Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU STAMBENOG,
STAMBENO-POSLOVNOG ILI POSLOVNOG OBJEKTA,
KAO I POMOĆNOG OBJEKTA-OTVORENI BAZEN

PLANSKI DOKUMENT: Detaljni urbanistički plan "Meljine" ("Sl. list CG", op. prop. br.26/12)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Dragaš Veselin iz Igala Novo Mesto br.14

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

Herceg Novi, 09.04.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju-
Broj: **02-3-350-1093/2017**
Herceg Novi, 09.04.2019. godine

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta, kao i pomoćnog objekta-otvoreni bazen, u zoni CD-centralne djelatnosti (mješoviti centri), maksimalne spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji je nagib > 15°, na lokaciji: urbanistička parcela UP51, koja se sastoji od katastarske parcele broj 315/1, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 319/2 K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Meljine" (»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12).

NAPOMENA: Postojeći objekat se uklanja u posebnom postupku, na zahtjev vlasnika, shodno članu 113. Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18 i 63/18).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Dragaš Veselin iz Igala, Novo Mesto br.14.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 20.09.2017. godine, pod br.: 02-3-350-1093/2017.

POSTOJEĆE STANJE :

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

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 315/1 k.o. Podi od 04.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti br.143 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1541/2019 od 04.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Noskov Andrey iz Ruske Federacije isključivi vlasnik katastarske parcele broj 315/1 k.o. Podi u Meljinama, u površini od 1840 m2, kao i vlasnik objekta 1 –"porodična stambena zgrada", u površini od 183 m2, uknjižene spratnosti Su+P, na istoj parceli u Meljinama, bez tereta i ograničenja.

- **Planska dokumentacija:**
- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop.br.26/12).
- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje-Plan fizičke strukture", na predmetnoj parceli postoji stambeni objekat, spratnosti S+Pk.
- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" predmetna parcela i objekti na njoj nalaze se u zoni CD-centralne djelatnosti (mješoviti centri), poglavlje 5.4. Uslovi za izgradnju objekata u zoni centralnih djelatnosti (mješoviti centri) (str.33-35).

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" predmetna parcela i objekat na njoj nalaze se u zoni CD-centralne djelatnosti (mješoviti centri), poglavlje 5.4. Uslovi za izgradnju objekata u zoni centralnih djelatnosti (mješoviti centri) (str.33-35).
- "Postojeći objekat u smislu ovih uslova je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br.4a. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju. Za postojeće neformalno izgrađene objekte koji zadovoljavaju ovim planom definisane uslove izdaje se odgovarajuće odobrenje za izgradnju, a za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju." (poglavlje 5.8. Uslovi za postojeće objekte, strana 37.)
- "U zoni zahvata Plana objekat je moguće srušiti i umesto njega podići novi koji mora da ispuni sve uslove za pripadajuću zonu. Ovo ne važi za objekte u prvome nizu u ulici Braće Pedišića koji su označeni u prilogu br. 8 i za koje su u tekstualnom prilogu "Zaštita graditeljskog nasleđa starog naselja Meljina" date smjernice za rekonstrukciju." (poglavlje 5.8. Uslovi za postojeće objekte, strana 39.)

- **Postojeći objekat se uklanja u posebnom postupku, na zahtjev vlasnika, shodno članu 113. Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18 i 63/18).**

- **U zoni mješovitog centra dozvoljene namjene su:**
  - Stanovanje
  - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
  - Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu i koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovina, uslužni sadržaji, centri za zabavu, sportski sadržaji, društvene djelatnosti, zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja.
- **U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:**
  - stambenih objekata
  - stambeno-poslovnih objekata (stanovanje, poslovanje ili poslovanje u funkciji turističkog stanovanja)
  - poslovnih objekata (poslovanje na svim etažama)
  - pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
  - pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj .pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena
  - na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.

- **Pravila parcelacije:**
- Minimalna veličina urbanističke parcele-lokacije je **300 m2.**
- Površina urbanističke parcele **UP51** iznosi **P= 1853.96 m2**, prema prilogu br.7: Plan parcelacije i preparcelacije, i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele datim u priloženoj tabeli.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu,** shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG", broj 44/18), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- **Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br.64/17 i 44/18) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.**

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 51		
Br.	x	y
4	6546787.60000	4701363.12000
5	6546787.51303	4701356.79265
6	6546766.77319	4701357.70835
7	6546768.00000	4701363.97000
8	6546769.92000	4701370.78000
9	6546772.18000	4701380.77000
10	6546776.52000	4701400.91000
11	6546785.63000	4701406.42000
12	6546811.86000	4701416.08000
13	6546817.54000	4701413.06000
14	6546814.00000	4701408.51000
15	6546809.24000	4701397.38000
16	6546808.00000	4701386.66000
17	6546812.94000	4701364.47000
Koordinate građevinske linije		
I	6546817.07387	4701413.30784
II	6546777.90025	4701400.19453
III	6546769.76832	4701362.45788
IV	6546787.58177	4701361.79345
4	6546787.60000	4701363.12000
17	6546812.94000	4701364.47000

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnom udaljenošću objekta od susjedne parcele, kao i G.L. građevinskom linijom.
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7).
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički, zadatim koordinatnim tačkama I, II, III, IV, 4 i 17.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama 5. i 6..

*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 i 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 i 63/18)).

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

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

- **Zaštite na radu** – U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG", br. 34/14 i 44/18), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG", br. 06/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture, u skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG", op. prop. br. 24/15 i 27/16).
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanja vršiti autohtonim vrstama.
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli **20%**
- Uvidom u list br.20-Vegetacija-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni "zelenilo ograničenog karaktera", ZO-zelenilo okućnica. Sjeverni dio parcele (uz Jadransku magistralu) se nalazi u zoni ZUS-zelenilo uz saobraćajnicu.
- **Planom se predviđa:** uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih površina; povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstveni sistem sa pejzažnim okruženjem; funkcionalno zoniranje slobodnih površina; usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i fukcionalnog zelenila u nova urbanističko-arhitektonska rješenja; potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- **Zelenilo okućnica (poglavlje 10.3. Planirano stanje, strana 86.)**: kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.

- **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**
  Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.
  - Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus-eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica-lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija,kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd....
- **Linearno zelenilo (drvoredi)**- podrazumijeva ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih staza i parking prostora. Ova kategorija zelenila predstavlja čvrstu vezu unutar sistema zelenih površina naselja koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.
  Prilikom izbora biljnih vrsta koje bi se koristile za sadnju u drvoredima, treba izabrati vrste otporne na aerozagađenja i prašinu, kao i vrste koje zahtijevaju najmanje ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdana. Takođe treba voditi računa o visini okolnih objekata, kao i o tome da sadnice ne ometaju saobraćaj.

