



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Kumbor“

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

Prostorno-urbanistički plan OIH

(*“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi”- br. 52/18, 04/19*)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Lovrić Josip

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 31.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj **02-3-350-UP-309/2019**
Herceg Novi, 31.07.2019. godine

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

za izgradnju stambenog| stambeno-poslovnog objekta, u zoni- **SS-2-** stanovanje srednje gustine |mješovito stanovanje|, maksimalno dozvoljene spratnosti **P+3** ili **P+2+Pk** na terenima nagiba $<10^\circ$ (na terenu nagiba $10^\circ - 20^\circ$ maksimalna spratnost objekta iznosi **S+P+3** ili **S+P+2+Pk**, dok na terenu nagiba $>20^\circ$ predviđena je maksimalna spratnost **2S+P+2** ili **2S+P+1+Pk**), na lokaciji: urbanistička parcela **UP 11**, koja obuhvata veći dio katastarske parcele broj **11/2** i manje dijelove kp. br. **11/4** i **697**, sve **K.O. Kumbor** u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br. **36/13**) i Prostorno urbanističkog plana **DHN** ("Sl. list CG op.pr." br. **52/18, 04/19**)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lovrić Josip, Zelenika Sunčana obala bb, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 27.03.2019. godine, pod br. 02-3-350-UP-1-309/2019

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 11/2 K.O. Kumbor broj 425/2019 i 428/2019 od 22.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 154 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-6303/2019 i broj 109-956-6300/2019 od 16.04.2019. godine kojim se dokazuje da je Lovrić Josip upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 11/2 K.O. Kumbor u ukupnoj površini od 1278 m² u naravi šume 1.klase, i kp.11/4 K.O. Kumbor u površini od 124m² u naravi šume 1.klase, bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG« op. prop. br.36/13) Prostorno urbanističkog plana **DHN** ("Sl. list CG op.pr." br. 52/18 04/19)
 - Uvidom u grafički prilog **DUP-a** »Kumbor« list broj 05: -Fizičke strukture| postojeće stanje-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a «Kumbor» list broj 08. – Namjena površina- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela, **prema tumačenju obrađivača plana broj 05-93-22/15**, nalazi u zoni SS-2- stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje).
- U ovoj zoni se planira izgradnja stambenih objekata sa sadržajima poslovanja. Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam- apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina, ugostiteljstvo.)
- Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje) : 60% (djelatnosti).
- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a 07d- Smjernice za sprovođenje plana, utvrđeno je da se **predmetna lokacija nalazi u okviru fleksibilnog režima zelenih prodora**. Prema Planu predjela na strani 278. je definisano sledeće:
»U okviru fleksibilnog režima zelenih prodora- cezura moguće je razvijati, shodno donesenim planskim dokumentima namjene turizma, stanovanje, poljoprivrede, pejzažnog uređenja, infrastrukture itd., uz prethodnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno raditi prethodno ili tokom izrade planskog dokumenta ili paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju uz minimalnu izgrađenost prostora na najmanje ranjivim površinama.«

• Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele 300 m²
- Površina urbanističke parcele UP11 iznosi 1229 m², prema grafičkom prilogu 09- Plan parcelacije i regulacije. Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni z3.
- UP 11 definisana je koordinatnim tačkama- prema tumačenju Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog broj. 05-88-07-19 od 11.07.2019.:

UP 11

Odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 11/2 i manjim dijelovima kp. br. 11/4 i 697 K.O. Kumbor

Koordinatna tačka	Y	X
1	6548032.6000	4700354.1200
2	6548001.1709	4700338.8317
3	6547989.5990	4700356.6504
4	6548020.2884	4700376.8903
5	6548044.7003	4700369.6299
12	6548048.1352	4700368.7409
Koordinate tačaka građevinske linije		
I	6548077.4133	4700354.2930
II	6548017.4679	4700372.5011

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 11 koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 11/2 i manjim dijelovima kp.br 11/4 i 697, sveK.O. Kumbor

- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5m, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena te ako nekim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je u izgrađenim dijelovima naselja 2.5m, a u neizgrađenim dijelovima naselja 3.0m, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja. Ova udaljenost može biti i 1.5m, ukoliko se parcela graniči sa gradskim zelenilom, zaštitnim zelenilom ili površinom na kojoj se ne planira izgradnja objekata. Takođe, u izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1.5m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Udaljenost od bočnih granica parcele se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.
- **Građevinske i regulacione linije su grafički definisane u grafičkom prilogu list broj 9- Plan parcelacije i regulacije.**

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje u vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19))

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18, 011/19))

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

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

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG“ br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene 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 i „Sl.list RCG“ br. 8/03) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija,

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog list br.25- Pejzažna arhitektural planirano stanje- a shodno planiranoj namjeni, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZSO- zelenilo stambenih objekata
- **Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata**, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće zelene površine rekultiviraju, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se na vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika).
- Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- S obzirom da je planskim dokumentom definisana mogućnost izgradnje poslovno stambenog objekta sa mogućnošću uvođenja turističke namjene- definisan je i način uređenja poslovno-turističkih objekata:
Zelena površina oko poslovno stambenog objekta neizostavan je dio marketinske strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. Sa druge strane ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze, kao i ukupnoj slici naselja i grada.
U kumbaru ne postoje veliki poslovni objekti, već su sve poslovne aktivnosti u okviru individualnih stambenih objekata.
Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo rješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju Fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.
- **Zelenilo turističko-ugostiteljskih objekata** – planirana izgradnja novih turističko-ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba rješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i

druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugoditeljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim

materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određeni broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanje mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu, i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta in a udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje **2,5m** u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno **3m** u neizgrađenim dijelovima naselja.

- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za čiste i sigurne djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su krojačke, frizerske, obućarske, i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl. Za ove djelatnosti može se namijeniti i dio stambenog prostora
- Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarrije, stolarrije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani

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

- Nisu DUP-om definisani

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije DUP-om definisana

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

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

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbijeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti parkiranje svih vozila domaćinstva.
- **Saobraćajno rješenje-** Plan regulacije i plan nivelacije su grafički prikazani na listovima br.10 i 11 DUP-a Kumbor. Uslovi priključenja su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, koji su sastavni dio ovih UT uslova

- **Parkiranje i garažiranje vozila** - obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	1,5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

- **Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.**
- Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokalnog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina
- Za objekte koji imaju neposredan prilaz sa jadranske magistrale, a planiraju se na lokacijama koje su a znatno nižoj visinskoj koti u odnosu nas susjedne lokacije iznad njih (8m i više), može se dozvoliti uvećanje BRGP za 20%.
- Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbjeđiti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.
- Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiče se u okviru vlasničkih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50x5,00m.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

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

- **Prirodni uslovi:**

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

Litološki opis	glina srednje do visoke plastičnosti sa promjenjivim sadržajem oštrougaoanog kršja i rijetkim odlomcima (ts1 i ts2)	
Nagib terena	10°-20°	
Dubina do vode	1,5- 4,0m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa i klizanju)	
Nosivost terena	7-20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	CB
	max (α)	0,24
	Ks	0,12
	intenzitet (MCS)	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C

	min. srednja mjesečna	8° 5' C
	max. srednja mjesečna	24° -25° C
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm
Intenzitet učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	tlisna 41%, E- SE- NW

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
 - Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidanje ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna sijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
 - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP11 (odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 1/2 i manjim dijelovima kp br 11/4 i 89/ sve K.D. Kumbor)
- **Površina urbanističke parcele:**
1229 m²

- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**

0,4

za predmetnu urbanističku parcelu UP 11 iznosi 491,6 m²

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

1,0

MAX bruto površina objekta 1000m²

- Za objekte koji imaju neposredan prilaz sa jadranske magistrale, a planiraju se na lokacijama koje su na znatno nižoj visinskoj koti u odnosu na susjedne lokacije iznad njih (8m i više), može se dozvoliti uvećanje BRGP za 20%

- **Maksimalna spratnost objekta: [prilagodljiva konfiguraciji terena]**

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

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

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

broj podrumskih etaža je neograničen.

