Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	DUP „Kumbor“ *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 36/13)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Marić Željko
OBRAĐIVAČ:	**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 31.05.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-128/2019**
Herceg Novi, 31.05.2019. 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. 87/17)*, 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 Marić Željka izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni- SMG-1- stanovanje niske gustine- porodične vile, maksimalno dozvoljene spratnosti P+1 ili P+Pk na terenima nagiba <10° (odnosno S+Pna terenima čiji je nagib >10°), na lokaciji: urbanistička parcela UP 113, koja odgovara dijelu katastarske parceli broj 697 K.O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/ 13).

II faza realizacije plana- izgradnja razvojne saobraćajnice u gornjem dijelu naselja i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica pristupa i infrastrukturno opremanje kao **uslov za izgradnju objekata.**

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Marić Željko, Carine 9- Risan;
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 14.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-128/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

  Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 697 K.O. Đenovići, broj: 207/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  Prepis lista nepokretnosti br. 184 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2964/2019 od 25.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Marić Branko (1/3), Marić Dragan (1/9), Marić Dragica (1/9), Janković Jasminka (1/12), Tomanović Olja (1/12), Škerović Vesna (1/12), Marić Vlado (1/9) i Milović Zorica (1/12) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 697 K.O. Đenovići, u ukupnoj površini od 850 m^2 u naravi livada 2.klase, bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br.36/ 13).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Kumbor« list broj 05: -Fizičke strukture| postojeće stanje-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Kumbor« list broj 08: - Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni SMG-1- stanovanje niske gustine- porodične vile.
  - **U ovoj zoni se planira izgradnja ekskluzivnih stambenih vila sa pratećim sadržajima, tipa bazeni i slično. Objekti ove kategorije stanovanja se grade isključivo kao slobodnostojeći.**
  - **Izgradnju objekata ove kategorije je neophodno sprovesti uz maksimalnu zaštitu postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža (**obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) **koji karakterišu ovaj ambijent.**
  - Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

- **Pravila parcelacije:**
  - Minimalna površina parcele: 500 m^2
  - Površina urbanističke parcele UP 113 iznosi **789 m^2**, prema grafičkom prilogu 09- Plan parcelacije i regulacije. Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u **zoni z1.**
  - UP 113 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 113 *Odgovara dijelu katastarske parcele broj 697 K.O.Đenovići*		
Koordinatna tačka	**Y**	**X**
1	*6550018.6126*	*4699740.6032*
2	*6550008.2730*	*4699744.4220*
7	*6550007.1452*	*4699751.9898*
8	*6550004.7267*	*4699744.3910*
Koordinate tačaka građevinske linije		
I	*6550009.4645*	*4699749.3121*
II	*6550017.5817*	*4699746.3141*

  - Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 113 koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 697 K.O. Đenovići.

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

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

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.

- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5m, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Udaljenost objekata od granica susjednih parcela na kojima se planira izgradnja: min 3m
- Udaljenost objekata od granica susjednih parcela na kojima se ne planira izgradnja: min 2,5m

  Ova udaljenost može biti i 1,5m, ukoliko se parcela graniči sa gradskim zelenilom, zaštitnim zelenilom ili površinom na kojoj se ne nalazi objekat niti se planira izgradnja objekata. Takođe, u izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjenih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Udaljenost od bočnih granica parcele se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i, u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.
- **Građevinske i regulacione linije su grafički definisane u grafičkom prilogu list broj 9- Plan parcelacije i regulacije.**

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje 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, 011/19)).

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

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

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

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno 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 projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene 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:

- **Izgradnju objekata ove kategorije je neophodno sprovesti uz maksimalnu zaštitu postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža** (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) **koji karakterišu ovaj ambijent.**
- Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju (»Sl.list CG«, br. 45/14, 39/16). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža a koji će potvrditi prethodne uslove date ovim poglavljem.
- Uvidom u grafički prilog list br.25- Pejzažna arhitektura| planirano stanje- utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZSO- zelenilo stambenih objekata.
- Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategoriija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće zelene površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika).
- Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorje zelenila, može malo uticati.
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su boric, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavnju:

  kanarska datula, visoka žumara, čempres, pinija, česmina, maslina, lovorika, rogač, eukaliptus, gorka naranča, pitospor, tamars, oleander, konopljika, maginja, šipak, nar, kamelija, kalistemon, juka, aukuba, agava.
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su boric, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

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. savremanom 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:**
  - Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za sa-mostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prila-goditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
  - Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu, i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2,5m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namjenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su: krojačke, frizerske, obućarske, i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl. Za ove djelatnosti može se namijeniti i dio stambenog prostora.
- Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, stolarije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije DUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

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

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

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz-** Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti parkiranje svih vozila domaćinstva. U zoni SMG-1 je definissano da sve UP moraju imati obezbijeđen kolski pristup.
  - Uvidom u grašički prilog DUP-a 10- Plan regulacije, prilaz UP 113 je obezbjeđen je sa planirane kolsko-pješačke površine (k.p.702 K.O.Đenovići). Uslovi priključenja na navedenu ulicu su definisani **saobraćajno- tehničkim uslovima datim u posebnom prilogu ovih UTU.**
  - Saobraćajno rješenje- Plan regulacije i plan nivelacije su grafički prikazani na listovima br.10 i 11 DUP-a Kumbor.
  - **Parkiranje i garažiranje vozila**- obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

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

  - Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.
  - Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiće se u okviru vlasnickih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50×5,00m.

