URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)

PRAVNI OSNOV:	Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. god., GUR HN ("Sl. list Crne Gore", op. prop. br. 52/18 i 04/19)
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Micić Dragoslav Po punomoćniku Stanišić Predragu iz Igala Novo Naselje Mesto br.2
OBRAĐIVAČ:	**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 08.11.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-970/2019**
Herceg Novi, 08.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Micić Dragoslava iz Herceg Novog, a po punomoćniku Stanišić Predragu iz Igala, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u planskoj jedinici "01-13"-"Stari grad", maksimalno dozvoljene spratnosti P+1, na lokaciji urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 336 K.O. Herceg Novi u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.god., GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Micić Dragoslav iz Herceg Novog, po punomoćniku Stanišić Predragu iz Igala, Naselje Novo Mesto br.2.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 27.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-970/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 336 K.O. Herceg Novi, broj: 876/ 2019 od 26.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:500.
  - Prepis lista nepokretnosti br. 16 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14646/2019 od 26.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Micić Dragoslav iz Beograda isključivi vlasnik katastarske parcele broj 336 K.O.Herceg Novi (površine 1120m^2), kao i vlasnik objekata 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 79m^2) i 2-pomoćna zgrada (površine pod objektom 28m$^{2)}$ na istoj parceli u Herceg Novom, bez tereta i ograničenja.
  - Geodetski nalaz o utvrđivanju godine izgradnje objekata k.o. Herceg Novi, izrađen od strane "GEODATA" D.O.O. Herceg Novi, dana16.08.2019.god. u kojem je konstatovano slijedeće: "Grafičkim upoređenjem digitalnog plana K.O. Herceg Novi i Situacionog plana iz 1972. god. utvrdio sam da objekat br.1 na kat. parc. 336 K.O. Herceg Novi postoji na Situacionom planu iz 1972. god., što nesumnjivo dokazuje da je ovaj objekat izgrađen prije 1972.god.".

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19), prema njegovom grafičkim prilogo list br. 07c:- "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", u planskoj jedinici "01-13"- "Stari grad", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati - "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
  - Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 876/2019 od 26.08.2019.godine, kao i u Prepis lista nepokretnosti 16 K.O. Herceg Novi, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 336 K.O.Herceg Novi, površine 1120 m2, evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, površine pod objektom 79 m2, kao i objekat br.2-pomoćna zgrada, površine pod objektom 28 m2.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list broj 07a: -"Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
  - Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-13"-"Stari grad".
  - U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
  - Na predmetnoj lokaciji, odnosno katastarskoj parceli, egzistira jedan osnovni objekat-porodična stambena zgrada, slobodnostojeći, kao i jedan pomoćni objekat (prema po službenoj dužnosti, pribavljenoj kopiji katastarskog plana i LN 16 k.o. Herceg Novi).
  - Namjena parcele odnosno lokacije je postojeća, tj. stanovanje.

- **Pravila parcelacije, odnosno lokacije:**
  - Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijeloci postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
    a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
    b) se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
    c) ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
    d) ima obazbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
    e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

  Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c" (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e" (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 336 K.O. Herceg Novi i iznosi 1120 m^2, prema pribavljenom Prepisu lista nepokretnosti broj 16 K.O. Herceg Novi.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Građevinska linija** je na postojećoj udaljenosti.
  - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu, u ovom slučaju "javni put" (katastarska parcela broj 647 k.o. Herceg Novi, LN 551, "javni putevi") od katastarske parcele broj 336 k.o. Herceg Novi.
  - **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela** ostaju nepromjenjena.

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

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

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, 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 i 11/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno 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 članom 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG", br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG", br. 13/07), 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 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.
  - Predmetna lokacija se prema PUP-u OHN, GUR Herceg Novi, prilog list br.08c- "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi se u "zoni kulturnog dobra", te su za predmetnu rekonstrukciju obavezni odgovarajući konzervatorski uslovi.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG", op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, 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 u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na predmetnoj lokaciji egzistira jedan pomoćni objekat, koji nije predmet ovih urbanističko-tehničkih uslova.

