



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Kumbor“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi“- br. 36/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Đilović Mihajlo i Bobar Zagorka

OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 07.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Đilović Mihajla i Bobar Zagorke izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog| stambeno-poslovnog objekta, u zoni- SS-1- stanovanje srednje gustine [mješovito stanovanje], maksimalno dozvoljene P+3 ili P+2+Pk na terenima nagiba 10° (na terenu nagiba $10^\circ - 20^\circ$ maksimalna spratnost objekta iznosi S+P+3 ili S+P+2+Pk, dok na terenu nagiba $>20^\circ$ predviđena je maksimalna spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk), na lokaciji: urbanistička parcela UP 137, koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 345 K.O. Kumbor u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đilović Mihajlo i Bobar Zagorka, Kumbor bb, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 16.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-936/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 345 K.O. Kumbor, broj: 897/ 2019 od 12.09.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.103 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14951/ 2019 od 13.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Đilović Mihailo (7/12) i Bobar Zorka (5/12) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 345 K.O. Kumbor, u ukupnoj površini od 2556 m² u naravi-livada 2.klase, bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br.36/ 13) i PUP-a OHN (»Sl.list CG op.pr.«, br. 52/18, 04/19).
 - Uvidom u kopiju plana br. 897 utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Kumbor« list broj 08: - Namjena površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni SS-1- stanovanje srednje gustine.
- U ovoj zoni se planira izgradnja stambenih objekata sa sadržajima poslovanja. Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam- apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina ugostiteljstvo...)
- Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje) : 60% (djelatnosti).
- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

• Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m² za slobodnostojeće objekte
250 m² za dvojne objekte
- Površina urbanističke parcele UP137 iznosi 630 m², prema grafičkom prilogu 09- Plan parcelacije i regulacije. Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni z4.
- UP 137 definisana je koordinatnim tačkama:

UP 137

Odgovara dijelu katastarske parcele broj 345 K.O. Kumbor

Koordinatna tačka	Y	X
1	6549000.8685	4699555.7011
3	6549022.8363	4699552.7709
9	6549022.8363	4699552.7709
7	6549009.0000	4699590.7500
Koordinate tačaka građevinske linije		
I	6549005.4495	4699560.1343
II	6549019.9563	4699558.1994

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 137 koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 345 K.O. Kumbor.
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- **Udaljenost između građevinske i regulacione linije** za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5m, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je u izgrađenim dijelovima naselja 2,5m, a u neizgrađenim dijelovima naselja 3,0m.
U izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
U slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja, udaljenost objekta od međe je minimalno 1,5m.
- Udaljenost od bočnih granica parcele se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i, u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.
- **Građevinske i regulacione linije su grafički definisane u grafičkom prilogu list broj 9- 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, 044/18,063/18, 011/19)).

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.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od 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:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog list br.25- Pejzažna arhitektural planirano stanje- utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZSO- zelenilo stambenih objekata.
- **Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata**, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće zelene 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.
- S obzirom da je planskim dokumentom definisana mogućnost izgradnje poslovno stambenog objekta sa mogućnošću uvođenja turističke namjene- definisan je i način uređenja poslovno-turističkih objekata:

Zelena površina oko poslovno stambenog objekta neizostavan je dio marketinske strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. Sa druge strane ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze, kao i ukupnoj slici naselja i grada.

U kumbaru ne postoje veliki poslovni objekti, već su sve poslovne aktivnosti u okviru individualnih stambenih objekata.

Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo rješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju Fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

- **Zelenilo turističko-ugostiteljskih objekata** – planirana izgradnja novih turističko ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba rješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste . Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.

- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju: kanarska datula, visoka žumara, čempres, pinija, česmina, maslina, lovorika, rogač, eukaliptus, gorka naranča, pitospor, tamars, oleander, konopljika, maginja, šipak, nar, kamelija, kalistemon, juka, aukuba, agava.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanje mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenom objektom čine stambenu, i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta in a udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2,5m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namjenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su: krojačke, frizerske, obučarske, i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl. Za ove djelatnosti može se namijeniti i dio stambenog prostora.

- Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, stolarije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije DUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova;

- **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 ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz-** Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbijeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti parkiranje svih vozila domaćinstva.
- Uslovi priključenja parcele saobraćajnu infrastrukturu prikazanu u grafičkom prilogu DUP-a list br.10 su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima datim u posebnom prilogu ovih UTU.
- Saobraćajno rješenje- Plan regulacije i plan nivelacije su grafički prikazani na listovima br.10 i 11 DUP-a Kumbor.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Stanovanje

1,5 PM/ 1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

- **Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.**
- Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokalnog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbjeđen kolski ili pješaćki prilaz preko tih površina.
- Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.
- Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiče se u okviru vlasničkih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50x5,00m.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog list br.3f- Prirodni uslovi pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IIc** za koju važi:

Litološki opis	glna pjeskovita, oštrobrdi do poluzaobljeni šljunak i pijesak (al,pr), oštrobridno kršje i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline- drobina (dl)	
Nagib terena	0°-10°	
Dubina do vode	1,5m - 4,0m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan (podliježe denuaciji i razvoju erozionih procesa i klizanju)	
Nosivost terena	12-20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	C2
	max (q)	0.20
	Ks	0.10
	intenzitet (MCS)	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C
	min. srednja mjesečna	8°-9° C
	max. srednja mjesečna	24°-25° C

Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm
Intenzitet učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	tišina 41%, E- SE- NW

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

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

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, 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 137 (odgovara dijelu katastarske parcele broj 345 K.O. Kumbor)
- **Površina urbanističke parcele:**
630 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4
za predmetnu urbanističku parcelu UP137 iznosi 252 m²

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

0,8

za predmetnu urbanističku parcelu UP 137 iznosi 504 m²

- **Maksimalna spratnost objekta: |prilagodljiva konfiguraciji terena|**

objekti na terenu nagiba <10° P+3 ili P+2+Pk

na terenu nagiba 10°- 20° S+P+3 ili S+P+2+Pk

na terenu nagiba >20° 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk

broj podrumskih etaža je neograničen.

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

za spratnost (P): 4,00m;

za spratnost (P+Pk): 5,50m;

za spratnost (P+1): 8,00m;

za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;

za spratnost (P+2): 12,00m

za spratnost (P+2+Pk): 13,50m

za spratnost (P+3): 16,00m

- Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Apsolutna visina objekta u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.

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

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Stanovanje

1,5 PM/ 1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

- **Definicija pojmova**

- U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani tereni uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni tereni iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kom se gradi. Na terenu nagiba >20,5° dozvoljena je gradnja dva suterena. Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena 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 svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8m. 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 nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nazitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoren način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

Horizontalni i vertikalni gabarti objekata, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. **Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.**

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. 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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih

i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora – belvederi-. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°- 26°.

Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći prozori.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti prekriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.
- **Fasade** se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen (pogotovo za potporne zidove vidljive sa javnih površina). **Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2.00 m.**
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde v=40-60cm i željezne (kovane) ograde, v=90-110cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150cm.
- Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

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

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom 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.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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 DUP-a »Kumbor« ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 36/13), i to:

- list broj 05: -Fizičke structure postojeće stanje-
- list broj 08: -Planirana namjena površina-
- list broj 09: -Plan parcelacije i regulacije-

- list broj 10: -Plan regulacije-
- list broj 11: -Plan nivelacije-
- list broj 14: -Elektroenergetika| postojeće i planirano stanje-
- list broj 16: -Telekomunikacije| planirano stanje-
- list broj 21: -Hidrosistemij| snadbijevanje vodom planirano stanje-
- list broj 22: -Hidrosistemij| fekalna kanalizacija planirano stanje-
- list broj 23: -Hidrosistemij| kišna kanalizacija planirano stanje-
- list broj 25: -Pejzažna arhitektura| planirano stanje-

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

- Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-UPI-756/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 25.10.2019. godine u Herceg Novom.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2899/19 od 09.09.2019. godine.

- Zahtjev za izadavanje tehničkih |konzervatorskih| uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 18.10. 2019.godine. Uz isti 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 op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 22.10.2019. godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 345 K.O. Kumbor, broj: 897/ 2019 od 12.09.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

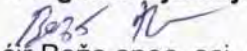
Prepis lista nepokretnosti br.103 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14951/ 2019 od 13.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Đilović Mihailo (7/12) i Bobar Zorka (5/12) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 345 K.O. Kumbor, u ukupnoj površini od 2556 m² u naravi- livada 2.klase, bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica III



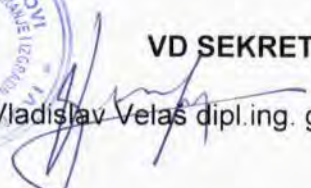
Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata


Bećir Božo spec. sci. građ.