- **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 grafički prilog list br. 3d- Prirodni uslovi| Stabilnost terena- utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni- **uslovno stabilan teren**- teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan.
  - Uvidom u grafički prilog list br.3f- Prirodni uslovi| pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IIIc** za koju važi:

Litološki opis	blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobina (s2), krečnjačka breča, oštrougaona zrna vezana krečnjačkom i laporovitom glinom (E,OI,s1)	
Nagib terena	10°-20°	
Dubina do vode	1,5m - 4,0m	
Stabilnost terena	**Uslovno stabilan** (podliježe denuaciji i razvoju erozionih procesa i klizanju)	
Nosivost terena	12-20 N/ cm^2	
Seizmičnost	zona	C2
	max (q)	0.20
	Ks	0.10
	intenzitet (MCS)	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 godišnja karakteristika	tišina 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 an 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 slijeganja. 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 sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP 113 (odgovara dijelu katastarske parcele broj 697 K.O. Đenovići)
- **Površina urbanističke parcele:**
  789 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
  0.3
  za predmetnu urbanističku parcelu UP 113 iznosi 236,7 m^2
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.5
  za predmetnu urbanističku parcelu UP 113 iznosi 394,5 m^2
- **Maksimalna spratnost objekta: |prilagodljiva konfiguraciji terena|**
  objekti na terenu nagiba <10°- P+1 ili P+Pk
  na terenu nagiba >10° S+P
  broj podrumskih etaža je neograničen.
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
  za spratnost **(P): 4,00m;**
  za spratnost **(P+Pk): 5,50m;**
  za spratnost (P+1): 8,00m

  - Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
  - Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.

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

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

- **Definicija pojmova**

  - **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i zaravnanii teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kom se gradi. Na terenu nagiba >20.5° dozvoljena je gradnja dva suterena.Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).

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

  - **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti.

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

  - **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk", već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

  - **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

  - **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod podkrovlja).

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje**

    Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

    Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i

materijalima.Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

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

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

- **Materijali obrade**
  - **Krov objekta**: Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. 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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

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

    Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći prozori.
  - **Krovni pokrivač**: Krov mora biti prekriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
  - **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.

    Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.
  - **Fasade** se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
  - Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parcelii postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
  - Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.
  - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen (pogotovo za potporne zidove vidljive sa javnih površina). **Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2.00 m.**

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde v=40-60cm i željezne (kovane) ograde, v=90-110cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150cm.
- Terase su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama 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 koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
  - 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvodi iz DUP-a »Kumbor« ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 36/13), i to:
  - list broj 05: -Fizičke structure postojeće stanje-
  - list broj 08: -Planirana namjena površina-
  - list broj 09: -Plan parcelacije i regulacije-
  - list broj 10: -Plan regulacije-
  - list broj 11: -Plan nivelacije-
  - list broj 14: -Elektroenergetika| postojeće i planirano stanje-
  - list broj 16: -Telekomunkacije| planirano stanje-
  - list broj 21: -Hidrosistemi| snadbijevanje vodom planirano stanje-
  - list broj 22: -Hidrosistemi| fekalna kanalizacija planirano stanje-
  - list broj 23: -Hidrosistemi| kišna kanalizacija planirano stanje-
  - list broj 25: -Pejzažna arhitektura| planirano stanje-

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

  Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-Upl-130/ 2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost 19.03. 2019. godine u Herceg Novom.

  Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-534/19 od 22.02.2019. godine.

Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-179/2019-3 od 09. maja 2019. godine, primljeni 23.05.2019.godine.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

  Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 697 K.O. Đenovići, broj: 207/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  Prepis lista nepokretnosti br. 184 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2964/2019 od 25.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Marić Branko (1/3), Marić Dragan (1/9), Marić Dragica (1/9), Janković Jasminka (1/12), Tomanović Olja (1/12), Škerović Vesna (1/12), Marić Vlado (1/9) i Milović Zorica (1/12) upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 697 K.O. Đenovići, u ukupnoj površini od 850 m^2 u naravi livada 2.klase, bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica III
i ovlašteno službeno lice:

Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

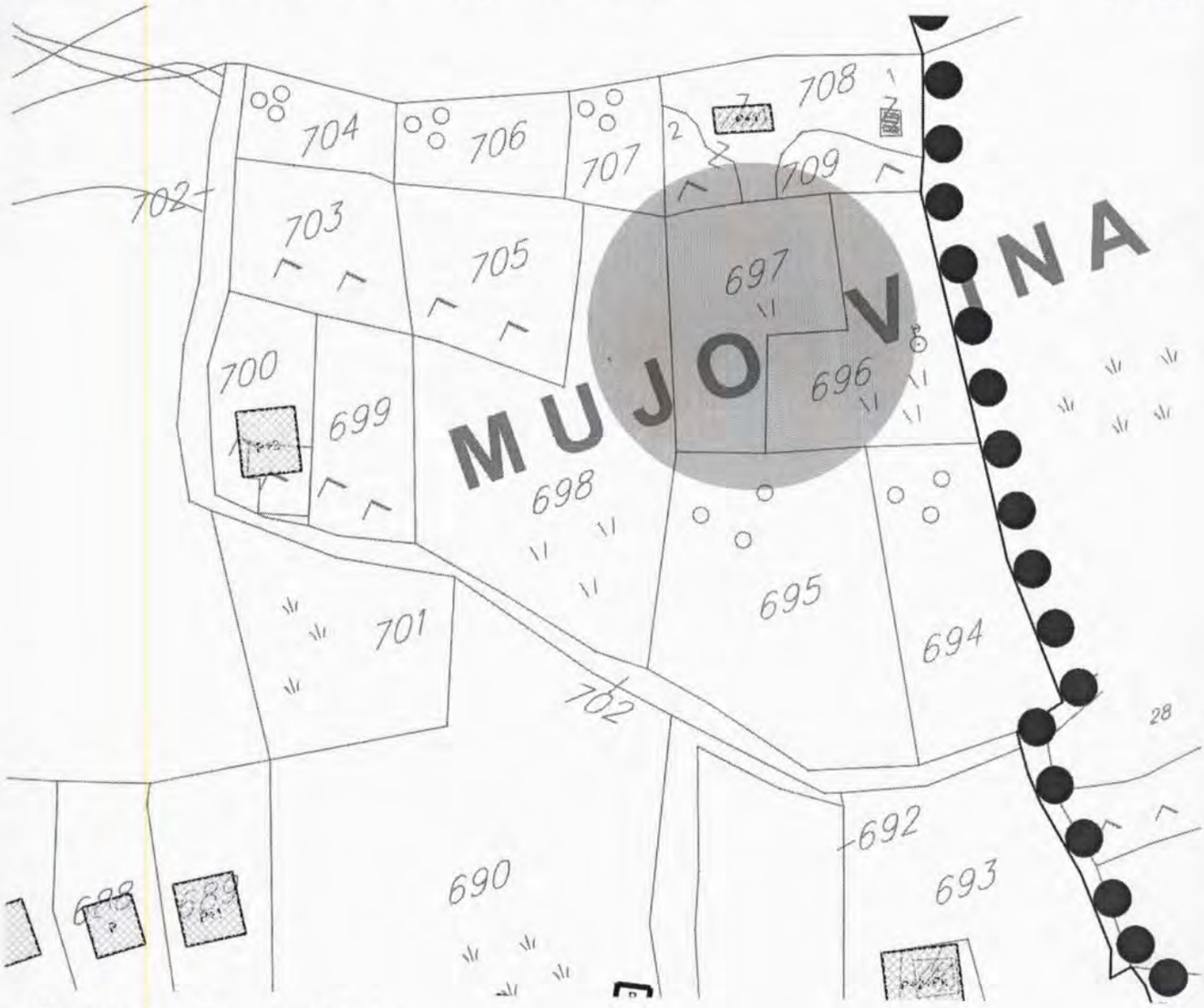
Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13)

Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br. 05- Fizičke strukture| postojeće stanje

1:1 000



- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

Herceg Novi, 19.02.2019.