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-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**.

- **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.

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 prilaz** predmetnoj lokaciji ne postoji, dok je **pješački prilaz** istoj postojeći, tj. sa postojećeg prilaznog puta (katastarska parcela br.647 K.O. Heceg Novi, LN 551, "javni putevi").
  - **Parkiranje i garažiranje vozila**- nije moguće na predmetnoj parceli.
- **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**.

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 prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
  - nagib terena: 10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene
  - dubina do vode: 1,5 - 4,0 m i više od 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 12-20 N/cm2 i 20 N/cm2
  - seizmičnost: Zona: C1
    Qmax 0,16 (g)
    Ks 0,08
    Intenzitet: (MCS) IX
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
    min. srednja mjesečna 8-9 C
    max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
  - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe rekonstrukcije objekta.**
- **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 zidanih 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 an 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. 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 sitem:** Konstrukciju objekata 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, već je za konkretnu plansku jedinicu predviđena obavezna detaljna razradu na nivou urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Površina lokacije:**
  UP koja odgovara površini katastarske parcele br. 336 k.o. Herceg Novi, koja prema LN 16 k.o. Herceg Novi iznosi **1120 m²**

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  postojeći, odnosno maksimalna površina lokacije pod objektom prema LN 16 k.o. Herceg Novi je **79m²**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP objekta:**
  postojeća

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  postojeća, odnosno P+1 (prizemlje+sprat)

(Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja)).

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja): **postojeća**

- **Maksimalno dozvoljena visina objekta** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove): **postojeća**

- **Definicija pojmova:**
  - **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (G.L.1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
  - **Sprat (1,2,...n)** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).
  - **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
    Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **Arhitektonsko oblikovanje**
    - Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
    - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja).
    - Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
    - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koja ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključije se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
    - **Krov objekta:** postojeći
    - **Spoljna stolarija:** postojeća
    - **Krovni pokrivač:** postojeći
    - **Oluci:** postojeći

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", op.prop.br.47/13).
  - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, 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 UP-a za predmetnu plansku jedinicu, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) 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.
Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17).
Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18).
Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).

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

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  - Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja",
  - Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c- "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima:**

  - Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova broj: 05-3592/19 od 15.10.2019.god. izdati od strane D.O.O."Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi.

  - Zahtjev za izadavanje tehničkih |konzervatorskih| uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 11.10.2019.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 16.10.2019.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 broj: 876/2019 od 26.08.2019.god. izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, razmjera R.1:500,

- Prepis lista nepokretnosti 16, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14646/2019 od 26.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Micić Dragoslav iz Beograda isključivi vlasnik katastarske parcele broj 336 K.O.Herceg Novi (površine 1120m^2), kao i vlasnik objekata 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 79m^2) i 2-pomoćna zgrada (površine pod objektom 28m$^{2)}$ na istoj parceli u Herceg Novom, bez tereta i ograničenja.

Samostalna savjetnica I :

Arh.Milica Marić dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo sprec.sci.građ.

V.D.SEKRETARA

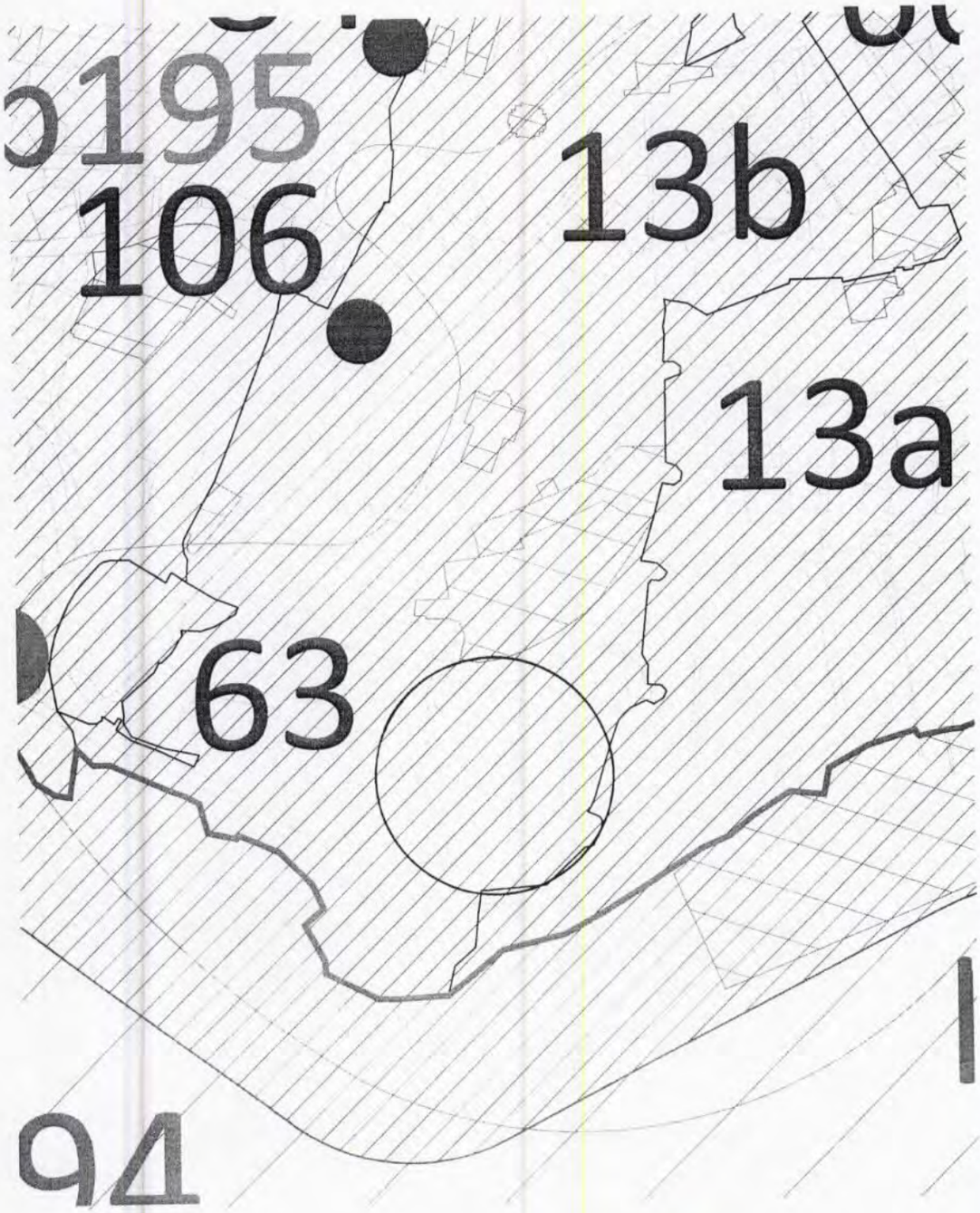
Vladislav Velaš, dipl. ing. geod.

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)
- list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja"
Planska jedinica „01-13"-„Stari grad"

Samostalni savjetnik I,
Arh. Milica Marić, dipl.ing.

Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c- "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža"
„Zona kulturnog dobra“



Samostalni savjetnik I,
Arh. Mlica Marić, dipl.ing.

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 16-10-2019
Орган јавне власти | Број: | Радни број | Прилог | Врија...
02-3-350-UPI-970/2019-1/2

Broj:05-3592/19
Herceg Novi, 15.10.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
MICIĆ DRAGOSLAV
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3592/19 od 15.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, kaja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u plasnskoj zoni „01-13"-„Stari grad", maksimalno dozvoljene spratnosti P+1, na lokaciji, koja se sastoji od **katastarske parcele broj 336 k.o. Herceg Novi,** *koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-970/2019 od 11.10.2019.god*, konstatuje se:

- Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-301740;
- Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta..

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Olivera Dobrestić
dipl.ing.građ.

192000000028
109-956-14646/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 109-956-14646/2019
Datum: 26.08.2019.
KO: HERCEG-NOVI

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 ADV STANIŠIĆ PREDRAGA , IGALO , za potrebe DOBIJANJA UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 16 - 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
336			23/08/2019		Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		513	0.00
336			23/08/2019		Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
336	1				Porodična stambena zgrada KUPOVINA		79	0.00
336	2		23/08/2019		Pomoćna zgrada KUPOVINA		28	0.00
Ukupno							1120	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1112961714016 0	MICIĆ VLADIMIR DRAGOSLAV ŠEKSPIROVA 17-SAVSKI VENAC BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
336	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 79	/
336	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 65	Svojina 1/1 MICIĆ VLADIMIR DRAGOSLAV 1112961714016 ŠEKSPIROVA 17-SAVSKI VENAC 0
336	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P1 65	Svojina 1/1 MICIĆ VLADIMIR DRAGOSLAV 1112961714016 ŠEKSPIROVA 17-SAVSKI VENAC 0
336	2	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA	0	P 28	Svojina 1/1 MICIĆ VLADIMIR DRAGOSLAV 1112961714016 ŠEKSPIROVA 17-SAVSKI VENAC 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