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

za spratnost (P): 4,00m;

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

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

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

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

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

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

- Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabačnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta
- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzika stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama

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

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Stanovanje

1:5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

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

- **Definicija pojmova**

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od

objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kom se gradi. Na terenu nagiba >20.5° dozvoljena je gradnja dva suterena. Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2.4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješачki saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“ već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijerica pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabantom (etaža ispod potkrovlja).

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

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

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

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

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta** Krovovi mogu biti ravni, kos, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. Sjeme krova mora se postaviti po dužoj

strani objekta a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega

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

Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabačnim zidovima ili krovnim prozorima tipa videnica, lukijerna ili ležeći prozor

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti prekriven crijepom: kupa kanalića ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima
- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.

Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.

- **Fasade** se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom kamena (tradicionalni pravougaoni slog)

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

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

operatu i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.

- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,5m računajući od kote trotbara zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG" o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili promjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

Napomena:

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

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br 18/18).

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

PRILOZI:

Tumačenje Agencije za igradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača plana, broj: 05-93-11/15 od 23.11.2015.godine.

- Tumačenje Agencije za igradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača plana, broj: 05-88-07/19 od 11.07.2019.godine.

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

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

- list broj 05: -Fizičke structure postojeće stanje-

- list broj 08: -Planirana namjena površina-
- list broj 09: -Plan parcelacija i regulacije-
- list broj 10: -Plan regulacije-
- list broj 11: -Plan nivelacije-
- list broj 14: -Elektroenergetika| postojeće i planirano stanje-
- list broj 16: -Telekomunikacije| planirano stanje-
- list broj 21: -Hidrosistemij snadbijevanje vodom planirano stanje-
- list broj 22: -Hidrosistemij fekalna kanalizacija planirano stanje-
- list broj 23: -Hidrosistemij kišna kanalizacija planirano stanje-
- list broj 25: -Pejzažna arhitektura| planirano stanje-

Izvodi iz PUP-a OHN ("Sl. list Crne Gore- o.p."- br. 52/18, 04/19), i to:

- 07d- Smjernice za sprovođenje plana
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-306/2019-3 od 12. jula 2019. godine primljeni 29.07.2019. godine.

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-Upl-196/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti ekologiju i energetska efikasnost 25.04.2019. godine u Herceg Novom.

Projektantsko vodovodni i kanizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. «Vodovod i kanalizacija» Herceg Novi, broj: 05-1092/19 od 11.04.2019. godine.

List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 11/2 K.O. Kumbor, broj 425/2019 i 428/2019 od 22.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.

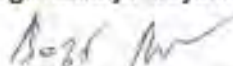
Prepis lista nepokretnosti br. 154 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-6303/2019 i broj 109-956-6300/2019 od 16.04.2019. godine kojim se pokazuje da je Lovrić Josip upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 11/2 K.O. Kumbor, u ukupnoj površini od 1278 m² u naravi šume 1.klase, i kp.11/4 KO Kumbor u površini od 124m² u naravi šume 1.klase, bez tereta i ograničenja.

Samostalna savjetnica III




Am. Davidović Marijana dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:



Bećir Božo spec.sci.građ.

SEKRETARKA:




Dostaviti:

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



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

29 JUL 2019

02-3-350-UP1-306/19-1/5

Šifra	Opis	Priloga	Priloga	Priloga

Br UP/I-05-306/2019-3

12. Jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-306/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 11/2 KO Kumbor, u zahvatu DUP-a Kumbor i PUP-a OHN, 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 opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.58/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 11/2 KO Kumbor, u zahvatu DUP-a Kumbor i PUP-a OHN, 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. Menutihi 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;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terasa 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°. Sjeme 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 sjemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalice, 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 višoj 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 kaplje, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisлити 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-05-306/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat parcele broj 11/2 KO Kumbor, u zahvalu DUP-a Kumbor i PUP-a OHN, a nakon



terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće.

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 Kumbor, 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. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+3 ili P+2+Pk, na terenima nagiba < 10 stepeni (na terenu nagiba između 10 i 20 stepeni maksimalna spratnost iznosi S+P+3 ili S+P+2+Pk, dok na terenu nagiba > 20 stepeni predviđena je max spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk).

Terenskim obilaskom konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u jugozapadnom dijelu naselja Kumbor, sjeverno od Jadranske magistrale. Lokacija je nepristupačna, dakle nema izgrađene infrastrukture koja bi vodila do nje. Neposredno okruženje, čini neuređena zelena površina i nekoliko stambena objekta sa jugozapadne strane. To su slobodnostojeći stambeni objekti, čija spratnot varira zavisno od nagiba terena, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+1+Pk i P+2.

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



Agencija za izgradnju
i razvoj Herceg Novog

Broj: 05-93-11/15
Herceg Novi, 23.11.2015.

02-3-350-160/2015-114

dužnik

OPŠTINA HERCEG NOVI

**Sekretarijat za prostorno
planiranje, izgradnju, komunalne
djelatnosti**

i zaštitu životne sredine

Rukovodilac odjeljenja:
Vladimir Gardašević, dipl.ing gradj.

U vezi sa Vašim zahtjevom br. 02-3-350-160/2015 od 28. 10. 2015. godine, u kojem tražite tumačenje DUP-u „Kumbor“ („Sl. list CG opštinski propisi“ br 36/13) u vezi podataka koji se tiču lokacije u okviru zone turizma T2-II (zona z3), obrađivač plana daje **sljedeći odgovor**:

Uvidom u tekstualni i grafički dio DUP-a „Kumbor“ konstatuje se da je prilikom izrade planskog dokumenta u njegovoj konačnoj verziji u GIS formatu došlo do tehničke greške koja se odnosi na UP 11, UP 12, UP 13, UP 14, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20, UP 21, UP 22, UP 23, UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 29, UP 29, UP 30 pa je za navedene parcele neophodno izvršiti korekcije planskog rješenja.

1. UP 11 (zona z3)

Navedena parcele se nalaze u **zoni namjene SS2- Stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje)**.

Ovom korekcijom se **UP 11 (zona z3)** izuzima iz lokacije T2-II i pripaja zoni stanovanja srednje gustine (mješovite namjene) – SS2, te će se na istoj parceli uslovi za izgradnju objekata u okviru zona SS-2 (dio između Jadranske magistralice i novoplanirane saobraćajnice „A“), dati u tački 5.4.3, Stanovanje srednje gustine SS-2 (mješovito stanovanje).

Granice UP 11 (zona z3) prikazane u grafičkim priložima br. br. 8 Planirana površina i br.9 Plan parcelacije i regulacije ostaju nepromjenjene, s tim da se u **IV Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela** ispravljaju njihove površine



i maksimalna BRGP, te umjesto navedenih površina urbanističkih parcela i BRGP treba da stoji sljedeće:

UP 11 - P=1229m², BRGP=1000 m².

2. Lokacija T2-II

Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP 12 - UP 22 (zona z3)

Ukupna površina urbanističkih parcela 6354 m²

Maksimalna izgrađenost lokacije 7624 m²

U okviru lokacije je planirana izgradnja turističkih objekata u okviru kojih se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića. Usluge smještaja se pružaju u **osnovnom objektu (UP 12)** sa centralnom recepcijom i turističkim vilama-u formi dvojnih objekata ili objekata u nizu (**UP13 - UP 22 zona z3**).

3. Lokacija T2-III

Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP 23 - UP 30 (zona z3).

Ukupna površina urbanističkih parcela 4871 m²

Maksimalna izgrađenost lokacije 5845 m²

U okviru lokacije je planirana izgradnja turističkih objekata u okviru kojih se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića. Usluge smještaja se pružaju u osnovnom objektu sa centralnom recepcijom i turističkim vilama.

Zahvaljujemo na saradnji.

Odgovorni planer

Snežana Šunić, dipl. ing. arh.





Agencija za izgradnju
i razvoj Herceg Novog

11.07.2019

OPŠTINA HERCEG NOVI				
Прописана: 16. III 2019				
Служба:	Издао:	Датум издања:	Издао:	Пројекат:
02-3-350-4pI-309/2019-1/4				

Broj: 05-88-07/19
Herceg Novi, 11.07.2019. godine

Opština Herceg Novi
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
Herceg Novi

Veza: Vaš broj: 02-3-350-309/2019
od 04.07.2019. godine

Predmet: Zahtjev za tumačenje DUP-a "Kumbor"

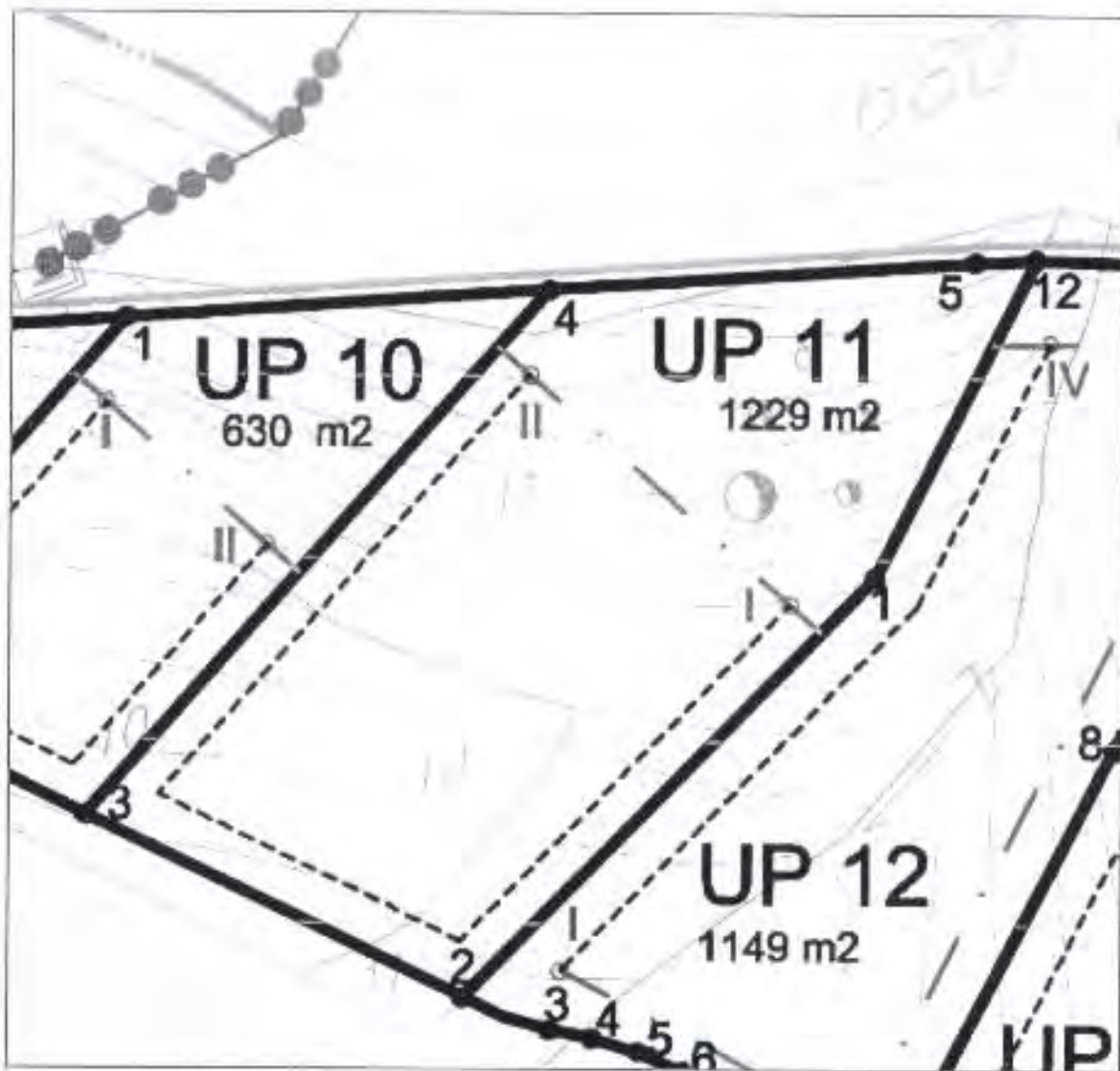
Poštovani,

Shodno vašem dopisu 02-3-350-309/2019 od 04.07.2019. godine, u kojem od Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao Obradivača DUP-a "Kumbor" (Sl. list CG – Opštinski propisi br 36/13), tražite tumačenje planskog dokumenta usljed uočenih neusaglašenosti u tekstualnom i grafičkom dijelu za planom definisanu urbanističku parcelu UP 11 u zoni z3, dajemo sljedeći odgovor:

Površina urbanističke parcele UP 11 (zona z3) iznosi 1229 m². Shodno datom indeksu izgrađenosti za izgradnju objekata u zoni u kojoj se parcela nalazi, maksimalna dozvoljena BRGP iznosi 1000 m². U tabeli su date ispravljene koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele, kao i koordinate tačaka kojima je definisana građevinska linija.

UP 11 P = 1229 m ² BRGP = 1000 m ²		
1.	y = 6548032.8000	x = 4700354.1200
2.	y = 6548001.1709	x = 4700338.8317
3.	y = 6547983.5990	x = 4700356.8504
4.	y = 6548020.2884	x = 4700376.8903
5.	y = 6548044.7003	x = 4700369.8299
12.	y = 6548048.1352	x = 4700368.7409
Građevinska linija		
I	y = 6548027.4133	x = 4700354.2930
II	y = 6548017.4679	x = 4700372.5011





Odgovorni planer



Snežana Kolarič

Arh. Snežana Kolarič, dipl. ing.





- k.p. br. 11/2 KO, Kumbor

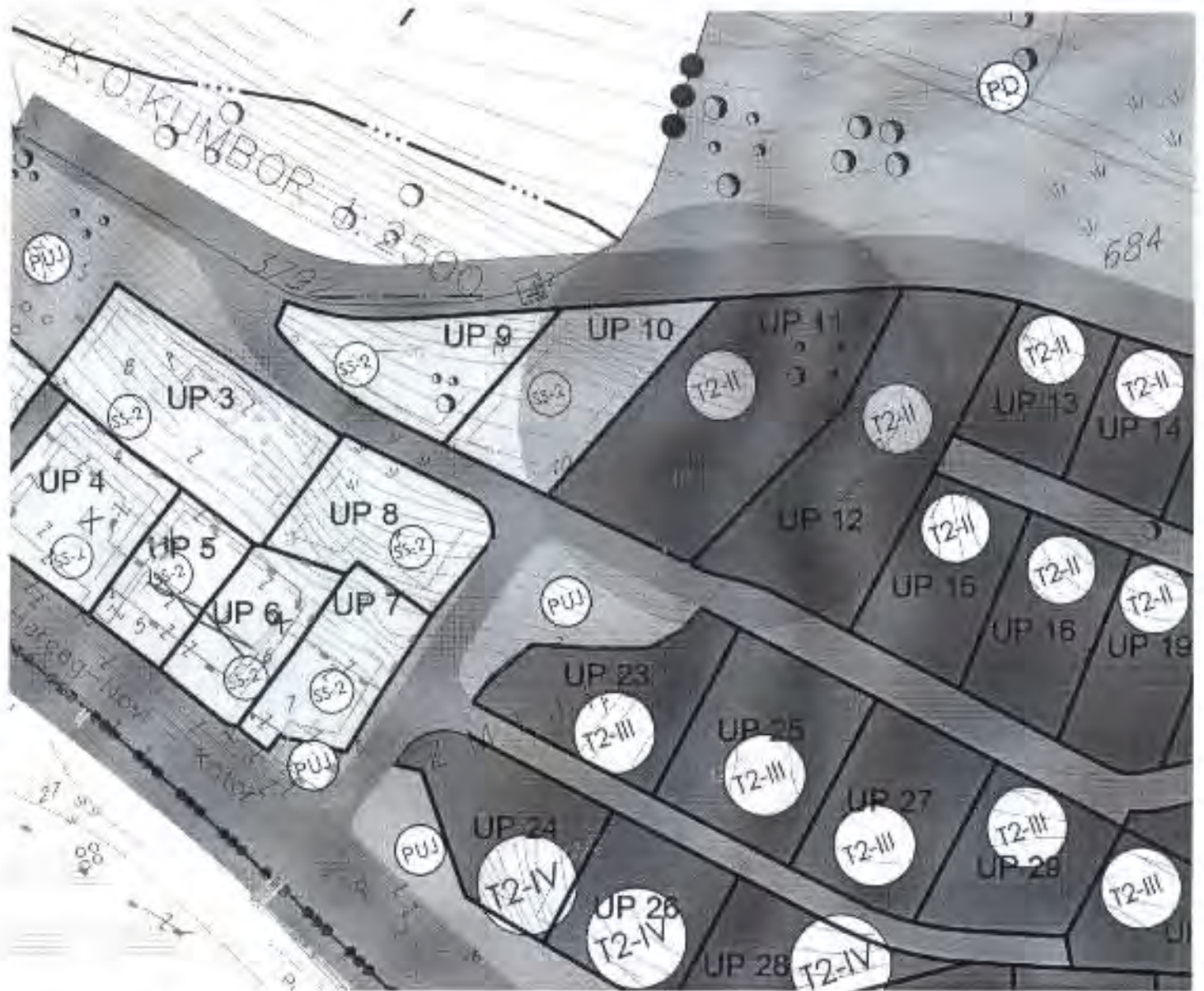


Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  pomoćni stambeni objekti
-  objekti u funkciji stambenog stanovanja
-  stambeni objekti sa posebnim namjenama
-  turistički objekti i objekti
-  poslovni objekti
-  vjerski objekti
-  kulturni objekti
-  grupacija monumntalnih objekata u funkciji turističkog stanovanja
-  objekti u izgradnji
-  mostovi
-  pomoćni objekti
-  ostali objekti



- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11



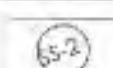



Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



STANOVANJE

-  stanovanje male gustine
-  stanovanje srednje gustine
-  stanovanje srednje gustine
-  stanovanje veće gustine

TURIZAM

-  hoteli, apart hoteli
-  turistička naselja
-  moteli, autokampovi
-  ugostiteljski sadržaji



- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11



Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica št.
Arh. Davidović Marijana dipl.ing



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



- k.p. br. 11/2 KO, Kumbor koja čini dio UP11



kolsko-pješačke površine

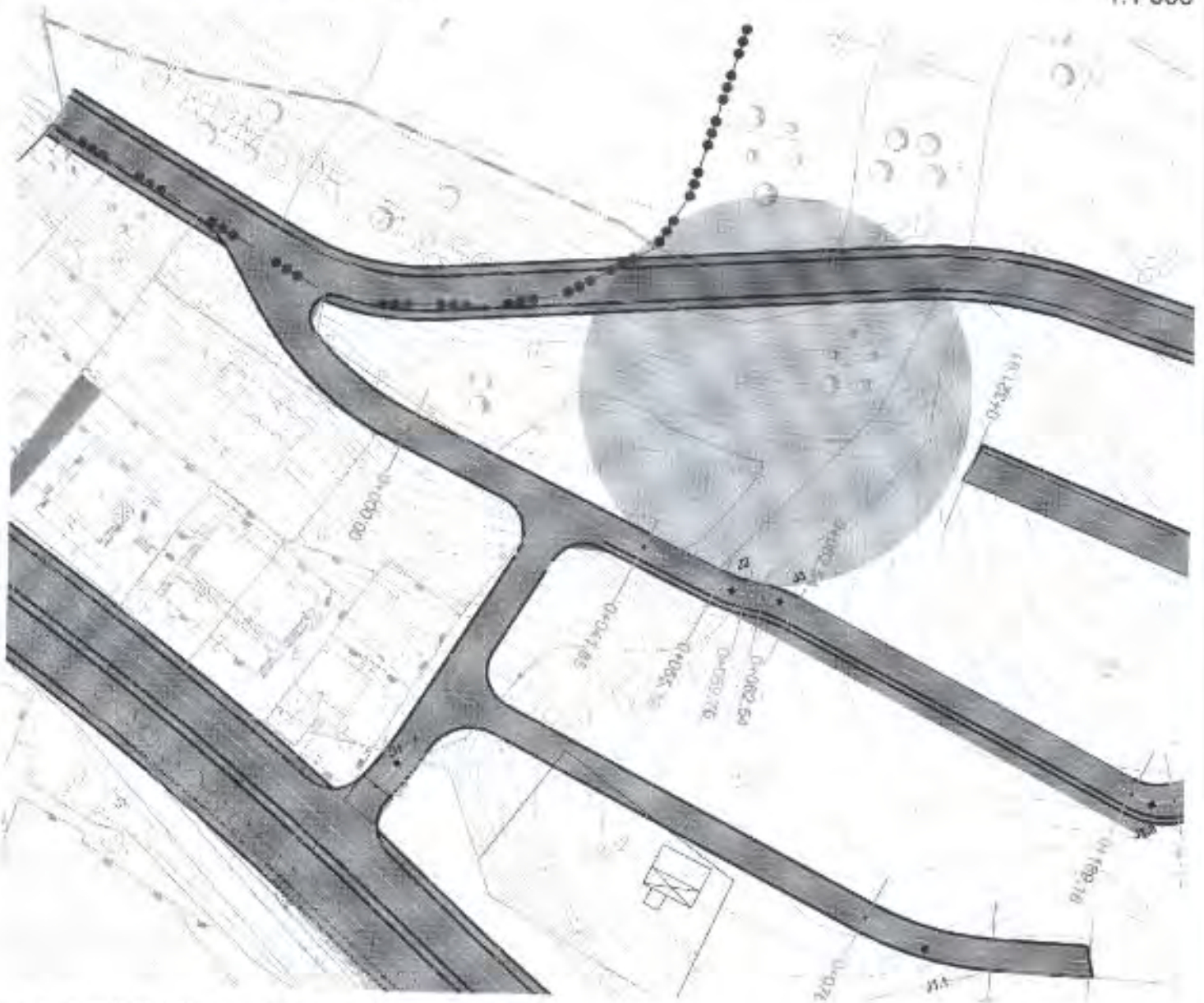


ivičnjak

Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- k.p. br. 11/2 KO, Kumbor koja čini dio UP11



Herceg Novi, 29.03.2019.

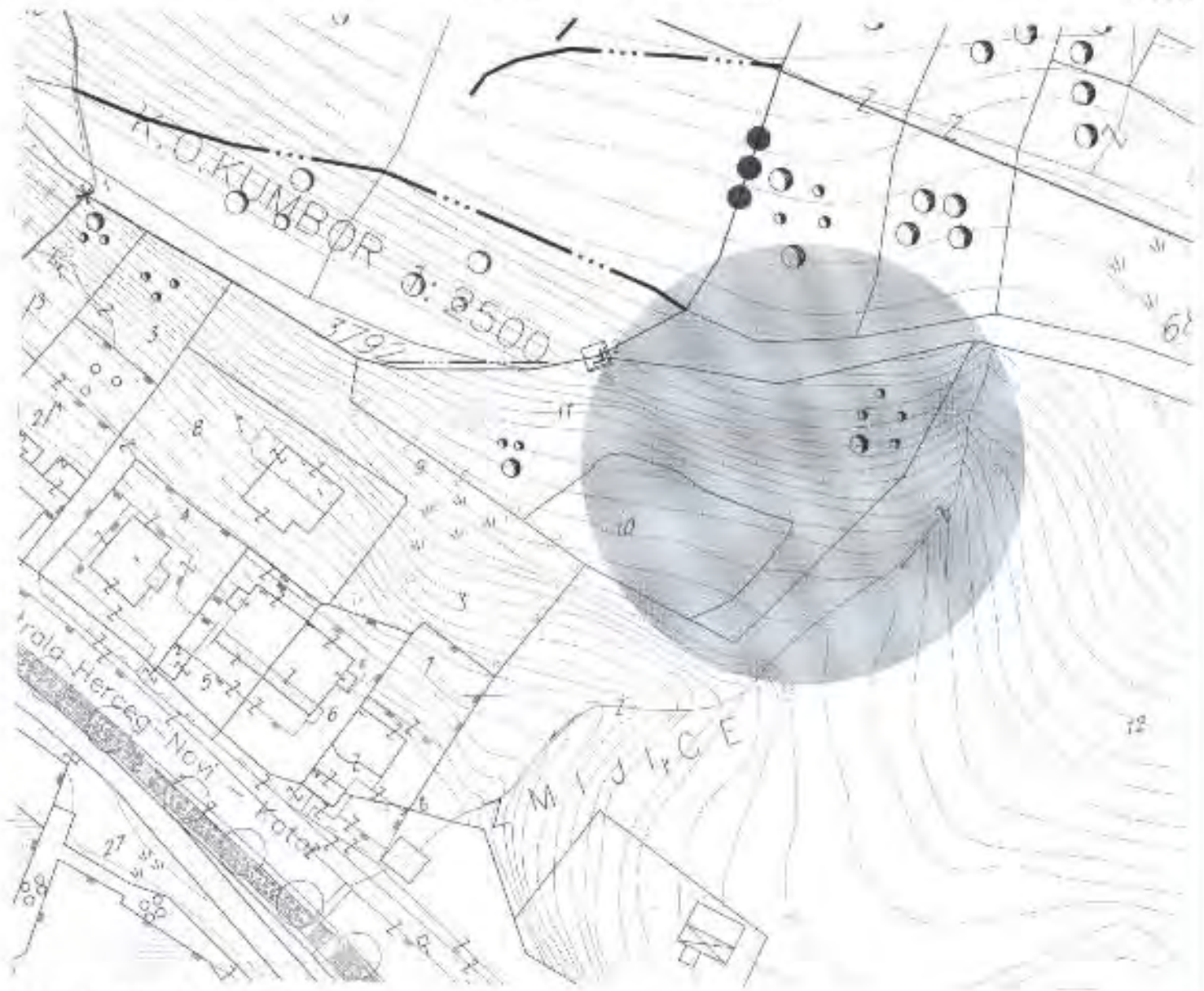
Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



kolsko-pješačke površine







ivičnjak



- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11



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

Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. Ing.










- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11

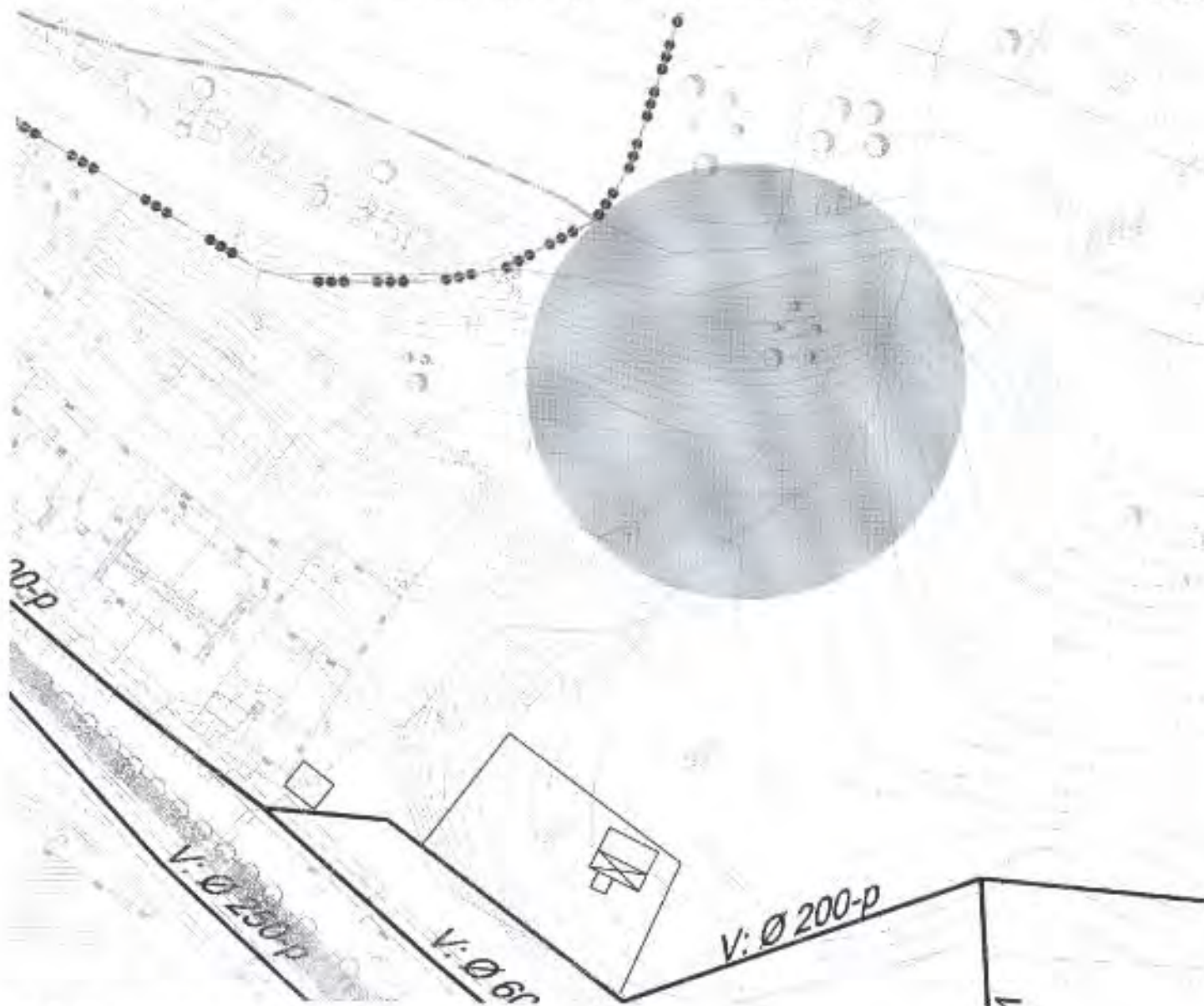


Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
-  PLANIRANO TK ORNO
-  PLANIRANA TK PODZEMNI VOD
-  S.I.446
-  3(6,4,2) PVC
- PLANIRANO TK ORNA-ŠAHTA
- BROJ PVC ČIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJ









- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11



Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing



-  *POSTOJEĆI VODOVOD (prečnik: mm)*
(p - postojeće)
-  *PLANIRANI VODOVOD (prečnik: mm)*
(n - novo)
-  *UKIDANJE BUSTER STANICA*
-  *REZERVARI*
-  *NOVI REZERVUAR*
-  *POSTOJEĆI LOKALNI IZVOR*



- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11

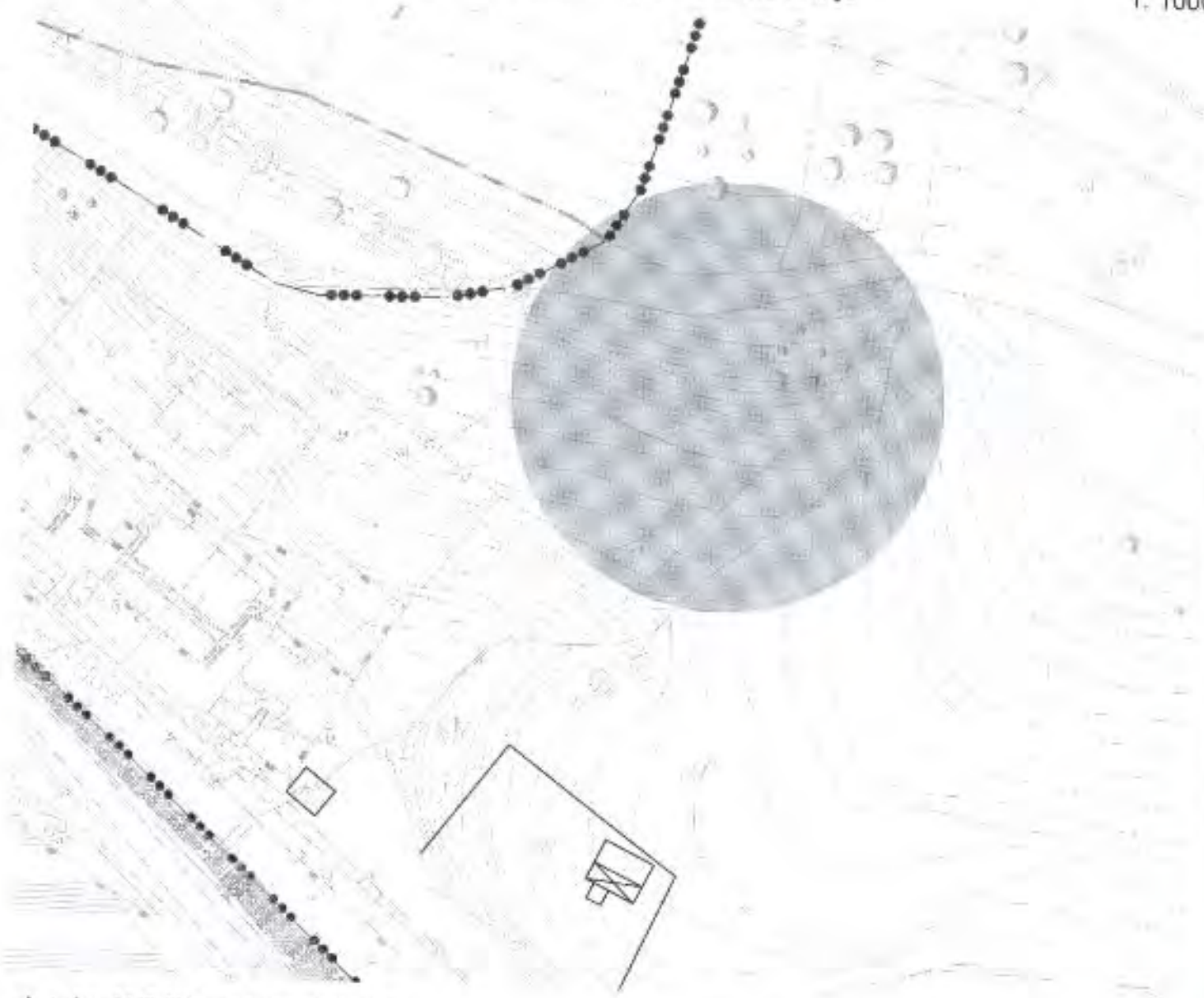


-  *PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJE (prečnik, mm)
(n - novo)*
-  *FEKALNA KANALIZACIJA (prečnik, mm)
(p - postojeća)*
-  *PODMORSKI ISPUST*
-  *SMJER ODVODIENJA*

Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



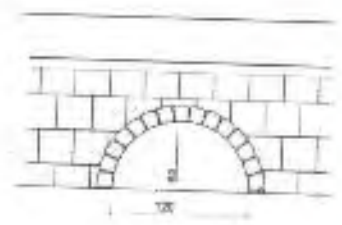


- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11

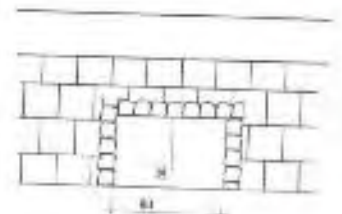


KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K4
BUJIČNI POTOK



A-A
BUJIČNI POTOK



Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- k.p. br. 11/2 KO. Kumbor koja čini dio UP11

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

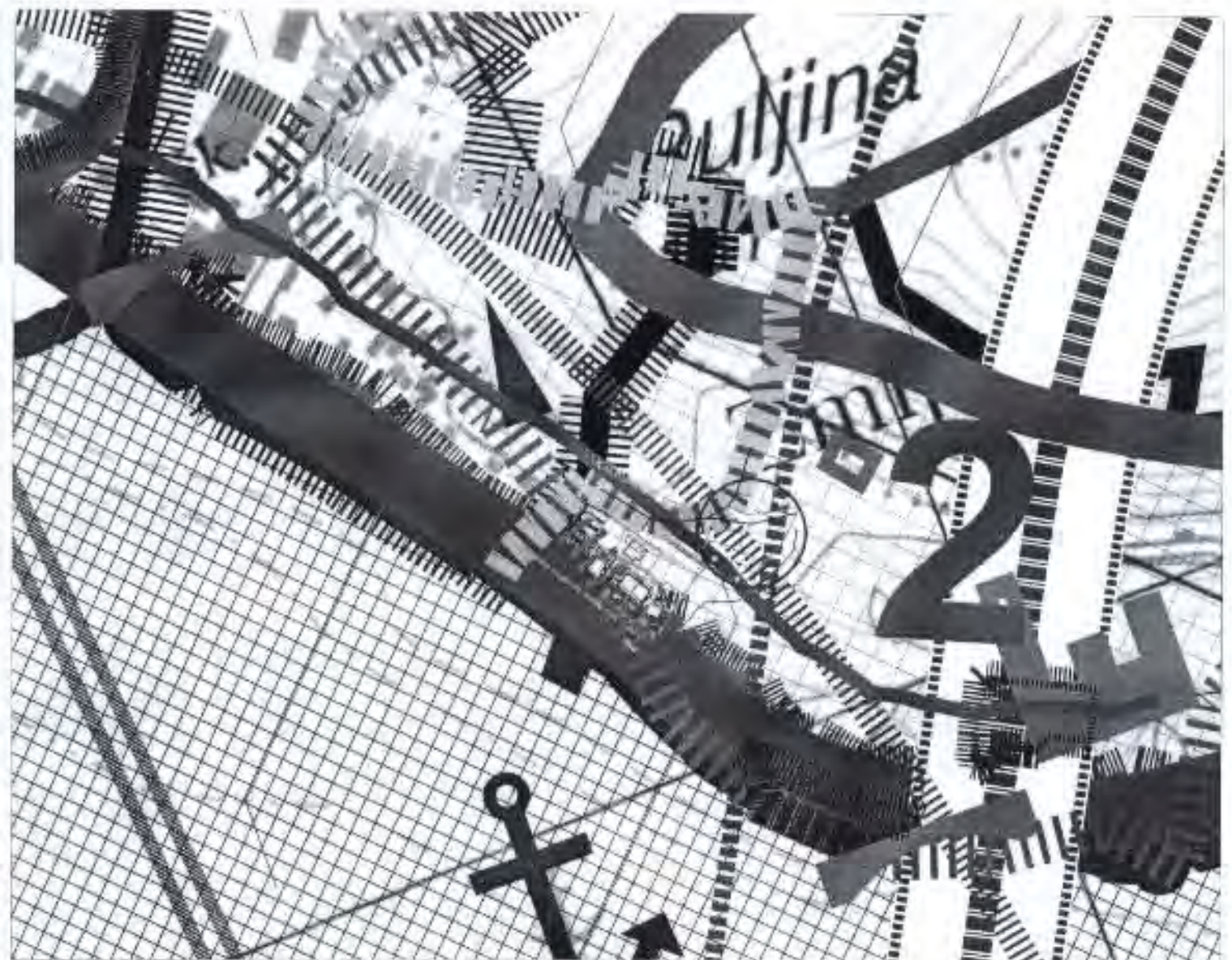
	linearno zelenilo
	zelenilo hotela i apart-hotela
	zelenilo turističkih naselja
	zelenilo motela
	zelenilo kampova
	zelenilo objekata prometa
	zelenilo poslovnih objekata
	zelenilo vjerskih objekata
	zelenilo sporta i rekreacije



Herceg Novi, 29.03.2019.

Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

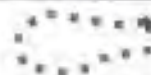




kp.11/2 KO KUMBOR



REŽIM 9 - STROGI REŽIM



REŽIM 10 - FLEKSIBILNE CEZURE

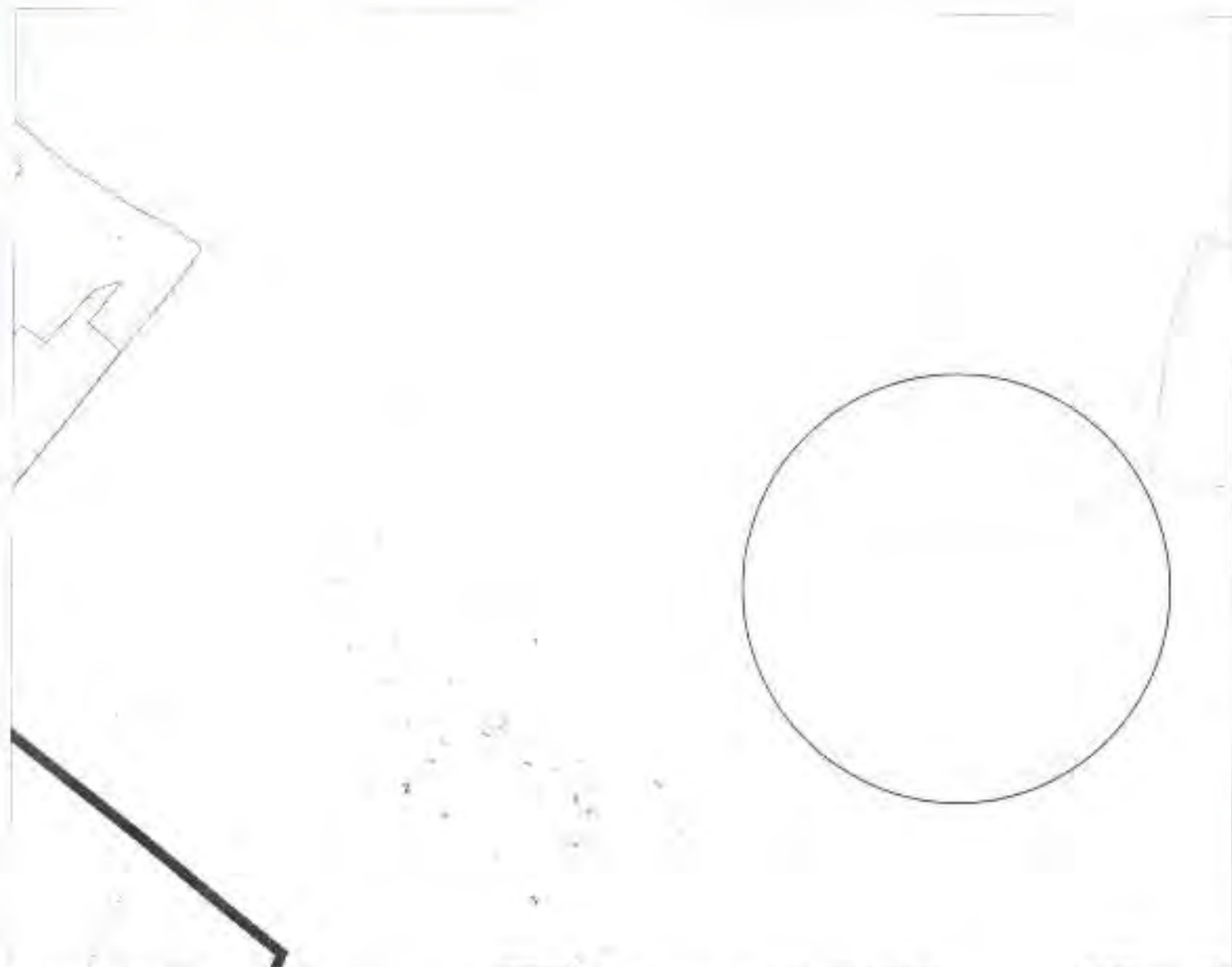
Herceg Novi, 18.07.2019

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.














Prilog br.8c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža



kp. 11/2 KO KUMBOR



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvani kulturni pejzaž Boka Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatljivim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljišnim-doklima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 18.07.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-196/2019

Herceg Novi, 25.4.2019. god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
KOMUNALNE DJELATNOSTI

Datum izdavanja		09-05-2019	
Broj predmeta	02-3-350-4p I	Datum prijave	30.9.2019-1/3

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 11 koja se sastoji od kat.parc. 11/2 K.O. Kumbor u zoni T2 II- turističko naselje, na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave (“Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ 36/13) izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 11 koja se sastoji od kat.parc. 11/2 K.O. Kumbor u zoni T2- II- turističko naselje u zahvatu DUP-a “Kumbor”

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

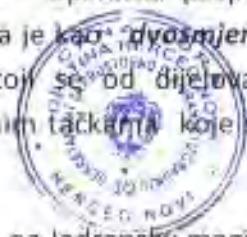
Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 11/2 K.O. Kumbor čini Jadranska magistrala koja se longitudinalno pruža duž donje zone naselja Zmijice u Zelenici prema Kumboru uz samo priobalje. Katastarska parcela 11/2 K.O. Kumbor, koja se nalazi u zoni sjeverno od magistralnog puta, nema obezbjedjen direktan kolski prilaz sa javnog puta.

1.2. Planirano stanje

-UP 11 koja se sastoji od kat.parc. 11/2 K.O. Kumbor, nalazi se u okviru zone T2-II - turističko naselje.

-Prema saobraćajnom rješenju DUP-a „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ 36/13) pristupna saobraćajnica do urbanističke parcele UP 11 predviđena je kao **dvosmjerna kolsko-pješačka ulica, širine B=5,5 m**. Novoplanirana ulica sastoji se od dijelova kat.parc. 9/2,10/3,11/3,11/4 i 12/2 K.O. Kumbor, a određena je koordinatnim tačkama koje su sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i grafičkih priloga datih u istim.

- Priključak planirane ulice izveden je sa sjeverne strane, direktno na Jadransku magistralu



-Uredjenje terena oko objekta na UP 11 nivelaciono uskladiti sa planiranom saobraćajnicom na koju se priključuje, za koju su u grafičkim prilogima date orijentacione kote.

-Minimalna udaljenost gradjevinke linije od najbliže regulacione linije iznosi 3 m.

-Garažiranje vozila ostvariti u okviru objekta, a parkiranje unutar granica urbanističke parcele, a prema uslovima iz tekstualnog dijela DUP-a;

- 5 PM/100 m2 površine,

-Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi (2,50x5,0)m

-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

-Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.

-Regulaciju površinskih voda u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na planiranu javnu površinu. Vodu prikupiti unutar granica parcela i nakon privodjenja namjeni zemljišta u zahvatu puta, priključiti na ulične objekte za odvodnju atmosferskih voda.

2.Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").

3.Investitor-zainteresovani korisnik prostora prema članu 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18,63/18) može izvesti komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta, u konkretnom slučaju izgradnju servisnog puta do svoje urbanističke parcele, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Medjusobni odnosi investitora i jedinice lokalne samouprave uređuju se ugovorom.

Do privodjenja namjeni zemljišta u zahvatu planirane saobraćajnice investitor je dužan obezbjediti službenost kolskog prilaza do predmetne urbanističke parcele.

4. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasnosti za priključenje objekta na opštinski put.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu, GRADSKU INFRASTRUKTURU

- u dosije, Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

- arhivi

Tatjana Vuković

SEKRETAR

Aleksandar Kovačević
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozijske



NOVI GOR

VODOVOD I KANALIZACIONI USLOVA

IZRADE I PROMJENE
 Broj: 02-1092/19
 Datum: 11.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

Грмљина:	15-04-2019		
Opština:	Herceg Novi	Parcela:	309/19-1/1

Broj:05-1092/19
Herceg Novi, 11.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
LOVRIĆ JOSIP
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-1092/19 od 04.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, u zoni namjena T2-turistička naselja, na lokaciji UP 11 koja se sastoji od katastarske parcele broj 11/2 k.o. Kumbor koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-309/2019 od 29.03.2018.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 50mm sa AC cjevovoda DN 200 mm, koji se nalazi u trupu lokalne saobraćajnice;
- ❖ Na mjestu priključenja izvesti priključno okno sa svim potrebnim fazonskim komadima i liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN 50 mm (INSA i sl.) za hidrantsku mrežu ukoliko se ista planira, kao i centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA i sl.) za sanitarnu vodu i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ S obzirom da je projektovani i izvedeni Glavni kolektor u trupu lokalne saobraćajnice DN 600 mm, a prema potrebama budućeg objekta, priključni kolektor potrebno je izvesti DN min 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca neophodno je predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Maksimalno horizontalno rastojanje između dva reviziona okna 25 m;
- ❖ Polaganje priključnog kolektora izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 10 % u zavisnosti od konfiguracije terena.
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

Ukoliko do izgradnje objekta Glavni kolektor ne bude pušten u rad, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VJK mreži

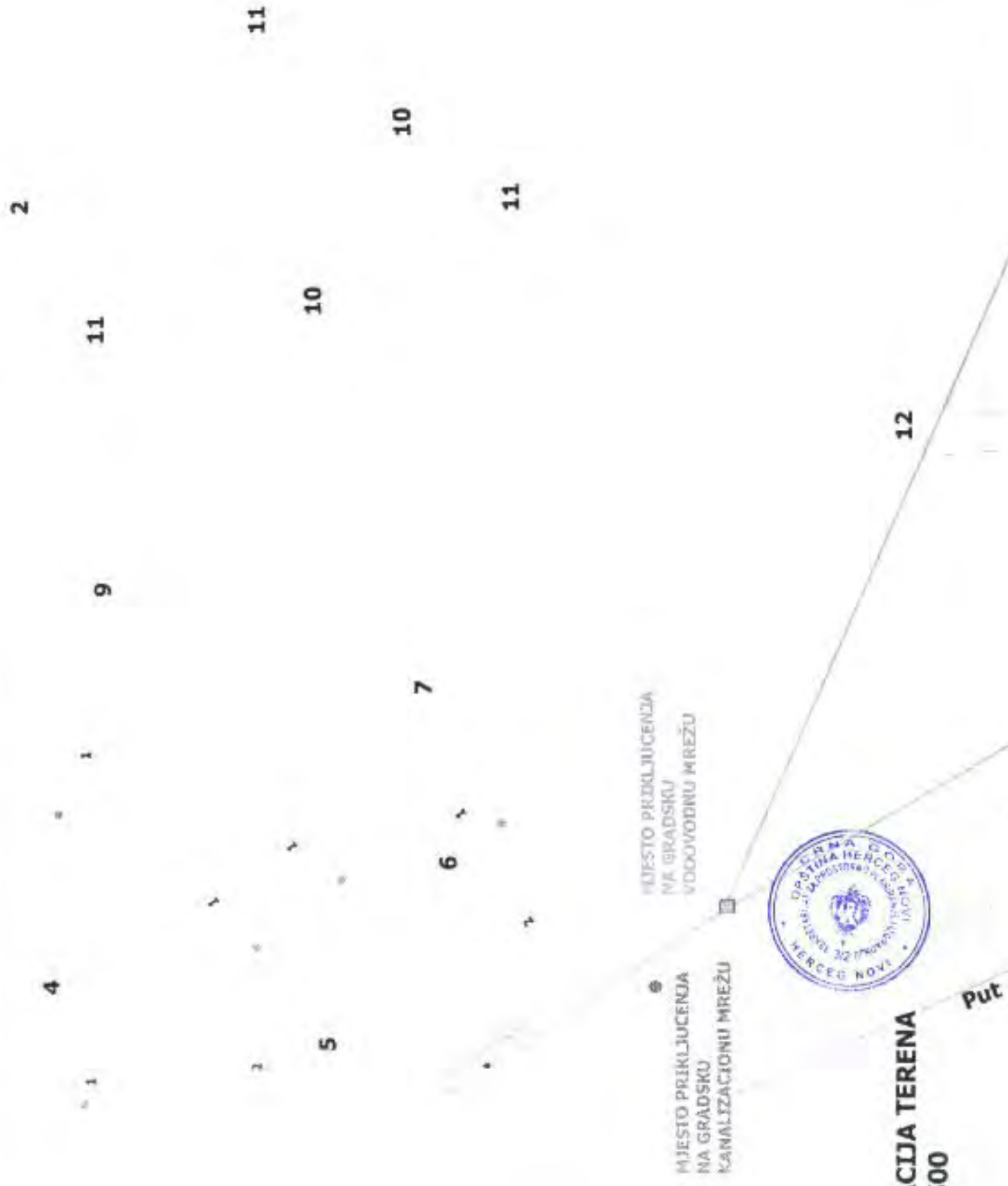
Rutka Radunović
Rutka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović
Mica Stojanović
dipl.ing.grad.



Olivera Doklešić
Mr. Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.



SITUACIJA TERENA
1:500

Put

Mjesto priključenja
 na gradsku
 vodovodnu mrežu

Mjesto priključenja
 na gradsku
 kanalizacionu mrežu



04.04.2019.



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИЈИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Директор
Службено лице:
[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6303/2019

Datum: 16.04.2019.

KO: KUMBOR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 309/2019, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 154 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Sticla	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
11	2		2 23 0	05/10/2011	KUMBOR	Sume 1. klase NASLJEDE		1278	3.32
Ukupno								1278	3.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0912937240028	LOVRUĆ MARKO JOSIP SUNČANA OBALA B.J. ZELJENIKA Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Nadležnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 16.04.2019 13:53:02

2203885

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6300/2019
Datum: 16.04.2019.
KO: KUMBOR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjera i katastra 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 308/2019. za potrebe
UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 154 - IZVOD

Podaci o parcelama				Pofes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bun. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
11	1		2 23.0	05/10/2011	KUMBOR		543	1.50
							1278	3.12
11	2		2 23.0	05/10/2011	KUMBOR		81	0.21
							124	0.32
11	3				KUMBOR			
							2126	5.83
11	4				KUMBOR			

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Nagiv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblas prava
Matični broj - ID broj				
6912923340028		LOVRIĆ MARKO JOSIP SUNČANA OBALA B B ZELJENIKA Herceg Novi	Svećina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Nadželnik
Mirjana Radusinović
RADUSINOVIĆ MIRJANA