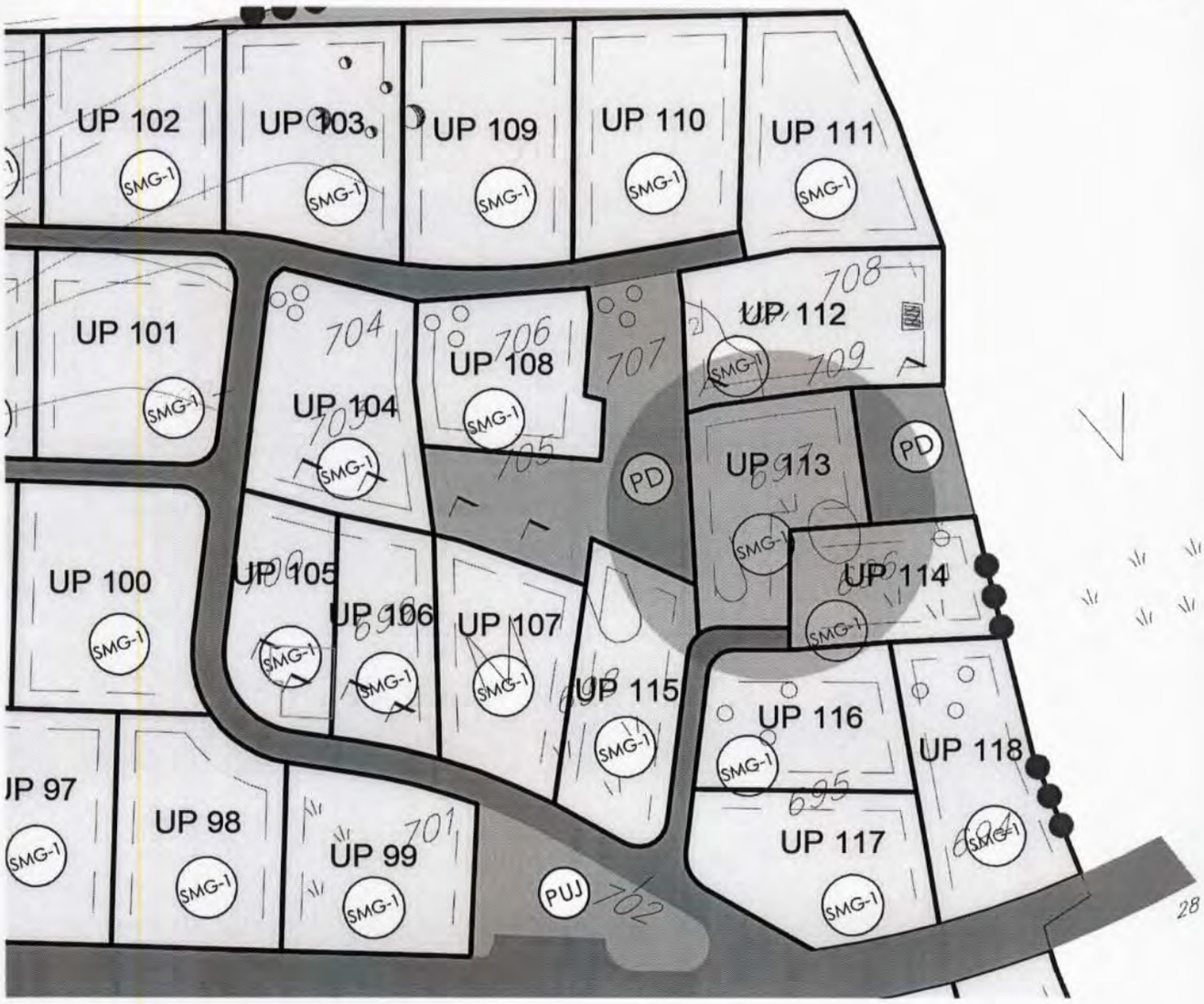
Samostalna savjetnica III-
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 OPŠTINA HERCEG-NOVI HERCEG-NOVI

- porodični stambeni objekti
- višeporodični stambeni objekti
- stambeni objekti sa poslovnim sadržajima
- turističko ugostiteljskii objekti
- društveni objekti
- vjerski objekti
- infrastrukturni objekti
- grupacija montaznih objekata u funkciji turističkog stanovanja
- objekti u izgradnji
- rusevina
- pomoćni objekti
- ostali objekti

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.08- Planirana namjena površina 1: 1000



- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

STANOVANJE

SMG-1	stanovanje niske gustine - porodične vile
SMG-2	stanovanje male gustine
SS-1	stanovanje srednje gustine
SS-2	stanovanje srednje gustine
SV	stanovanje veće gustine

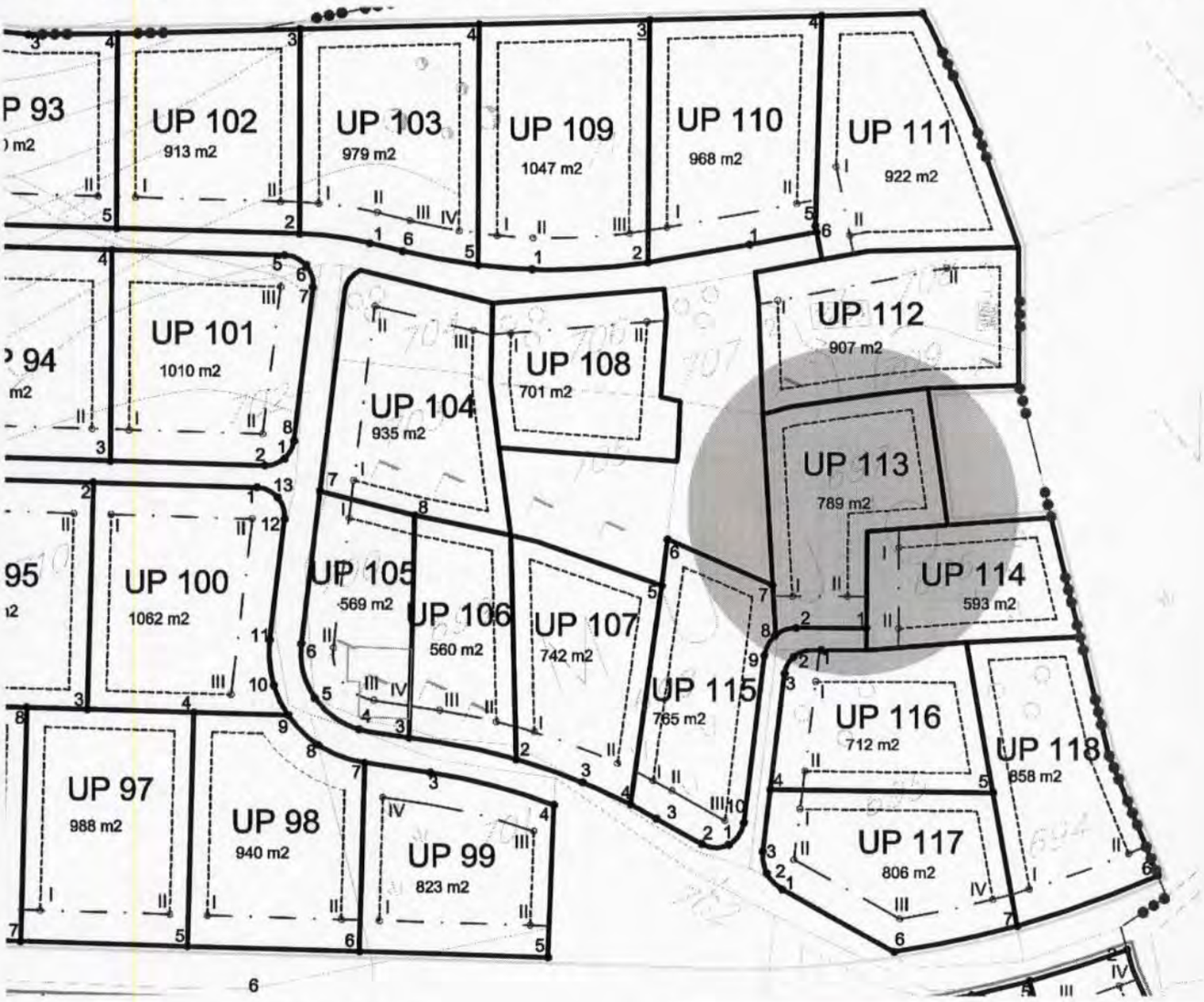
Herceg Novi, 19.02.2019.

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

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.09- Plan parcelacije i regulacije 1: 1000



- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

	zona z1
	zona z2
	zona z3
	zona z4
	zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
	granica urbanističke parcele
UP 1,2...	oznaka urbanističke parcele
1000 m2	površina urbanističke parcele
01 02	granične tačke urbanističke parcele
2 3	granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
	građevinska linija
01	granične tačke građevinske linije

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br. 10- Plan regulacije 1:1 000

- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

kolsko-pješačke površine

ivičnjak

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU 3/1
HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13)

Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br. 11-Plan nivelacije

1:1 000

- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

Herceg Novi, 19.02.2019.

kolsko-pješačke površine

ivičnjak

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

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.14- Elektroenergetika| postojeće i planirano stanje 1:1000

- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

postojeći dalekovod 35 kV

postojeći dalekovod 10 kV

postojeći 10 kV podzemni kablovi

planirani 35 kV podzemni kablovi

planirani 10 kV podzemni kablovi

TS postojeća trafostanica

TS planirana trafostanica

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.16- Telekomunikacije- planirano stanje 1:1000

- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

	PLANIRANII TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
	PLANIRANO TK OKNO
	PLANIRANA TK PODZEMNI VOD
S.1,...,446	OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
8(6,4,3,2) PVC	BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

