I-668/2019
Herceg Novi,12.08.2019.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17,44/18,63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17) člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Jovanović Biljane iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta, u zoni stambeno-poslovnog kompleksa Brodogradilišta, na lokaciji: urbanistička parcela UP 283 koja se sastoji od većeg dijela k.p. 845/1 K.O. Bijela, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela - centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Biljana Jovanović iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 10.06.2019.godine, pod br.:02-3-350-UP I-668/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 845/1 K.O. Bijela od 23.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1814, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, pod brojem 109-956-18419/2019 od 05.11.2019. godine, za k.p. 845/1 k.o. Bijela, u listu nepokretnosti evidentirana kao neplodna zemljišta u površini od 7947m², sa zabilježbom objekta u izgradnji.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi, izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod brojem 05-2053/19 od 19.07.2019.god.
- Konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara pod brojem UP/I-05-524/2019 od 03.10.2019. godine.
- Odgovor na Zahtjev za izdavanje saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, izdat od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost pod brojem 02-13-231-749/2019 od 30.09.2019.god.
- Rješenje izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj pod brojem 1102-08-2132/1-08 od 31.03.2008.godine, kojim se Jadranskom brodogradilištu iz Bijele izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnih objekata na lokaciji koja se sastoji od k.p. 845/1 k.o. Bijela.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela - centar« (»Sl. list CG«, op. prop.br.35/09).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje - fizičke strukture" na predmetnoj parceli ne postoji evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: »Planirana namjena« predmetna parcela se nalazi u zoni stambeno - poslovni kompleks Brodogradilišta.

- **U zoni mješovitog stanovanja dozvoljene namjene su:**

U ovim zonama planirane namjene su:
- stanovanje,
- poslovne djelatnosti – uslužne, trgovačke i komunalno servisne (trgovački centri, poslovni i kancelarijski objekti, ugostiteljski objekti, objekti za upravu) centralne djelatnosti (komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprave i kulture, ostali objekti za društvene djelatnosti)
- obrazovanje i socijalna zaštita
- zdravstvo (dom zdravlja, ambulanta, apoteka...)
- kultura (kulturne institucije, bioskopi i slično...)
- sport i rekreacija (sportski tereni, bazeni, plivališta, rekreativne površine i sve vrste sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju)
- Smještajni kapaciteti za turizam, apartmani....
- Pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture
- Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila
- Urbano zelenilo (linearno, parterno...)

- **U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:**

stambenih objekata max spratnosti P+3, S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje),
stambeno - poslovnih objekata max spratnosti P+3, tj. S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 25°,
pomoćnih objekata tipa B (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture).
Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan stambeni objekat ili stambeno - poslovni objekat, i više pomoćnih objekata tipa B.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina parcele je **300m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.5**
- Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- Površina urbanističke parcele UP 283 nije numerički definisana planom, prema prilogu Plan parcelacije UP 283 definisana je koordinantnim tačkama.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 283**:

UP 283 P=nije numerički definisana *odgovara većem dijelu k.p. 845/1 KO Bijela*		
1204	*y = 6554121.36*	*x = 4701224.44*
1205	*y = 6554100.07*	*x = 4701237.83*
1206	*y = 6554125.19*	*x = 4701221.55*
1207	*y = 6554114.61*	*x = 4701207.53*
1208	*y = 6554092.12*	*x = 4701168.45*
1209	*y = 6554082.27*	*x = 4701150.31*
1210	*y =6554057.63*	*x =4701111.79*
1211	*y =6554042.72*	*x =4701124.67*
1212	*y =6554033.22*	*x =4701138.68*
1213	*y =6554044.35*	*x =4701157.23*
1214	*y =6554023.44*	*x =4701176.64*
1215	*y =6554046.08*	*x =4701194.80*
1216	*y =6554069.90*	*x =4701213.92*

Članom 13 Pravilnika o načinu i sadržini tehničke dokumentacijeza građenje objekta (»Sl.list CG« br.44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa nadležnog za poslove katastra.

- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

Gradjevinske linije novoplaniranih objekata date su kao linije do koje se može graditi, ili kao linije na kojima se mora graditi (tamo gdje je to posebno naznačeno). Kod postojećih objekata gradjevinske linije su date kao linije do kojih se može ili mora graditi prilikom njihove rekonstrukcije tj. bočne dogradnje bez obzira da li postojeći dio objekata zadovoljava taj uslov. Gradjevinske linije prikazane su na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija i definišu minimalnu ili propisanu - obavezujuću udaljenost od regulacione linije, kao i minimalnu udaljenost od zone planirane za neku drugu namjenu. Udaljenost objekata od bočne granice urbanističke parcele data je tekstualno u okviru UT uslova za svaku od pripadajućih zona. Gradjevinske linije su odredjene na način da se omogući parkiranje ispred objekata u okviru urabanističke parcele, izmedju regulacione i gradjevinske linije, ili su vezane za postojeće objekte u cilju dobijanja efekta niza. (str.38)

Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je 3m.
Minimalna udaljenost objekata od regulacione linije kako je dato na grafičkom prilogu **Parcelacija i regulacija** (str.47).

- **G.L. - Građevinska linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.10- Plan parcelacije i regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.10 - Plan parcelacije i regulacije.

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)).
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)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), MEST EN 15221-6.

