



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONTSTRUKCIJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18,
04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Pavlović Stane

OBRADIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 20.09.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-I-891/2019
Herceg Novi, 20.09.2019. 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, 10/19) i podnijetog zahtjeva Pavlović Stane iz Herceg Novog izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju stambenog objekta u okviru postojećih gabarita, u planskoj jedinici 05-3, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 681 K.O. Baošići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Pavlović Stane, p.p. adv. Predragu Stanišiću, ul. Novo mesto 21, Herceg Novi
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 01.08.2019. godine pod br.: 02-3-350-UP I-891/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Nalaz tj. tehnički izvještaj izrađen od strane »PREMJER« d.o.o. Herceg Novi od 01.08.2019.g. da je objekat 1 na k.p. br. 681 K.O. Baošići postojao na topografskom planu iz 1972.g.
- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 681 K.O. Baošići, broj. 812/2019 od 12.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
Izvod lista nepokretnosti br. 225 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-13563/2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Pavlović Stane upisana kao vlasnik na parceli 681 KO Baošići u obimu prava 1/1. Površina kat. parc. 681 k.o. Baošići je 754m², od čega je dvorište površine 500m², njiva 1 klase 108m² i objekat 1 spratnosti SU+P površine u osnovi 146m².
- Izvod iz planskog dokumenta:
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/18, 04/19).
 - Uvidom u priloženu kopiju plana br. 812/2019 od 12.08.2019.godine, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 681 KO Baošići postoji evidentiran objekat za koji je podnjet zahtjev za rekonstrukciju u okviru postojećih gabarita.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07a -Plan namjene površina- utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni N- naselja.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta- utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 05-3-Baošići.
- **Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove.**

Navedeno se odnosi na cjelokupni prostor opštine bez obzira na namjenu definisanu ovim planom, a ako se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto nije moguće ukoliko se ne pribave i odgovarajući konzervatorski uslovi.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima:

- Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
 - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja).
 - Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
 - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
- U skladu sa zakonskom regulativom moguće je uklanjanje postojećeg objekta, a ukoliko se na istoj lokaciji gradi novi objekat moraju se poštovati sva pravila građenja, propisani uslovi i urbanistički parametri za odgovarajuću namjenu objekta, odnosno pripadajuću zonu, kao i u slučaju GUR-ova odgovarajuću plansku jedinicu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto je moguće isključivo ukoliko se to dozvoli odgovarajućim konzervatorskim uslovima.

• Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
 - a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom
 - b) se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
 - c) ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
 - d) ima obazbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
 - e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji) i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.)

- Površina katastarske parcele br. 681 KO Baošići iznosi **754 m²**, prema priloženom listu nepokretnosti broj 225
- **Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 681 K.O. Baošići.**

- 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) 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:**

Građevinska linija- postojeća

Regulaciona linija- postojeća

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, 044/18,063/18))

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))

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18))

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 crnogorskom 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 projektom 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. 8/93) 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:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona);
- Odvod površinskih voda ostvari sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora koljskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG“, -o.p - br. 24/15), obavezni

sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture

- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, 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 u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15)

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-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 PUP-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 PUP-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**- uvidom u priloženu kopiju plana utvrđeno je da predmetna parcela nema obezbijeđen kolski prilaz

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Cme 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 PUP-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 plana- list br. 05/- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u kategoriji IV- Tereni nepogodni za urbanizaciju.

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage				
Nagib terena	30° za vezane stijene 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene				
Dubina do vode	0m-4.0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min srednja mjesečna	8°-9° C			
	max srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka lišina 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 zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije 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 slijezanja. 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 objekata racionalno 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:**
UP koja odgovara k.p. br. 681 KO. Baošići
- **Površina urbanističke parcele:**
Odgovara površini katastarske parcele- 754 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
Postojeća zauzetost (s obzirom da se radi o rekonstrukciji u okviru postojećih gabarita)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti**
Postojeća izgrađenost (s obzirom da se radi o rekonstrukciji u okviru postojećih gabarita)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
Postojeća spratnost (s obzirom da se radi o rekonstrukciji u okviru postojećih gabarita)
- **Definicija pojmova**
Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).
U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).
 Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za gražiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.
Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
 Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpovim zidom.
 U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzešno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelmično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu)
Suterena na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.
Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.
 Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suterena. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena konsti kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadziltka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemenâ na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadziltka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednja etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
 Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemenâ omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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) 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.

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:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz PUP-a OHN(»Sl list CG op.pr.« br. 52/15, 04/19).

- list broj 07a -Plan namjene površina-
- list broj 07b5: -Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. Pejzaža

Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj 05-2713/19 od 14.08.2019 godine.

Zahtjev za izadavanje tehničkih (konzervatorskih) uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 28.08. 2019 godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 05.08.2019 godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 681 K.O. Bašići, broj: 812/2019 od 12.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.

Izvod lista nepokretnosti br. 225 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13563/ 2019 od 06.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Pavlović Stane upisana kao vlasnik na parceli 681 KO Baošići u obimu prava 1/1. Površina kat. parc. 681 k.o. Baošići je 754m², od čega je dvorište površine 500m², njiva 1.klase 108m² i objekat 1 spratnosti SU+P površine u osnovi 146m².

Samostalna savjetnica I :

Arh. Milica Marčić dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo spec. sci. građ.

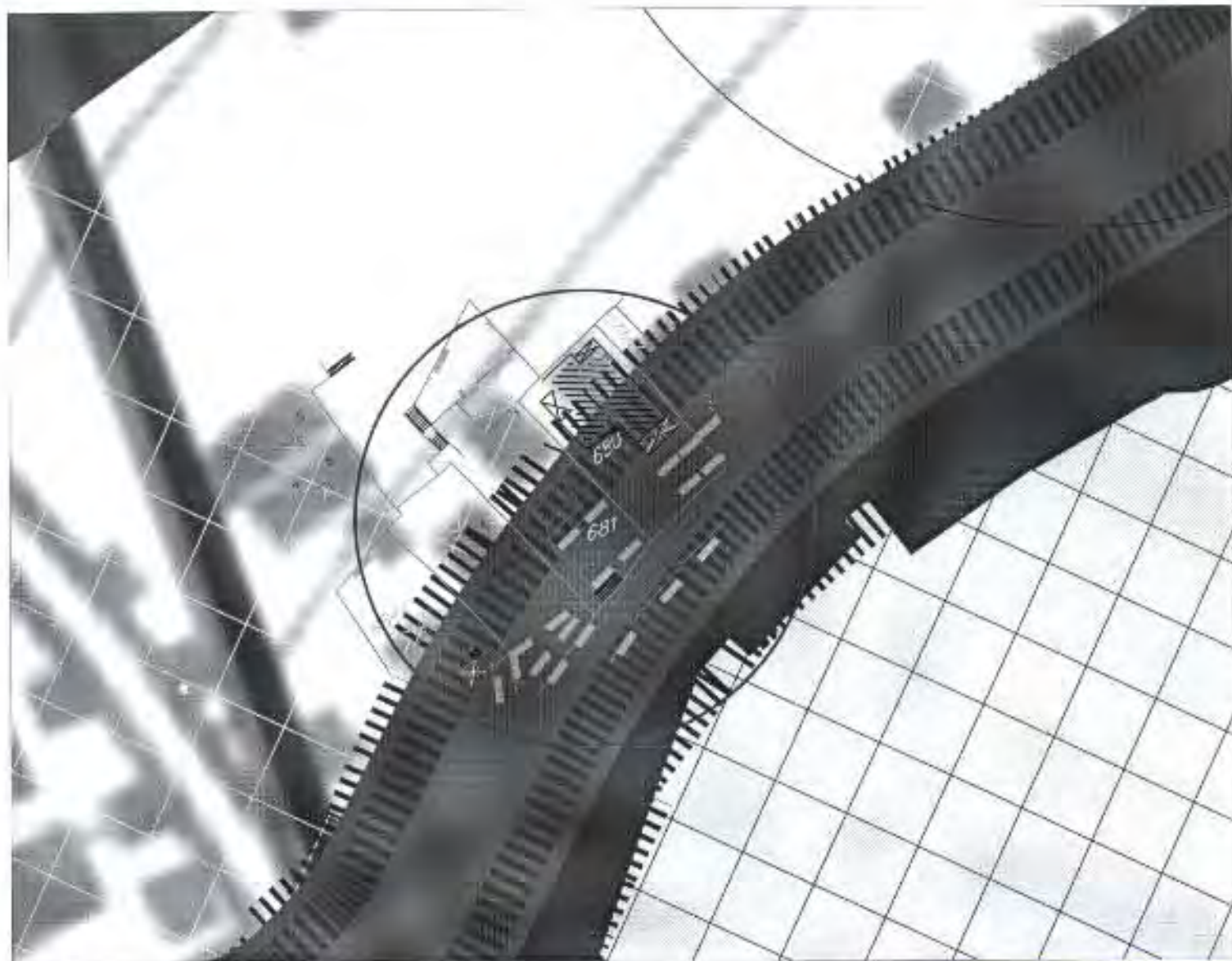
SEKRETARKA

Arh. Marina Sekulić spec. sci.



Dostaviti:

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



kp. 681 KO Baošići



(N) POVRŠINE NASELJA

(T1) (T2) (T3) POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:

(T1) HOTELI

(T2)

(T3) ODMARALIŠTA I KAMPOM

(U) ETNO SELA

(IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

(PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE

(PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(S) ŠUME

(MU) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(MT) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

(R) POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI

(OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, ŠIPARE KAMENJARI...)

Samostalna savjetnica
arh. Milica Marić dipl.ing.

Milica Marić





kp. 681 KO Badošići

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA:

- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa optičkim kablom Crnogorskog Telekomu)
- TELEFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni čvor)
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD – PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC ČJEVI PREČNIKA 110mm
- PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV
- PLANIRANI DALEKOVOD 110kV
- POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV
- PLANIRANI DALEKOVOD 35kV
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA ST
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA ST

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOOSNABDEVANJE:

- POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- PLANIRANA CRPNA STANICA
- POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
- POSTOJEĆI REZERVOAR
- PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA:

- KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- SMJER ODVOTENJA OTPADNIH VODA
- POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPAD
- PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPAD

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

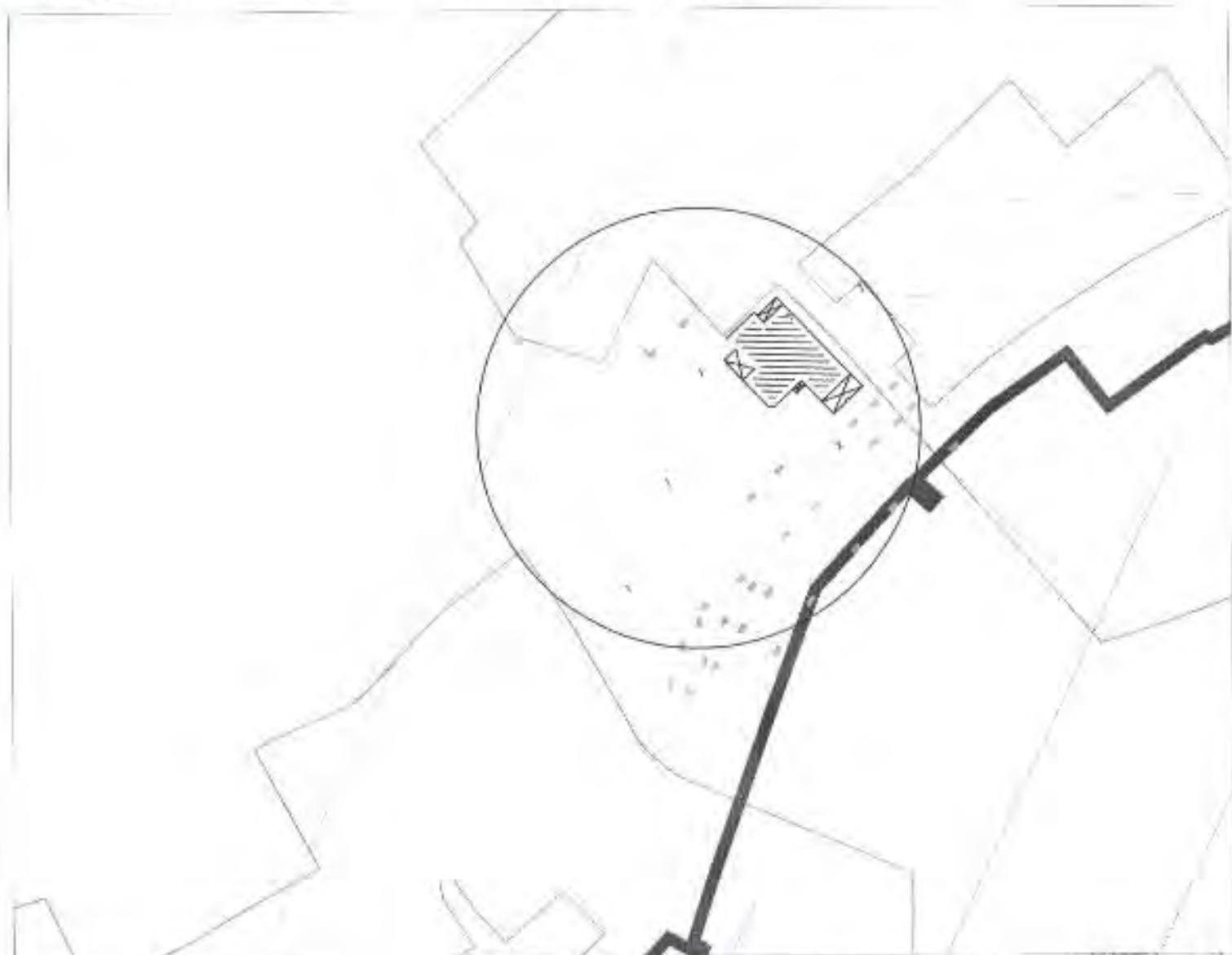
- POVRŠINE KOPNENIH VODA – RJEKE I BUJICI
- SUNVA PODRUČJA



Samostalna savjetnica
arh. Milica Marić dipl.ing.












Milica





kp.681 KO Bašiči



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okolne područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvani kulturni pejzaž Boko Kotarske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okolne kulturnog dobra
-  Zona dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Prepoznata zaštićena okolna dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultiviranim zemljišnim-obilicima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama i starinskoj ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih dijelova istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima

Samostalna savjetnica I
arh. Milica Marić dipl.ing.

Milica





T. broj: 02-3-350-UP I-891/19-1/2		16-08-2019	
Datum:	16.08.2019	Priloga:	1
Klasifikacija:		Priloga:	1

Broj: 05-2713/19
 Herceg Novi, 14.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 PAVLOVIĆ STANA

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

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2713/19 od 09.08.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od katstarske parcele broj 681 k.o. Baošići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP I-891/2019 od 02.08.2019.god., konstatuje se:

- ✦ Za planirani objekat predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa CI 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 polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Na početku parcele 1-2 m od regulacione linije predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✦ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na projektovani i izvedeni glavni kolektor koji se nalazi u trupu lokalne saobraćajnice, kada se za to budu stekli uslovi;
- ✦ Mjesto priključenja izvesti u postojećem priključnom oknu;
- ✦ Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ✦ U prilogu Vam dostavljam situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima 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

Macko Janjušević
 Macko Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac:

Mica Stojanović
 Mica Stojanović
 dipl.ing.građ.



Mr. Olivera Niklestić
 dipl.ing.građ.

14.08.2019.



МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕЊА
НА ГРАДСКУ
ВОДОВОДНУ МРЕЗУ

МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕЊА
НА ГРАДСКУ
КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЗУ



СИТУАЦИЈА ТЕРЕНА

R=1:1000

NOVI-KOTAR

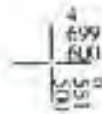
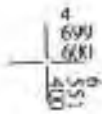
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 8/2721/9
Datum: 12.08.2019.



Katastarska opština: BAOSIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 681

KOPIJA PLANA

Skaliranje 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrada:

Ovlašteni
Službeno lice:

V. Jovanović

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14945/2019

Datum: 30.08.2019.

KO: BAOŠIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru 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 UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 225 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bov. klasa	Površina m ²	Prilod
681		5 4 0		BAOŠIĆI	Dvoršte NASLJEDE		500	0,00
681		5 4 0		BAOŠIĆI	Njiva I. klase NASLJEDE		108	1,65
681	1	5 4 0		BAOŠIĆI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		146	0,00
Ukupno							754	1,65

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj / ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1204938245019	PAVLOVIĆ STANE BAOŠIĆI 10 Bašići	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
681	1	Porodična stambena zgrada. KUPOVINA	959	P 146	1/1 1204938245019
681	1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	1	SU 55	Svojina PAVLOVIĆ STANE BAOŠIĆI 10 Bašići 1/1 1204938245019
681	1	Stambeni prostor KUPOVINA 1	2	P 100	Svojina PAVLOVIĆ STANE BAOŠIĆI 10 Bašići 1/1 1204938245019

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
681			1	Njiva I. klase	20/12/2016 9:13	Zabilježba neposredne izvjesnosti katastarskog zapisa UZZ 931/2016-UG.O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2015 GOD. NOT. ANTUNOVIĆ LJUB.
681			1	Dvoršte	20/12/2016 9:13	Zabilježba neposredne izvjesnosti katastarskog zapisa UZZ 931/2016-UG.O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2016 GOD. NOT. ANTUNOVIĆ LJUB.



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
681		1	1	1	Stambeni prostor	20/12/2016 9:13	Zabilješka neposredne izvjesnosti matinskog zapisa UZZ 931/2016-UG-O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2016 GOD.NOT.ANTUNOVIĆ Ljub.
681		1	2	1	Stambeni prostor	20/12/2016 9:13	Zabilješka neposredne izvjesnosti matinskog zapisa UZZ 931/2016-UG-O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2016 GOD.NOT.ANTUNOVIĆ Ljub.
681		1		1	Porodična stambena zgrada	20/12/2016 9:13	Zabilješka neposredne izvjesnosti matinskog zapisa UZZ 931/2016-UG-O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2016 GOD.NOT.ANTUNOVIĆ Ljub.
681		1		1	Porodična stambena zgrada	20/12/2016 9:13	Zabilješka neposredne izvjesnosti matinskog zapisa UZZ 931/2016-UG-O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU ZAKLJUČEN DANA 08.12.2016 GOD.NOT.ANTUNOVIĆ Ljub.

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)



Nastojnik:

ANTUNOVIĆ MIRJANA



W



SPISAK PODAJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
681/0		109-2-954-3943/1-2018	08.10.2018 11:55	STEVANOVIĆ DALIBOR	UPIS NA KP 790 I DR KO BAOSIĆI - IVOVIĆ STEVANOVIĆ NADA
681/0	1 1	109-2-954-3943/1-2018	08.10.2018 11:55	STEVANOVIĆ DALIBOR	UPIS NA KP 790 I DR KO BAOSKI - IVOVIĆ STEVANOVIĆ NADA
681/0	1 2	109-2-954-3943/1-2018	08.10.2018 11:55	STEVANOVIĆ DALIBOR	UPIS NA KP 790 I DR KO BAOSIĆI - IVOVIĆ STEVANOVIĆ NADA
681/0	1	109-2-954-3943/1-2018	08.10.2018 11:55	STEVANOVIĆ DALIBOR	UPIS NA KP 790 I DR KO BAOSIĆI - IVOVIĆ STEVANOVIĆ NADA

