



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
Izgradnju, komunalne djelatnosti i
zaštitu životne sredine

-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora-
Broj: 02-3-350-487/2015
Herceg Novi, 28.7.2015.god.

Broj: 02-3-350-487/2015 od 28.7.2015.g.

Rješavajući po zahtjevu ASTI SERVICE LTD BELIZE iz Republike Belize, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), uvida u DUP Đenovići ("Sl. list CG", op. prop." broj 11/13), Prostornog plana Opštine Herceg-Novi ("Sl. list CG", op. prop." broj 07/09), te Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG, op. prop." broj 35/09, 21/10), Sekretarijat za prostorno planiranje, Izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju objekta, maksimalne spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 na urbanističkoj parceli UP 381 DUP-a Đenovići, Opština Herceg Novi

1. LOKACIJA ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA

Detaljnim urbanističkim planom Đenovići ("Sl. list RCG", op. prop." broj 11/13) definisana je urbanistička parcela UP 381.

Shodno članu 60 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

ASTI SERVICE LTD BELIZE iz Republike Belize je vlasnik kat. parcele 352/2 K.O. Đenovići (Prepis LN 862 za K.O. Đenovići, izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi pod brojem 109-956-4499/2015 dana 03.6.2015.godine) u cjelosti.

Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji je sastavni dio tehničke dokumentacije, preciziraće lokaciju za rekonstrukciju objekta.

2. PRIRODNI USLOVI (IIC)

- Litološki opis: glina pjeskovita, oštrobriđi do poluzaobljeni šljunak i pijesak, oštrobriđo kršje i rijetki odlomci s promenljivim sadržajem gline- drobina;
- Nagib terena : do 0° – 10°;
- Dubina do vode : 1,5-4,0 m;
- Stabilnost terena : Uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozivnih procesa);
- Nosivost terena : 12 do 20 N/cm²;
- Nadmorska visina: od 5.38 do 10.05 mNV;
- Intenzitet zemljotresa: IX MCS;
- Temperatura: Srednja godišnja 16,0°C. Najniža sredna mjesečna temperatura je u januaru, a najveća u avgustu.
- Količina padavina: srednja godišnja količina padavina iznosi 1990 mm;
- Insolacija: prosječno 2430 časova sija sunce ili 6,6 časova na dan;
- Intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova i na skici lokacije. Najučestaliji godišnji smjerovi su istočni, jugoistočni pravac, zatim sjeverozapadni, koji su zastupljeni sa po 10-12% učestalosti.

3. POSTOJEĆE STANJE

Postojeće stanje utvrđeno je na osnovu priložene dokumentacije:

- o Originala prepisa Lista nepokretnosti br. 862 za K.O. Đenovići, br. 109-956-4499/2015 dana 03.6.2015.godine od Uprave za nekretnine CG- PJ Herceg Novi, kojim se dokazuje da je ASTI SERVICE LTD BELIZE iz Republike Belize vlasnik na zemljištu kat. parcele 352/2 K.O. Đenovići površine 661 m², i vlasnik objekta br.1- porodične stambene zgrade spratnosti S+P+1+Pk (suterena (112+52) m²+ prizemlja 149 m²+ sprata 149 m²+ potkrovlja 149 m²), na kojima nema tereta upisanog u listu G;
- o Kopije plana za kat. parc. 352/2 K.O. Đenovići od 08.06.2015. godine izdatog od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- o Situacije terena za kat. parc. 325/2 K.O. Đenovići od 10.6.2015. godine, urađenog od strane „Premjer“ d.o.o. iz Herceg Novog;
- o Rješenja Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi br. 02-3-361-331/2008 od 10.12.2008.g., kojim se odobrava izgradnja turističkog objekta spratnosti S+P+1+Pk ukupne korisne površine 689 m²;

OBJEKAT BR.1 POSTOJEĆE STANJE:

(prema listu nepokretnosti)

- Spratnost objekta br.1- porodične stambene zgrade: **S+P+1+Pk** (suterena+prizemlje+sprat+potkrovlje);
- Namjena objekta 1:
 - o Suterena- stanovanje+nestambeni prostor;
 - o Prizemlje- stanovanje;
 - o Sprat- stanovanje;
 - o Potkrovlje- stanovanje;
- Površina pod objektom 190 m²;

(prema planu fizičkih struktura)

- Spratnost objekta **P+2+Pk** (prizemlje+2 sprata+potkrovlje);
- Horizontalni gabarit objekta 1 (okvirno): 12,0 x 12,0 m, definisane planom list 4.b. Plan fizičke strukture- postojeće stanje;

(prema Odobrenju za gradnju)

- Namjena objekta:
 - o Turistička namjena;
- Površina objekta: 689,90 m²;
- Horizontalni gabarit objekta: 12,80 x 13,30 m;
- Spratnost objekta: **S+P+1+Pk**(suterena+prizemlje+sprat+potkrovlje);

4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA

(NAMJENA, REGULACIJA, NIVELACIJA I MAKSIMALNI KAPACITETI)

Katastarska parcela br. 352/2 K.O. Đenovići se nalazi u zoni **SS- zoni srednjih gustina**. U ovoj zoni dozvoljene namjene su:

- o Stanovanje,
- o Poslovanje u funkciji turističkog sanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...),
- o 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),
- o Pomoćni- ekonomski sadržaji (garaže, ljetnje kuhinje, spremišta....) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

U ovoj zoni dozvoljava se rekonstrukcija:

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

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

Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 381 i građevinskih linija:

UP 381 P=629.56m ²		
Br.	x	y
1	6550964.84393	4699623.20147
2	6550952.58010	4699628.49451
3	6550933.03557	4699619.13599
4	6550944.45307	4699595.96886
5	6550953.73004	4699599.98828
6	6550960.56056	4699607.97011
Koordinate građevinske linije		
III	6550943.12364	4699598.66639
IV	6550952.48139	4699602.71608
V	6550957.67259	4699608.78227
VI	6550962.06487	4699624.40091

Oblik i veličina gabarita objekta određuju se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim i grafičkim dijelom važeće planske dokumentacije, i to:

- **Maksimalna dozvoljena spratnost objekta:** (Po)+P+2+Pk ili (Po)+P+3, odnosno (Po)+S+P+1+Pk ili (Po)+S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°;

Podrum(Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4 m. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. **Suterenom (S)** 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). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije.

Potkrovlje (PK) je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku „ Pk“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.

Visina nazitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina

nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom – etaža ispod podkrovlja.

Ukoliko se projektuje podrumski etaža njena namjena može biti isključivo za pomoćne prostorije, garažiranje i tehničke prostorije.

Za postojeće objekte, koji svojim položajem na parceli, ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene tj. nisu prekoračili planom definisane uslove za izgradnju date na nivou pripadajuće zone u odnosu na njihovu urbanističku parcelu, dozvoljena je rekonstrukcija, ako se ispoštuju svi opšti uslovi - urbanistički parametri za pripadajuću zonu, kao i sljedeće:

- Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
- Obavezan je uslov da se za svaku novu stambenu jedinicu, kao i turistički apartman ili poslovni prostor, obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru iste urbanističke parcele (površinski parking, garaža, u sklopu ili van objekta).
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za dogradnju i nadgradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dograđeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

Takodje se omogućava i adaptacija i održavanje ovakvih objekata, kao i promjena namjene u okviru objekta ukoliko je za to data mogućnost kroz opšte uslove - dozvoljene namjene za pripadajuću zonu.

Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se može izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim parametrima za namjenu tj. zonu u okviru koje se urbanistička parcela nalazi (indeksi pokrivenosti i izgradjenosti, spratnost, BRGP, kao i poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i propisanih građevinskih linija, kao i uz ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu). Pri tome, maksimalna planirana BRGP i maksimalna pokrivenost urbanističke parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadgradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene pokrivenosti i maksimalne BRGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina pomoćnih objekata, pa se urbanističko - tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

Ne predviđa se vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata, kao ni njihova adaptacija i prenamjena u komercijalne djelatnosti, stanovanje ili stanovanje za potrebe turizma.

- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti na lokaciji je **1,2** (količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata (svih objekata) na urbanističkoj parceli i površine te urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama;
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti na lokaciji je **0,4** (količnik izgrađene površine na urbanističkoj parceli i ukupne površine iste);
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
 - za objekat spratnosti S+P+1+Pk ili P+2+Pk do **13,50 m**,
 - za objekat spratnosti S+P+2 ili P+3 do **15,00 m**.

Napomena: Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite naročito visina prizemlja.

- Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,5 m**, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja;

Napomena: **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, a **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički - čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta "Sl.list RCG" , br. 51/08). **Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi.** Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta. **Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.**

- 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.
- Izgradnja suteranske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterana ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2 m od konačno uređenog terena.
- Prenamjena podrumске ili suteranske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Zavisno od karakteristika terena i postojećeg stanja objekta, dograđeni dijelovi objekta treba da zadovolje i sledeće:
 - **Dograđeni dijelovi objekta da se u arhitektonskom smislu ukomponuju u postojeći objekat i zadovolje opšti uslovi;**

Napomena:

1. **Urbanističko – tehnički uslovi mogu se izdati na dijelu urbanističke parcele - lokaciji ukoliko su zadovoljeni svi minimalni parametri dati za tu zonu.** (U tom slučaju obračun maksimalnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti vršice se na osnovu površine urbanističke parcele definisane planskim dokumentom, a sva ostala opšta pravila za izgradnju obračunavaće se na osnovu površine lokacije, dok spratnost objekta ostaje ona koja je definisana planom. Regulacionu i građevinsku liniju prilagoditi novo nastalim uslovima na urbanističkoj parceli, tako da regulaciona linija bude granica između lokacije i druge javne ili privatne površine. Rastojanje između regulacione i građevinske linije iznosiće min 5m u slučaju da se regulacija vrši u odnosu na javnu površinu, odnosno min 2.5 m ako se vrši u odnosu na privatnu površinu ili bujični potok.)
2. (U slučaju da urbanistička parcela zahvata dio opštinskog-seoskog puta formiranje urbanističke parcele izvršiće se nakon izgradnje nove trase puta prema planskom dokumentu, a urbanističko-tehnički uslovi izdaće se na dijelu urbanističke parcele – lokacije u skladu sa stavom 1 ovih napomena.)

5. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

Prilaz lokaciji- planiran je sa jugoistočne strane i sa sjeveroistočne strane koji predstavlja ujedno i postojeći javnog puta kat. parc. br. 347 K.O. Đenovići (L.N. br. 97 za K.O. Đenovići, sajt Uprave za nekretnine). Kat. parcela br. 347 K.O. Đenovići je u vlasništvu Opštine Herceg Novi.

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 60 m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

6. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Uslovi stabilnosti terena i materijali konstrukcije:

- svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Oblikovanje objekta i materijali obrade:

- 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 smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta;
- kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta poslednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu);
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat;
- prije pribavljanja dokumenata neophodnih za dogradnju i nadgradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- dograđeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat;
- krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima;
- nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba;
- dozvoljena je izgradnja „belvedera“ jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
- nagib krovne ravni „belvedera“ može biti od 15° do 26°;
- balkonska ograda: metalna, kovano gvožđe, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrada), minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima);
- pokrivač kosog krova: **kupa kanalica ili mediteran** crijep;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja vode onda je on armirano-betonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30 m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa kao minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20 m;
- sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom;

7. USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJE

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba uraditi tako da se ne narušava izgled naselja. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3,0 m;
- izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja;
- ograde se postavljaju isključivo unutar lokacije koja se ograđuje, poštujući ambijentalne vrijednosti lokacije. Izvode se u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila. Ograda prema javnoj površini (prema R.L.) je max. visine **1.50 m**, dok je ograda prema bočnim susjedima max. visine **1.80 m**. Nijesu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline.;
- u starim tradicionalnim djelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0 m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta;
- minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%;
- priključak na javni put je preko planirane saobraćajnice sa jugoistočne i sjeveroistočne strane lokacije;

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na predmetnoj lokaciji;
- za zelene vrste oko objekta preporučuje se primjena autohtonih vrsta sadnica i alohtonih biljnih vrsta;
- koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, pravilnog habitusa (oblika krošnje), da ispunjava estetske i zdravstvene standarde;
- zadržati sve važne ambijentalne karakteristike: visoke vegetacije, vrtove sa agrumima (naranče, limuni, citroni, mandarine), žive ograde (što manje betona i visokih čvrstih zidova među objektima), što više zelenih površina i starih sjenica;

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Zaštita prirodnih vrijednosti, 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.

Ostale mjere zaštite:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara;
- Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", br., 28/11)
- Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine (ukoliko se utvrdi da izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine predvidjeti posebnim elaboratom). Uticaji na životnu sredinu mogu se posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, fluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.);

9. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Na osnovu Procedure- Protokola od 24.11.2011.g EPCG ne izdaje projektantske uslove za priključenje.

Na sajtu Opštine Herceg Novi (odjeljak Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju) se nalaze Projektantski uslovi EKIP i EPCG.

U skladu sa navedenim, a shodno članu 3 stav 1 tačka 2 Odluke o pomoćnim objektima („ Sl. List CG- op. propisi“ br. 08/10), odobriće se i izgradnja odgovarajućih pomoćnih objekata infrastrukture u okviru predmetne lokacije. U tom slučaju minimalno udaljenje pomoćnih objekata infrastrukture od bočnih granica ka susjednim parcelama iznosiće **1,50 m.**

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (vodovodnu i kanizacionu mrežu, TT mrežu i dr.) prema prethodnim projektantskim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i organa.

Na osnovu čl. 112 i 114 Zakona o vodama (»Sl. list RCG«, broj 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, shodno čl. 2 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. List CG br. 07/08") pribaviti vodne uslove.

Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa.

10. OSTALI USLOVI

1. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 38/13, 39/13, 33/14) u skladu sa čl. 79. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (IDEJNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama ili u skladu sa čl. 80. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. List CG br. 23/14“).

Tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa članom 86 navedenog Zakona i u skladu sa ostalom zakonskom regulativom koja se odnosi na ovu vrstu tehničke dokumentacije (Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. List CG br. 23/14“)).

2. Deset primjerka ovjerene tehničke dokumentacije od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu uz Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, Izvještaj o izvršenoj reviziji.

Sastavni dio ovih uslova čine:

- 1) *Kopija plana R-1:1000*
- 2) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 4b- Postojeće stanje- Plan fizičke strukture, R 1:1000;
- 3) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 5- Generalno rješenje, R 1:1000;
- 4) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 6- Namjena površina- planirano stanje, R 1:1000;
- 5) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 7- Parcelacija i preparcelacija, R 1:1000;
- 6) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 8- Plan regulacije, R 1:1000;
- 7) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 9- Plan nivelacije, R 1:1000;
- 8) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 12- Elektroenergetska mreža- planirano stanje, R 1:1000;
- 9) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 14- TK mreža- planirano stanje, R 1:1000;
- 10) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 16- Vodovod, kanalizacija I kišna kanalizacija, R 1:1000;
- 11) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 18- Vegetacija- planirano stanje, R 1:1000;
- 12) Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Đenovići („Sl. list RCG op.“ br. 11/13), List 19- Protivpožarna zaštita, R 1:1000;
- 13) *Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih I kanizacionih uslova br. 05-2068/15 od 24.7.2015.g.;*

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović, dipl. inž. građ.



Vladimir Gardasević
RUKOVODILAC ODJELJENJA
Vladimir Gardasević, dipl. inž. građ.

Arh. Mladen Kadić
SEKRETAR
Arh. Mladen Kadić dipl. Inž.

DOSTAVITI:
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi
- Inspekcijama



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Херцег Нови

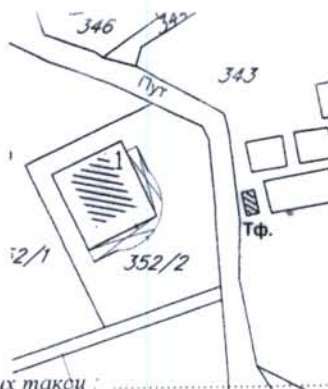
Размјера 1: 1000

Кат. општина

Зенковице

Власник - корисник

закл. бр 493/2015



Редни број списка катастарских такси :

Број парцеле	Култура	Класа	Потес- звано мјесто	Површина			Кат.прих	
				ха	ар	м ²	€	ц

u Herceg-Novom 8.06 .2014.god.

Звонимир Објеровац
[Signature]



Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 4b Postojeće stanje-plan fizičke strukture,

R= 1:1000

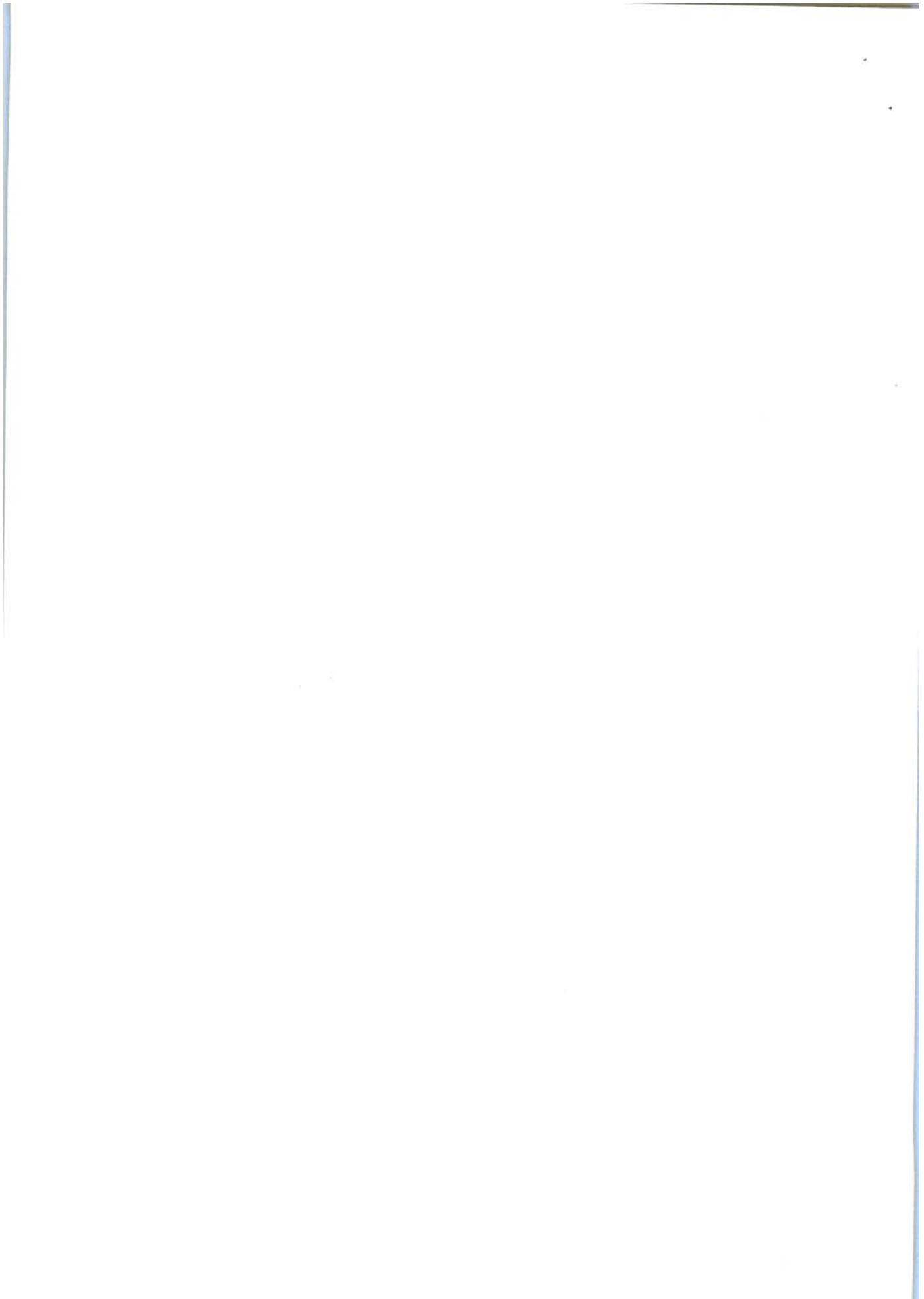


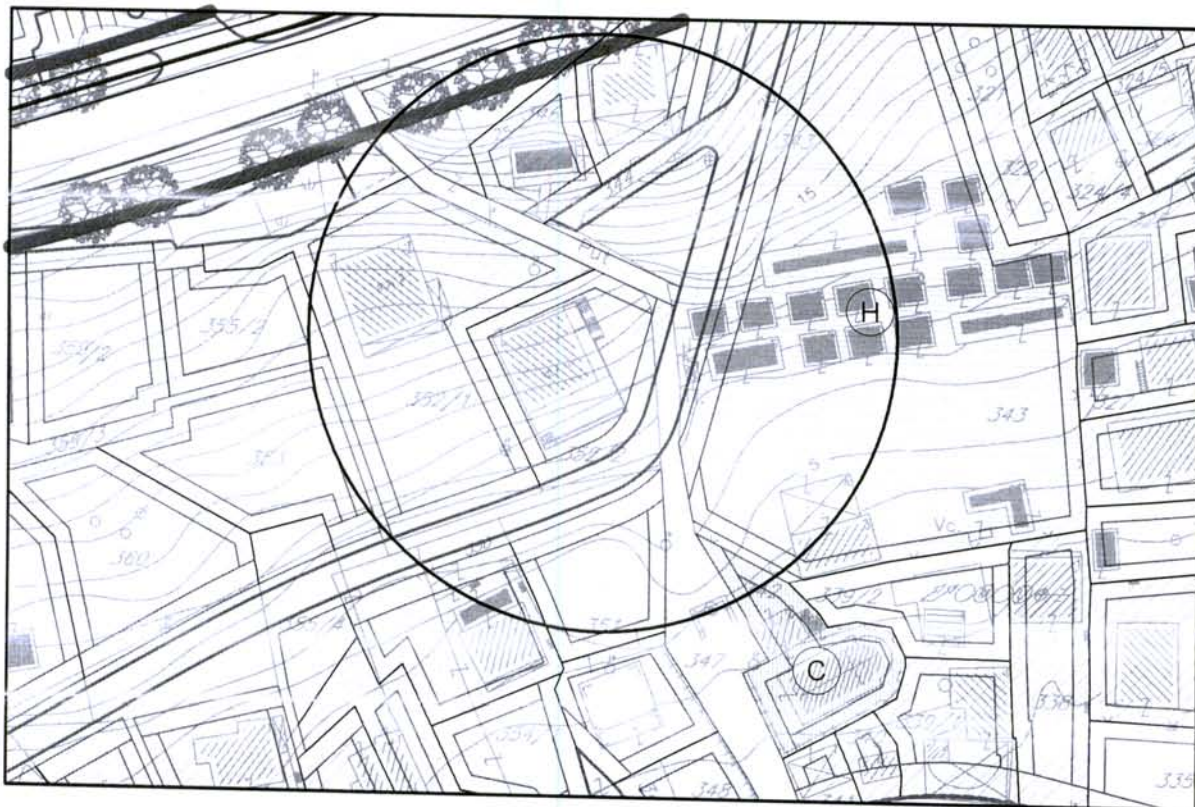
○ kat.parc.br. 352/2 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.







○ kat.parc. 352/2 K.O. Đenovići

STANOVANJE



postojeći objekti

planirani stambeni objekti
srednjih gustina

planirani stambeni objekti
srednjih gustina

planirani stambeni objekti
niskih gustina



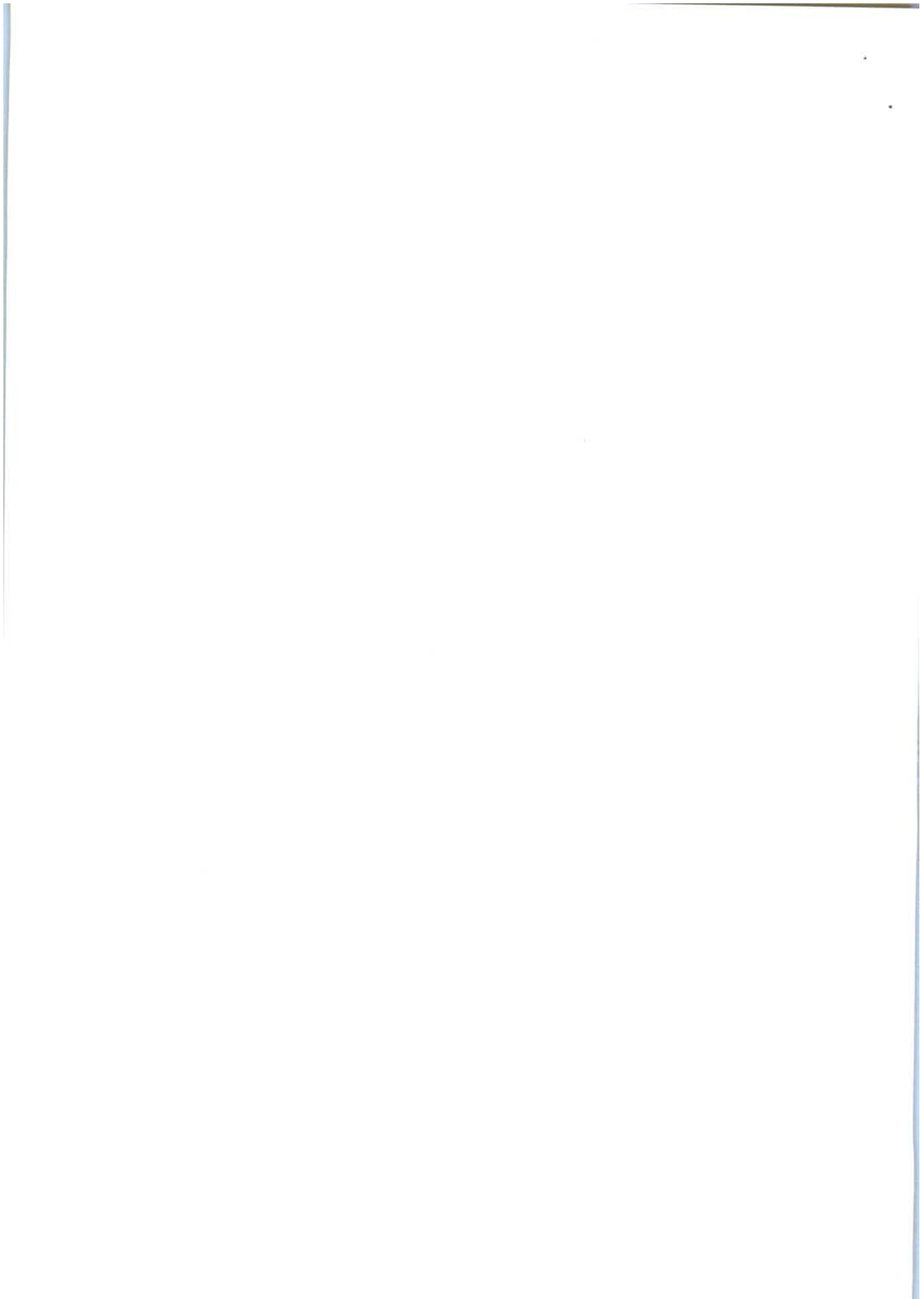
zaštitni pojas uz magistralu (zona zaštite 25m)

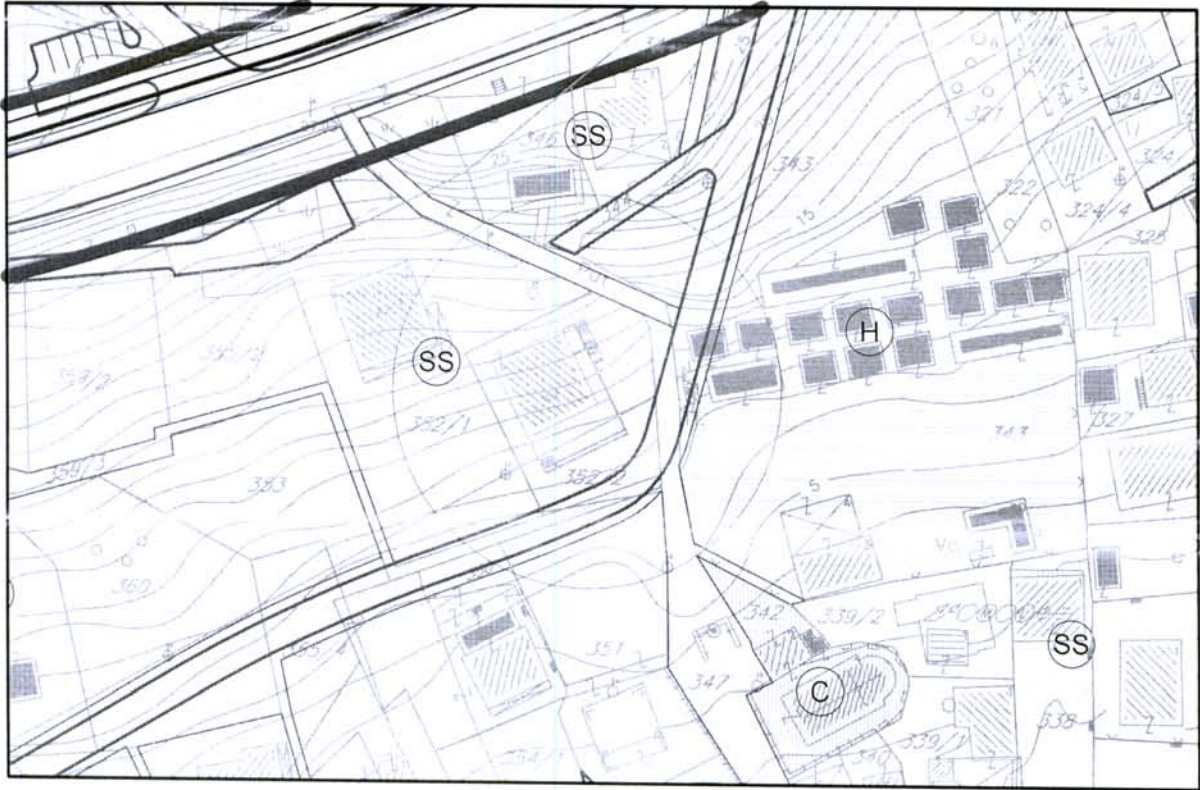


postojeći regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

U Herceg Novom,





○ kat.parc.br.352/2 K.O. Đenovići

STANOVANJE

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

○(SS1) zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
 kp max= 0.4
 ki max = 0.8
 max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°

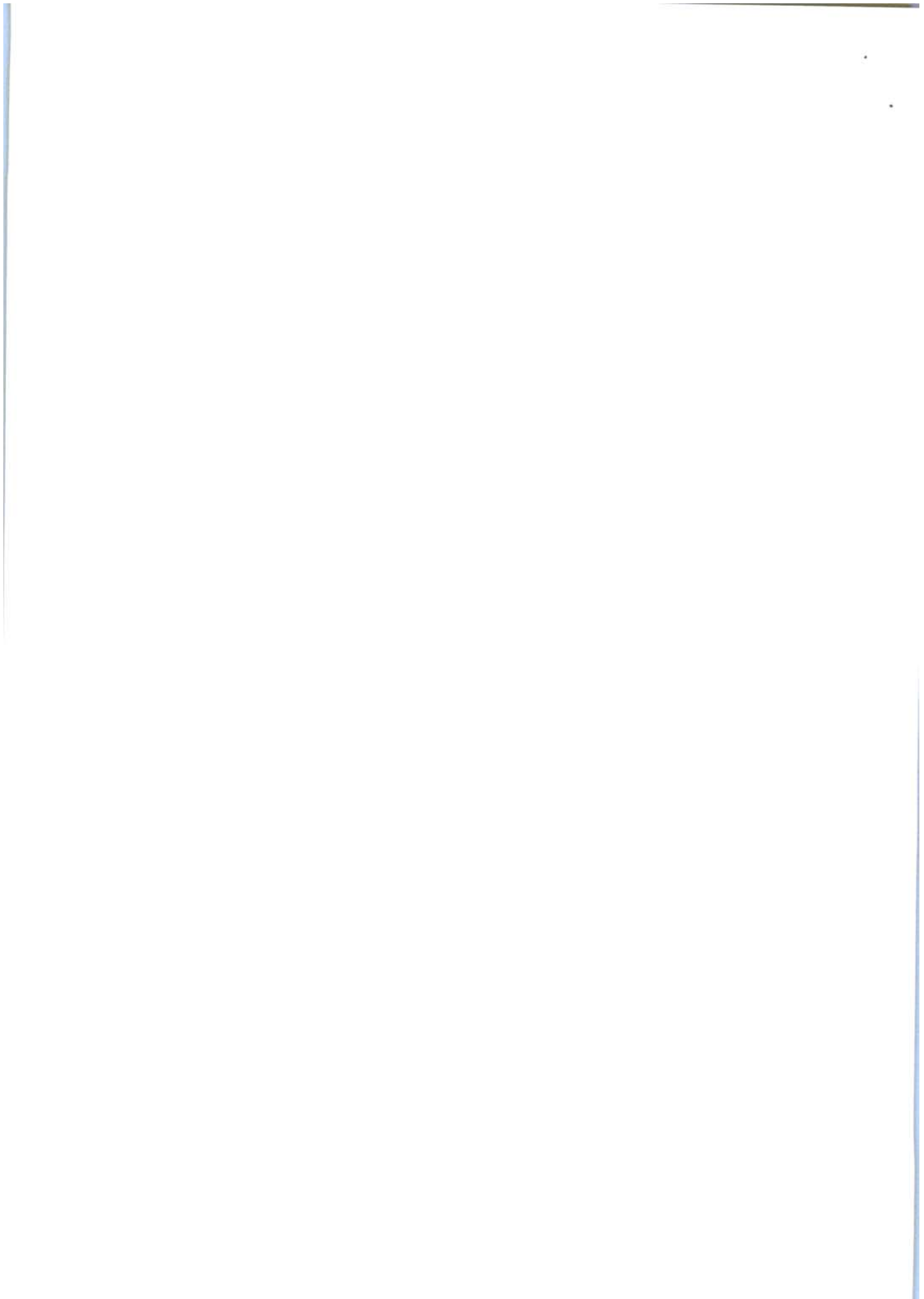
○(SMG) zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje
 kp max= 0.4
 ki max = 0.8
 max bruto površina objekta 500m²
 max spratnost P+1, odnosno S+P+1
 za terene čiji nagib prelazi 15°

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
 Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

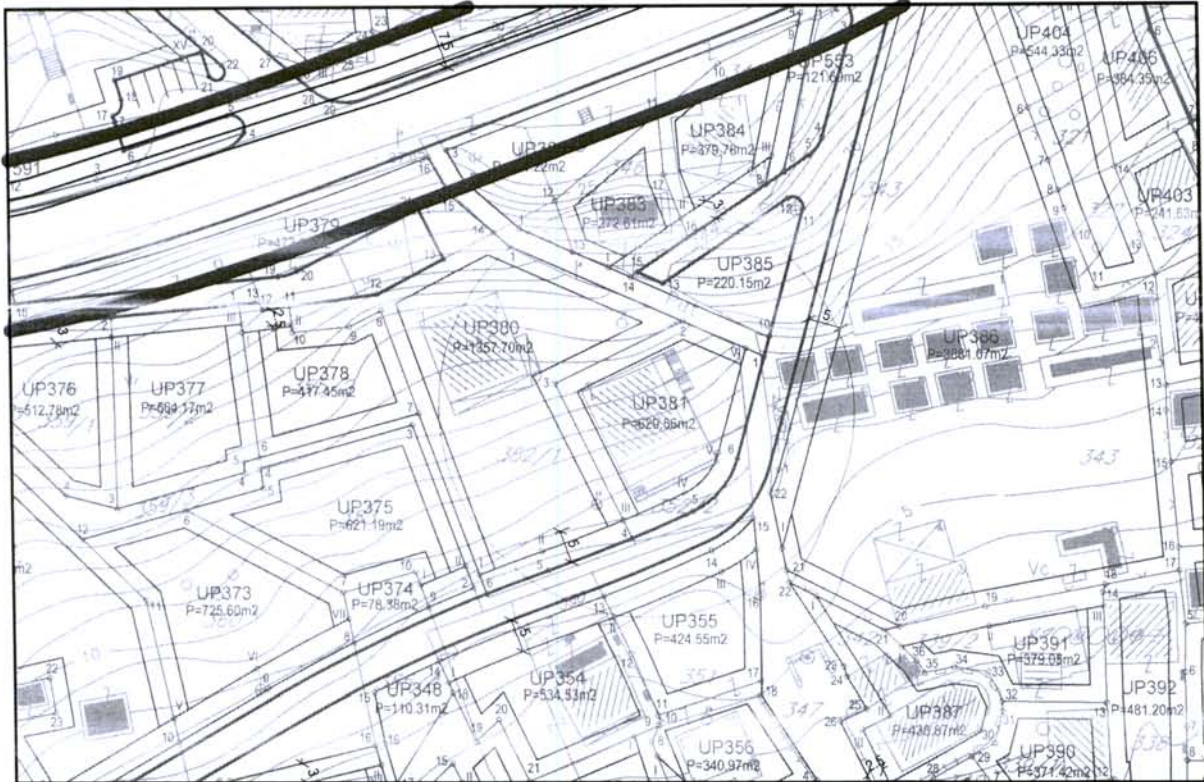




Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl.list CG op.pr." br. 11/13)

List 7: Parcelacija i preparcelacija

R= 1:1000



○ urbanistička parcela UP 381

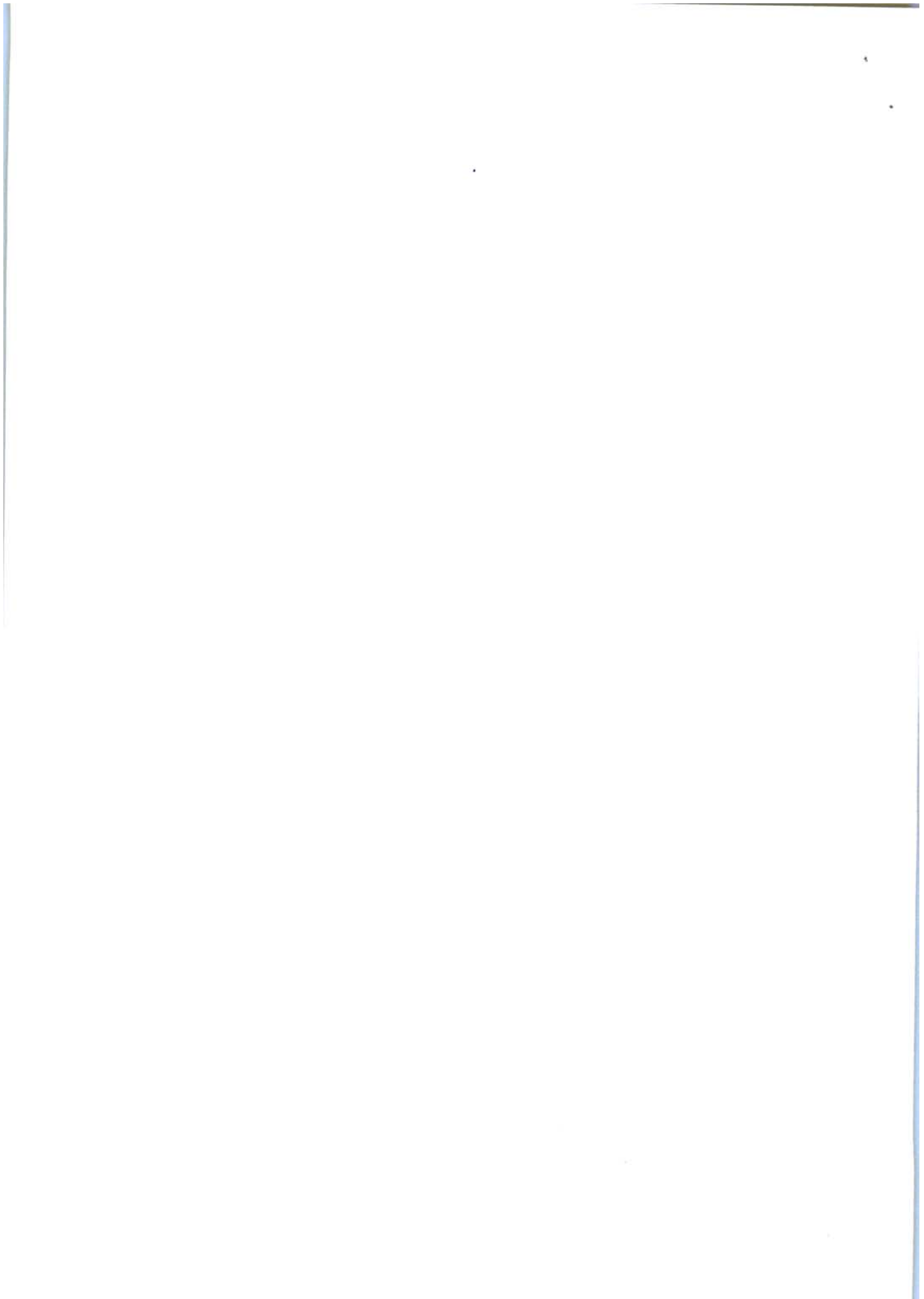
UP1	oznaka urbanističke parcele
—	granica urbanističke parcele
—	gradjevinska linija
○ 1	koordinatne tacke koje definišu granice urbanističkih parcela
○ 1	koordinatne tacke koje definišu gradjevinsku liniju

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.





Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl.list CG op.pr." br. 11/13)

List 8 Plan regulacije

R= 1:1000

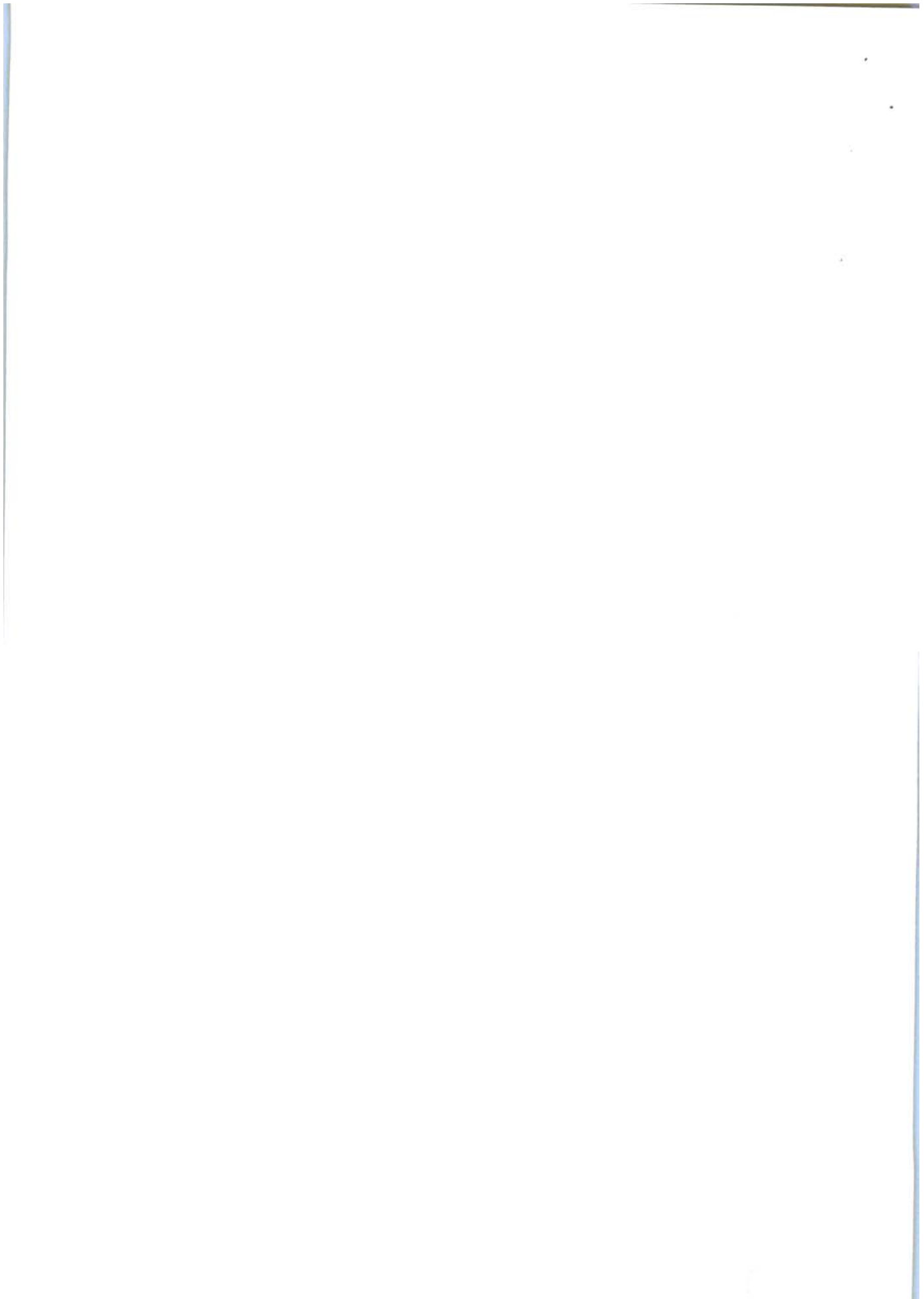


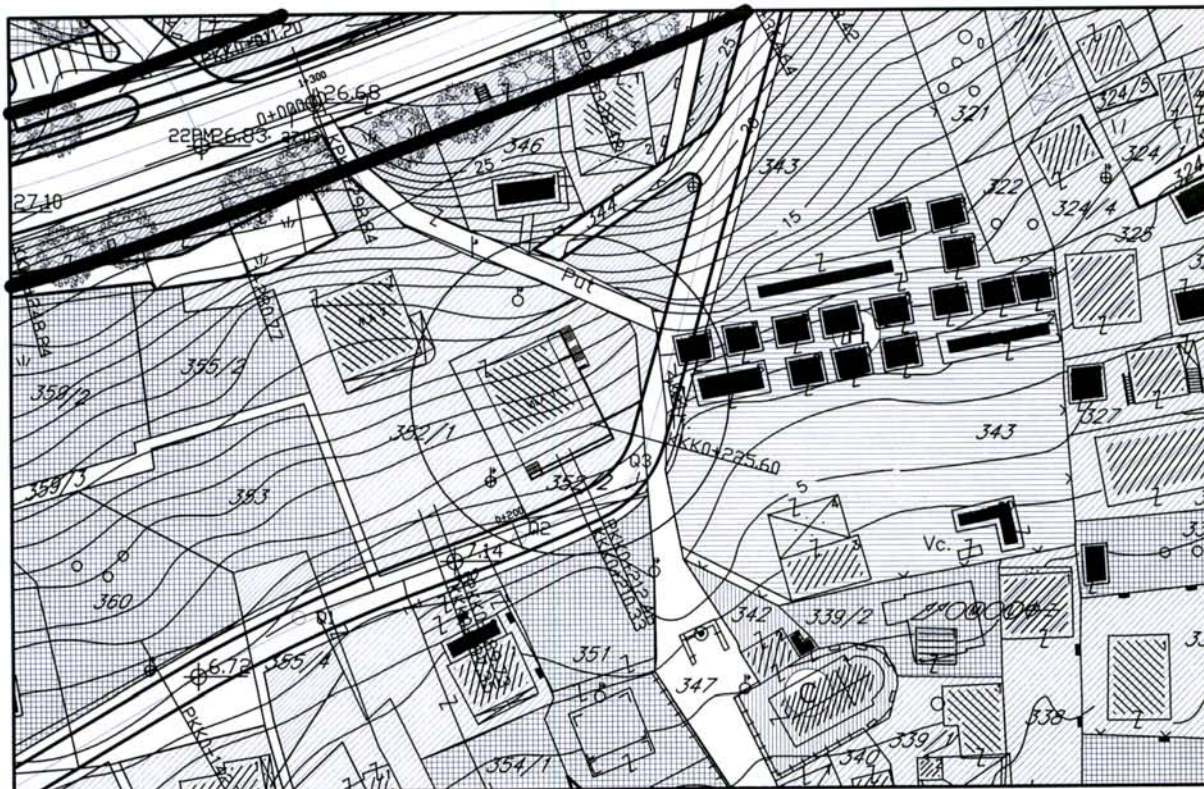
○ kat. parcela br. 352/2 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.







○ kat. parcela br. 352/2 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

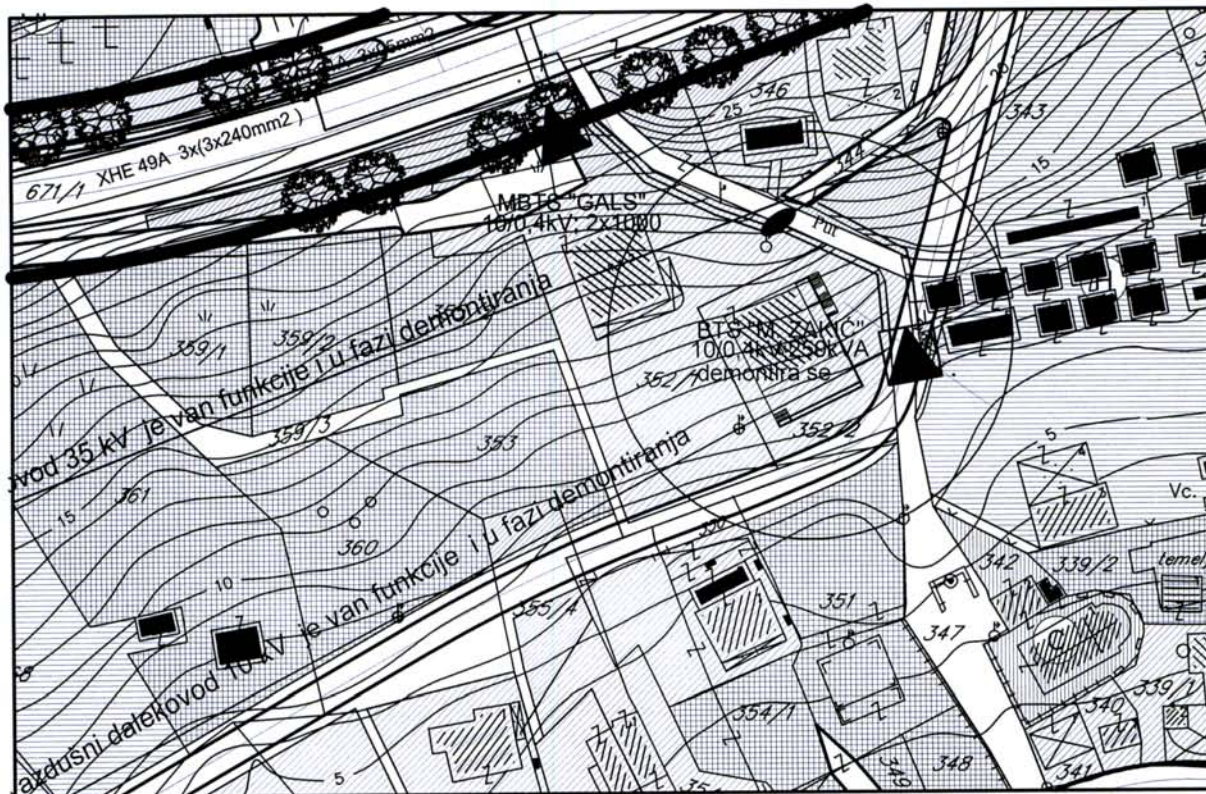
SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.