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog , shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG", br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG", br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG" br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG", br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Uslovi navedeni za poslovne objekte vaze i za ovu kategoriju zelenih povrsina. Na području DUP-a, već postoji tradicionalni način uređenja dvorišta sa formiranim zasadima dekorativnog rastinja kao i vinove loze i kivija. Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista. Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma... Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem. Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo.(str.91 i 92)

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG", - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, 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 sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a prepočuje se širina od 1,20m.Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Pomoćni objekti su objekti koji se grade uz osnovni objekat na urbanističkoj parceli, i to: Pomoćni objekti tipa A koji služe za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ljetnja kuhinja, ostava za drva i ogrev, spremišta i sl., Pomoćni objekti tipa B kao što su cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture. Uz osnovni objekat na urbanističkoj parceli (u zonama gdje je to planom predviđeno) može se graditi samo jedan pomoćni objekat tipa A max spratnosti P-prizemlje i max BRGP od 50 m2, kao i više pomoćnih objekata tipa B) Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,6m. Minimalna udaljenost pomoćnih objekata (izuzev podzemnih objekata infrastrutkure i potpornih zidova) iznosi 1,5m od granica ka susjednim parcelama,dok je njihova minimalna udaljenost od regulacione linije data je na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija (gradjevinska linija kao za osnovni objekat). (str.35)

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 se daju trase DUP-om planiranih vodova;

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i zaštitu životne sredine (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama („Sl.list CG", br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11"). Visina etaža garaže je 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 Glavnih projekata objekata, 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 urb. parcele.Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u kartu 3: prirodni uslovi, ista je u **KAT. IIc** za koju važi:
  - litološki opis: glina pjeskovita, oštrodridi do poluzaobljeni šljunak i pjesak, oštrobridno kršje, i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline - drobine.
  - nagib terena: 0°- 10°
  - dubina do vode: 1.5-4m;
  - stabilnost terena: uslovno stabilan
  - nosivost terena: 12-20 N/cm2 podliježe diferencijalnom slijeganju
  - seizmičnost: 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 čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških I geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

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 283
- **Površina urbanističke parcele:**
  nije numericki definisana Planom
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  1.5
- **Maksimalna spratnost objekta:**

stambenih objekata max spratnosti P+3, S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje),
stambeno - poslovnih objekata max spratnosti P+3, tj. S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 25°, pomoćnih objekata tipa B (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture).

Tamo gdje postoje uslovi, obavezna je izgradnja podzemne etaže za garažiranje stambenih i stambeno poslovnih objekata, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Suteren i podrum, stambenih i stambeno - poslovnih objekata maksimalne svijetle visine 2,6m koji imaju namjenu isključivo za garažiranje, ne ulaze u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Ne predvidja se prenamjena podruma, odnosno suterenske etaže, iz garažiranja u druge namjene.

a)	za (P)	4,00m
b)	za (P+Pk)	5,50m
c)	za (P+1)	8,00m
d)	za (P+1+Pk)	9,50m
e)	za (P+2)	12,00m,
f)	za (P+2+Pk)	13,50m

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena) uključujući prizemlje i potkrovlje. Spratnost objekta ne može biti veća od planom propisane za pripadajuću zonu.
Podzemna etaža je etaža suterena ili podrumske etaže objekta, koja se nalazi ispod poda prizemlja.
Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i nivelisani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u 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 ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti samo u slučaju kada 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 260 cm. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti.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 800 cm. 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 nadzitkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgradjenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku «Pk», već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgradjenosti sa 100% od BGP.

Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzitkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu gradjevine i ne ulazi u obračun indeksa izgradjenosti od BGP, 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)

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uredjenog terena uz gradjevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno nivelisanog i uredjenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama odredjeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Nije dozvoljeno smanjivanjem medjuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenoj etaži.

Stambena jedinica ili stan je samostalna funkcionalna jedinica čija je namjena stanovanje.

Apartman tj. turistički apartman je vrsta smještajne jedinice u funkciji turizma koji ima predsoblje, kombinovanu prostoriju za dnevni boravak i ručavanje, kuhinju, spavaću sobu (sobe) i kupatilo (kupatila). Apartman može biti dvosoban, jednosoban ili studio apartman. Slobodnostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgradjeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). (str.33 i 34)

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

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Predvidjeno je da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata koriste kao poslovni prostori.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Ograde oko individualnih stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje). Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predvidja veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.). Naročito obratiti pažnju na privremene objekte (kioske), staklene bašte, nadstrešnice za autobuska stajališta i dr. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u

prilogu Pejzažna arhitektura. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora. Preporučuje se upotreba spoljne podne rasvjete, koja naglašava fasadu, kao i reflektorske rasvjete, koja se postavlja po parkovima. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata je obavezna izgradnja podruma, u funkciji garaža, uz uslov da je izgradnja podruma neometana prirodnim karakteristikama terena, podzemnom vodom i sl. Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6 -10 do oko 20 - 26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana. Za novoplanirane stambeno - poslovne objekte može se predvidjeti i ravan krov sa naglašenom atikom ili sl. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl). Gradjevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu gradjevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120 cm i to na visini od min 2.6m iznad uredjenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50 % ukupne površine fasade. Dimenzije parcela su definisane na grafičkom prilou Parcelacija i regulacija. Trotoari uz magistralu kao glavnu ulicu kao i prema ulicama upravnim i paralelnim sa njom, treba da imaju blage prelaze na raskskrsnicama sa zakošenjima bezvičnjaka na uglovima ulica u kontinuitetu, kako bi bili u službi kolica za hendikepirane . Na magistrali trotoar pored uslova za hendikepirane, postaviti i traku širine po propisu za bicikliste. Uredjenje terena oko objekata raditi od prefabrikovanih betonskih ploča, luksuzne keramike za spoljne uredjenje, prirodnog kamena, oblutka, ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona - Bomanite i dr., shodno planiranim namjenama. Uredjenje plaža raditi od lomljenih kamenih ploča i drvenih Dimed podova od luča. Manje pješčane površine namjenjene dječijim igralištima, uokvirene plitkim kamenim / drvenim podzidama. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima. (str. 96,97 i 98)

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem -zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici izmedju dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 150 cm. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe. (str.98)

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

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

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu –Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma(OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
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 objekata (»Sl.list CG« br.44/18).
Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  Izvodi iz DUP-a »Bijela -centar« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11): list 8 - Planirana namjena, list 10 - Plan parcelacije i regulacije, list 10 - Plan nivelacije, list 11 – Saobraćajna infrastruktura, list 12 - Elektromreža planirano, list 13 - Telekomunikacije planirano, plan 14 - Hidrosistemi planirano.

Samostalna savjetnica :
Jovana Božović, spec.sci.građ.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:
Božo Bećir, spec.sci.građ.