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 graditeljskog nasljeđja Meljina obuhvata priobalni potez starog naselja. Granice obuhvata odredjene su na bazi očuvanih prostornih i graditeljskih vrijednosti evidentiranih na terenu. Prostorno ovo je prvi niz kuća uz ulicu Braće Pedišića, sa zapada ograničen pešačkom stazom koja izlazi na magistralu, a sa istoka ulicom Braće Pedičića (grafički prilog br.8).

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**
  - Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mejstima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivoti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan objekat (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekat) ukoliko se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni.
- Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.
- Pomoćni objekti prve kategorije su max spratnosti P i max BRGP od 50 m2 (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti).
- Pomoćni objekti druge i treće kategorije su pomoćni objekti infrastrukture i uređenja terena.
- Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisane BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu **www.epcg.co.me** i na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me;**
  - U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.
  - U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno UP51, obezbjeđen je prema Planskom dokumentu, Saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokementacije, broj: 03-1426/2 od 01.03.2018. godine, izdati od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva, Direkcija za saobraćaj, kao i prema Saglasnosti na saobraćajno rješenje izdato od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost, broj: 02-13-231-UpI-56/2019 od 27.03.2019.godine.
  - Kolski i pješački prilaz predmetnoj urbanistička parceli UP51, ostvaruje se preko postojeće prilazne sekundarne javne saobraćajnice, karakterističnog poprečnog profila **B1-B1** (katastarska parcela broj 319/2 k.o. Podi, "nekategorisani putevi", LN191 k.o. Podi), iako se ista naslanja i na Jadransku magistralu.

- **Parkiranje ili garažiranje vozila:** za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele – lokacije po normativu datom u tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m2 BRGP poslovnog prostora

- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumske etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteren stambenih ili stambeno-poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2.4m koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumske ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterene ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteren se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2m od konačno uređenog terena.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG", br. 09/12).
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.

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

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

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

PRIRODNI USLOVI:
- Uvidom u kartu 3.f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. II b** za koju važi:
  - litološki opis: siltit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E); rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)
  - nagib terena: od 10° do 20°
  - dubina do vode: > 4,0 m
  - stabilnost terena: uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa-spiranje, jaružanje, puzanje)

- nosivost terena: > 20 N/cm2
- seizmičnost: zona C1
  max (q) 0,16
  Ks 0,08
  intenzitet (MCS) IX
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
  min. srednja mjesečna 8-9 C
  max. srednja mjesečna 24-25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišine (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestali oko 5%.

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", broj 73/10 i 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** Temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 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 51**
- **Površina urbanističke parcele: 1853.96 m^2**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.5**
- **Bruto građevinska površina objekta (max BRGP): prema proračunu za datu zonu**
- **<u>Otvoren (nenatkriven) bazen</u> ulazi u obračun ukupno propisane BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa pokrivenosti.**

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18)).
* **Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", brpj 64/17, 44/18 i 63/18)).
* **Obračun površina i zapremina** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG", br. 60/18).

- **Maksimalna spratnost objekta:**
- stambenih objekata P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje),
- stambeno-poslovnih objekata P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje ili poslovanje u funkciji turističkog stanovanja),
- poslovnih objekata P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (poslovanje na svim etažama).

- **Maksimalna visinska kota objekta:**
- Uslovljena je maksimalnom spratnošću objekta.

- Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Opšti urbanističko tehnički uslovi, 5.1. Uvod:
  - **suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
  - **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgranenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
  - **potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
  - **potkrovlje** ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK" , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti sa 100% od BGP.
  - **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
  - **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod podkrovlja).

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mijesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60 m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mijesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

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

- Ako se objekat nalazi ka 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 određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu izkazanu u metrima.
- Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisane BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

❖ **Materijali obrade:**

- **Krov objekta**: krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.
  Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. „belvederi") u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tzv. „belvederi" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih krovnih prozora može biti od 15° do 26°;
- **Krovni pokrivač:** krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača;
- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbogo odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetnski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima:
- **Krovni prepust**: na zabatu može biti istaknut do 0,20 m.

❖ **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.
- Teren oko objekta, 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 3.00m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. ist CG", 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.

NAPOMENA:

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.**
- **Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18),** koji je stupio na snagu 14.10.2017.godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za građenje objekata. Članom 91. istog Zakona, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
  Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5, objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
  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).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  - Izvodi iz DUP-a "Meljine" ("Sl. list CG", op.pr. br. 26/12), i to: list br.4.a – Plan fizičke strukture -postojeće stanje, list br.6. – Planirana namjena površina, list br.7. – Parcelacija i preparcelacija, list br.10. – Saobraćaj -Plan nivelacije, list br.12. – Karakteristični profili, list br.14 - Elektroenergetska mreža - postojeće i planirano stanje, list br.16. – TT mreža – postojeće i planirano stanje, list br.18. – Hidrosistemi – postojeće i planirano stanje, list br.20. – Vegetacija -planirano stanje, list br.19. – Protivpožarna zaštita.
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - Projektantsko vodovodni uslovi, D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-2753/17 od 27.09.2017. godine.
  - Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, Direkcije za saobraćaj, Ministarstvo saobraćaja i pomorstva, broj: 03-1426/2 od 01.03.2018.godine.
  - Saglasnost na saobraćajno rješenje, Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost, broj: 02-13-231-UpI-56/2019 od 27.03.2019.godine.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 315/1 k.o. Podi, broj:119/2019 od 04.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, R. 1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti 143 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-1541/2019 od 04.02.2019. godine.