•
•





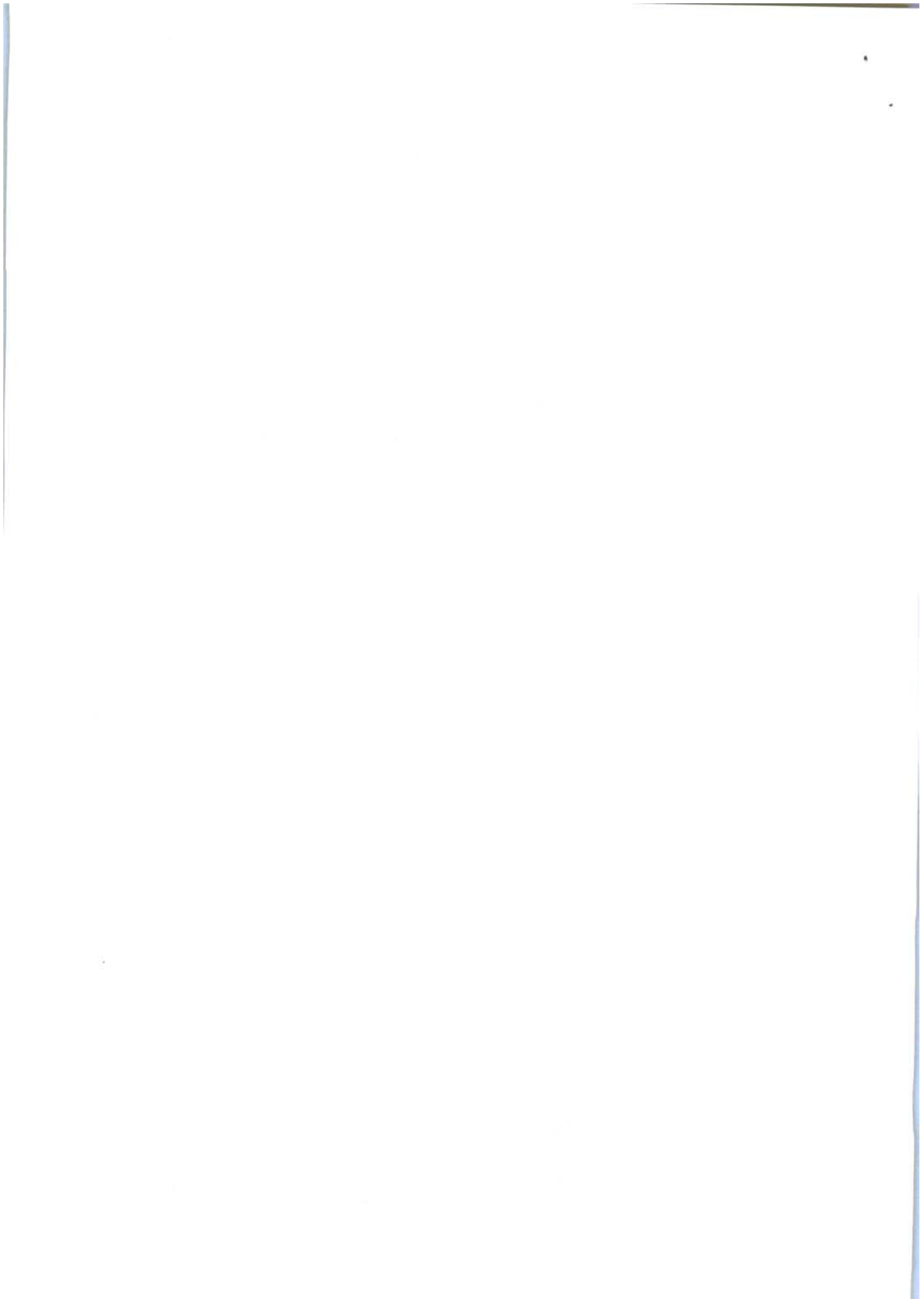
○ kat.parc.br. 352/2 K.O. Đenovići

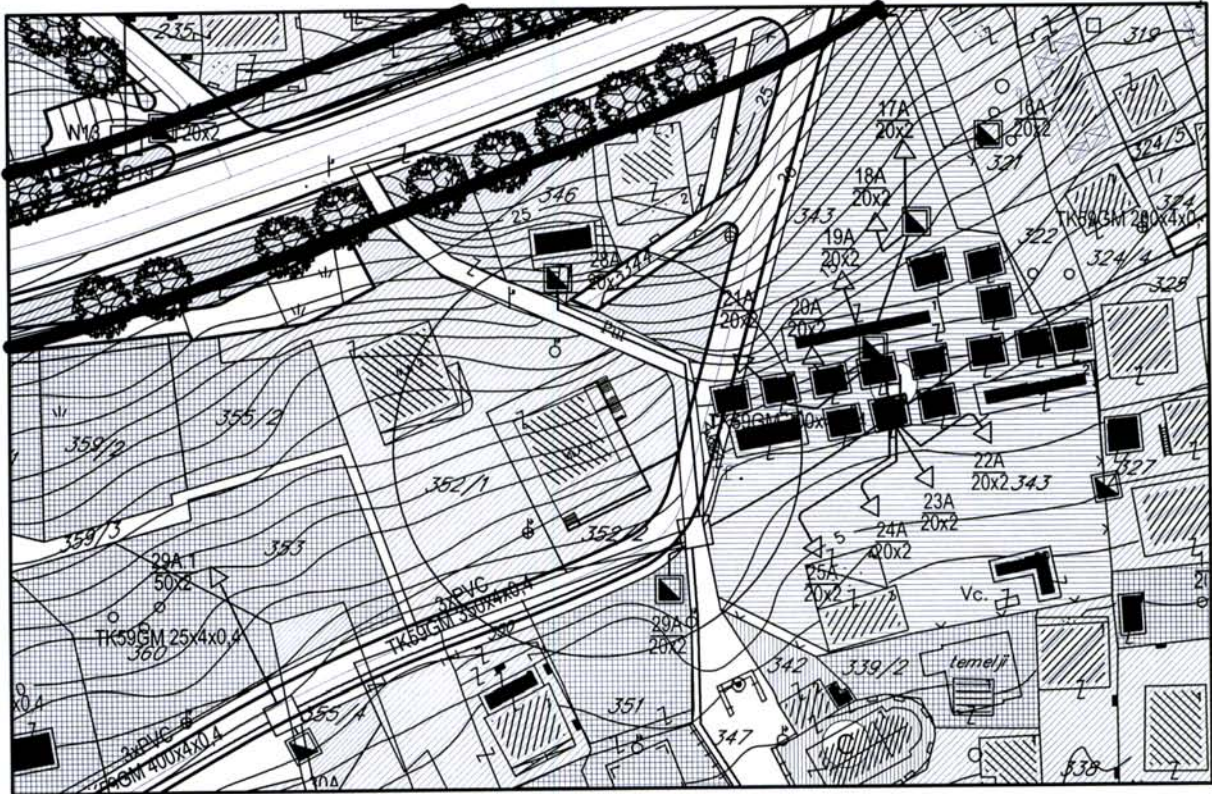
U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

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





○ kat.parc.br. 352/2 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

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



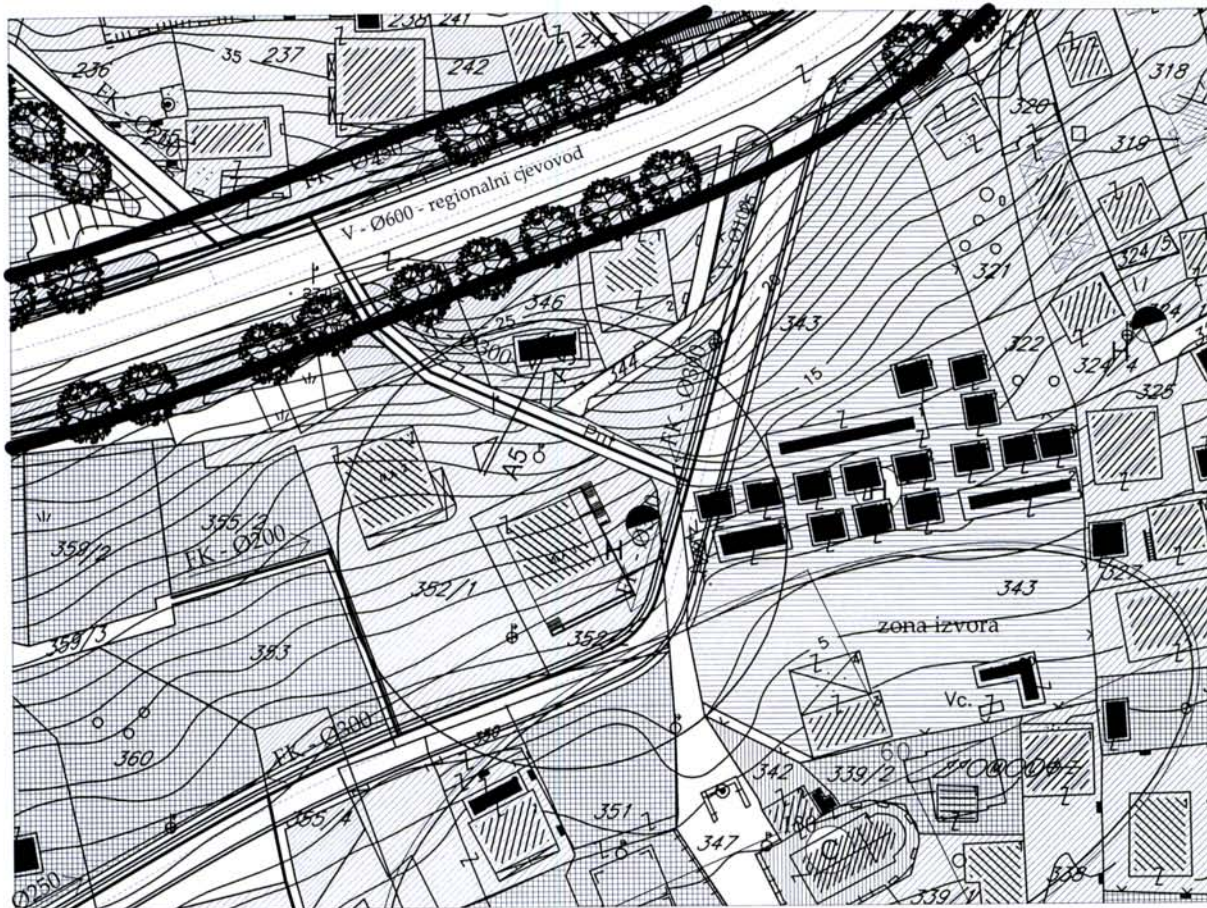
•
•



Izvod iz DUP-a "Đenovići" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 16. Planirano stanje-Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija,

R= 1:1000



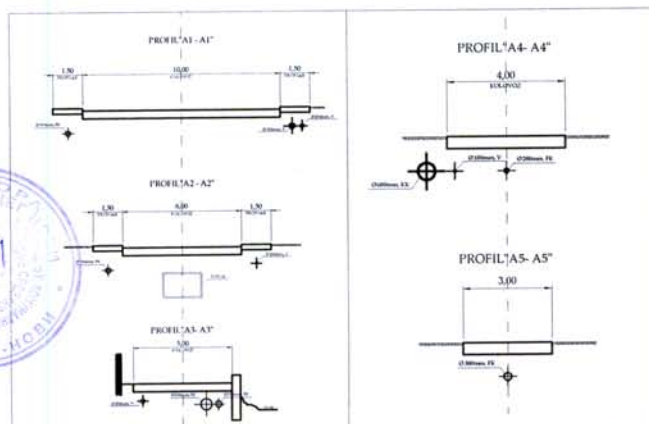
○ kat.parc.br. 352/2 K.O. Đenovići

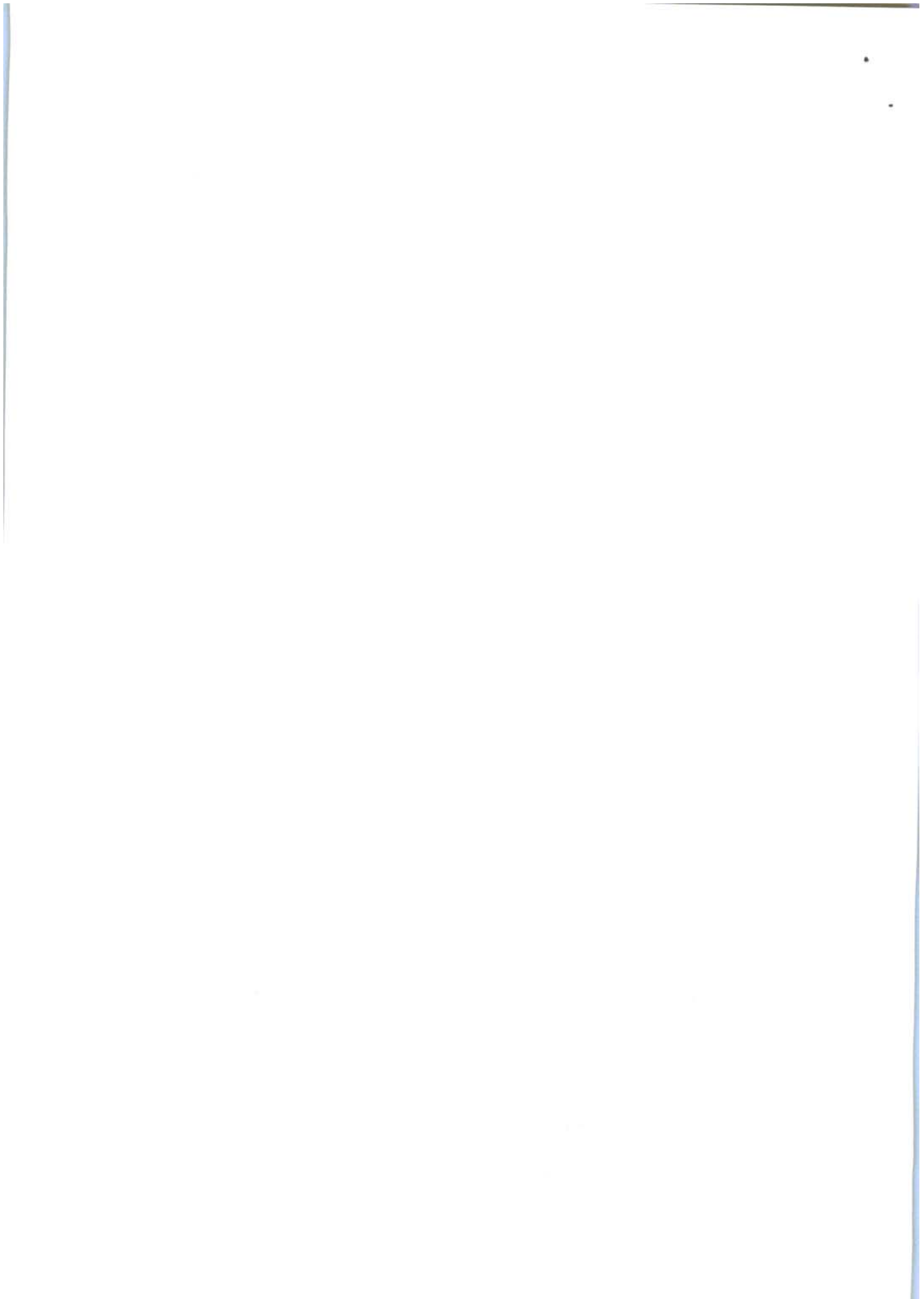
	fekalna kanalizacija
	hidrantska mreža
	hidrant
	zona zaštite izvora
	kišna kanalizacija
	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

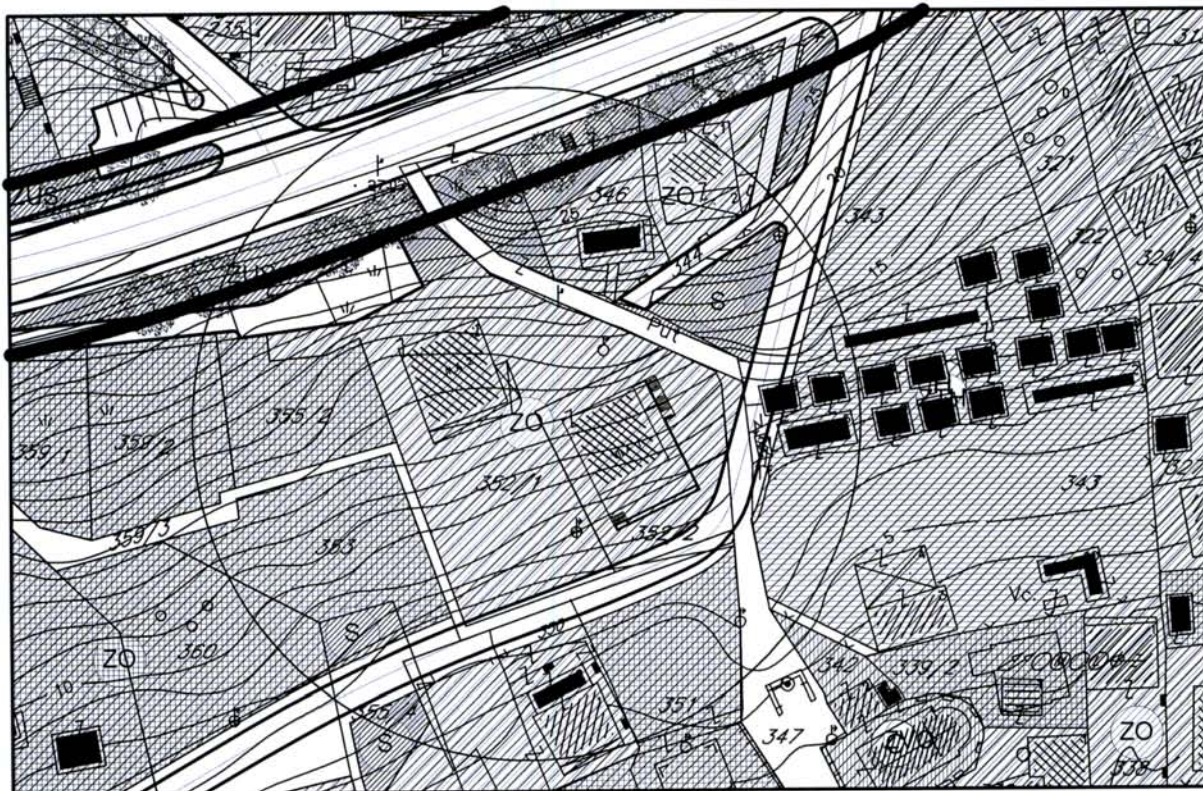
U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.







○ kat.parc.br. 352/2 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.



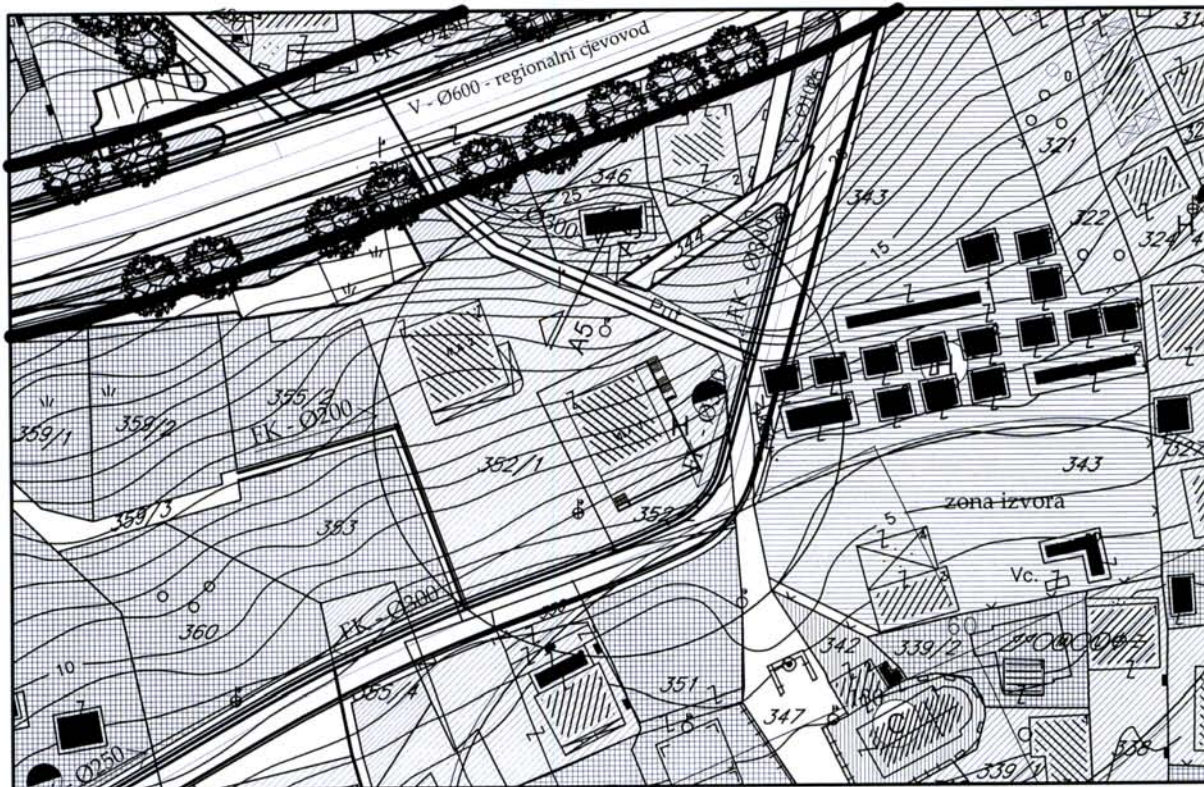
	PRIRODNA VEGETACIJA
ZELENILO JAVNE NAMJENE	
	SKVER
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAČNICE
ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE	
	ZELENILO TURIZMA
	ZELENILO SPORTA
	ZELENILO JAVNIH USTANOVA
	ZELENILO VIJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO STANOVANJA
ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE	
	ZELENILO GROBLJA
	ZELENILO INFRASTRUKTURE



.

.





○ kat.parc.br. 352/5 K.O. Đenovići

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
 Biljana Bulatović dipl.inž.građ.

LEGENDA PROTIVPOŽARNIH SIMBOLA

- Zid otporan na požar 180 minuta
- Zid otporan na požar 120 minuta
- Zid otporan na požar 90 minuta
- Vrata otporna na požar 120 minuta
- Vrata otporna na požar 90 minuta
- Vrata otporna na požar 60 minuta
- Protivdimna vrata
- Protivpanična rasveta
- Automatski javljač požara
- Automatski javljač požara u spušenom plafonu
- Ručni javljač požara
- Truba za uzbunu
- Ručni aparat za gašenje prahom kapaciteta 9kg
- Ručni aparat za gašenje prahom kapaciteta 6kg
- Ručni aparat za gašenje sa CO2 kapaciteta 5 kg
- Unutrašnji hidrant

Nadpritisak vazduha

Prinudno odvodjenje dima

Smer evakuacije unutar objekta

Spoljni vatrogasni put

Protivpožarna klapna otporna na požar 90 minuta

Automatska požarno-dojavna centrala (PPC)

Spoljni hidrant nadzemni

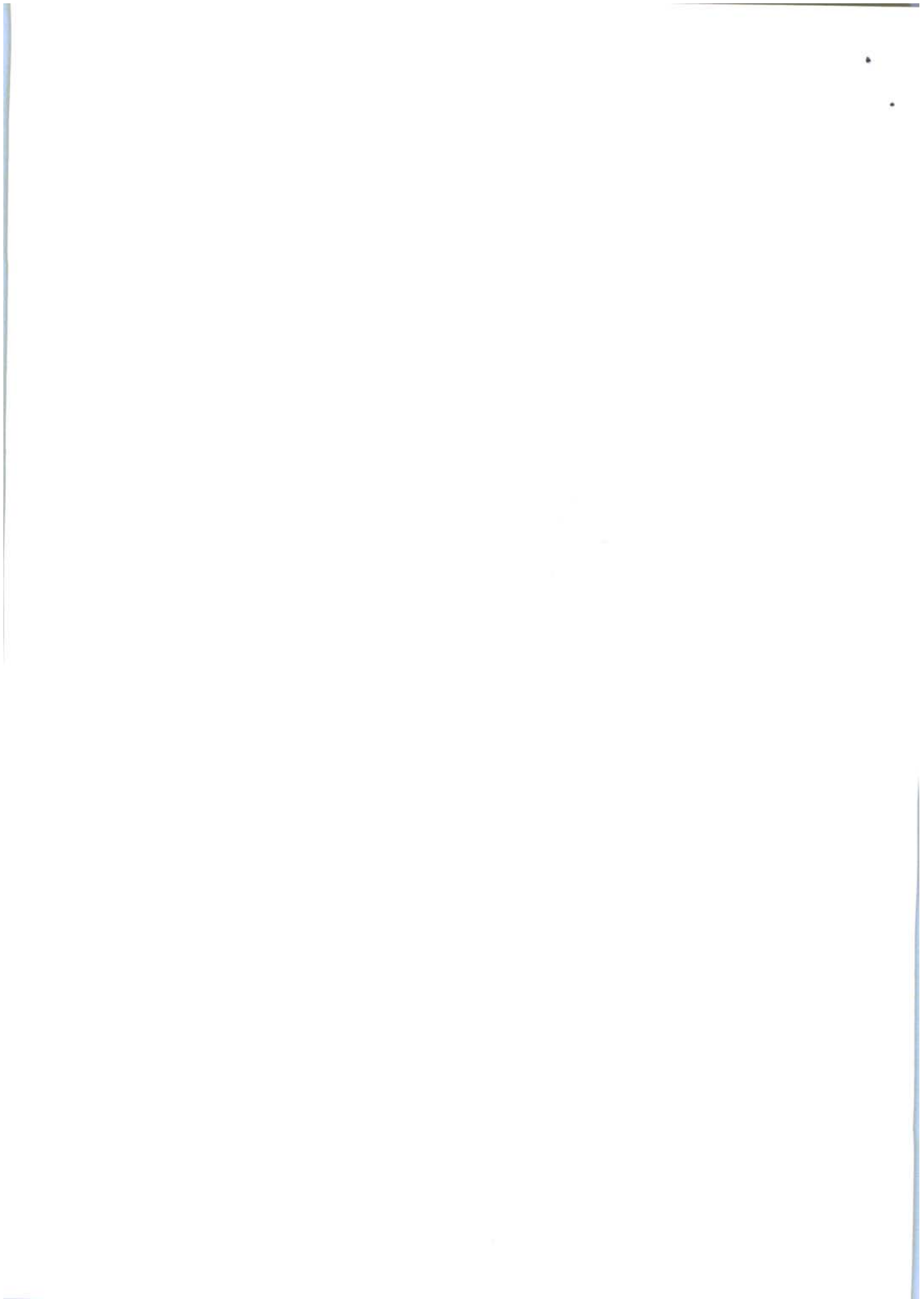
Spoljni hidrant podzemni

Pokretni aparat za gašenje prahom kapaciteta 50kg

Automatska instalacija za gašenje požara vodom (sprinkler instalacija)

Platforma za vatrogasno vozilo

Sanduk sa peskom





ВОДОВОД И

OPŠTINA HERCEG NOVI
"ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Београдски бр. 1
Београдски бр. 2
Београдски бр. 3
Београдски бр. 4
Београдски бр. 5
Београдски бр. 6
Београдски бр. 7
Београдски бр. 8
Београдски бр. 9
Београдски бр. 10
Београдски бр. 11
Београдски бр. 12
Београдски бр. 13
Београдски бр. 14
Београдски бр. 15
Београдски бр. 16
Београдски бр. 17
Београдски бр. 18
Београдски бр. 19
Београдски бр. 20
Београдски бр. 21
Београдски бр. 22
Београдски бр. 23
Београдски бр. 24
Београдски бр. 25
Београдски бр. 26
Београдски бр. 27
Београдски бр. 28
Београдски бр. 29
Београдски бр. 30
Београдски бр. 31
Београдски бр. 32
Београдски бр. 33
Београдски бр. 34
Београдски бр. 35
Београдски бр. 36
Београдски бр. 37
Београдски бр. 38
Београдски бр. 39
Београдски бр. 40
Београдски бр. 41
Београдски бр. 42
Београдски бр. 43
Београдски бр. 44
Београдски бр. 45
Београдски бр. 46
Београдски бр. 47
Београдски бр. 48
Београдски бр. 49
Београдски бр. 50
Београдски бр. 51
Београдски бр. 52
Београдски бр. 53
Београдски бр. 54
Београдски бр. 55
Београдски бр. 56
Београдски бр. 57
Београдски бр. 58
Београдски бр. 59
Београдски бр. 60
Београдски бр. 61
Београдски бр. 62
Београдски бр. 63
Београдски бр. 64
Београдски бр. 65
Београдски бр. 66
Београдски бр. 67
Београдски бр. 68
Београдски бр. 69
Београдски бр. 70
Београдски бр. 71
Београдски бр. 72
Београдски бр. 73
Београдски бр. 74
Београдски бр. 75
Београдски бр. 76
Београдски бр. 77
Београдски бр. 78
Београдски бр. 79
Београдски бр. 80
Београдски бр. 81
Београдски бр. 82
Београдски бр. 83
Београдски бр. 84
Београдски бр. 85
Београдски бр. 86
Београдски бр. 87
Београдски бр. 88
Београдски бр. 89
Београдски бр. 90
Београдски бр. 91
Београдски бр. 92
Београдски бр. 93
Београдски бр. 94
Београдски бр. 95
Београдски бр. 96
Београдски бр. 97
Београдски бр. 98
Београдски бр. 99
Београдски бр. 100

Број: 05-2068/15

Херцег Нови, 24.07.2015.год.

OPŠTINA HERCEG NOVI
"ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
27 JUL 2015
02-3-350-487/2015-1/1

Волја

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
ASTI SERVICE LTD BELIZE
ХЕРЦЕГ НОВИ

**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева број 02-2068/15 од 07.07. 2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију објекта, максималне спратности П + 2 + Пк или П + 3 или С + П + 2 на урбанистичкој парцели УП 381 која се састоји од катастарске працелe број 352/2 к.о. Ђеновићи и достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-487/2015 од 02.07.2015.године констатује се :

- ◇ Објекат је прикључен на градеку водоводну мрежу прикључном РЕНД цијеви DN 32 mm и регистрованим водомјерима Шп-107884, Шп-107885, Шп-107886, Шп-107887, без прикључног окна;
- ◇ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са потребним фазонским комадима и уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај;
- ◇ Прикључну РЕНД цијев DN 32 mm, полагати у ров у складу са важећим техничким нормативима;
- ◇ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно или зидну нишу, са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно;
- ◇ Будући да главни канализациони колектор није завршен, као прелазно рјешење предлаже се изградња водонепропусне септичке јаме;

Достављено :

- подносноцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке
на ВиК мрежи
Ратка Радуновић
Ратка Радуновић
дипл.инг.произ.

Технички руководилац
Мићо Стојановић
Мићо Стојановић
дипл.инг.грађ.



Директор
Јелена Ђаковић
Јелена Ђаковић
инс.грађ.