V.D. Sekretara:
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

Dostaviti:

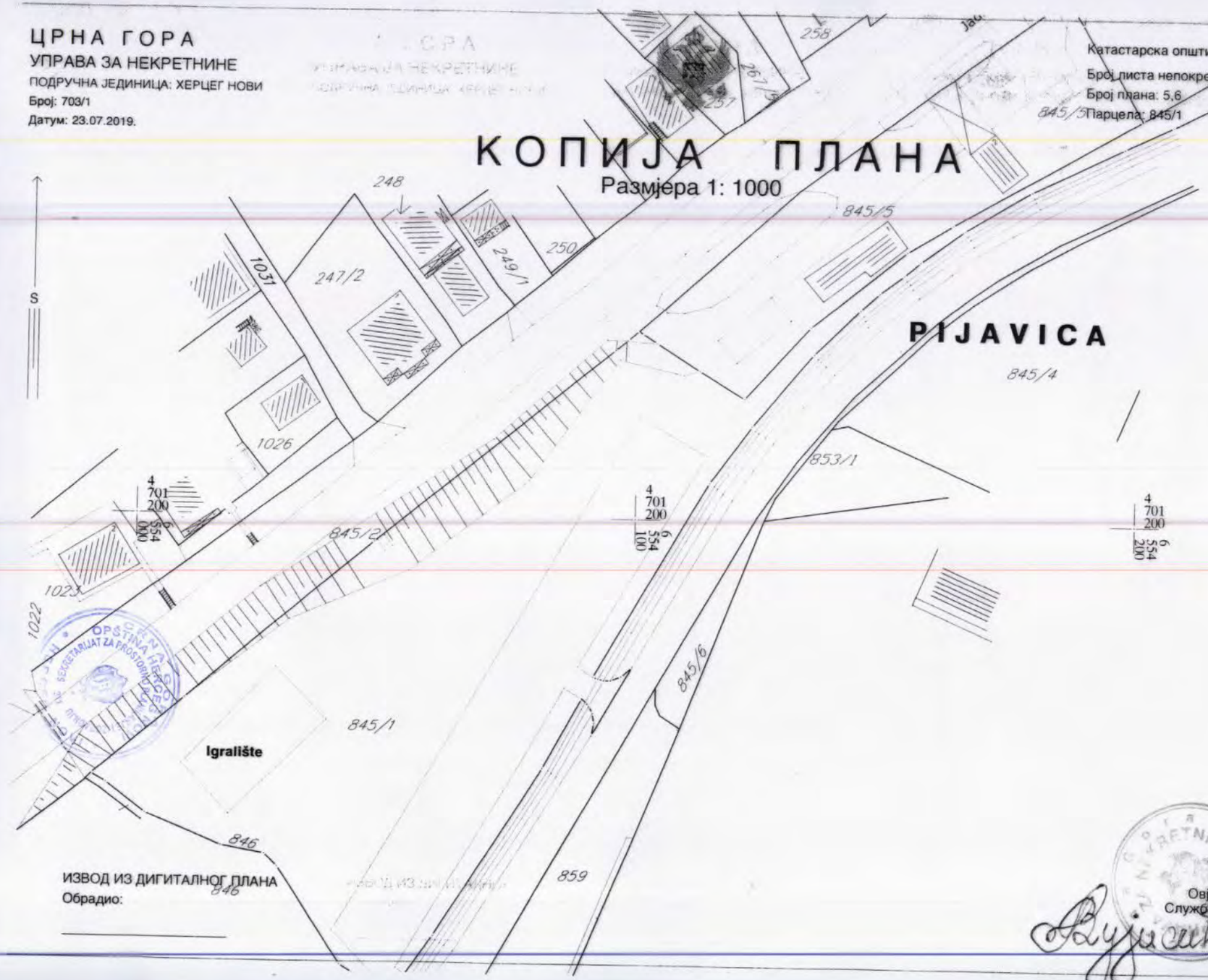
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktorat za inspekcijeske poslove i licenciranje;
- Arhivi;

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 703/1
Датум: 23.07.2019.

Катастарска општина: БИЈЕЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 5,6
Парцела: 845/1

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000004
109-956-18419/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-18419/2019
Datum: 05.11.2019.
KO: BIJELA

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 JOVANOVIĆ BILJANA, , za potrebe -ROAMING MONTENEGRO izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1814 - 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
845	1		5 24 0	25/07/2018	PIJAVICA	Neplodna zemljišta KUPOVINA		7947	0.00
Ukupno								**7947**	**0.00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000018243	ROAMING MONTENEGRO DOO NIKŠIĆ NIKŠIĆ- Nikšić	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
845	1			1	Neplodna zemljišta	22/10/2019 10:6	Zabilježba objekta u izgradnji sa gradjevinskom dozvolom POSTOJANJE OB.1-59300 POV.430m,OBJ.2-59300 POV. 435m,OBJ.3-59300 POV.232m,OBJK.4 POV.249m SA GRADJEVINSKOM DOZVOLOM IZDATOM OD STRANE MINISTARSTVA ZA EKONOMSKI RAZVOJ - VLADA CRNE GORE BROJ 1102-08-2132/1-08 OD 31.03.2008 GOD.INVESTITORA JADRANSKO BRODOGRADILIŠTE AD BIJELA IZ BIJELE.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 05.11.2019. 08:29:19

2350813

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
845/1		109-2-954-2952/1-2019	17.09.2019 13:04	ROAMING MONTENEGRO DOO	SPROVODJENJE SNIMANJA K.P. 845/1 K. O.BIJELA

Datum i vrijeme: 05.11.2019. 08:29:19

2350812

Crna Gora
Opština Herceg Novi
Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231- 749 /2019

Herceg Novi, 30.9.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 02-10-2019

Орган јед.	Класификациона ознака	Редни број	Прилог	Вриједност
02	3-350	UPI	668	/2019-1/5

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

-O v d j e-

Predmet: OBAVJEŠTENJE

Veza: vaš predmet br. 02-3-350- Up I-668/2019

Postupajući po vašem zahtjevu za izdavanje sobraćajno-tehničkih uslova , shodno članu74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG " broj 64/17,44/18,63/18,11/19) za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 283 koja se sastoji od većeg dijela kat.parc. 845/1 K.O. Bijela, obavještavamo vas da je ovaj Sekretarijat saglasan sa saobraćajnim rješenjem priključka lokacije na opštinski put i saobraćajno-tehničkim uslovima utvrdjenim planskim dokumentom koji obradjuje predmetni zahvat.