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

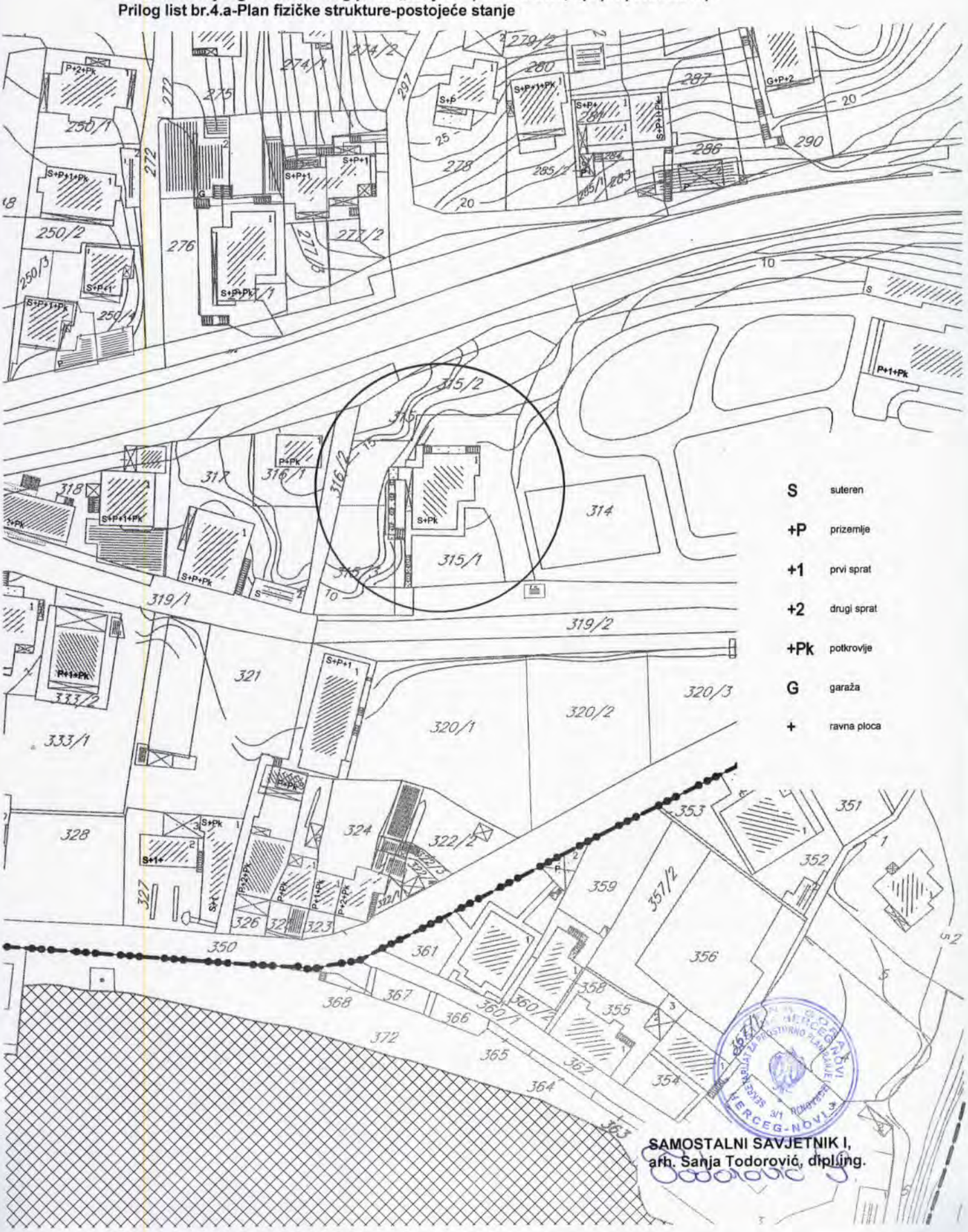
ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA
Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA
arh. Marina Sekulić, spec. sci.

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta,
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji,
- Arhivi.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

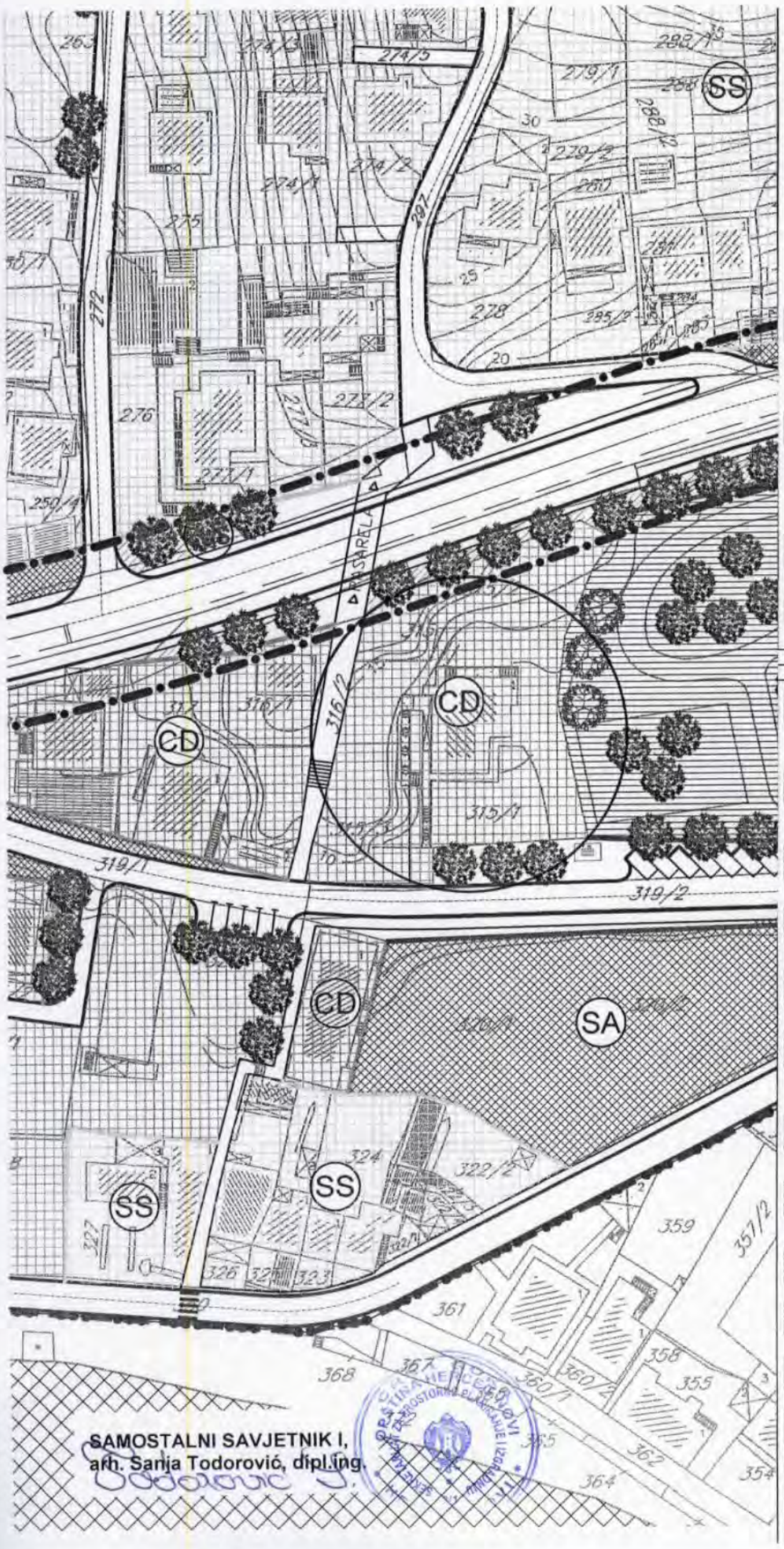
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.4.a-Plan fizičke strukture-postojeće stanje



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.6-Planirana namjena površina



LEGENDA:

- granica zahvata plana
- granica Morskog Dobra
- granica arheološkog lokaliteta (predhriščanska gomila)
- zastitni pojas uz magistralu ukupne širine 25m (12.5m od osovine magistrale)
- zaštitni pojas oko potoka širine 5m

ZONE

SS — zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
na postojecim stambenim objektima dozvoljena
je dogradnja i nadogradnja prema opštim UT uslovima
kp max= 0.4
ki max = 1.2
max spratnost P+2+Pk za nagib terena preko 15 °S+P+1+Pk

SM — zona stanovanja niskih gustina - porodicno stanovanje
na postojecim stambenim objektima dozvoljena
je dogradnja i nadogradnja prema opštim UT uslovima
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max bruto površina objekta 500m2
max spratnost P+1 za nagib terena preko 15 °S+P+1

IOH — pumpna stanica

javni prostor

CD — centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15 °
S+P+1+Pk ili S+P+2

MC1-2 — centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15 °
S+P+1+Pk ili S+P+2

MC3 — centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5

MC4 — centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5

MC5 — centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+1

T — turizam
kp max= 0.4
ki max = 1.2
max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15 °
S+P+1+Pk ili S+P+2

SA — sahovska akademija
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost S+P+3

P — poslovanje
kp max= 0.5
ki max = 2.0
max spratnost P+4

ZO — zelenilo okucnica

S — skver

PZ — prirodno zelenilo

ZUS — zelenilo uz saobracajnicu

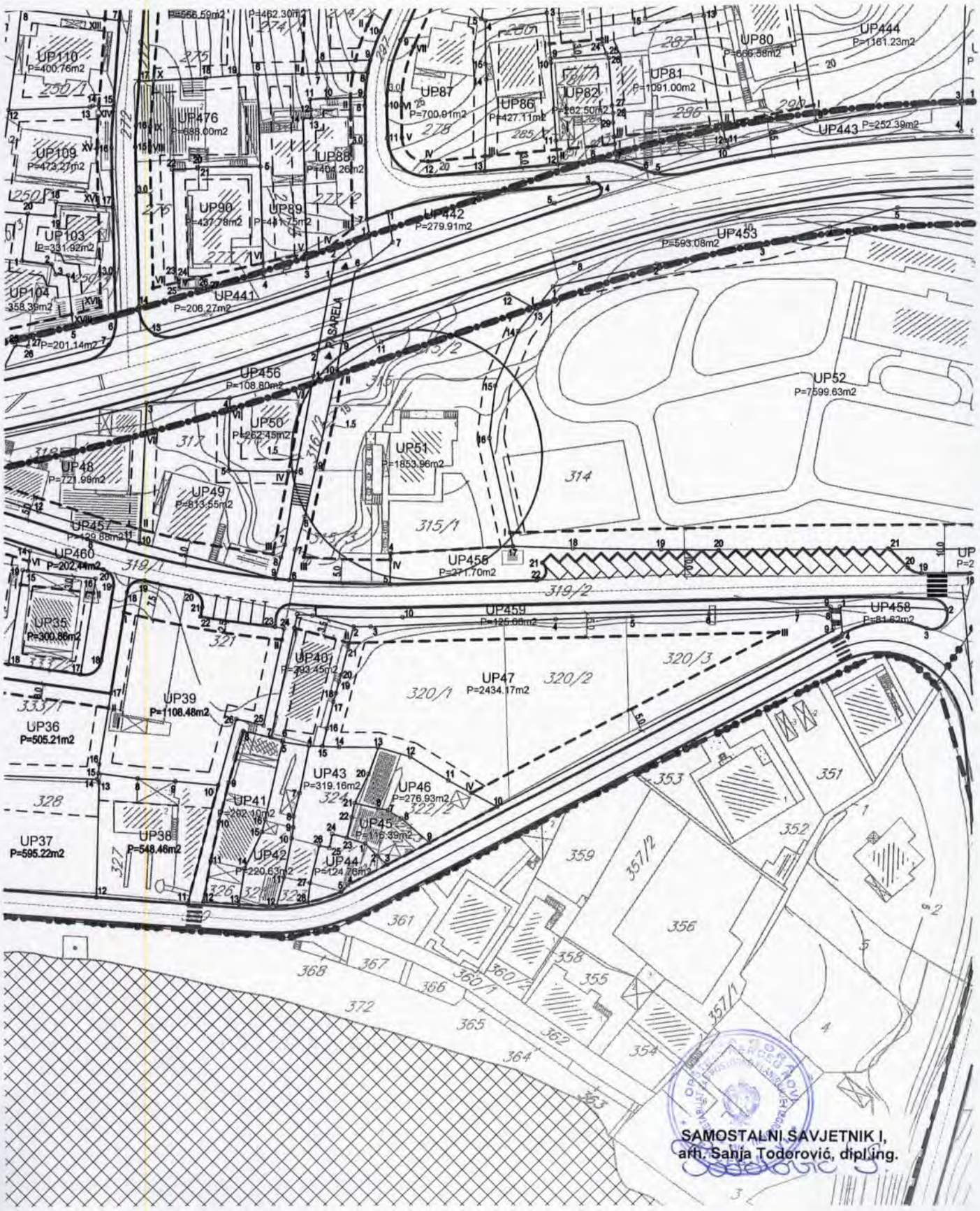
US — uredjeno zelenilo

PA — park

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

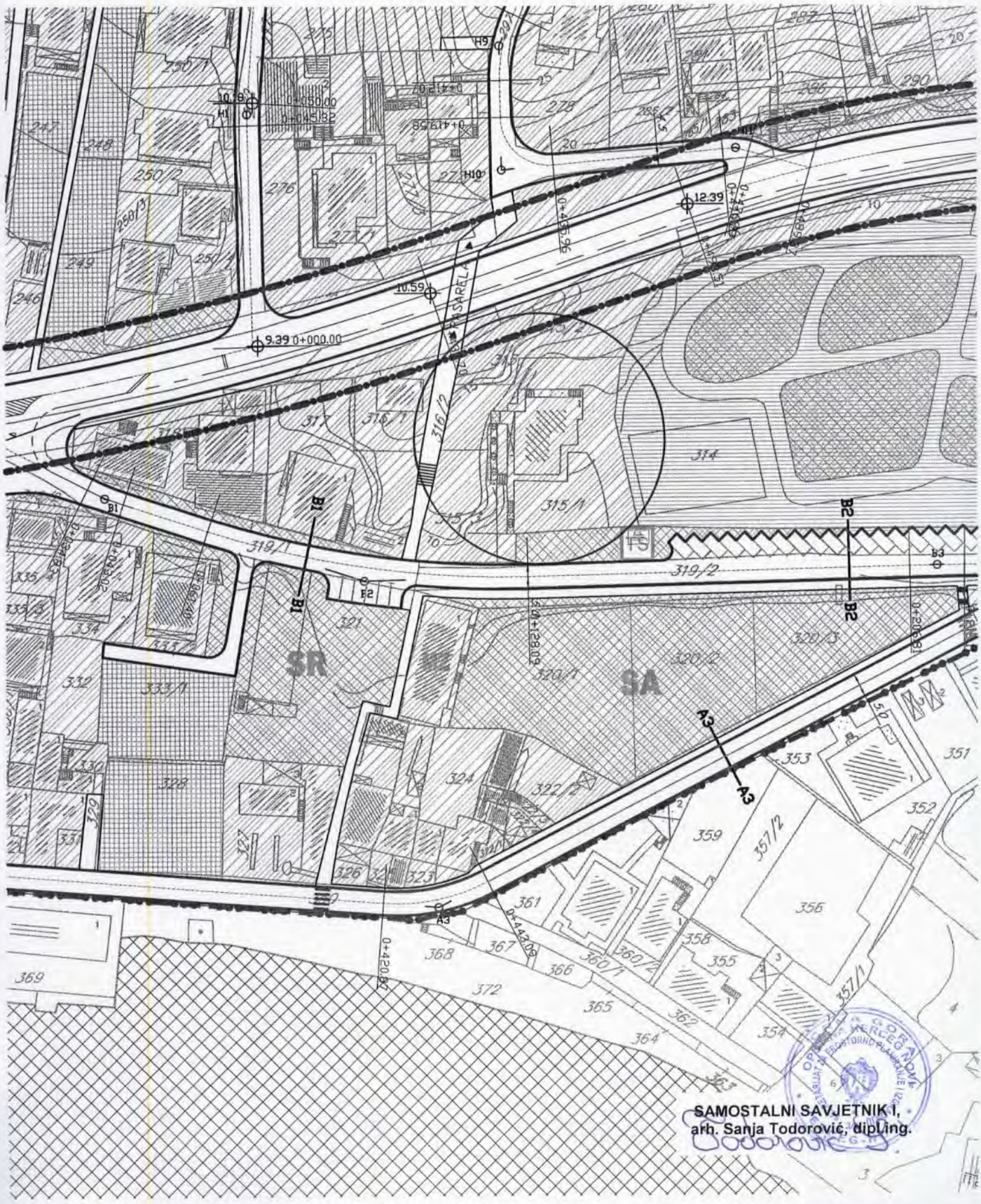
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.7-Parcelacija i preparcelacija



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.10-Saobraćaj-plan nivelacije

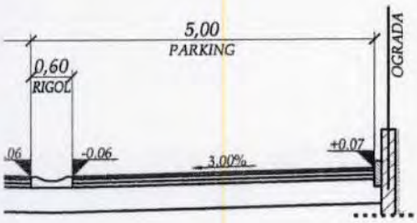


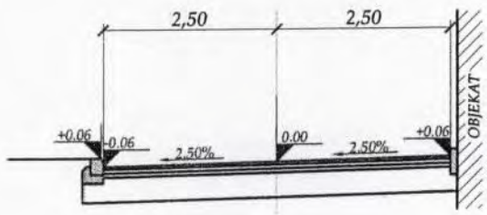
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

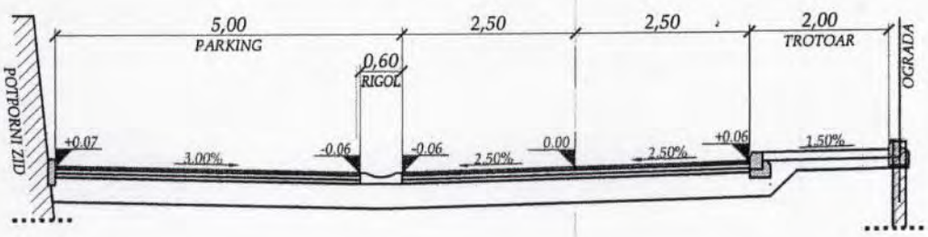
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.12-Karakteristični profili

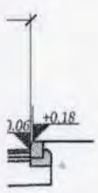
PROFIL"B1 - B1"



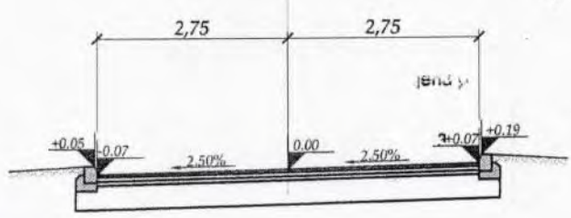


PROFIL"B2 - B2"

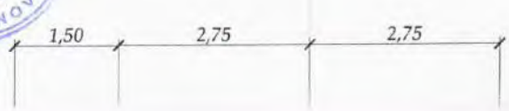




PROFIL"G - G"



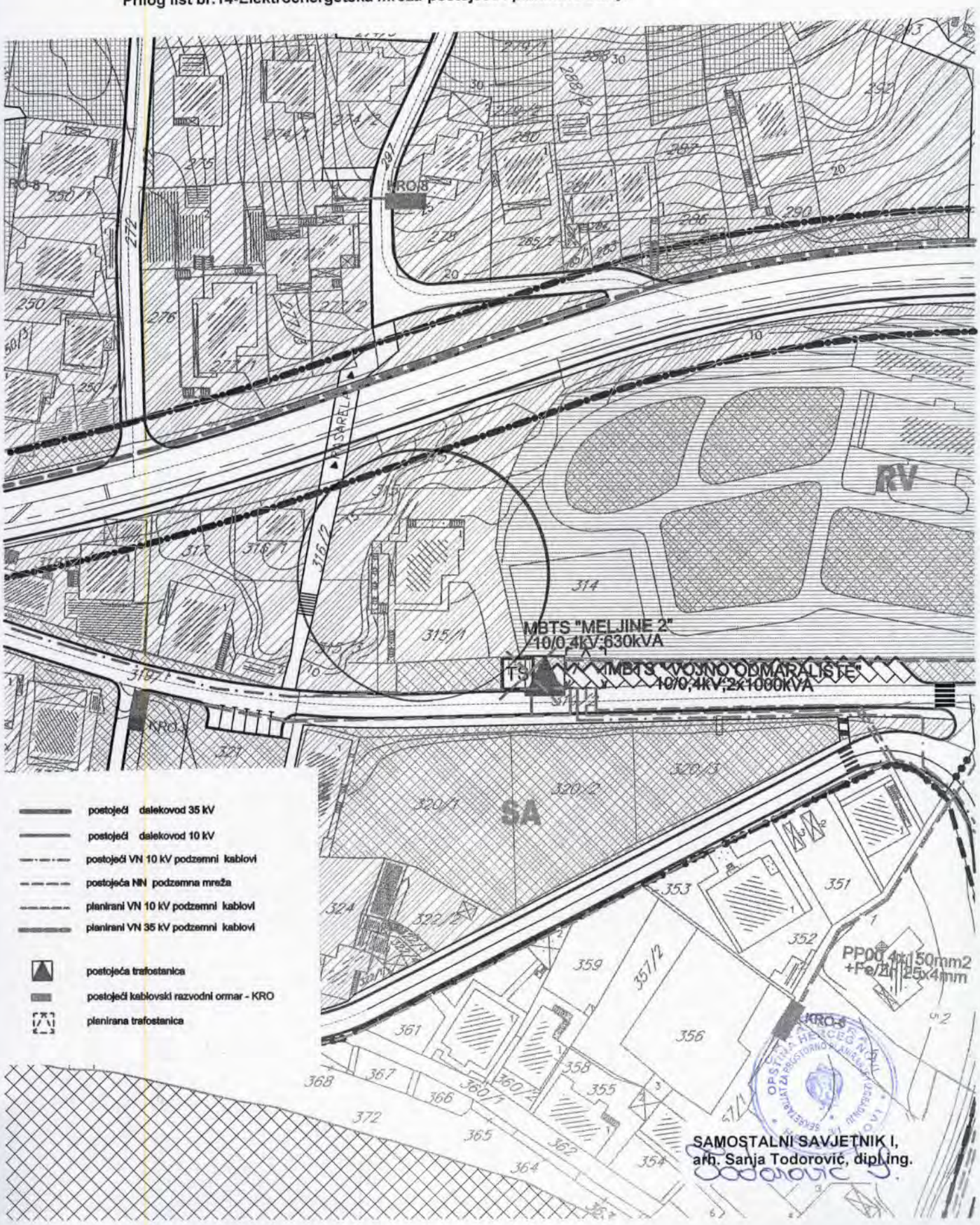
PROFIL"E - E"



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

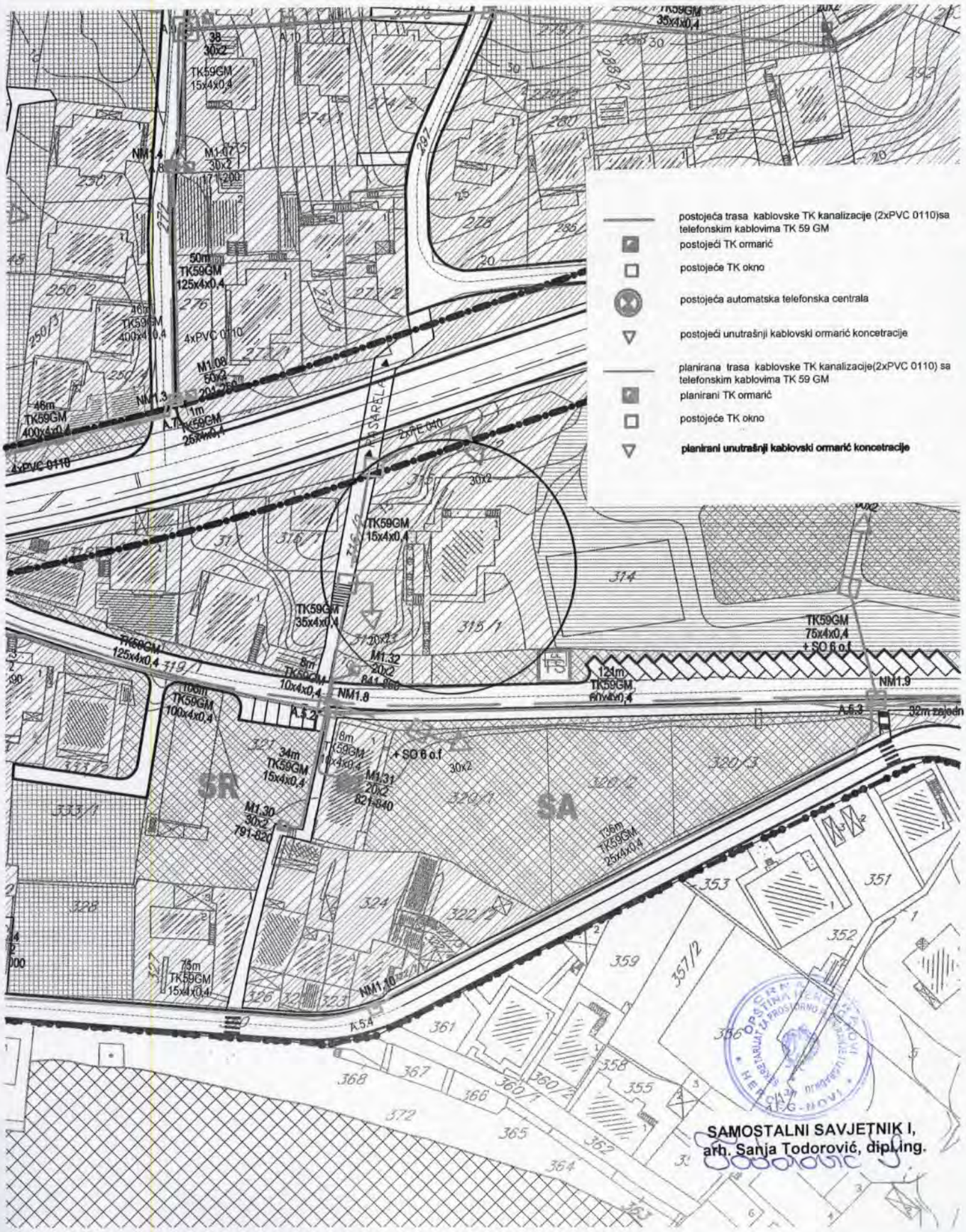
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.14-Elektroenergetska mreža-postojeće i planirano stanje



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

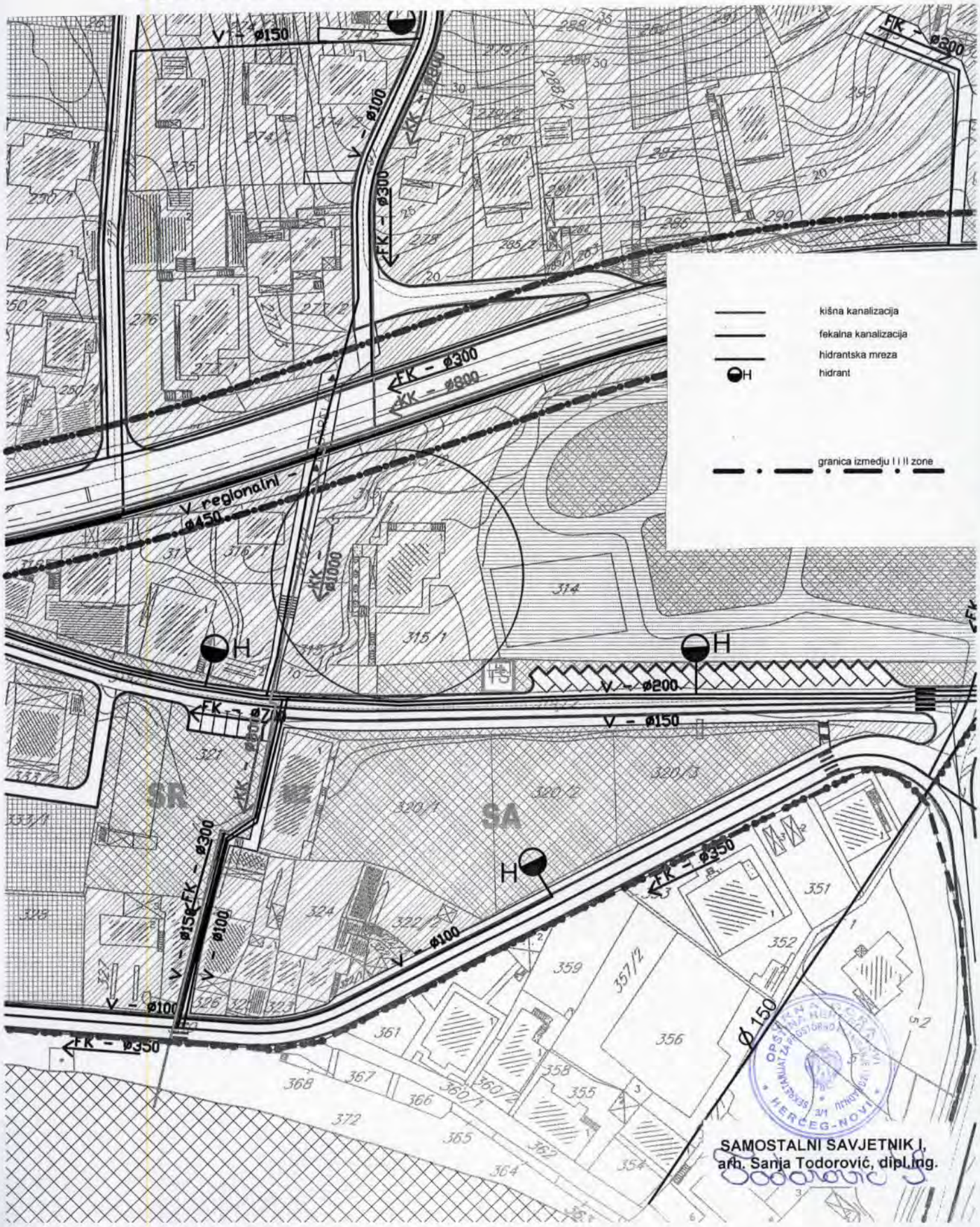
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.16-TT mreža-postojeće i planirano stanje



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

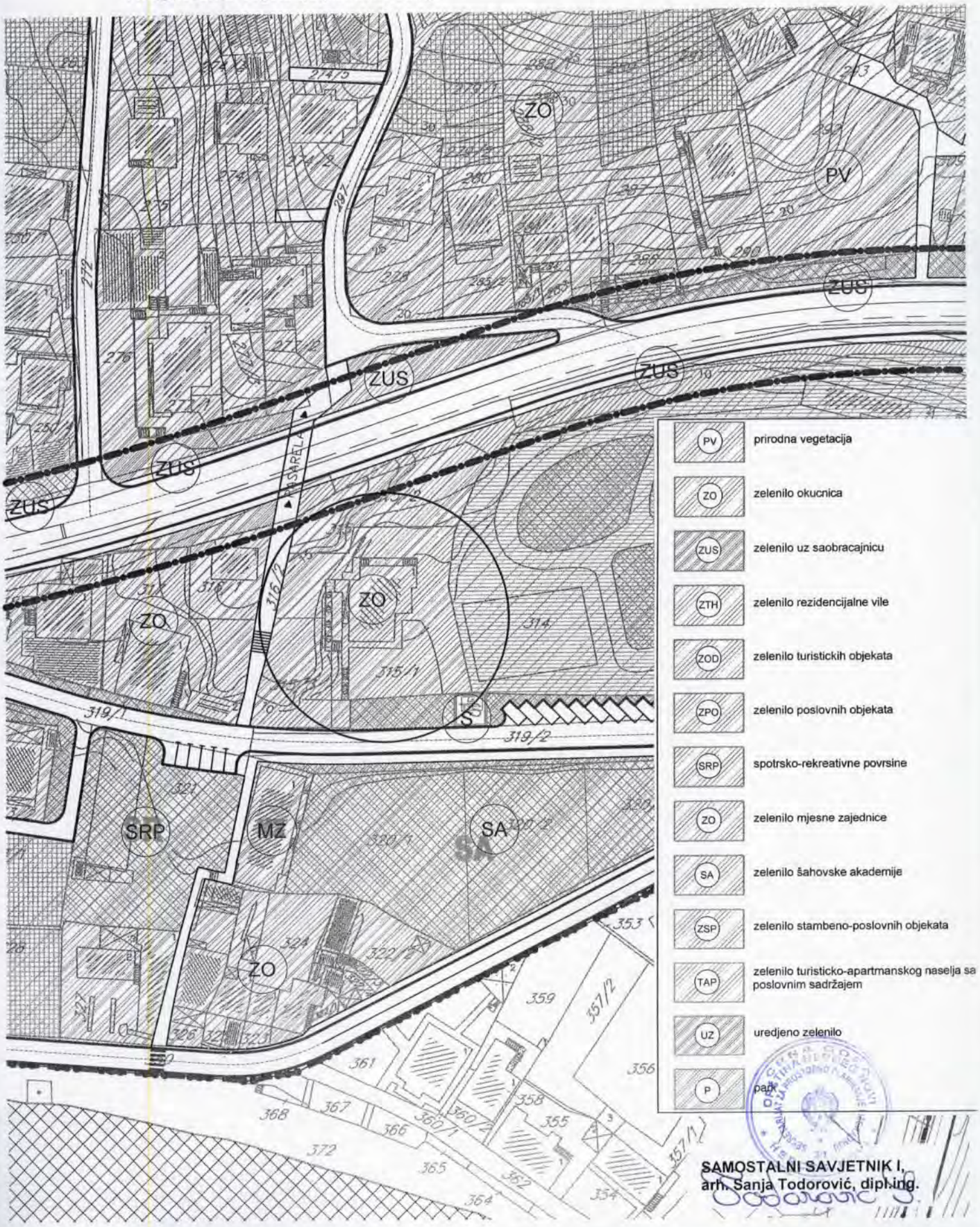
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.18-Hidrosistemi-postojeće i planirano stanje



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1093/2017
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Meljina" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)
Prilog list br.20-Vegetacija-planirano stanje



SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
arh. Sanja Todorović, 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

ЈАВНА УПРАВА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено:				
Орган једин.	Број	Арх.знак шифра	Прилог	Вриједност
02-3-350-1093/2017-1/1				

Broj:05-2753/17
Herceg Novi, 27.09.2017.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
DRAGAŠ VESELIN
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2753/17 od 26.09.2017.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta **na katastarskoj parceli broj 315/1 k.o. Podi**, *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-1093/2017 od 25.09.2017.god.*, konstatuje se:

- Objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-403363;
- Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- U postojećem vodomjernom oknu pored postojećeg vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

VD Direktor
Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 06 МАР 2018				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-1093/17-1/3				

CRNA GORA
MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
Direkcija za saobraćaj

Broj: 03-1426/2
Podgorica, 01.03.2018. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Direkcija za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Herceg Novi - **Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju** br.02-3-350-1093/2017 od 14.02.2018. godine, za propisivinjanje saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekata, stambenog, stambeno- poslovnog ili poslovnog, kao i pomoćnog objekta (otvoreni bazen) na urbanističkoj parceli UP 51 koja se sastoji od katastarske parcelebr.315/1 i manjeg dijela katastarske parcele br.319/2 KO Podi u Meljinamaj u zahvatu DUP-a Meljine" opština Herceg Novi, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima (,,Sl. List RCG,, br.42/04 i ,,Sl. List CG,, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11) izdaje sljedeće:

- Za predmetni prostor postoji **Detaljni urbanistički plan "Meljine".** Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju za **urbanističku parcelu** parceli UP 51 koja se sastoji od katastarske parcelebr.315/1 i manjeg dijela katastarske parcele br.319/2 KO Podi u Meljinamaj u zahvatu DUP-a Meljine" opština Herceg Novi dati su predmetnim planom.
- **Regulaciona linija** definisana je kordinatnim tačkama u Parcelacija i preparcelacija i to je **(linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene)**
- **Građevinska linija** (građevinska linija prestavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta), **i definisana je kordinatama tačaka .**

Shodno Detaljnom urbanističkom planu "**Meljine** " (,,Sl.listRCG" o.p.br.26/12),prilog - Saobraćaj- plan – nivelacija , urbanistička parcela UP51 nema kolskog priključak sa magistralnog puta. Priključenje se ostvaruje sa lokalne saobraćajnice koja je priključena na magistralni put.
Neophodno je prilikom izrade projektne dokumentacije za atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put magistralni put..
Projektnu dokumentaciju - uređenje terena urađenu u skladu sa važećim DUP-om, u skladu sa gore datim preporukama i uslovima , važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Direkciji za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ. tehničar

DIREKTOR,
Savo Paraća

Crna Gora - Ministarstvo saobraćaja i pomorstva - DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ - PODGORICA

Dostavljeno
- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

SANJA

Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231- Up I-56/2019

Herceg Novi, 27.3.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 28-03-2019

02-3-350-Up I -1093/17-1/4

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

-OVDJE-

PREDMET: Saglasnost na saobraćajno rješenje priključka i urbanističko-tehničke uslove za lokaciju UP 51, utvrdjene planskim dokumentom DUP-om Meljine ("Sl. List CG opštinski propisi" br. 26/12)

Veza: vaš zahtjev br. 02-3-350-Up I-1093/2017 od 4.2.2019.

Na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18), uvida u DUP Meljine ("Sl. List CG opštinski propisi" br. 26/12), tekstualni dio i grafički prilog -saobraćaj , obavještavamo vas da je ovaj Sekretarijat saglasan sa utvrdjenim rješenjem kolskog priključka lokacije na lokalni put u Meljinama kao i sa utvrdjenim urbanističko-tehničkim uslovima za lokaciju UP 51 koja se sastoji od kat.parc. 315/1 I manjeg dijel akat.parc. 319/2 K.O. Podi.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA

GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJ

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 119/2019
Датум: 04.02.2019.

Катастарска општина: ПОДИ
Број листа непокретности:
Број плана: 4
Парцела: 315/1

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000028
109-956-1541/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-1541/2019
Datum: 04.02.2019
KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINIĆ ZORKE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 143 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
315	1		4 10	07/07/2017		Livada 1. klase KUPOVINA		1157	8
315	1		4 10	24/08/2015		Dvorište KUPOVINA		500	0
315	1	1	4 10	24/08/2015		Porodična stambena zgrada KUPOVINA		183	0
								1840	8

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000016570 72 4910427	NOSKOV VIKTOR ANDREY RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 4910427	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
315	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 183	Svojina 1/1 NOSKOV VIKTOR ANDREY 6192000016 RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 4910427 72 491
315	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	SU 118	Svojina 1/1 NOSKOV VIKTOR ANDREY 6192000016 RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 4910427 72 491
315	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P 153	Svojina 1/1 NOSKOV VIKTOR ANDREY 6192000016 RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 72 4910427 72 491

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Datum i vrijeme štampe 04.02.2019. 09:42:00

2116300

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17)

Načelnik

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE PODGORICA

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

Datum i vrijeme štampe 04.02.2019. 09:42:00

2116301