



Crna Gora
Opština Herceg Novi

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA REKONSTRUKCIJU
STAMBENE ZGRADE**

DUP: ĐENOVIĆI
(»Sl. list CG« op.prop. br. 11/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: PAVLOVIĆ VIDO I JELENA

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**
ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 12.11. 2015. godine

CRNA GORA

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
- Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015. godine

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

za rekonstrukciju stambene zgrade br. 3 u granicama postojećeg stanja, u zoni stanovanja srednjih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP 425 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 314/1 k.o. Đenovići i kat. parcele br. 314/2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ĐENOVIĆI (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Pavlović Vido i Jelena iz Đenovića.
- Zhtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.04.2015. godine, pod br.: 02-3-350-231/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15) i Detaljni urbanistički plan ĐENOVIĆI (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj: 314/1 i 314/2 k.o. Đenovići od 15.01.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000,
 - Prepis lista nepokretnosti br. 857 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2904 od 17.04.2015. godine, kojim se dokazuje da su Pavlović Obren i Staninženjering DOO Herceg Novi suvlasnici sa po ½ katastarske parcele broj 314/1 k.o. Đenovići, u površini od 2969m², sa teretom i ograničenjima, i sa upisanim objektima katastarske oznake 1, 2, 3, 4, 5 i 6, i upisanom spratnošću, za objekat 1: 1P+P+P1+PN, za objekat 2: P, za objekat 3: SU+P+P1+PN, za objekat 4: SU, za objekat 5: 1P+P+P1+PN, za objekat 6: 1P+P+P1+PN.
 - Odobrenje I faze rekonstrukcije individualnog stambenog objekta broj: 02-3-361-10/2012 od 18.04.2012.g.; Odobrenje III faze rekonstrukcije individualnog stambenog objekta broj: 02-3-361-9/2012 od 19.02.2013.g., kao i Zaključak o ispravci greške broj: 02-3-361-9/2012-1 od 25.02.2013.g.

- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ĐENOVIĆI (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni SS – zona stanovanja srednje gustine, poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3f: Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **zoni II c**, za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrobriđi do poluzaobljeni šljunak i pijesak, oštrobriđno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline - drobina
 - nagib terena: 0-10stepeni
 - dubina do vode: 1.5 - 4m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: veća od 12-20N/cm²
 - seizmičnost: 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: dominantni vjetrovi - bura, jugo sa velikim proc entom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP 425** iznosi **P= 2891.24 m²**, prema prilogu: Plan parcelacija i preparcelacija. **UP 425** definisana je koordinatnim tačkama urbanističkih parcela br. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31, 32, 33, 34, 35 i 36.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 425 P = 2891.24 m ² odgovara većem dijelu k.p. br. 314/1 k.o. Đenovići		
19.	y = 4699655.56000	x = 6551056.04000
20.	y = 4699667.77000	x = 6551053.29000
21.	y = 4699671.86000	x = 6551059.69000
22.	y = 4699678.23000	x = 6551069.56000
23.	y = 4699684.13000	x = 6551078.57000
24.	y = 4699700.91060	x = 651103.44319
25.	y = 4699682.41667	x = 6551113.05715
26.	y = 4699673.96510	x = 6551113.13636
27.	y = 4699668.41796	x = 6551111.81270

28.	y = 4699663.53327	x = 6551110.77368
29.	y = 4699659.58783	x = 651110.28415
30.	y = 4699657.47364	x = 6551110.65685
31.	y = 4699644.86127	x = 6551114.16777
32.	y = 4699641.51540	x = 6551115.33097
33.	y = 4699635.76454	x = 6551117.15323
34.	y = 4699633.79715	x = 6551079.76159
35.	y = 4699700.91060	x = 6551065.32000
36.	y = 4699650.22000	x = 6551057.17000
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 7 Plan parcelacije i preparcelacije je 3.0m. Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.		

- *G.L. - Građevinska linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zdatim koordinatnim tačkama IX, X, XI, XII i XIII.

Koordinate građevinske linije:

IX	y = 4699699.26181	x = 6551100.93684
X	y = 4699681.44056	x = 6551110.21604
XI	y = 4699674.27566	x = 6551110.13951
XII	y = 4699659.49595	x = 6551107.20746
XIII	y = 4699635.56838	x = 6551113.45884

- *R.L. - Regulaciona linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije
- **Minimalna udaljenost objekta od ivica UP 425 je 2.5m**
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: prema koti prizemlja postojećeg objekta.**
- *G.L.- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najjsturenijeg dijela objekta).
- * R.L.- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

**3. USLOVI ZA OBJEKAT
NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I
VERTIKALNI GABARIT**

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu SS - zona stanovanja srednje gustine.

Tabelarni prikaz za predmetnu urbanističku parcelu – zona stanovanja srednje gustine

Br. UP	Površina UP m ²	BGP m ²	Koeficijent pokrivenosti	BRGP m ²	Koeficijent izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
425	2891.24	11564.96	0.4	nije definirana planom	1,2	S+P+1+Pk	stanovanje

* **Koeficijent racionalne površine pod gabaritom (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine gabarita i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama

* **Koeficijent izgrađenosti** je količnik korisne površine objekta izgrađene na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama

* **Obračun površina i zapremina** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

- Broj stambenih jedinica (ili korisna površina objekta): **prema postojećem stanju.**
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža): **prema visini pročelja postojećeg objekta.**

Uslovi za postojeće objekte, smjernice ako se postojeći objekat zadržava i vrši rekonstrukcija važe ove smjernice:

- Postojeći objekat u smislu ovog Plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br. 4.b. 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.

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli. Suterenske i podrumске etaže koje imaju namjenu isključivo za garažiranje ne ulaze u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Podrumске etaže mogu se graditi u cijeloj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suterena se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svog volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2 od konačno uređenog terena.

- Prenamjena podrumске ili suterske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje, poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...), poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja, (ugostiteljski sadržaji - restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja).
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP. Ukoliko su indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti veći od planom zadatih, objekat se zadržava u postojećim gabaritima.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Planski parametri:

- Indeks zauzetosti 0.4
- Indeks izgrađenosti 1.2

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

• Materijali obrade:

- Poštovati graditeljsko nasleđe i koristiti u praksi tradicionalna graditeljska načela ne samo u materijalizaciji i oblikovanju već i u organizaciji prostora.
- Stimulisati upotrebu zdravih materijala.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu: 1.4 PM po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesto na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
- Parking mjesta mogu se obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru, unutar predmetne parcele.
- Za objekat obezbijediti pješački prilaz.
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%.

• Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Pored očuvanja postojećeg zelenog fonda potrebno je zasaditi i nove sadnice kako bi se podigao ukupni kvalitet zelenila, odnosno unaprijedio zeleni fond.

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a 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 parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti 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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

- a) **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) i pratećim propisima. **Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;**
- b) **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, broj 34/14 od 08.08.2014), tj. u skladu sa čl. 9 stav 2 istog Zakona kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćenog pravnog lica ili preduzetnika obezbijedi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji sae odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd.;
- Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa posebnim zakonom, shodno čl. 10 istog zakona.
- c) **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;
- d) 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. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbijediti priključenjem na postojeću trasu interne saobraćajnice nekategorisanog puta koja ima priključak na sekundarnu saobraćajnicu javnog puta, shodno grafičkom prilogu plana.

- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumskim etažama planiranih objekata. Garaže u podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Potreban broj parking mjesta za predmetnu UP prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1.4 PM po stambenoj jedinici

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Maksimalno dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 2,5m od granice urbanističke parcele.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele.
- **Elektroinstalacije:**
- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- **Telekomunikacione instalacije :**
- Ekelektronsku 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;
- **Hidrotehničke instalacije :**
- 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 JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- 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, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje 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.

6. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, broj 34/14 od 08.08.2014).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz Detaljnog rbanističkog plana ĐENOVIĆI (»Sl. list CG«,op. prop. br. 11/13), skica plana lokacije, Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Predmetni urbanističko - tehnički uslovi važe do dana donošenja novog PUP-a.
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

a) Pribavi saglasnost vlasnika kat. parcele br. 314/2 k.o. Đenovići koja ulazi u sastav predmetne urbanističke parcele UP 425.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:

arh. Milanka Čurović dipl.ing.

RUKOVOĐILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardašević dipl. ing.

SEKRETAR

arh. Mladen Kadić dipl. ing.

DOSTAVITI:

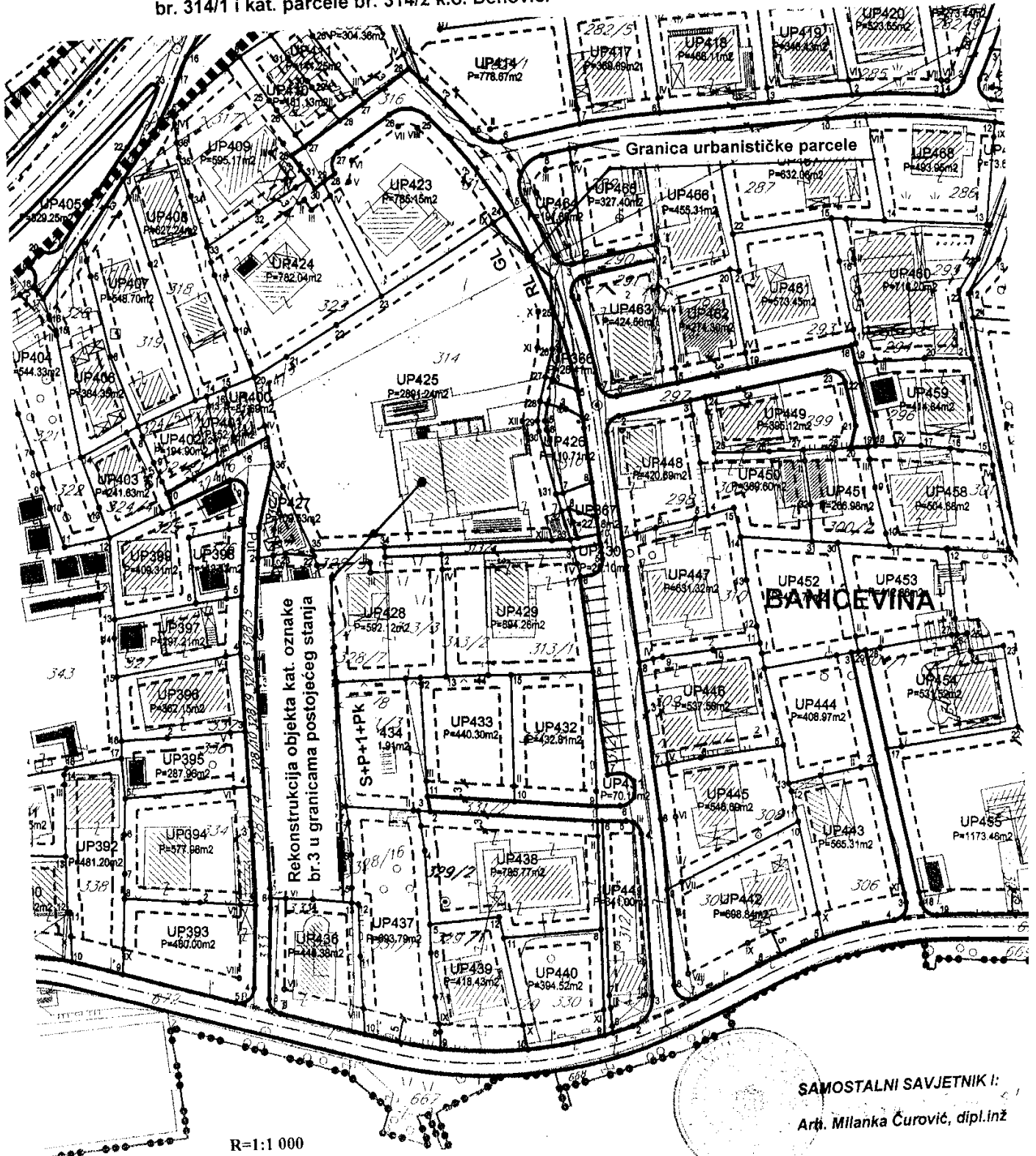
- Imenovanom,
Pavlović Vido i Jelena,
Đenovići b.b.,
- Sekretarijatu, ✓
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-231/2015 od 12.11.2015.godine

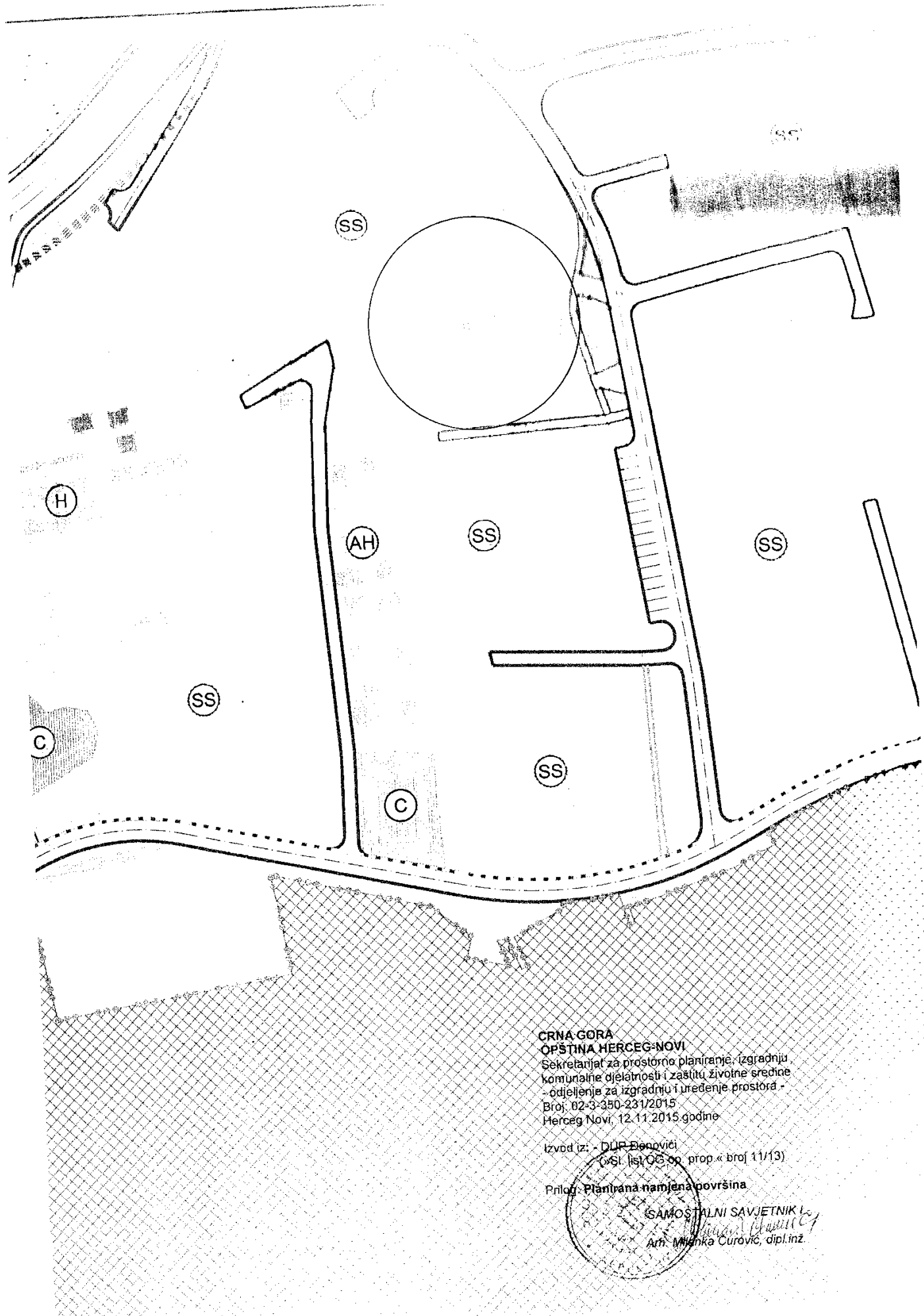
Na osnovu: - Detaljnog urbanističkog plana Đenovići (»Sl. list CG op. prop.«
br.11/13)

Urbanistička parcela UP 425 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele
br. 314/1 i kat. parcele br. 314/2 k.o. Đenovići



R=1:1 000

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: - DLP Donovici
- Sl. list OG op. prop. « broj 11/13)

Prilog: Planirana namjena površina

SAMOŠTALNI SAVJETNIK
Am. Minka Curović, dipl.inž.

STANOVANJE

SS

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 1.2
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

SS1

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

SMG

zona stanovanja niskih gustina - porodicno stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max bruto površina objekta 500m²
max spratnost P+1, odnosno S+P+1
za terene ciji nagib prelazi 15°

TURIZAM

H

hotel
kp max= 0.4
ki max = 1.6
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

AH

apart hotel
kp max= 0.4
ki max = 1.6
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

TN

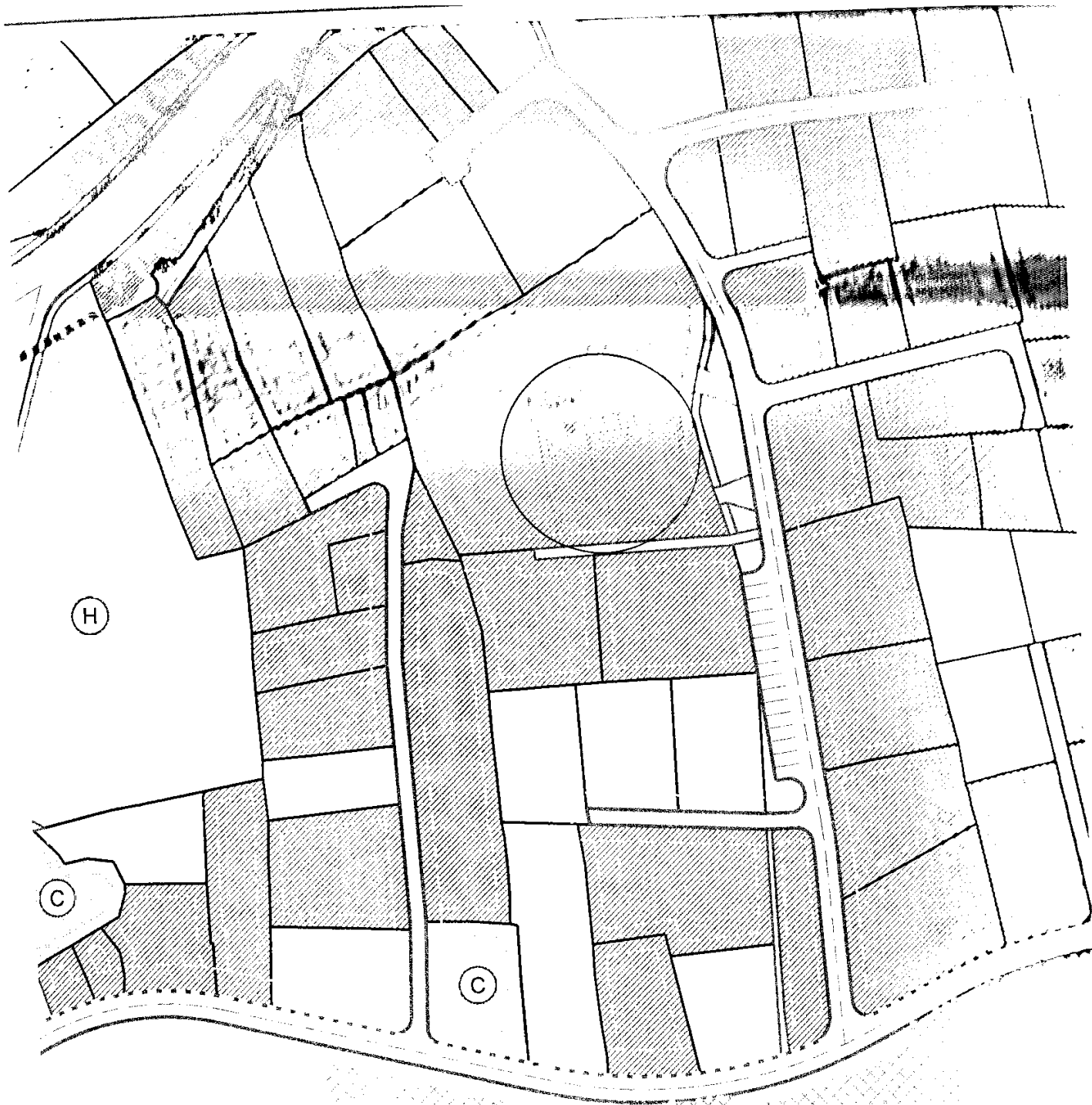
turisticko naselje
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: - DUP Đenovići
(zSL list CG op. prop.« broj 11/13)

Prilog: Planirana namjena površina
legenda plana-

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.



●
 —BAZEN ZA PLIVANJE I VATERPOLO

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-231/2015
 Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: DJP: Donošenje
 Sl. list CG br. 11/13

Prilog: **Generafno rješenje**

SAJMOŠTALNI SAVJETNIK
 Arh. Milanka Curovic, dipl.inž.

STANOVANJE



postojeci objekti

planirani stambeni objekti
srednjih gustina

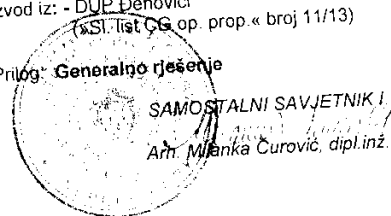
planirani stambeni objekti
srednjih gustina

planirani stambeni objekti
niskih gustina

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: - DUP Denovići
- SI. list CG op. prop. « broj 11/13)

Prilog: **Generalno rješenje**



TURIZAM



hotel



apart hotel

OBJEKTI POSEBNE NAMJENE



mjesna zajednica



pošta



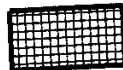
dom kulture



crkva



groblje



proširenje groblja



kosarkasko igraliste

■■■■■■■ zaštitni pojas uz magistralu (zona zaštite 25m)

----- postojeci regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

NAPOMENA

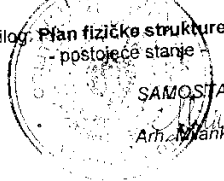
za sve gradjevinske intervencije na nestabilnom geotehnickom podrucju
obavezno je geotehnicko ispitivanje tla i izrada Elaborata o geotehnickim
i seizmickim uslovima kojima ce se dokazati mogucnost i opravdanost gradnje



GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-231/2015
 Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: - DUP Denovići
 »SI. list CS op. prop.« broj 11/13)

Prilog: Plan fizičke strukture
 - postojeće stanje -



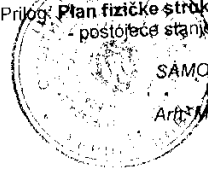
SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Arh. Mianka Curović, dipl.inž.

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

GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015 godine

Izvod iz: - DUP Đenovići
(Zb. list CG op. prop. broj 11/13)

Prilog: **Plan fizičke strukture**
- postojeće stanje -



SAMOŠTALNI SAVJETNIK
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

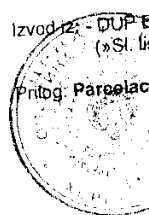


CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-231/2015
 Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz - OUP Benovići
 (»Sl. list CG op. prop. « broj 11/13)

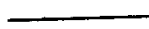
Prilog: Parcelacija i preparcelacija

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.



UP1

oznaka urbanisticke parcele



granica urbanisticke parcele



gradjevinska linija

o 1

koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela

o 1

koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

NAPOMENA

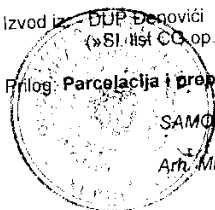
urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanisticke parcele
i u granicama katastarske parcele
ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu

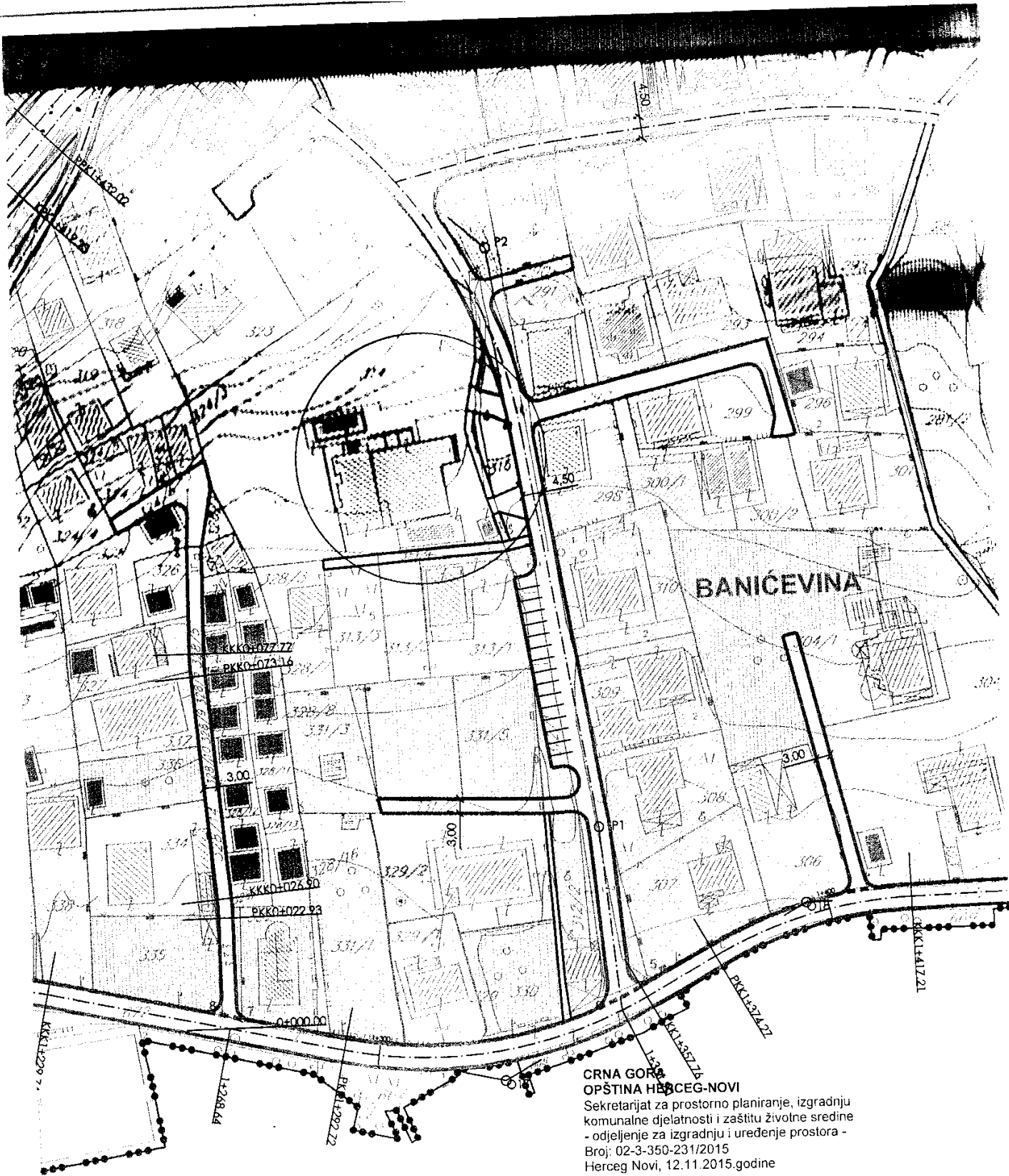
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: DUP Donovići
(»SI list CG, op. prop.« broj 11/13)

Prilog: Parcelacija i preparcelacija

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.





CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-231/2015
Herceg Novi, 12.11.2015.godine

Izvod iz: - DUP Đenovići
(»Sl. list CG op. prop.« broj 11/13)

Prilog: **Saobraćaj**
- plan regulacije -



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Ati. Milanka Čurović, dipl.inz.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

23 SEP 2015

02-3-350-231/2015-13

Broj:05-1888/15
 Herceg Novi, 22.09.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 PAVLOVIĆ VIDO I JELENA
 Đenovići bb
 HERCEG NOVI

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

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-1888/15 od 25.06.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta (objekat 1), spratnosti S - P - 1 - Pk, na katastarskoj parceli broj 314/1 k.o. Đenovići i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-231/2015 od 22.06.2015.god, konstatuje se:

- ◇ Postojeći stambeni objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa tri registrovana vodomjera za stambeni dio;
- ◇ Ukoliko se rekonstrukcijom planiraju nove stambene jedinice priključenje izvršiti iz postojećeg vodomjernog okna;
- ◇ U postojećem vodomjernom oknu pored postojećih vodomjera montirati vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ◇ Kanalizaciju planirane rekonstrukcije riješiti priključenjem na kanalizacione instalacije postojećeg stambenog objekta koji je priključen na gradsku kanalizacionu mrežu.

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
 - tehničkoj službi
 - arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži
 Ratka Rađunović
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac
 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor
 Jeleno Đaković
 struč.ing.grad.