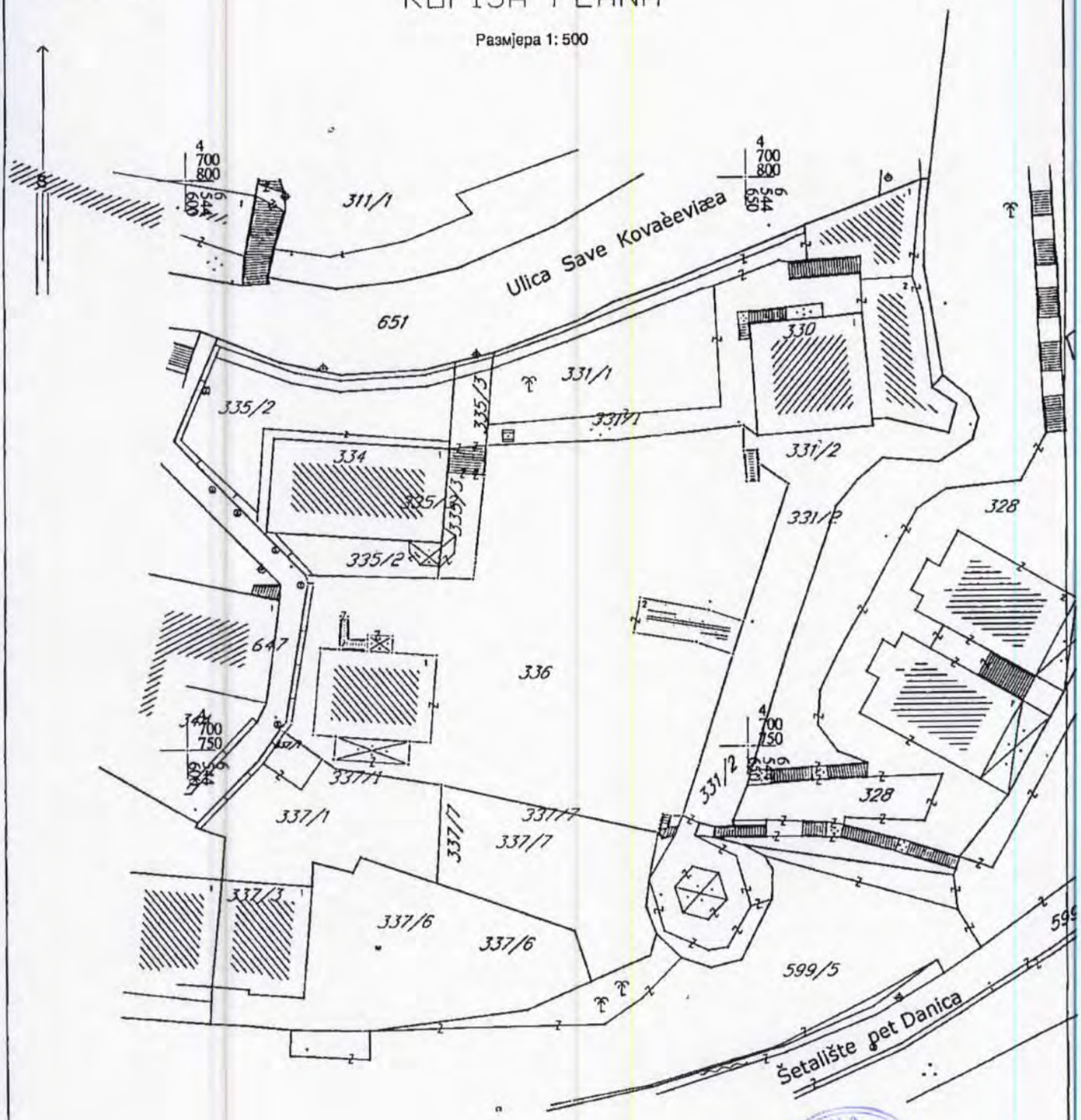
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
336/0	1 1	109-2-954-4363/1-2018	31.10.2018 11:18	NOTAR MARIĆ TAMARA - FONDACIJA LANA	UPIS U LN. 16 K.O.HERCEG NOVI K.P. 336, 332, 335/4,333 -BEKAVAC JASMINKA
336/0	1 1	109-2-954-1310/1-2019	19.04.2019 09:14	MICIĆ DRAGOSLAV-NOTAR MARIĆ TAMARA	UPIS U LN. 16 480 432 438 K.O.HERCEG NOVI - FONDACIJA LANA BEKAVAC
336/0	1 2	109-2-954-4363/1-2018	31.10.2018 11:18	NOTAR MARIĆ TAMARA - FONDACIJA LANA	UPIS U LN. 16 K.O.HERCEG NOVI K.P. 336, 332, 335/4,333 -BEKAVAC JASMINKA
336/0	1 2	109-2-954-1310/1-2019	19.04.2019 09:14	MICIĆ DRAGOSLAV-NOTAR MARIĆ TAMARA	UPIS U LN. 16 480 432 438 K.O.HERCEG NOVI - FONDACIJA LANA BEKAVAC
336/0	1	109-2-954-4363/1-2018	31.10.2018 11:18	NOTAR MARIĆ TAMARA - FONDACIJA LANA	UPIS U LN. 16 K.O.HERCEG NOVI K.P. 336, 332, 335/4,333 -BEKAVAC JASMINKA
336/0	1	109-2-954-1310/1-2019	19.04.2019 09:14	MICIĆ DRAGOSLAV-NOTAR MARIĆ TAMARA	UPIS U LN. 16 480 432 438 K.O.HERCEG NOVI - FONDACIJA LANA BEKAVAC
336/0	1	109-2-954-2261/1-2019	19.07.2019 10:39	ADV. STANIŠIĆ PREDRAG PP ZA MICIĆ	SPROVODJENJE PARCELACIJE KP 336 I DR KO HERCEG NOVI

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 876/2019
Датум: 26.08.2019.

Катастарска општина: ХЕРЦЕГ-НОВИ
Број листа непокретности:
Број плана: 6,7,8,9
Парцела: 336

KOPIJA PLANA

Размјера 1: 500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице: