



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)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Bosnjak Ristić Branislava,
Škaljkari 106, Kotor

OBRADIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU

Herceg Novi, 05.07.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17), 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 Bošnjak Ristić Branislave iz Kotora, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni stanovanja SS srednjih gustina-mješovito stanovanje, na lokaciji: urbanistička parcela UP 475 koja se sastoji od najvećeg djela k.p. 281/1 K.O. Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovići« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Bošnjak Ristić Branislava
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 28.3.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-315/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 281/1 K.O. Đenovići od 22.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 171 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6864/2019 godine, kojim se dokazuje da je Bošnjak Selma R.Kovačević vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 281/1 K.O. Đenovići, u površini od 745m², katastarski evidentirana kao Voćnjak 1.klase, bez tereta i ograničenja.
- **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-postojeće stanje" na premetnoj parceli nema izgrađenih objekata.
 - Uvidom u grafički dio PUP OHN – Namjena prostora, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja

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 $50m^2$ (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**

- 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 475** iznosi **P=742.62 m²**, prema prilogu Plan parcelacije. **UP 475** 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 apcele UP 475.

UP 475 (SS)		
P=742.62 m ²		
od k.p. 281/1 K.O. Đenović		
Br.	x	y
5	6551221.85206	4699732.35742
6	6551223.72000	4699727.60000
7	6551224.19000	4699716.69000
8	6551218.95000	4699689.41000
9	6551216.94000	4699683.86000
23	6551215.98073	4699680.12259
24	6551198.32706	4699681.22976
12	6551197.32604	4699686.11851
13	6551203.42000	4699693.15000
14	6551206.03000	4699700.63000
15	6551205.70000	4699705.05000
16	6551205.99548	4699707.22721
17	6551210.26633	4699719.40716
18	6551213.21312	4699723.43562
Koordinate građevinske linije		
I	6551206.84412	4699709.64744
II	6551215.51228	4699721.49741
III	6551223.05684	4699729.28899

• **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 namijenjenih 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 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 („Sl.list RCG”, br. B/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 uređenja 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. 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 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 preporučuje 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 tradicionalnim 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 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 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 mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50 m² 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 $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom
- 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 mikrorrejonizacija, 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. IIIC** za koju važi:

- litološki opis: blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobina, krečnjacka breča, oštrobridna zrna vezana krečnjackim vezivom ili laporovitom glinom
- nagib terena: 10-20
- dubina do vode: 1.5-4m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan
- nosivost terena: $12 > 20 \text{ N/cm}^2$
- seizmičnost: zona C2, intenzitet IX MCS
- temperatura: srednja godišnja $18,1 \text{ }^\circ\text{C}$;
min. srednja mjesečna $8-9 \text{ }^\circ\text{C}$;
max. srednja mjesečna $24-25 \text{ }^\circ\text{C}$
- 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 475
- Površina urbanističke parcele:
742.62 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 mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora, 1,5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran 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 suteranske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
- Prenamjena podrumске ili suteranske 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 slijezanja
- **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" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih 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 kamena 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 SI.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 SI.listu CG br. 70/17)

PRILOZI:

Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz DUP-a »Đenovići« (»SI.list CG« op.pr. br. 11/13), i to:), list 4b – Plan fiz strukture, postojeća 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 05-1086/19 od 09.04.2019. god.
Nacrt urbanističko tehničkih uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 11.06.2019.

List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 281/1 K.O. Đenovići od 22.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 171 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6864/2019 godine, kojim se dokazuje da je Bošnjak Selma R.Kovačević vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 281/1 K.O. Đenovići, u površini od 745m², katastarski evidentirana kao Voćnjak 1.klase, bez tereta i ograničenja.

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 475 k.p. 281/1 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° |
| SR | 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, 10. 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spec. sci



Prilog 7: Plan parcelacije i preparcelacije;

R=1:500



• UP 475 k.p. 281/1 K.O. Đenovići

LEGENDE

UP1	oznaka urbanističke parcele
—	granice urbanističke parcele
- - -	gradjevinska linija
○ I	koordinatne tačke koje definišu granice urbanističkih parcela
○ I	koordinatne tačke koje definišu gradjevinsku liniju

NAPOMENA

urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati na dijelu urbanističke parcele i u granicama katastarske parcele ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri izdati za tu zonu



Herceg Novi, jun 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitošević spec. stp.





• UP 475 k.p. 281/1 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. Goran Mitrović spec. sci.



Prilog 14: TK mreža - planirano;

R=1:1000



• UP 475k.p. 2B1/1 K.O. Đenovići

LEGENDE

	planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
	planirani TK ormarić
	planirano TK okno
	planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
	postojeća trasa sa kablovima TK10 telefonskim kablovima TK00V
	postojeći TK ormarić
	postojeće TK okno
	postojeća telefonska centrala
	postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije



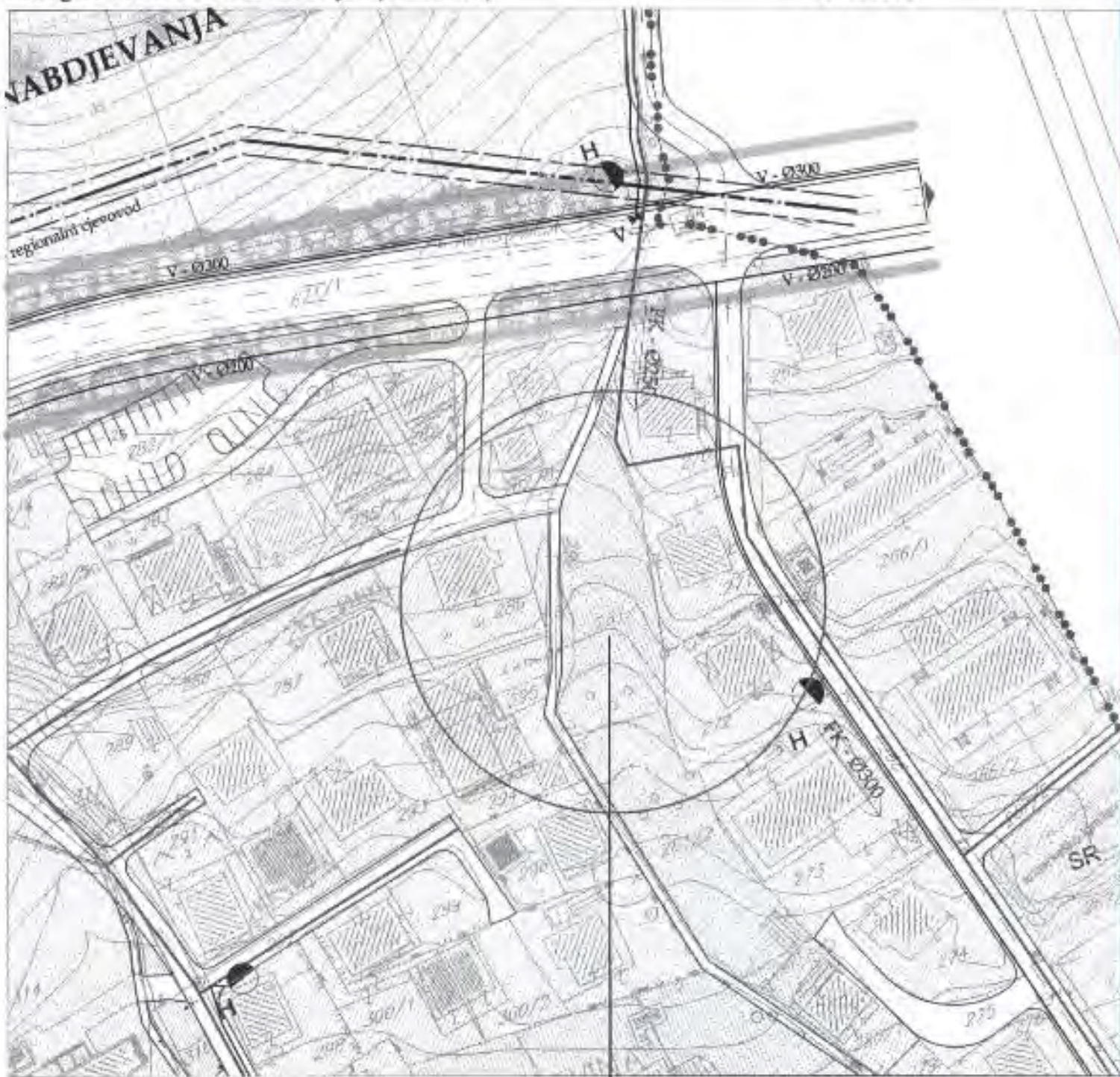
Herceg Novi, jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović spoc.sci



Prilog 6: Vodovod i kanalizacija - planirano;

R=1:1000



• UP 475 k.p. 281/1 K.O. Đenovići

LEGENDE

	fekalna kanalizacija
	hidrantska mreža
	hidrant
	zona zaštite izvora
	kisna kanalizacija
	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

Herceg Novi, 14. jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Arh. Gojko Mitrović, specijal.





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6864/2019

Datum: 23.04.2019.

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, za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 717 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Putev ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osney sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
281	1		1 22			Voćnjak i šljive VIŠE OSNOVA		745	31.29
Ukupno								745	31.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1901941345318	BOŠNJAR MARKO SELMA R KOVAČEVIĆ ŠKALJARI 100 Kotar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Čelnik:

BADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 23.04.2019. 10:01:23

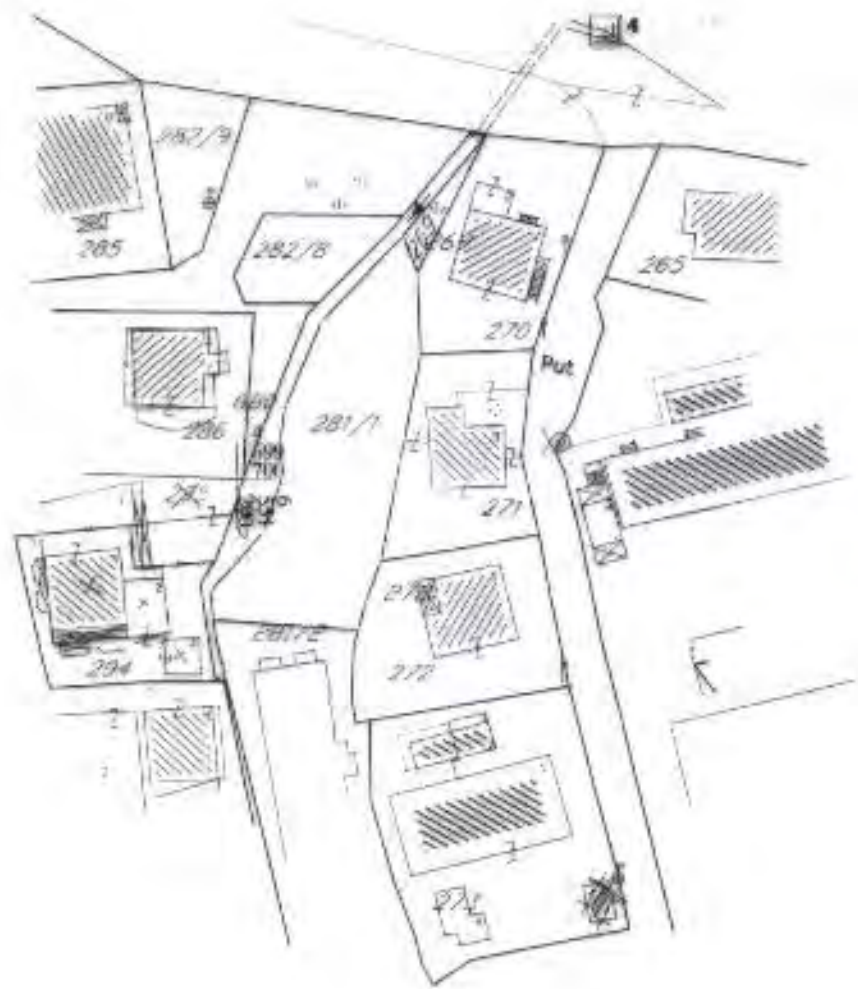
2219886

1/1



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Свјерава
Службено лице
[Signature]



157/16

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Датум: 10-04-2019

Број	Иницијал	Позив	Позив	Позив
02-3-350-UP-I-315/19				

Broj:05-1086/19
Herceg Novi, 09.04.2019.god.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
БОСНЈАК РИСТИЋ БРАНИСЛАВА

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1086/19 od 04.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katstarskoj parceli broj 281/I k.o. Denovići, koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-I-315/2019 od 04.04.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (umitrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm 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 centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i 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 reviziorno 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 orijentaciono ucrtano mjesto 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

Marko Janjušević
dipl.ing.građ.



Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor

Mr. Oliver Doklešić
dipl.ing.građ. 1



728/1

671/1

PVC DN 200

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZJU

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZJU

BAOSICI

310 BANICEVINA

09.04.2019.



SITUACIJA TERENA

R=1:1000