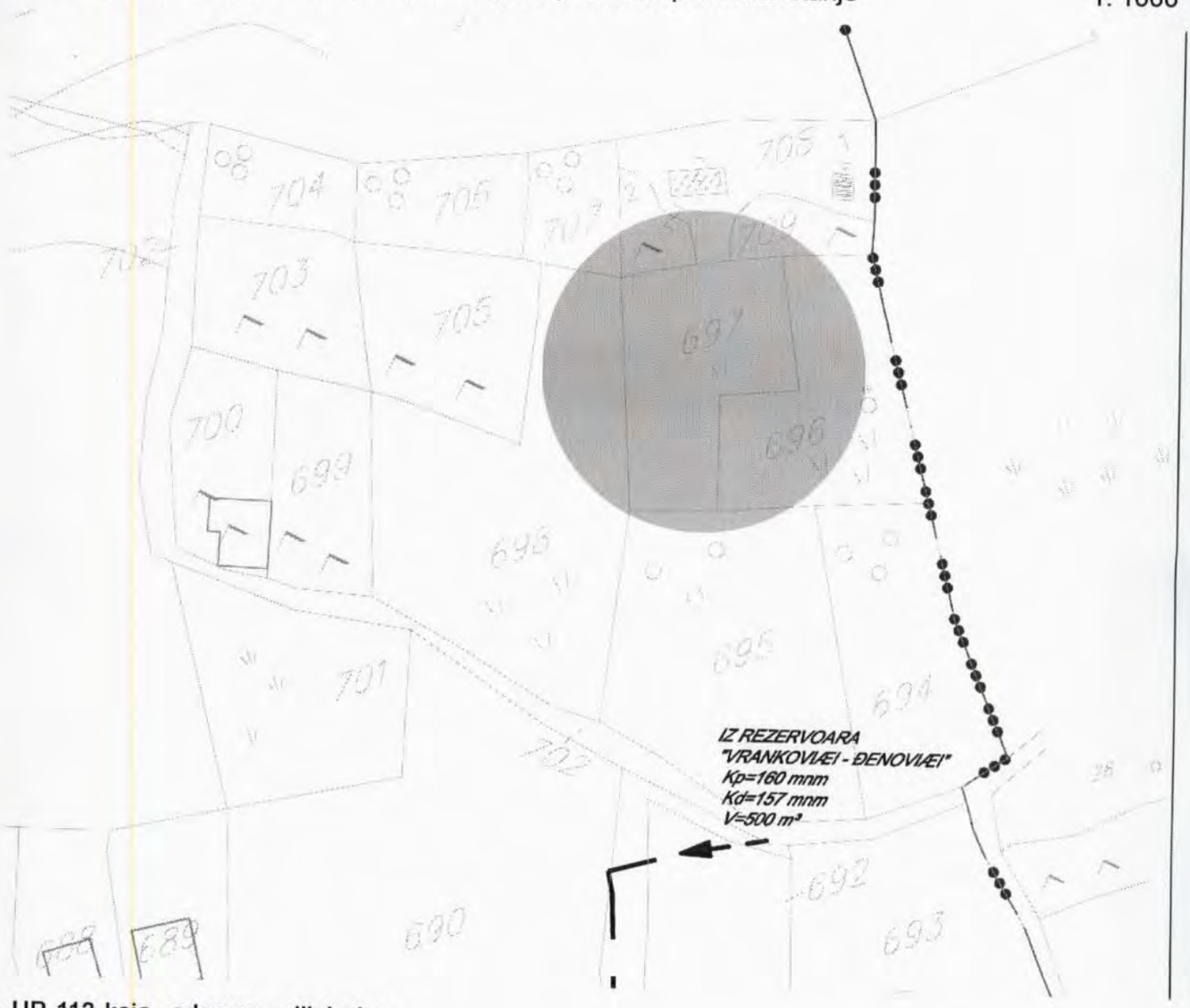
Herceg Novi, 19.02.2019.

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

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.21- Hidrosistemi | snadbijevanje vodom planirano stanje 1: 1000



- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

POSTOJEÆI VODOVOD (preènik, mm)
(p - postojeæe)

PLANIRANI VODOVOD (preènik, mm)
(n - novo)

UKIDANJE BUSTER STANICA

R REZERVOARI

R NOVI REZERVOAR

POSTOJEÆI LOKALNI IZVOR

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

OPŠTINA HERCEG-NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.22- Hidrosistemi | fekalna kanalizacija- planirano stanje 1: 1000

- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJE (prečnik, mm) (n - novo)

FEKALNA KANALIZACIJA (prečnik, mm) (p - postojeće)

PODMORSKI ISPUST

SMJER ODVODJENJA

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.23- Hidrosistemi | kišna kanalizacija- planirano stanje 1: 1000

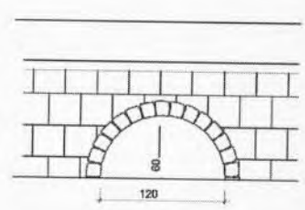
- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

