Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Đenovići« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Gujić Nina, Vlaha Bukovića br.18, Podgorica

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

Herceg Novi, 11.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,
Broj: 02-3-350- UP I- 282/2019
Herceg Novi,11.07.2019.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Gujić Nine iz Podgorice, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni stanovanja SS srednjih gustina-mješovito stanovanje, na lokaciji: urbanistička parcela UP 15 koja se sastoji od k.p. 624/41 K.O. Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovići« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Gujić Nina iz Podgorice
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana20.3.2019.godine,pod br.:02-3-350-UPI-282/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 624/41 K.O. Đenovići od 04.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 647 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5822/2019 godine, kojim se dokazuje da je Montenegro-Apartmants d.o.o. vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 624/41 K.O. Đenovici, u površini od 251 m^2, katastarski evidentirana kao Dvorište, sa teretom Prva prolaza preko k.p. i zabiljezbe spora.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- 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.4b: "Plan fiz. Strukture-postojece stanje" na premetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni - **SS** stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje.

- **U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:**

- 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)
- pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom

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

1. stambenih objekata max spratnosti **P+2+Pk ili P+3,** odnosno **S+P+1+Pk ili S+P+2** za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje)
2. stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)
3. pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
4. pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).
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.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je **300m²**
- *urbanističke parcele čija je površina manja od 300m2, a za koje je planer smatrao da mogu biti urbanističke jer se nalaze u zonama koje su izgrađene i u kojima već postoje parcele manje od 300m2.*
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2** u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnom oznakom SS
- Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%

- Površina urbanističke parcele **UP 15** iznosi **P=251.17 m²** , prema prilogu Plan parcelacije. UP 15 definisana je koordinantnim tačkama.

- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

- Koordinate graničnih tačaka urbanističke aprcele **UP 15**:

UP 15 (SS) P=251.17 m² *od k.p. 624/41K.O. Đenović*		
Br.	x	y
1	6550144.28065	4699245.92487
2	6550131.09110	4699246.76160
3	6550129.86411	4699226.10935
5	6550140.67000	4699225.53000
6	6550143.31000	4699238.65000
Koordinate građevinske linije		
II	6550130.91308	4699243.76516
III	6550143.88293	4699242.94404

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

- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije **5m** (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
  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 ili kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 7. Planu parcelacije,regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 7. Planu parcelacije,regulacije.

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

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

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

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

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Izgradnja i uređenje zelenih površina u dugoročnom razvoju grada mora biti usmjerena ka izgradnji jedinstvenog sistema zelenila, kao i uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih i zelenih površina.
- Zelenilo u zonama turističko-ugostiteljskih objekata, javnih objekata, zelenilo u stambenim zonama i dr., predstavljaju značajan dio u ukupnim zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih površina mora biti usklađeno sa funkcijom i namjenom prostora.
- Izbor biljnog materijala mora biti adekvatan datim uslovima sredine. Takođe, potrebna je maksimalna zaštita kvalitetnih prirodnih i stvorenih hortikulturnih vrijednosti.
- Smjernice se odnose na očuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, zatim očuvanje i obnavljanje tradicionalne, mediteranske vrtne arhitekture koja podrazumijeva specifične elemente uređenja vrtova i okućnica: „odrine", „pižuli", terasasta obrada imanja,..

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**
- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a prepočuje se širina od 1,20m.Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- **U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:**
  5. pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
  6. pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).
- 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.

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- 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.
- U starim trdicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGB 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 se daju trase DUP-om planiranih vodova;

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

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju I energetsku efikasnost.

- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama („Sl.list CG", br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Sve urbanističke parcele koje imaju planirani kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u skladu sa namjenom urbanističke parcele.
- 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 60m^2 BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mijesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
- Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m^2, na svakih 50 m^2 broj parking mjesta se uvećava za 0.5.
- Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokalnog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom, imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11"). Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele.Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

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

- **PRIRODNI USLOVI:**

Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrorejonizacija, predmetna parcela se nalazi u zoni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa, mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjem

- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IVf** za koju važi:
  - litološki opis: pijeskovita glina, glina s promjenljivim sadržajem kršja, oštrobridno kršje s glinom i odlomcima
  - nagib terena: > 10°
  - dubina do vode: 0>4m;
  - stabilnost terena nestabilan
  - nosivost terena: <7 N/cm2
  - seizmičnost: zona N, intenzitet IX MCS
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
    min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
    max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;

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

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 15
- **Površina urbanističke parcele:**
  251.17 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4 (za zonu SS)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  1.2 (za zonu SS)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
- **Maksimalna visinska kota objekta:**

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

- **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 60m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mijesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
  - 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 koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
  - Podrumske etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
  - Prenamjena podrumske ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **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:**
  - **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između 21° i 30° . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «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 (tkz. "belvedere" jednovodih, dvovodih i trovodih, 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**: kupa kanalica ili mediteran crijep ;
  - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
  - **Krovni prepust na zabatu**: max. 0,20 m
  - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
  - **Spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;

    Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

- **Spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih" stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

- **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 valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
- Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- 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.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

- **Napomena:**
  Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za stambene objekte. 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 – 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 »Đenovići« (»Sl.list CG« op.pr. br. 11/13), i to:), list 4b – Plan fiz strukture, postojece stanje, list 6 – Namjena površina (planirano stanje), list 7 – Parcelacija, list 12 – Energetika (planirano stanje), list 14 – Telekomunikacije (planirano stanje), list 16 – Vodovod (planirano stanje).

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-952/19 od30.05.2019. god.

  Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-301/2019 od 1.jula 2019.god

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 624/41 K.O. Đenovići od 04.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 647 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5822/2019 godine, kojim se dokazuje da je Montenegro-Apartmants d.o.o. vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 624/41 K.O. Đenovici, u površini od 251 m^2, katastarski evidentirana kao Dvorište, sa teretom Prva prolaza preko k.p. i zabiljezbe spora.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir dipl. Ing. građ.

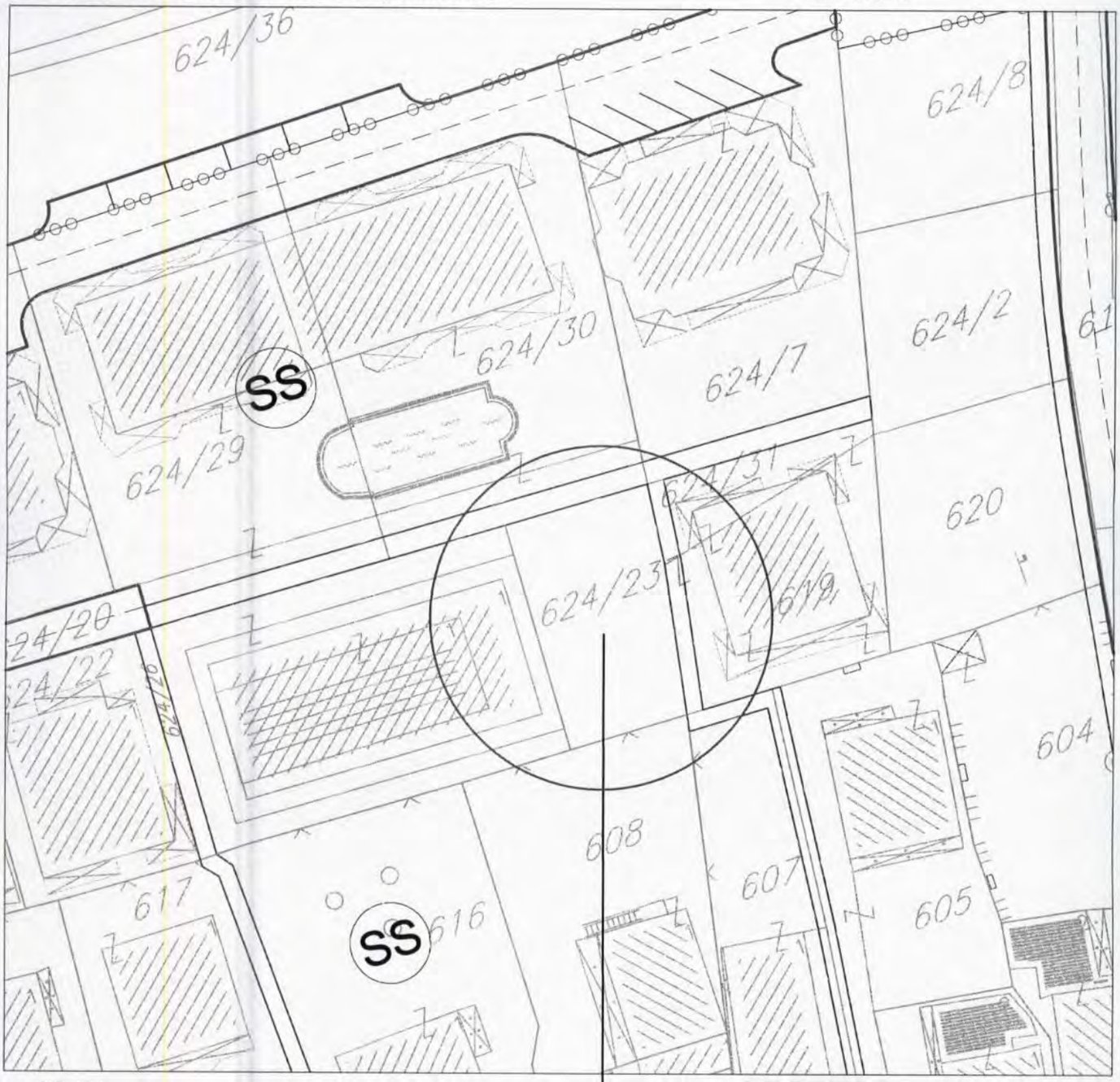
SEKRETAR:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji;
- Arhivi;

Prilog 6: Plan namjene površina - planirano; **R=1:1000**



- UP 15 k.p. 624/41 K.O. Đenovići

LEGENDE

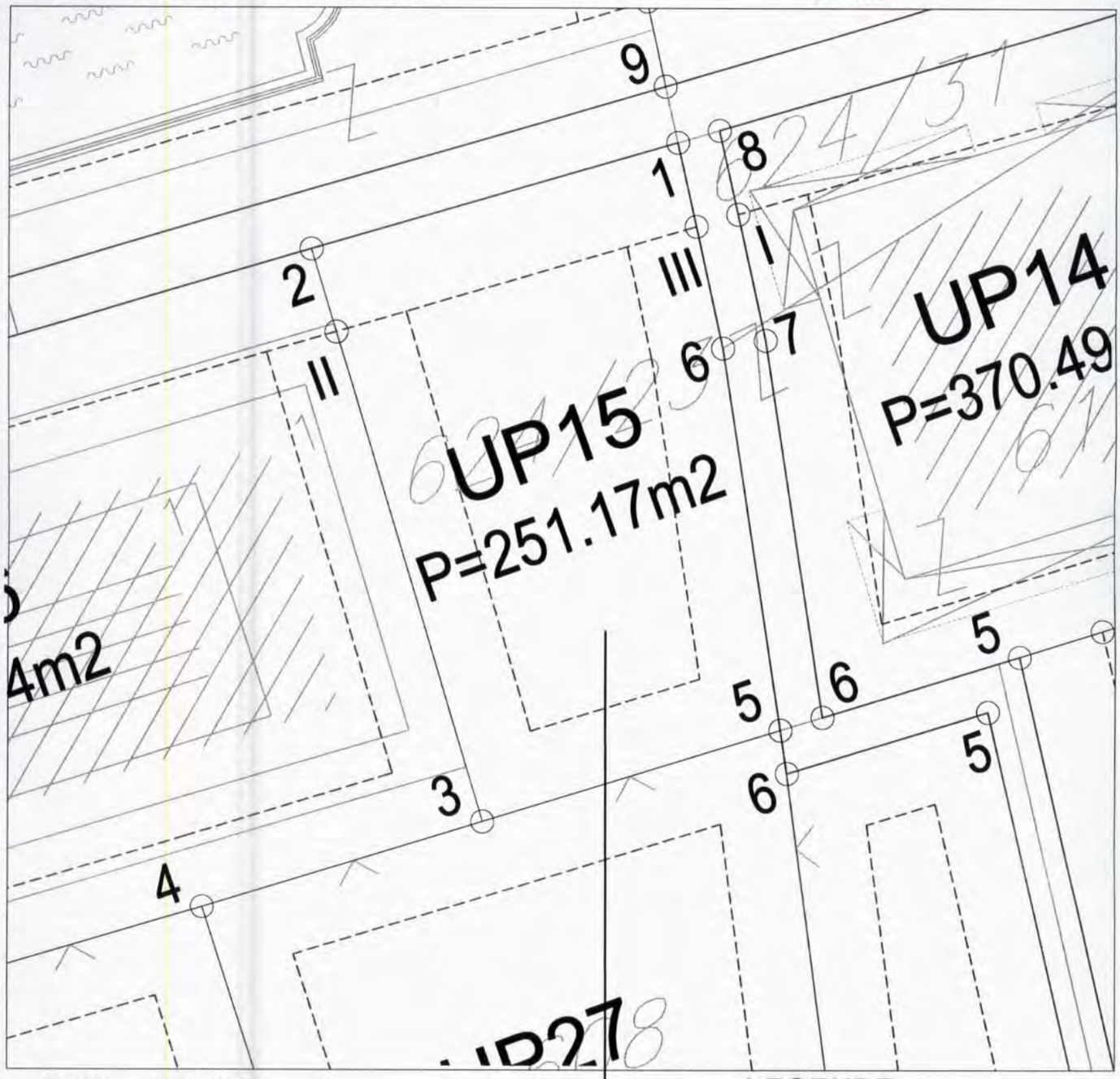
SS	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje kp max= 0.4 ki max = 1.2 max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
SS1	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje kp max= 0.4 ki max = 0.8 max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
SMG	zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje kp max= 0.4 ki max = 0.8 max bruto površina objekta 500m2 max spratnost P+1, odnosno S+P+1 za terene čiji nagib prelazi 15°

Herceg Novi,jun 2018.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Prilog 7: Plan parcelacije i preparcelacije; **R=1:500**



- UP 15 k.p. 624/41 K.O. Đenovići

LEGENDE

UP1	oznaka urbanisticke parcele
———	granica urbanisticke parcele
– – – –	gradjevinska linija
○ 1	koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela
○ I	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

Herceg Novi, jun 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

Prilog 12: Elektroenergetska mreža - planirano; R=1:1000

- UP 15 k.p.624/41 K.O. Đenovići

LEGENDE

- postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
- postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
- postojeća VN 10 kV podzemna mreža
- postojeća VN 35 kV podzemna mreža
- planirana VN 10 kV podzemna mreža
- planirana VN 35 kV podzemna mreža
- planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
- postojeća trafostanica 10/0,4kV
- planirana trafostanica 10/0,4kV

Herceg Novi, jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Prilog 14: TK mreža - planirano; **R=1:1000**

- UP 15 k.p. 624/41 K.O. Đenovići

LEGENDE

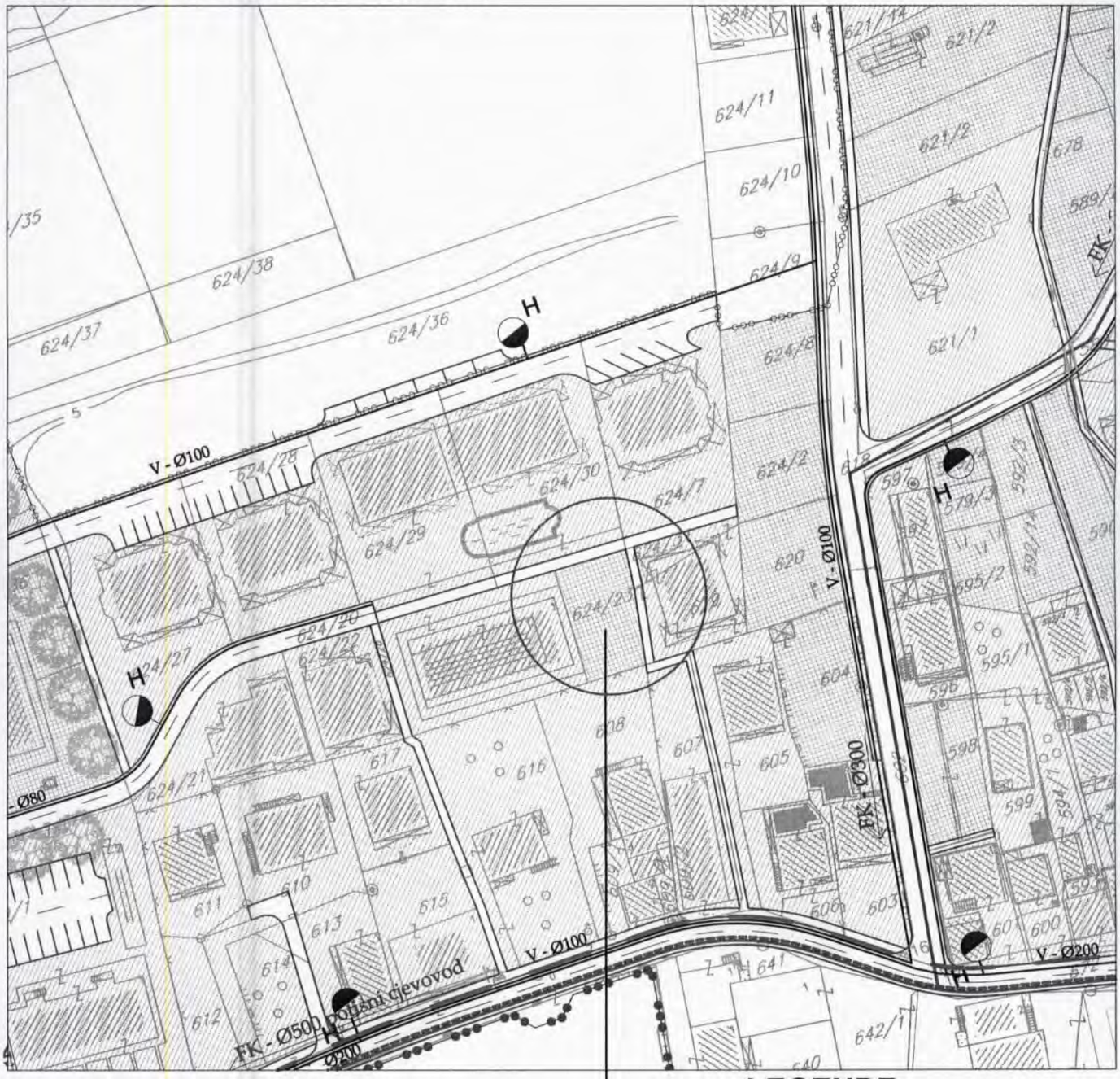
- planirana TK kanalizacija sa kablovimaTK59GM
- planirani TK ormarić
- planirano TK okno
- planirani unutrašnji kablovski ormarić koncetracije
- postojeća trasa sa kablovimaTK10 i telefonskim kablovima TK00V
- postojeći TK ormarić
- postojeće TK okno
- postojeća telefonska centrala
- postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncetracije

Herceg Novi, jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Prilog 6: Vodovod i kanalizacija - planirano; R=1:1000



- UP 15 k.p. 624/41 K.O. Đenovići

LEGENDE

———	fekalna kanalizacija
———	hidrantska mreza
H	hidrant
———	zona zaštite izvora
———	kisna kanalizacija
═══	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

Herceg Novi, jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

ОРА
А НЕКРЕТНИНЕ
А ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
2019
ик: 04.04.2019.

Катастарска општина: ЂЕНОВИЋИ

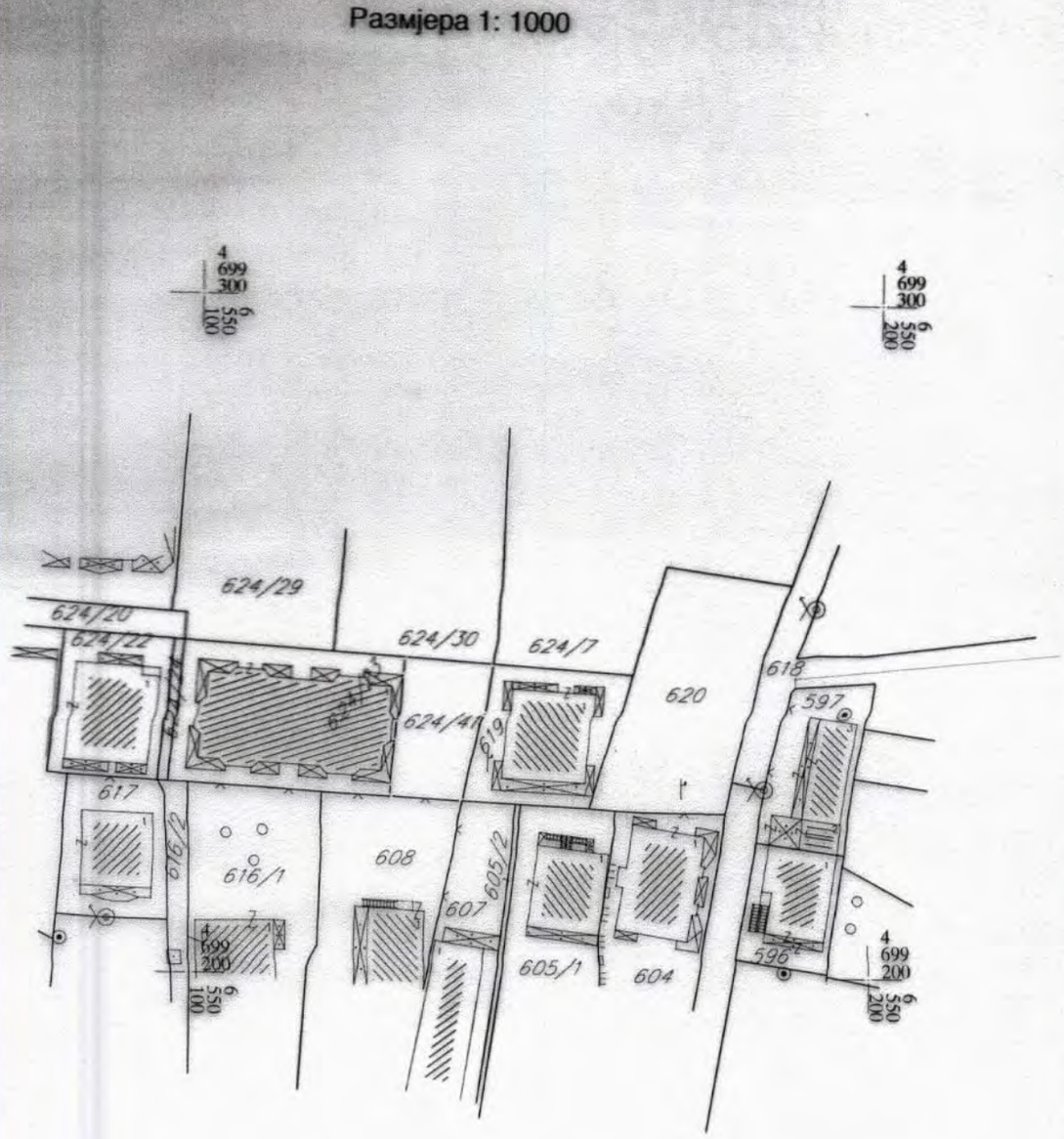
Број листа непокретности:

Број плана: 5'

Парцела: 624/41

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА

Обрадио:

Овјерава

Службено лице:

192000000004
109-956-5822/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-5822/2019
Datum: 10.04.2019.
KO: ĐENOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, UP 282/2019, , za potrebe UT USLOVE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 647 - 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
624	23		1,5 13	20/03/2019		Dvorište KUPOVINA		220	0.00
624	23	1	1,5 13			Porodična stambena zgrada KUPOVINA		458	0.00
624	41		1,5 13	20/03/2019		Dvorište KUPOVINA		251	0.00
Ukupno								**929**	**0.00**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002450372	D.O.O.MONTENEGRO-APARTMENTS DJENOVIĆI B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi	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
624	23	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P2 458	/
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 43	Svojina 1/1 BJORN OVE HELGESEN 6192000010436 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P 62	Svojina 1/1 NAPEN SVEIN HARALD 6192000011853 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	P 44	Svojina 1/1 KRISTIANSEN MAGNE 6192000010390 HERCEG NOVI Herceg Novi
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	P 44	Svojina 1/1 ASE MARIE DRABLOS WIIG 6192000010387 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	5	P 62	Susvojina 1/2 HALLARAKER ELI SOFIE 6192000017054 NORVEŠKA NORVEŠKA 27502187 27502187 Susvojina 1/2 UTVAER RUNE JOHN 6192000010374 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	6	P 42	Svojina 1/1 APOLD ARNE 6192000010376 NORVEŠKA -

Datum i vrijeme: 10.04.2019. 14:18:29

2203134

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	7	P1 43	Susvojina 1/2 HELLE BJARNE EDVIN 6192000011602 NORVEŠKA - Susvojina 1/2 HELLE EVY TERTNES 6192000011603 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	8	P1 62	Svojina 1/1 FLOTVE OLE EGIL 6192000010381 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	9	P1 44	Susvojina 1/3 KOSTAREV SERGEEVNA IRINA 6192000013222 RUSKA FEDERACIJA - Susvojina 1/3 KOSTAREVA NIKOLAAEVNE LIUDMILE 6192000013224 RUSKA FEDERACIJA - Susvojina 1/3 KOSTAREV IVANOVIČ SREGEIA 6192000013223 RUSKA FEDERACIJA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	10	P1 44	Susvojina 1/2 OPSAHL THOR CHRISTEN 6192000010379 NORVEŠKA - Susvojina 1/2 HYDAL KIRSTI JOHANNE 6192000010380 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	11	P1 62	Svojina 1/1 FJELLHEIM ODD HELGE 6192000010389 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	12	P1 44	Svojina 1/1 FJELLHEIM ODD HELGE 6192000017313 NORVEŠKA NORVEŠKA
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	13	P2 42	Svojina 1/1 ENG EDEL AUD TORLAND 6192000017256 NORVEŠKA NORVEŠKA 30537077 30537077
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	14	P2 56	Susvojina 1/2 CARLSEN ASTRID ELIZABETH BLOM 6192000010391 NORVEŠKA - Susvojina 1/2 CARLSEN EIRIK 6192000010392 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	15	P2 42	Susvojina 1/2 HJARTOY MARIT KRISTIN 6192000010435 NORVEŠKA - Susvojina 1/2 ALVIK TURID 6192000010434 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	16	P2 42	Svojina 1/1 ENG SVERRE GUNNAR 6192000010375 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	17	P2 57	Svojina 1/1 FERKINGSTAD JOHN ERLČAND 6192000010965 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	18	P2 42	Svojina 1/1 SIMONSEN ARNE 6192000010377 NORVEŠKA -
624	23	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	19	PN 57	Svojina 1/1 VASILJEVIĆ MLADEN KAJA 0109952715315 VINOGRADSKA 74 NOVI BEOGRAD

Datum i vrijeme: 10.04.2019. 14:18:29

2203133

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
624	23			1	Dvorište	20/03/2019 8:40	Pravo prolaza PREKO DIJELA KAT.PAR.624/23 KOJI DIO U NARAVI PRESTAVLJA PJEŠAČKU STAZU U KORIT KAT.PAR. 624/22 K.O.DJENOVIĆI.
624	23			4	Dvorište	20/03/2019 8:40	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U HERCEG NOVOM POD BROJEM P 656/18 PO TUŽBI RUNE UTVAER JOHN I HALLARAKER ELI SOFIE RADI UTVRDJENJA PRAVA SVOJINE NA PREDMETNIM NEPOKRETNOSTIMA.
624	23	1	1	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	2	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	3	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	4	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	5	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	6	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	7	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	8	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	9	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	10	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	11	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI 3/1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
624	23	1	12	1	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	13	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	14	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	15	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	16	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	17	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	18	2	Stambeni prostor	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1	18	3	Stambeni prostor	23/01/2018 9:19	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 735.27E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-8-UP/5-103173/2017-1 OD 04.12.2017 GOD.
624	23	1	19	3	Stambeni prostor	10/02/2014	Nema dozvolu
624	23	1		1	Porodična stambena zgrada	17/12/2018 12:57	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U HERCEG NOVOM POD BROJEM P 656/18 PO TUŽBI RUNE UTVAER JOHN I HALLARAKER ELI SOFIE RADI UTVRDJENJA PRAVA SVOJINE NA PREDMETNIM NEPOKRETNOSTIMA.
624	23	1		2	Porodična stambena zgrada	09/12/2008	Objekat nema upotrebnu dozvolu
624	23	1		3	Porodična stambena zgrada	20/03/2019 9:9	Pravo prolaza PREKO DIJELA KAT.PAR.624/23 KOJI DIO U NARAVI PRESTAVLJA PJEŠAČKU STAZU U KORIT KAT.PAR. 624/22 K.O.DJENOVIĆI.
624	41			1	Dvorište	20/03/2019 8:41	Pravo prolaza PREKO DIJELA KAT.PAR.624/23 KOJI DIO U NARAVI PRESTAVLJA PJEŠAČKU STAZU U KORIT KAT.PAR. 624/22 K.O.DJENOVIĆI.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
624	41			2	Dvorište	20/03/2019 8:41	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U HERCEG NOVOM POD BROJEM P 656/18 PO TUŽBI RUNE UTVAER JOHN I HALLARAKER ELI SOFIE RADI UTVRDJENJA PRAVA SVOJINE NA PREDMETNIM NEPOKRETNOSTIMA.

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

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 34

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

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

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: 323-174
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: 30-05-2019
02-3-350-UPI-282/2019-1/2

Broj:05-952/19
Herceg Novi, 30.05.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
GUJIĆ NINA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

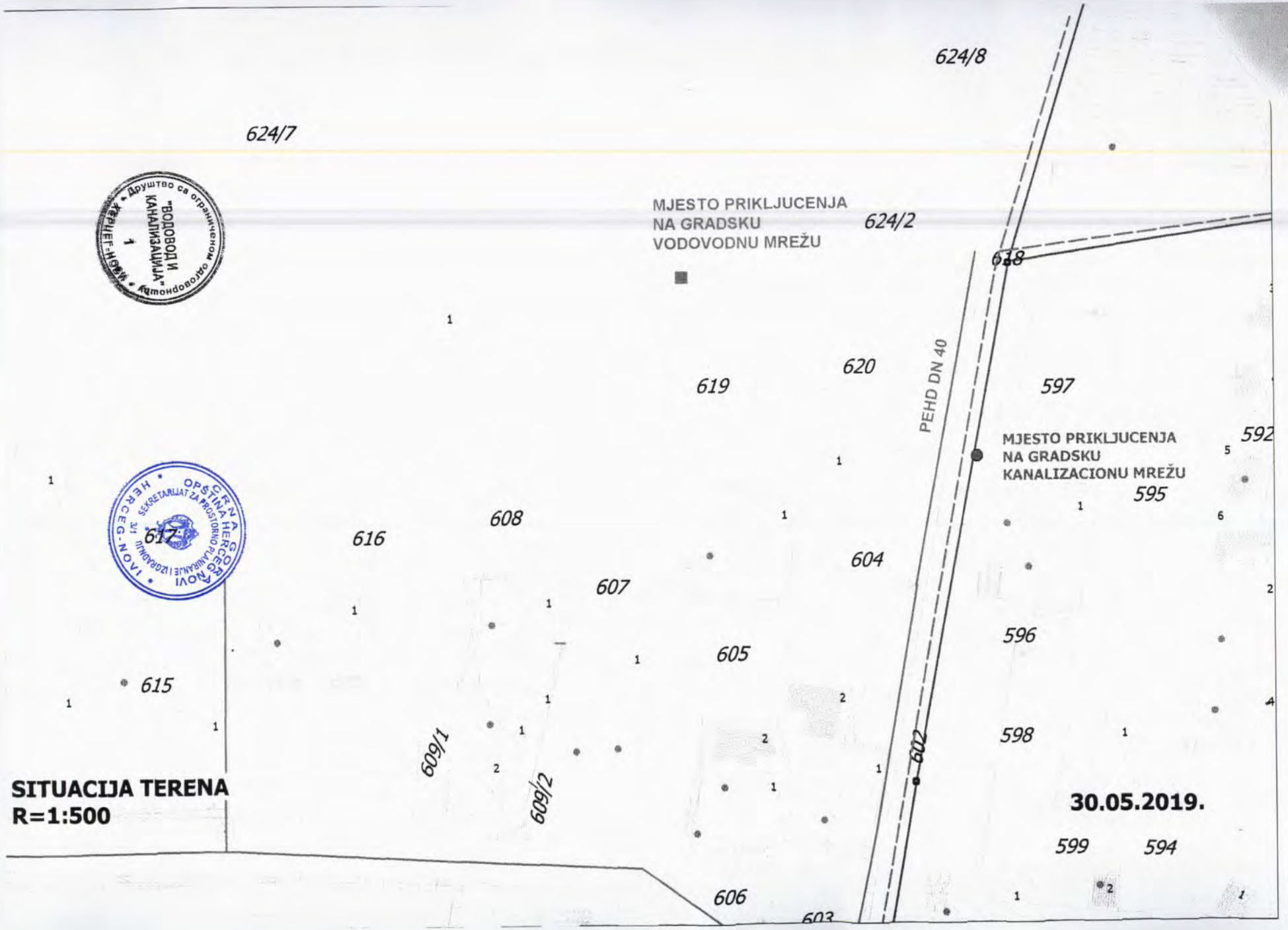
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-952/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 624/41 k.o. Đenovići,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-282/2019 od 25.03.2019.god*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 40 mm, iz postojećeg vodomjernog okna;
- Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- U postojećem vodomjernom oknu montirati vodomjer DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

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


624/8
624/7
MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREŽU
624/2
618
620
619
PEHD DN 40
597
MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREŽU
592
595
617
616
608
604
607
596
605
615
609/1
609/2
602
598
599
594
606
603
SITUACIJA TERENA
R=1:500
30.05.2019.

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 08-07-2019				
Орган јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	02-3-350-up I-282/2019-1/3			

Br: UP/I-05-301/2019-3 1. jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, br. UP/I–05-301/2019-1 ,a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 15 koja se sastoji od kat. parcele broj 624/41 KO Đenovići, u zahvatu DUP-a Đenovići, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;

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

- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

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

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I–05-301/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji UP 15 koja se sastoji od kat. parcele broj 624/41 KO Đenovići, u zahvatu DUP-a Đenovići, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće:

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

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

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

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje. U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su: stanovanje, poslovanje u funkciji turističkog stanovanja, poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu i pomoćni-ekonomski sadržaji. Maksimalna dozvoljena spratnost stambenih i stambeno-poslovnih objekata je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 (na terenima nagiba > 15 stepeni), dok za pomoćne objekte max spratnost je P (prizemlje).

Terenskim obilaskom konstatovano je da na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u jugoistočnom dijelu naselja Đenovići i nalazi se ispod Jadranske magistrale. Neposredno okruženje, južno i jugozapadno čine slobodnostojeći stambeni objekti i neuređena zelena površina, sjeverno i sjeveroistočno od predmete parcele. Spratnost okolnih objekata varira zavisno od nagiba terena i kreće se od dviji do četiri nadzemne etaže, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+3. Ovi objekti svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović