



Crna Gora
Opština Herceg Novi

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA IZGRADNJU OGRADE
U OKVIRU UREĐENJA PARCELE**

PLAN: **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KUMBOR**
(»Sl. list CG o. p.« br. 36/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: **ĐILOVIĆ LAZAR**

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**
**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 21.12.2005. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
- Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-960/2015
Herceg Novi, 21.12. 2015. godine

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**za izgradnju ograde u okviru uređenja parcele
na lokaciji urbanistička parcela UP 184 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela
br. 519 i 517 KO Kumbor, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR (»Sl. list
CG o. p.« br. 36/13)**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đilović Lazar iz Kumbora.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 18.11.2015. godine, pod br.: 02-3-350-960/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15), DUP KUMBOR (»Sl. list CG o. p.« br. 36/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 519 KO Kumbor od 09.12.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 87 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11068/2015 od 30.11.2015. godine, kojim se dokazuje da je Đilović Srećko vlasnik katastarske parcele broj 519 KO Kumbor, u površini od 686m², sa upisanim objektom br. 1- porodična stambena zgrada na istoj, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija**
- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR (»Sl. list CG«, op. prop.br.36/13).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.5: "Postojeće stanje fizičke structure", na predmetnoj parceli postoji objekat porodične stambene zgrade.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br. 8: " Planirana namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni oznake SMG-2 – stanovanje male gustine, poglavlje 5.4.2. Stanovanje male gustine SMG-2 – porodično stanovanje sa djelatnostima.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3e: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni Cn1**.
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III** za koju važi:
 - litološki opis: blokovi, odlomci, i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinodrobina (s2), krečnjačka breča, oštrougaona zrna vezana krečnjačkim ili laporovitom glinom
 - nagib terena: od 10 – 20stepeni
 - dubina do vode: 1.5 - 4m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan, podliježe destrukciji i razvoju erozionih procesa i klizanju
 - nosivost terena: 12 - 20N/cm²
 - seizmičnost: IX
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP184** iznosi **P= 446 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije i regulacije. **UP 184** definisana je koordinatnim tačkama urbanističkih parcela br. 1, 3, 4, 5.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 184 P = 446 m ² odgovara dijelu k.p 519 K.O Kumbor	
1.	y = 6549562.5578
3.	y = 6549538.1000
4.	y = 6549532.8534
5.	y = 6549541.8120

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

- Izgradnja ograde u okviru uređenja parcele propisano tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije Knjiga I u tački **5.3.8. Oblikovanje objekata i uređenje parcele**.
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata uz primjenu standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Preporučuje se primjena dovoljno krutih konstrukcija, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
 - **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**

- **Puni dio ograde - zidovi:** zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog); beton - malterisan i bojen, obložen kamenim pločama; metal; zelena ograda; kombinacija navedenih materijala.
- **Transparentni dio ograde:** od metala.

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekat se može oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekta valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naseља Boke.

Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v=40-60cm i željezne (kovane) ograde, v=90-110cm.

- Maksimalna visina ograde iznosi 150cm.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koj postavlja ogradu.
- Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nijesu dozvoljene.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled isl.)

3. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **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.
- Materijali obrade moraju biti u skladu sa ambijentom.

4. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13

- i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 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 i 33/14).
 - Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije.
 - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
 - **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) **Pribavi Saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog predmetnom urbanističkom parcelom UP 184.**

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

Milanka Čurović dipl.ing.
arh. Milanka Čurović dipl.ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
Đilović Petar,
Kumbor b.b.,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardasević dipl.ing.
Vladimir Gardasević dipl. ing.

SEKRETAR

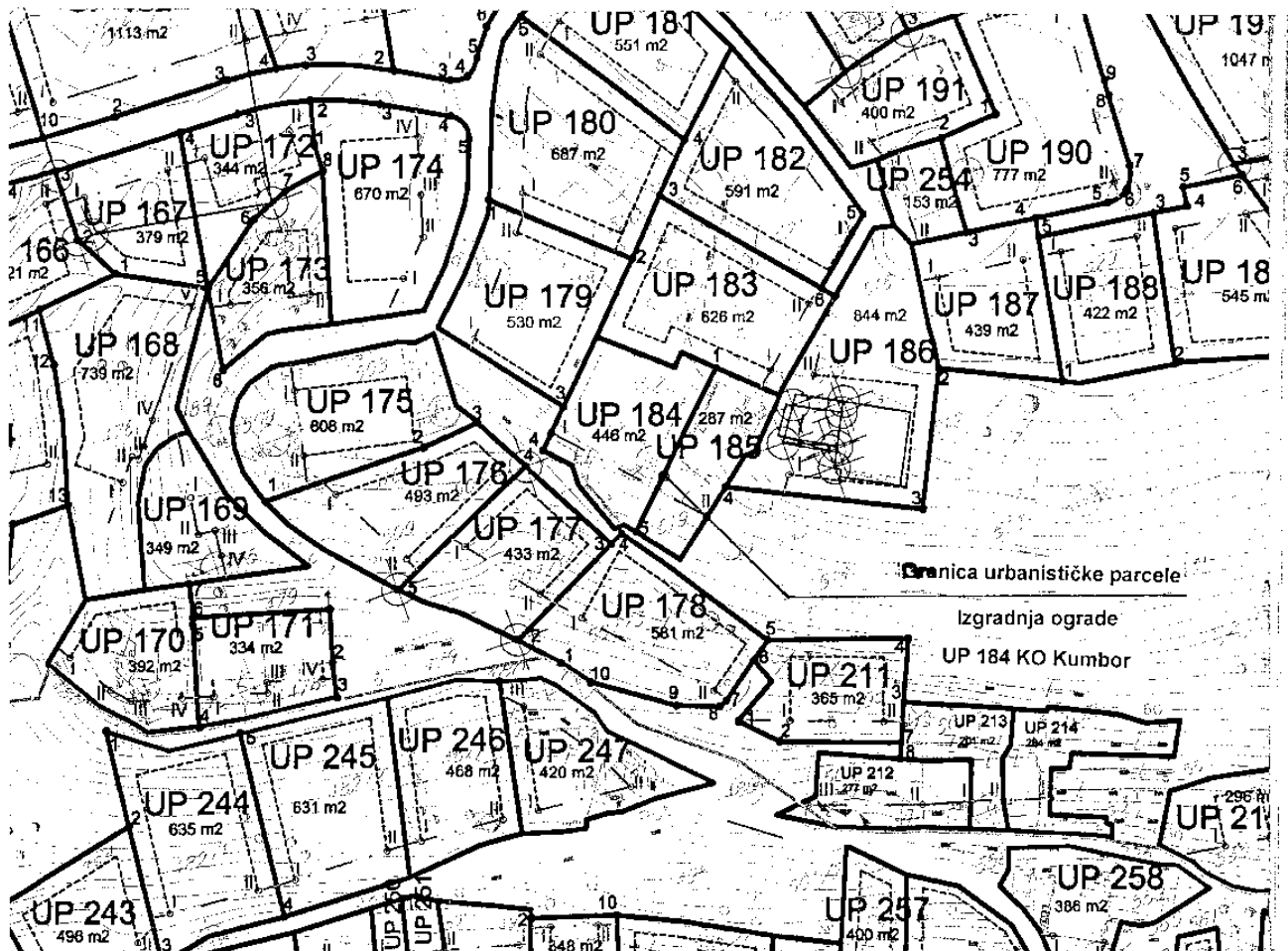
Mladen Kadić dipl.ing.
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-960/2015 od 21.12.2015. godine

Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR (»SI. list CG o. p.« br. 36/13)

Urbanistička parcela UP 184 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 519 i 517 KO Kumbor



SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Arh. Milanka Čurović, dipl. inž.



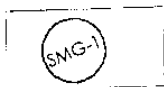
OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne i prometne infrastrukture
 - odjelje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-960/2015
 Herceg Novi, 21. 12. 2015. godine

Izvod iz: Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR
 (»Sl. list CG o. p.« br. 36/13)
 Prilog: Planirana namjena površina

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 Arh. Milanka Curović, dipl.inž.

izrada konkursnog rješenja

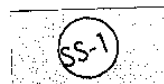
STANOVANJE



stanovanje niske gustine - porodične vile

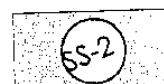


stanovanje male gustine



stanovanje srednje gustine

autor:
Gore



stanovanje srednje gustine



stanovanje veće gustine

TURIZAM



hoteli, apart hoteli



turistička naselja



moteli, autokampovi



ugostiteljski sadržaji

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjelje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-960/2015
Herceg Novi, 21.12. 2015. godine

Izvod iz: Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR
(»Sl. list CG o. p. « br. 36/13)
Prilog: Planirana namjena površina
- legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

SPORT I REKREACIJA



sportsko rekreativni sadržaji

JAVNI SADRŽAJI



školstvo



vjerski objekti

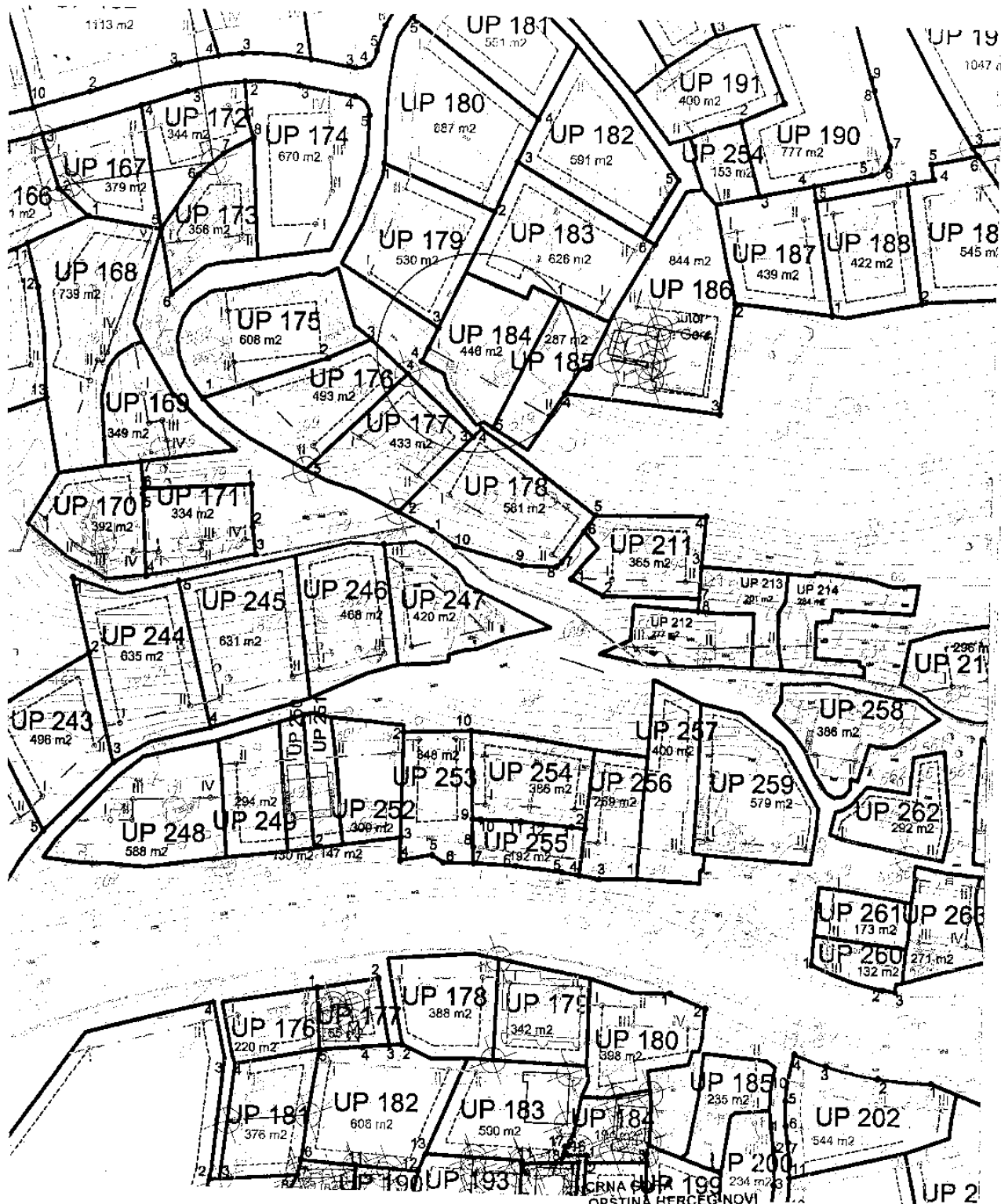


groblje

MJEŠOVITE NAMJENE



poslovno turistički sadržaji



OPŠTINA HERCEGINOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - odjelje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-960/2015
 Herceg Novi, 21.12. 2015. godine

Izvod iz: Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR
 (»Sl. list CG o. p.« br. 36/13)
 Prilog: Plan parcelacije i regulacije

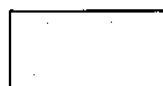
SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjelje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-960/2015
Herceg Novi, 21.12. 2015. godine

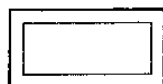
Izvod iz: Detaljnog urbanističkog plana KUMBOR
(»Sl. list CG o. p.« br. 36/13)
Prilog: Plan parcelacije i regulacije
- legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Curović, dipl.inž.



zona z1



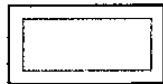
zona z2



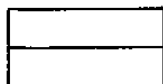
zona z3



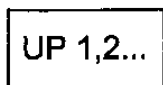
zona z4



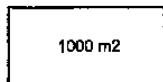
**zona zahvata za koji je predviđena
izrada konkursnog rješenja**



granica urbanističke parcele



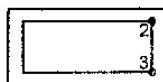
oznaka urbanističke parcele



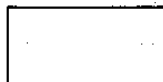
površina urbanističke parcele



granične tačke urbanističke parcele



**granične tačke zone zahvata za koji
se predviđa izrada konkursnog rješenja
i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)**



građevinska linija



granične tačke građevinske linije