VD SEKRETARA


Vladislav Vetaš dipl.ing. geod.

DOSTAVITI

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



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



uzor sjemne

Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

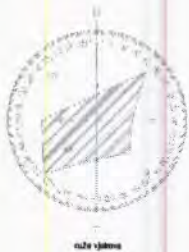
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.




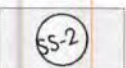
-  porodični stambeni objekti
-  višeporodični stambeni objekti
-  stambeni objekti sa poslovnim sadržajima
-  turističko ugostiteljskii objekti
-  društveni objekti
-  vjerski objekti
-  infrastrukturni objekti



- UP 137
- dio kp. br. 345 KO Kumbor



STANOVANJE

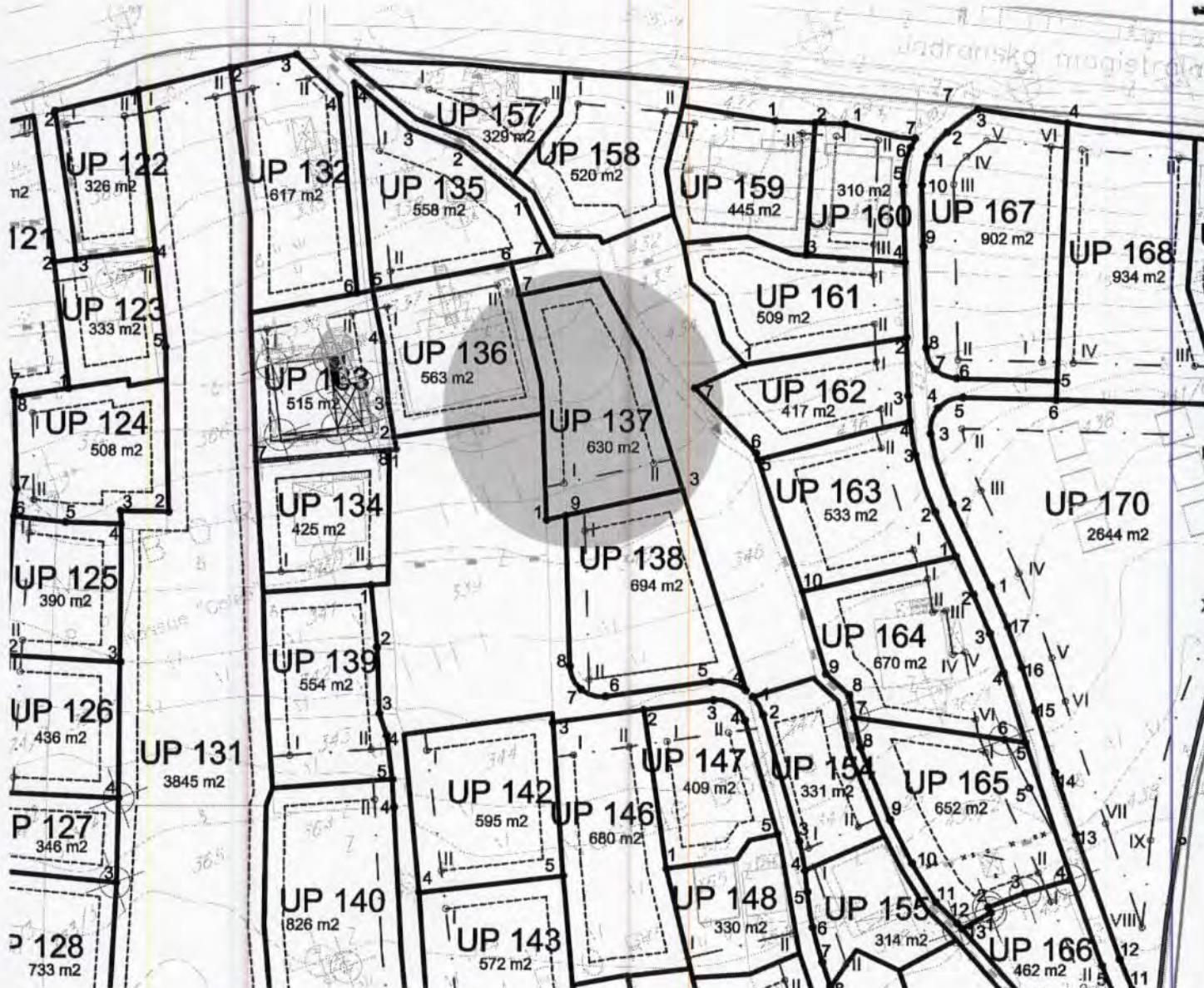
-  stanovanje niske gustine - porodične vile
-  stanovanje male gustine
-  **stanovanje srednje gustine**
-  stanovanje srednje gustine
-  stanovanje veće gustine

Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- UP 137
- dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III

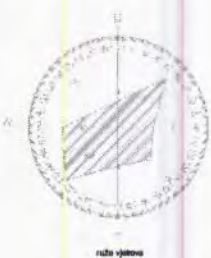
Arh. Davidović Marijana dipl.ing



	zona z2
	zona z3
	zona z4
	zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
	granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	granične tačke urbanističke parcele
	granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
	građevinska linija
	granične tačke građevinske linije



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- kolsko-pješačke površine
- ivičnjak



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- kolsko-pješačke površine
- ivičnjak

Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- postojeći dalekovod 35 kV
- postojeći dalekovod 10 kV
- postojeći 10 kV podzemni kablovi
- planirani 35 kV podzemni kablovi
- planirani 10 kV podzemni kablovi
- postojeća trafostanica
- planirana trafostanica



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



PLANIRANII TK ČVOR - RSS KUMBOR 2



PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK PODZEMNI VOD

S.1,...,446

OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA

8(6,4,3,2) PVC

BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  **POSTOJEĆI VODOVOD (prečnik, mm)**
(p - postojeće)
-  **PLANIRANI VODOVOD (prečnik, mm)**
(n - novo)
-  **UKIDANJE BUSTER STANICA**
-  **REZERVOARI**
-  **NOVI REZERVOAR**
-  **POSTOJEĆI LOKALNI IZVOR**



- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor



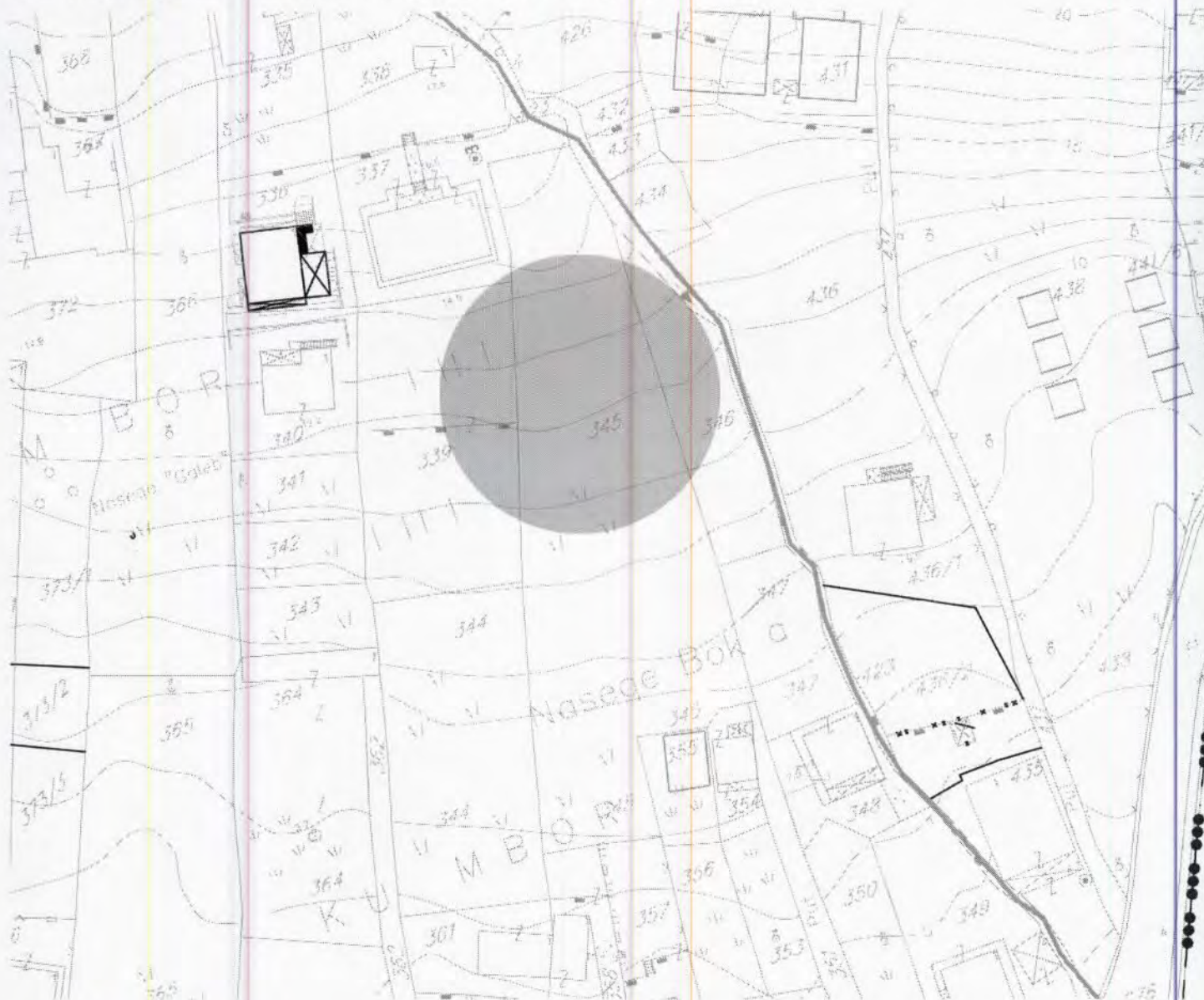
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJE (prečnik, mm)
(n - novo)
- FEKALNA KANALIZACIJA (prečnik, mm)
(p - postojeće)
- PODMORSKI ISPUST
- > SMJER ODVOĐENJA

Herceg Novi, 17.10.2019.

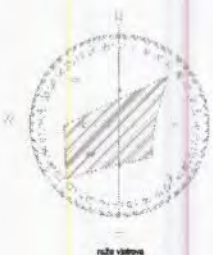
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



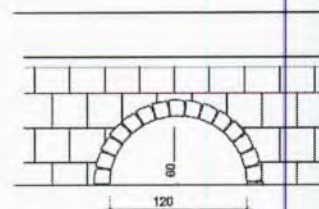


- UP 137
 - dio kp. br. 345 KO Kumbor

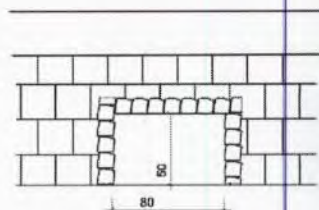


KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K4
 BUJIČNI POTOK



A-A
 BUJIČNI POTOK



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 137
- dio kp. br. 345 KO Kumbor



Herceg Novi, 17.10.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



ZELENILO JAVNE NAMJENE

- P** park
- PŠ** park šuma
- UZ** uređeno zelenilo
- S** skver
- ZSO** zelenilo uz saobraćajnice

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

- ZSO** zelenilo stambenih objekata



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231- Up I-756/2019

Herceg Novi, 25.10.2019. god.

Uspjeh

ПРИМЉЕНО:				
29-10-2019				
Српни Једини	Класификациони знак	Ред. број	Служба	Вриједност
02-3-350	УП	936/2019		1/3

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

-Ovdje-

Predmet: OBAVJEŠTENJE

Veza: vaš predmet br. 02-3-350- Up I-936/2019

Postupajući po vašem zahtjevu za izdavanje sobračajno-tehničkih uslova, shodno članu 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 izgradnju objekta na UP 137 koja odgovara dijelu kat.parc. 345 K.O. Kumbor u zoni SS-1 u zahvatu DUP-a „Kumbor“, 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:

RUKOVOĐILAC SEKTORA ZA

- naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJ

-u dosije,

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

-arhivi.

Tatjana Vuković

SEKRETAR
Aleksandar Kovačević

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije



Примљено:				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Година	Број датума
	02-3-350	UPI-936	2019	1/1

Broj:05-2899/19
 Herceg Novi, 09.09.2016.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу
 ĐILOVIĆ MIHAJLO I BOBAR ZAGORKA
 KUMBOR

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2899/16 od 21.08.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 137 koja se sastoji od dijela **katatarske parcele broj 345 k.o. Kumbor**, koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-936/201. od 20.08.2019.god, konstatuje se:

- ❖ **Do ove katatarske parcele ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura;**
- ❖ **Kako bi se obezbijedilo snabdijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama predlaže se polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;**
- ❖ **Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvršiti sa DCI cjevovoda DN 150 mm iz postojećeg priključnog okna;**
- ❖ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima, iz koga će se izvršiti priključenje objekta priključnom PEHD cijevi DN 25 mm;
- ❖ Priključenje objekta izvršiti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno; Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Prema Projektu vodosnabdjevanja i odvođenja otpadnih voda na teritoriji Opštine Herceg Novi, koji je uradila firma „Dahlem“, u trupu lokalne saobraćajnice položen je kolektor;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

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

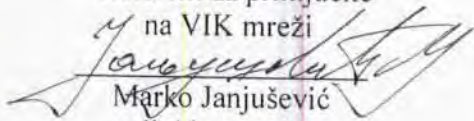
Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame.

Prije izvođenja bilo kakvih radova obratiti se D.O.O. "Vodovod i kanilzacija" u svrhu dobijanja dodatnih informacija.

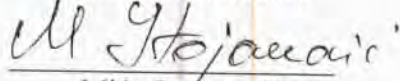
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

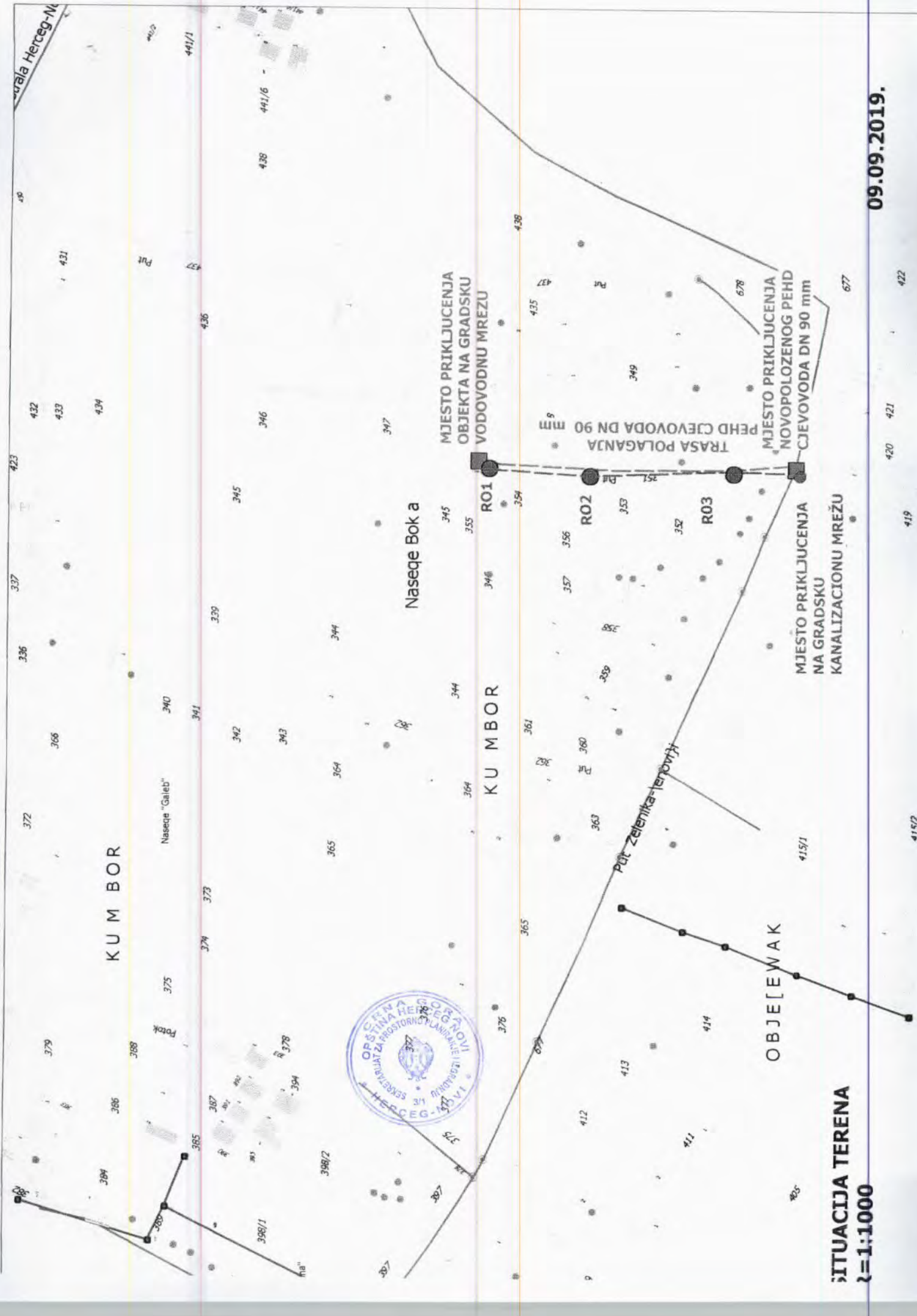
Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.


 Direktor
 Olivera Đoklešić
 dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUCENJA
OBJEKTA NA GRADSKU
VODOVODNU MREŽU

TRASA POLAGANJA
PEHD CJEVOVODA DN 90
MM

MJESTO PRIKLJUCENJA
NOVOPOLOZENOG PEHD
CJEVOVODA DN 90 mm

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREŽU

KUMBOR

Put Zelenika-terovih

OBJE[EWAK



SITUACIJA TERENA
1:1000

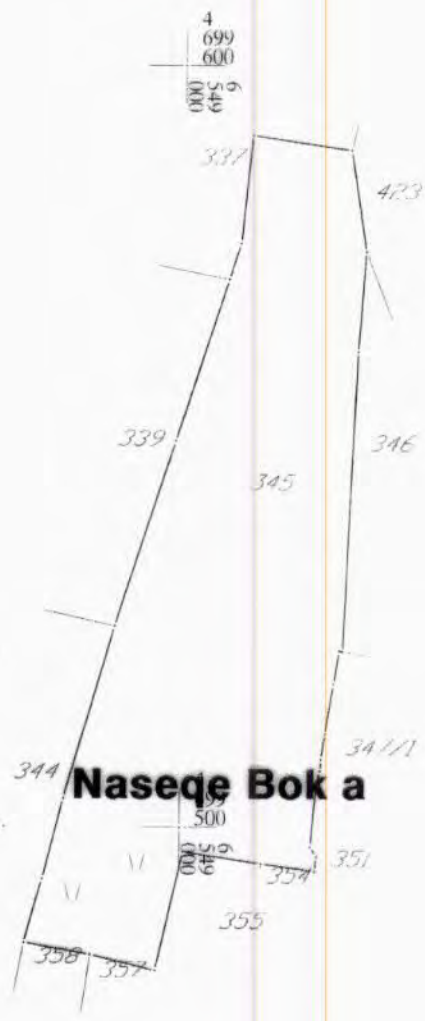
09.09.2019.

415/2 419 420 421 422



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Свјерава
Службено лице
[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14951/2019

Datum: 30.08.2019.

KO: KUMBOR

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 UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 103 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
345			5 15 0	20/11/2015	KUMBOR	Livada 2. klase NASLJEDE		2556	12.27
Ukupno								2556	12.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2610937240015	DJILOVIĆ LUKA MIHAILO KUMBOR B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	7/12
2002957245048	BOBAR ZAGORKA BORČA POPOVA BARA 33-B BEOGRAD Beograd	Susvojina	5/12

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Datum i vrijeme: 30.08.2019. 13:23:53

1 / 2



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
345/0		109-2-954-2441/1-2015	29.10.2015 09:53	DJILOVIĆ MIHAILO	SPROVODJENJE SNIMANJA NA KP 345 KO KUMBOR