DOSTAVITI:
- naslovu,
-u dosije,
-arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJ
Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

SEKRETAR
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. hercegnovačke brigade 3
Žiro račun kod NLB: 520-0294-94
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-164
Direktor 323-174
Tehnički sektor 323-191
Fax 323-095
PIB 02294179 PDV 20/31-000807-7

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
22-07-2019

Орган управе	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350-UPI-668/2019			

Broj:05-2053/19
Herceg Novi, 19.07.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
JOVANOVIĆ BILJANA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2053/19 od 25.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele broj 845/1 k.o. Bijela**, *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-668/2019 od 24.06.2019.god*, konstatuje se:

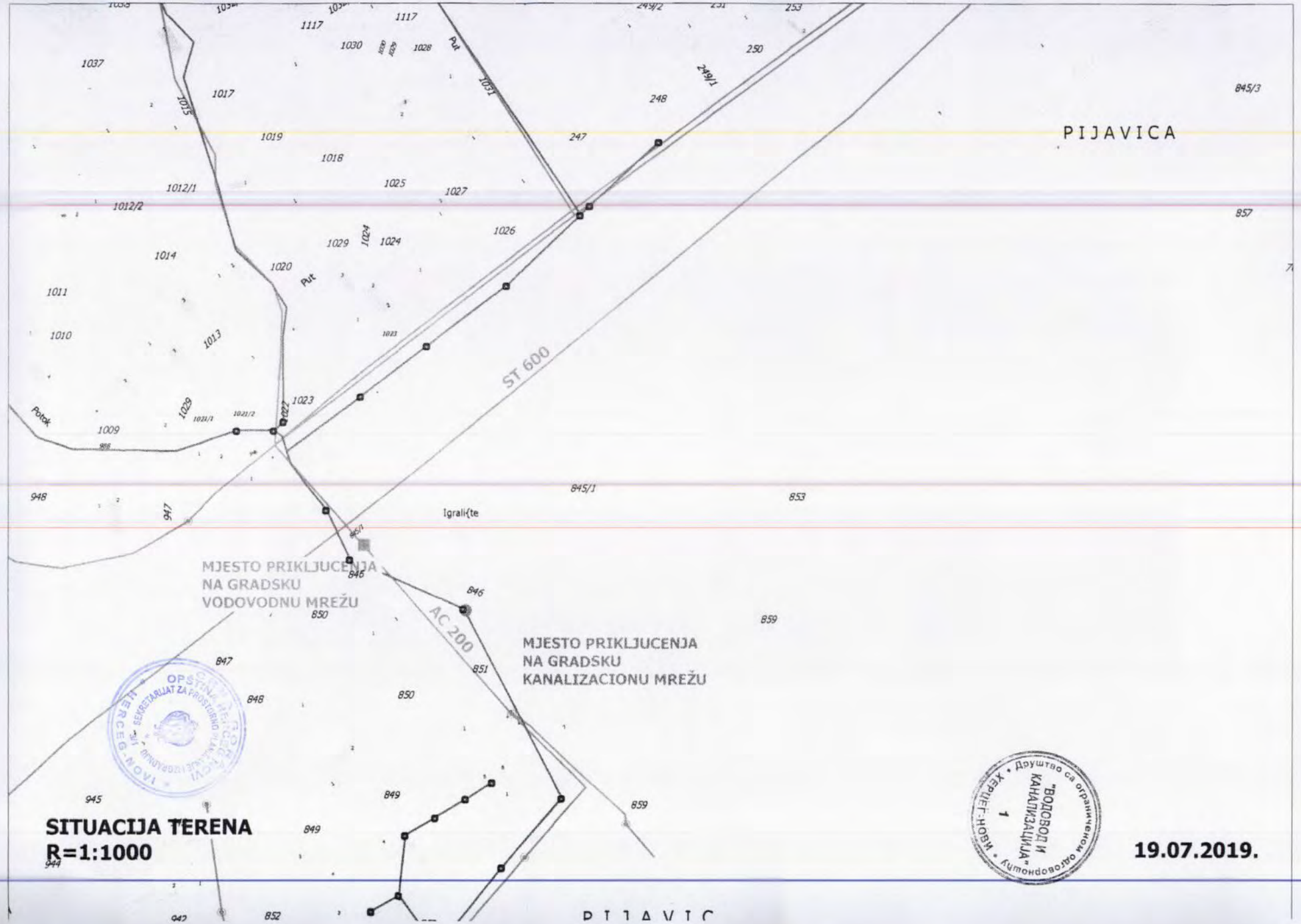
- Postojeći objekat nije priključen na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu;
- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 200 mm;
- Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 40 mm (INSA i sl.), vodomjer DN 50 mm(INSA) za planiranu hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

- **Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.**
- **Kroz Vašu parcelu prolazi glavni razvodni cjevovod ST 600 mm, u skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine oba cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).**

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži	Tehnički rukovodilac	Direktor
Ratka Radunović dipl.ing.proiz.	Mića Stojanović dipl.ing.građ.	Mr Olivera Doklestić dipl.ing.građ.



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

19.07.2019.

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег

Примљено: 21-10-2019

Орган. једин.	Класификациони знак	Редни б		Врijедност
02-3-350-	VPI-	668	/2019-	1/6

Br: UP/I-05-524/2019 03.oktobar.2019

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekratarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-524/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 283 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 845/1, KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela centar", opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E Nj E

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradu tehničke dokumentacije dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 283 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 845/1, KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela centar", opština Herceg Novi,

- Rekonstrukciju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice Herceg Novog, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Predvidjeti oblikovanje skladnog objekta, a arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
- Očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele, a Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskih naselja Herceg Novog;

- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti masline ili pinije).

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

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-524/2019-1 od 15.08.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 283 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 845/1, KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela centar", opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska, uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova i u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi konstatovano je da ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni stambeno – poslovni kompleks Brodogradilište. U ovoj zoni dozvoljene namjene su stanovanje, poslovne djelatnosti, obrazovanje i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, sport i rekreacija, smještajni kapaciteti za turizam, pomoćni sadržaji, otvoreni i zatvoreni garažni prostori, urbano zelenilo. Maksimalna dozvoljena spratnost stambenih objekata je P+3, S+P+3 za terene nagiba >25% (isključiva namjena stanovanja), stambeno poslovnih objekata P+3, S+P+3 za terene nagiba >25%, i pomoćnih objekata topa B.

Terenskim obilaskom je konstatovano da se predmetna parcela nalazi uz glavni magistralni put koji prolazi kroz naselje Bijela. Može joj se pristupiti i sa priobalnog puta. Parcela je blago nagnuta, sa dosta zelenila a na njoj je evidentiran objekat u izgradnji. Okruženje je izgrađeno objektima najčešće spratnosti P+1+Pk i P+2, a većina tih objekata, svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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

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

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

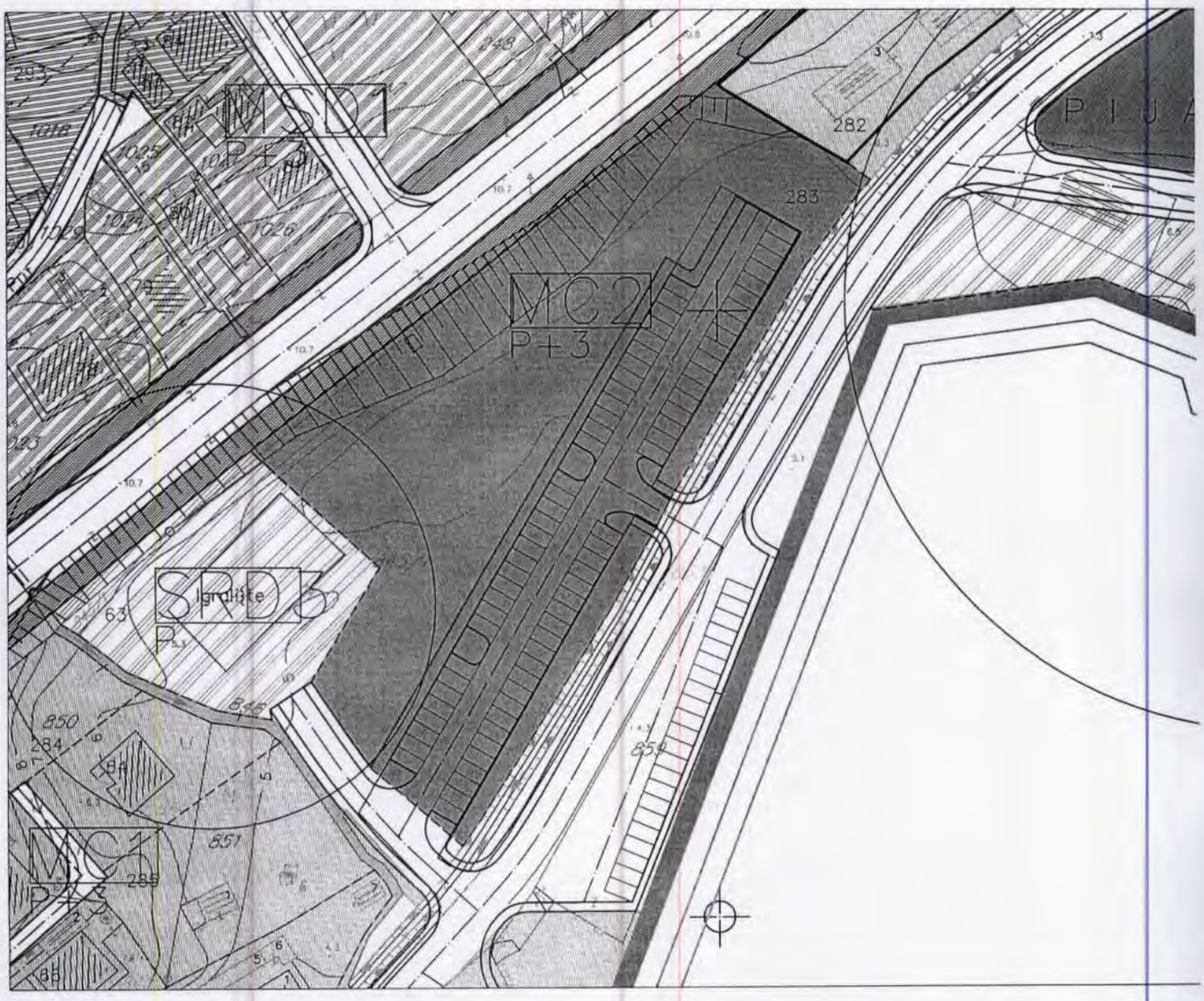
Direktor

Božidar Božović

Dostavljeno:
- Naslovu
- u spise

Izvod iz DUP-a "Bijela - centar"("Sl.list CG op.pr.", br. 35/09) **Broj: 02-3-350-UPI-668/2019**

Prilog br.8: Plan namjene površina



kp. 845/1
UP 283 KO Bijela

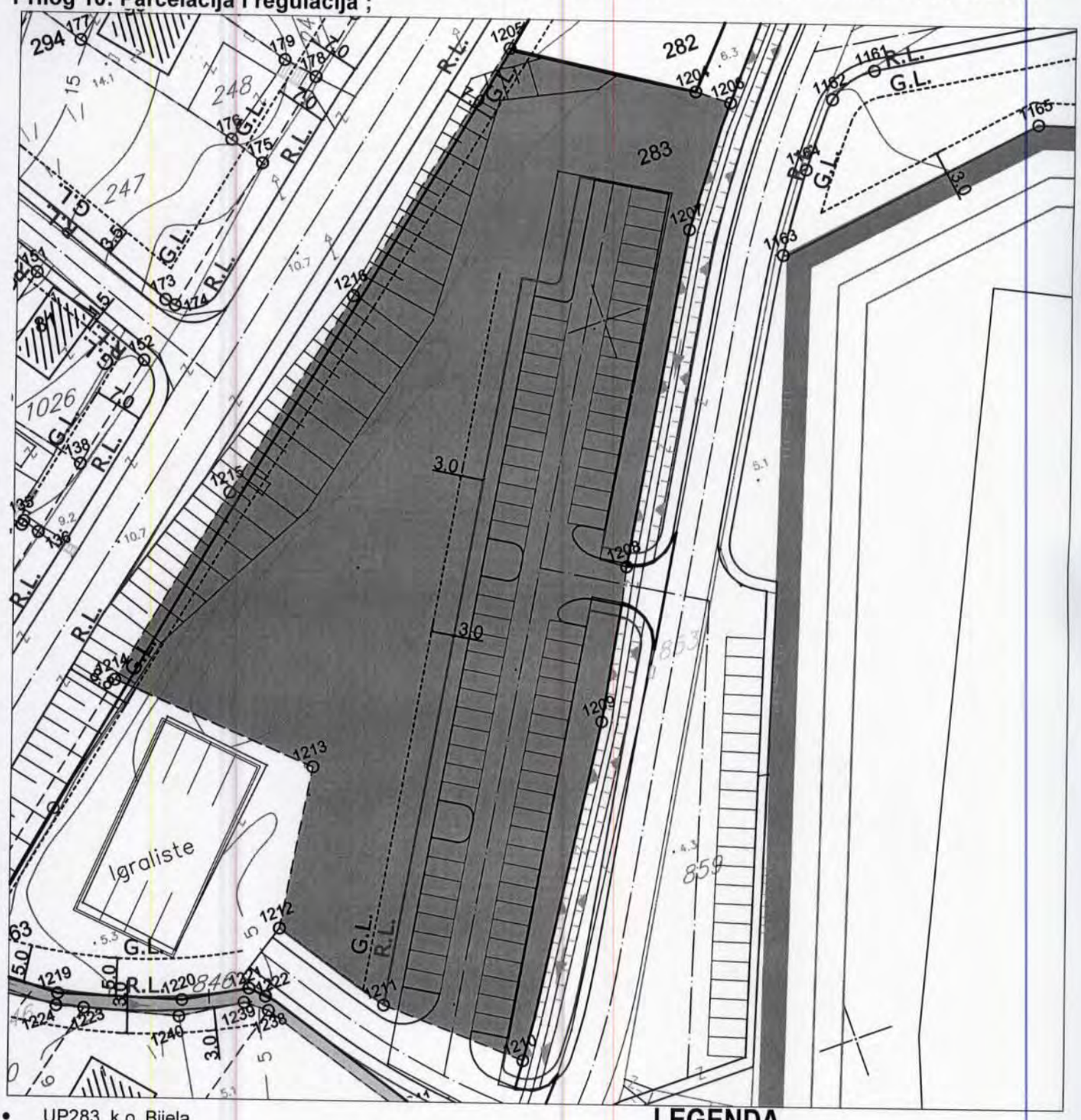
Herceg Novi, 09.09.2019.

Samostalna savjetnica
Jovana Božović, spec.sci.građ.

- kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
- kolektivno stanovanje sa djelatnostima/ dječija i socijalna zašt
- individualno stanovanje
- mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djel
- mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za
- mješoviti centri
- benzinska pumpa
- vjerski objekat
- sport i rekreacija/društveni sadržaji
- namjena za višeetažnu garažu
- stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
- zona Morskog dobra
- tampon zelenilo

Izvod iz DUP-a "Bijela - centar"("Sl.list RCG op.pr.", br. 35/09) **Broj: 02-3-350-UPI-668/2019**

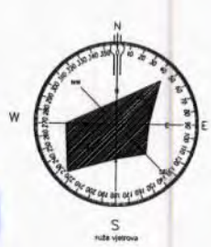
Prilog 10: Parcelacija i regulacija ;



- UP283 k.o. Bijela

LEGENDA

- granica zahvata plana
- urbanistička parcela
- katastarska parcela
- G.L. gradjevinska linija
- R.L. regulaciona linija (linija trotoara)
- urb.parcela postojećih objekata
- urb.parcela novoplaniranih objekata
- 717 oznaka katastarske parcele
- namjena za višeetažnu garažu
- stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
- zona Morskog dobra
- tampon zelenilo



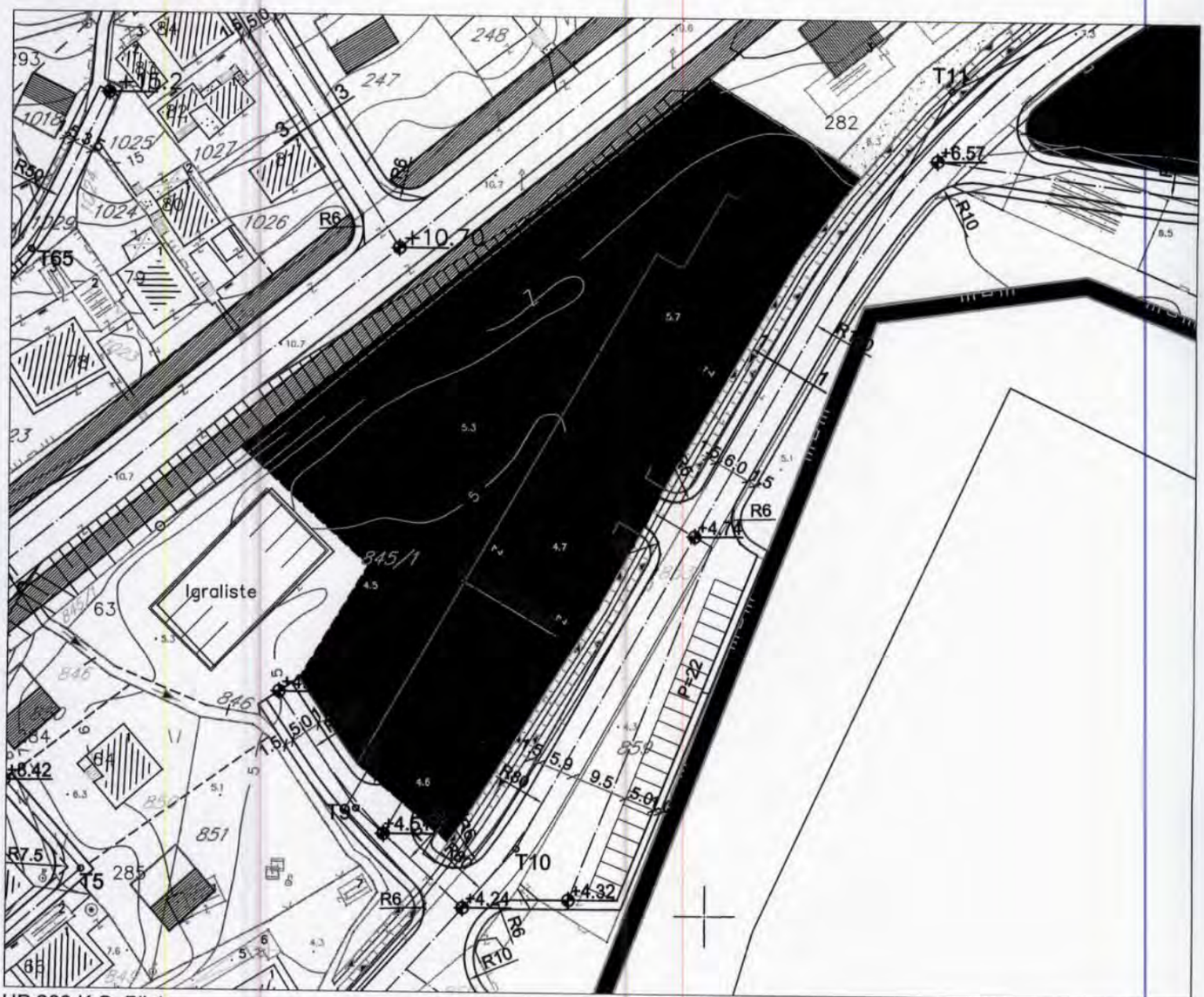
Herceg Novi, 08.08.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

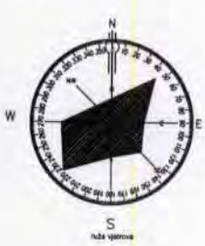
Jovana Božović, spec.sci.građ.

Izvod iz DUP-a "Bijela-centar"("Sl.list CG op.pr.", br. 35/09) **Broj: 02-3-350-UP I-668/ 2019**

Prilog 11: Saobraćaj;



UP 283 K.O. Bijela



Herceg Novi, 09.08.2019.

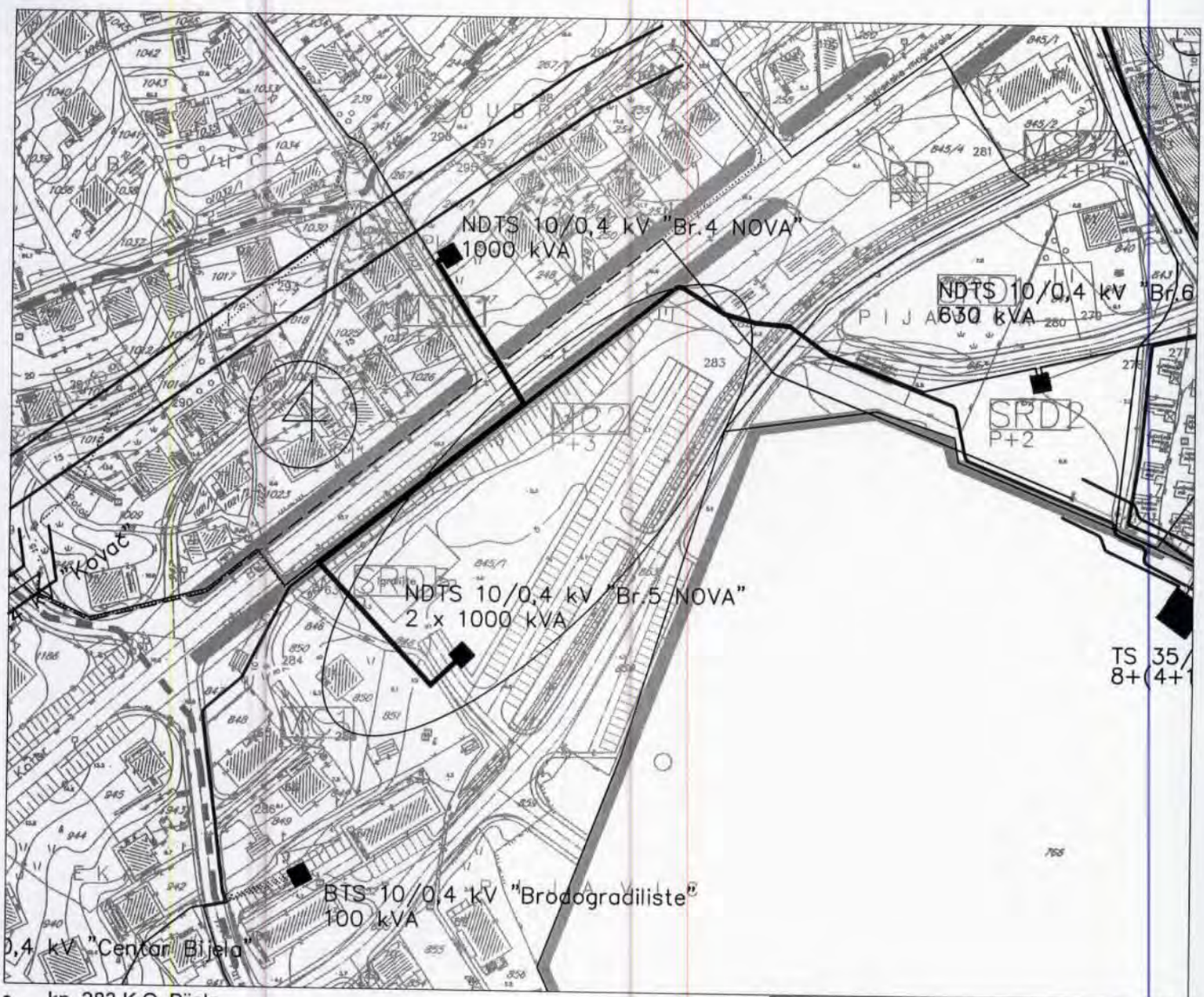
Samostalna savjetnica
Jovana Božović, spec.sci.građ.

LEGENDA

- - - - - - - granica zahvata plana
——— postojeće saobraćajnice
——— planirane saobraćajnice
—·—·— osovine saobraćajnica
——— trotoari
+1.44 nivelacija saobraćajnica
264 denivelisano ukrštanje

Izvod iz DUP-a "Bijela-centar"("Sl.list CG op.pr.", br. 35/09) **Broj: 02-3-350-UP I-668/ 2019**

Prilog 12: Plan elektroenergetike;



- kp. 283 K.O. Bijela

Herceg Novi, 09.08.2019.

Samostalna savjetnica

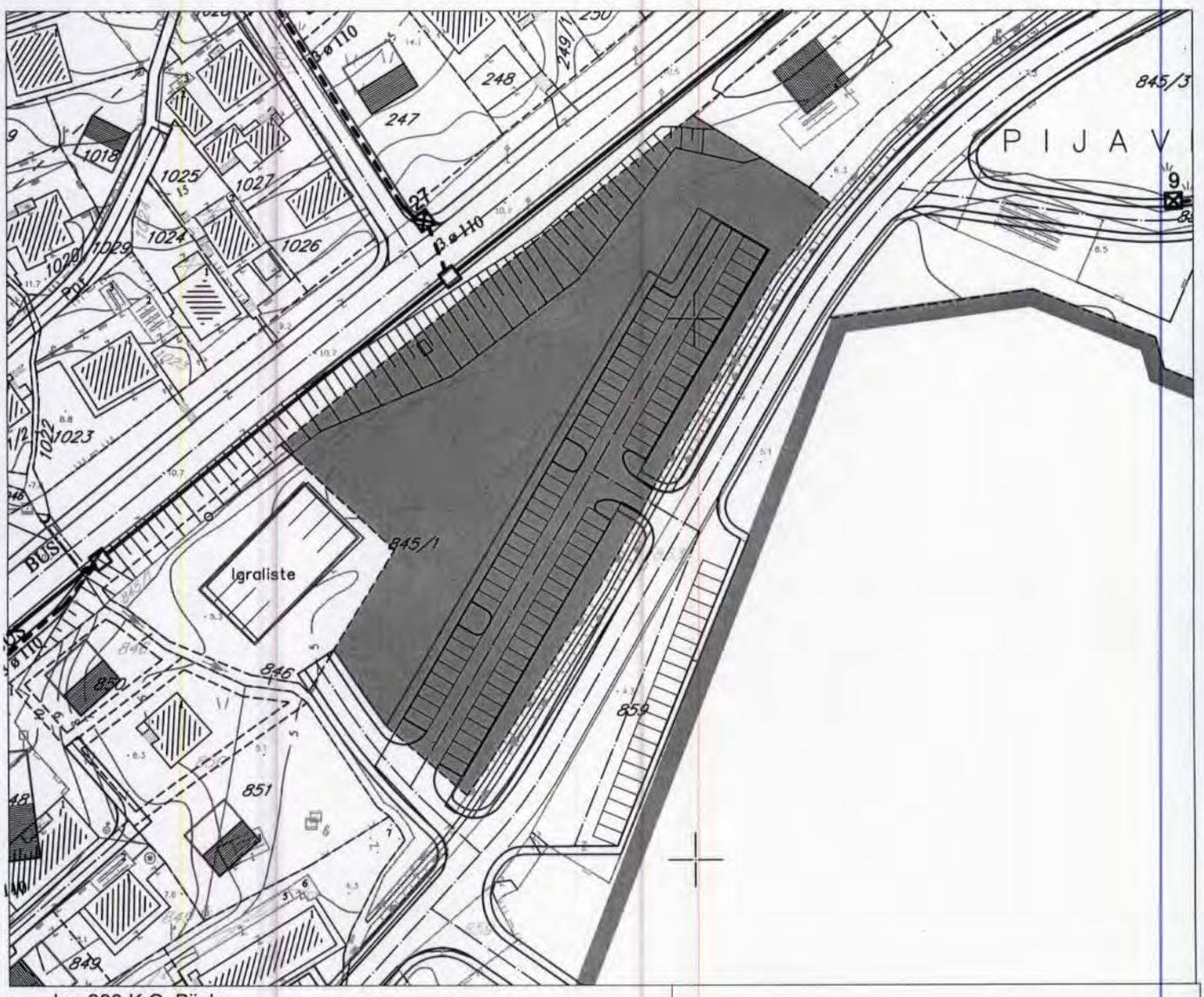
Jovana Božović, spec.sci.grad.

LEGENDA:

- TS 35/10 kV
- TS 10 / 0,4 kV
- PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
- 35 kV KABAL
- 35 kV KABAL NOVI
- 35 kV KABAL UKLANJA SE
- 35 kV DALEKOVOD
- 35 kV DALEKOVOD UKLANJA SE
- 10 kV KABAL
- 10 kV KABAL NOVI
- 10 kV KABAL IZMJESTEN
- 10 kV KABAL UKLANJA SE
- DV 10 kV
- DV 10 kV UKLANJA SE
- GRANICE ZONA NAPAJANJA
- Koridor u smislu člana 103. Pravil izgradnju nadzemnih elektroenergets ivodova naz. napona od 1 kV do

Izvod iz DUP-a "Bijela-centar"("Sl.list CG op.pr.", br. 35/09) **Broj: 02-3-350-UP I-668/ 2019**

Prilog 13: TK infrastruktura;



- kp. 283 K.O. Bijela

Herceg Novi, 09.08.2019.

Samostalna savjetnica

Jovana Božović, spec.sci.građ.

LEGENDA

- - - - - - - granica zahvata plana
- —⊠— postojeća tk infrastruktura
- —◪— postojeći spoljašnji tk izvod
- - -⊠- - - planirana tk infrastruktura

Prilog 14:Hidrosistemi;

- UP 283 K.O. Bijela

LEGENDA

LEGENDA - hidrotehnička infrastruktura

- granica zahvata plana
- vodovod postojeći
- vodovod planirani
- fekalna kanalizacija postojeća
- fekalna kanalizacija postojeća - ukida se
- fekalna kanalizacija planirana
- fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod
- atmosferska kanalizacija planirana
- potok

Herceg Novi, 08.08.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.građ.