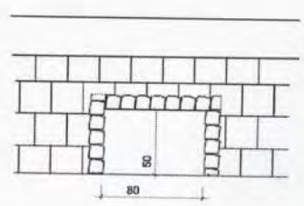
BUJIČNI POTOK

KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K4
BUJIČNI POTOK



A-A
BUJIČNI POTOK



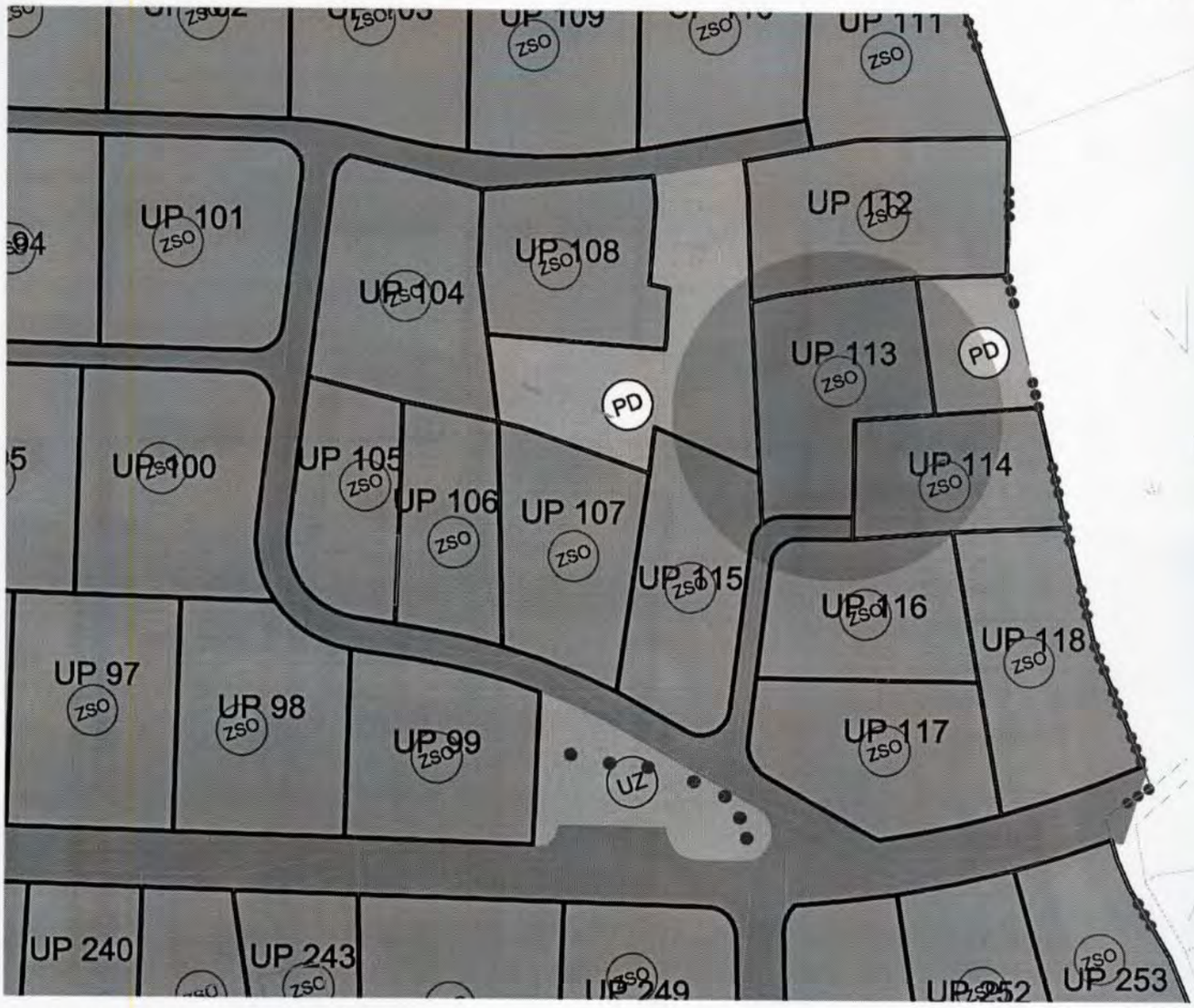
Herceg Novi, 19.02.2019.

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

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl. list CG op. pr."-br. 36/13) Broj: 02-3-350-UPI- 128/2019

Grafički prilog br.25- Pejzažna arhitektura- planirano stanje 1:1000



- UP 113 koja odgovara dijelu k.p. br. 697 KO. Đenovići

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

ZSO	zelenilo stambenih objekata
	linearno zelenilo
ZTH	zelenilo hotela i aparthotela
ZTN	zelenilo turističkih naselja
ZOO	zelenilo motela
ZK	zelenilo kampova
ZOP	zelenilo objekata prosvjete
ZPO	zelenilo poslovnih objekata
ZVO	zelenilo vjerskih objekata
SRP	zelenilo sporta i rekreacije

Herceg Novi, 19.02.2019.

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

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 217/2019
Датум: 12.04.2019.

Катастарска општина: ЂЕНОВИЋИ
Број листа непокретности:
Број плана: 1
Парцела: 696

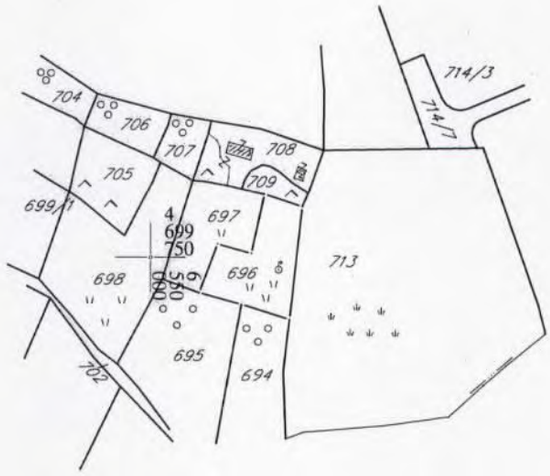
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

4 700 000 6 550 000

4 700 000 6 550 250

S



4 699 750 6 550 000

4 699 750 6 550 250

4 699 500 6 550 000

4 699 500 6 550 250

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000028
109-956-2964/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2964/2019
Datum: 25.02.2019
KO: ĐENOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/1 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 184 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
697			6 36		ZGRADE	Livada 2. klase NASLJEĐE		850	4.0
								850	4.0

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
9992019202828	MARIĆ DUŠAN BRANKO -- Risan Risan	Susvojina	1/3
0712961240018	MARIĆ STEVO DRAGAN DJENOVIĆI 121 Djenovići	Susvojina	1/9
0108958245012	MARIĆ STEVO DRAGICA DJENOVIĆI 121 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/9
0805956715162	JANKOVIĆ VESELIN JASMINKA BRAĆE MILADINOV 4 BEOGRAD Beograd	Susvojina	1/12
2507949215029	TOMANOVIĆ JOVO OLJA OKTOBARSKE REVOLUCIJE 72 PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/12
2604951715417	ŠKEROVIĆ VESELIN VESNA MIHAILA BULGAKOVA 58/D BEOGRAD Beograd	Susvojina	1/12
2009952240018	MARIĆ STEVO VLADO DJENOVIĆI 121 Djenovići	Susvojina	1/9
1603953215209	MILOVIĆ JOVO ZORICA VASA RAIČKOVIĆA 40 PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/12

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćen naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17

Načelnik,

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme štampe 25.02.2019. 08:23:39

2184298

Crna Gora
Opština Herceg Novi
Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost

Marjana D.

Br.02-13-231-Up I-130 /2019
Herceg Novi, 19.03.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 26-03-2019				
Орган управе	Организациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350-UpI-128/2019-1/2			

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku efikasnost , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje I izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova , a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 113 koja se sastoji od kat.parc. 697 K.O. Djenovići , na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 43/17) , člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi" broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP „Kumbor " („Sl. list CG – opštinski propisi" 36/13) izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni SMG - 1stanovanja niske gustine /porodične vile / na urbanističkoj parceli UP 113 koja se sastoji od kat.parc. 697 K.O. Djenovići

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1.Postojeće stanje

- Glavna prilazna saobraćajnica do lokaliteta kome pripada UP 113 koja se sastoji od kat.parc. 697 K.O. Djenovići je nekategorisani put- zemljište označeno kao kat.parc. 702 K.O. Djenovići , koji se indirektno priključuje na Jadransku magistralu.
  Predmetna urbanistička parcela udaljena je cca 35 m od javnog puta, tako da ista nema obezbjedjen direktan kolski prilaz.

1.2.Planirano stanje

UP 113, koja se sastoji od kat.parc. 697 K.O.Djenovići , nalazi se u oviru zone SMG - 1stanovanja niske gustine /porodične vile / .

U planiranom stanju DUP-a „Kumbor " („Sl. list CG – opštinski propisi" 36/13) pristupna saobraćajnica do urbanističke parcele 113 predvidjena je preko servisne kolsko-pješačke ulice B=3,5 m . Trasa servisne ulice planirana je sa južne strane, preko kat.parc. 695 i 698 K.O. Kumbor .

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti unutar granica urbanističke parcele , a prema uslovima iz tekstualnog dijela DUP-a :
- za stambene jedinice: **1,5 PM/stanu ili turističkom apartmanu,**

- ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGRP veću od 100 m2, na svakih 50m2 broj parking mjesta povećava se za o,5.

- Parkiranje vozila moguće je planirati i u podrumskoj etaži ili kombinacija parkiranja na parceli i garaži. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi (2,50x5,0)m .

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

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

Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji , ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena te ako nekim propisom nije drugačije odredjeno. Ovako postavljen objekat ne smije ugrožavati preglednost n atom dijelu I njeno korištenje ne smije ugrožavati javni sadržaj.

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

3.Do privođenja namjeni zemljišta u zahvatu planiranog pristupnog puta ,preko kog je obezbjedjen kolski priključak predmetne urbanističke parcele na javni put, investitor je dužan pribaviti saglasnost vlasnika susjednih kat.parc. 695 ili 698 K.O Djenovići za službenost kolskog prilaza od postojećeg nekategorisanog puta, zemljište označeno kao kat.parc. 702 K.O. Djenovići ,do parcele 697 K.O. Djenovići .

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

Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231-Up I-130 /2018

Herceg Novi, 29.10.2018. god.

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

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

SEKRETAR

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
25-02-2019
02-3-350-upi/128/2019-1/1

Broj:05-534/19
Herceg Novi, 22.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
MARIĆ ŽELJKO

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-534/19 od 21.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 697 k.o. Đenovići,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-128/2019 od 19.02.2019.god*, konstatuje se:

✧ ***Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradjenja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.***

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 23-05-2019				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност

Br: UP/I-05-179/2019-3 02-3-350-UPI-128/2019-1/4 09. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-179/2019-1 od,a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

O konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na UP 113 koja odgovara većem dijelu kat.parcele broj 697 KO Đenovići, u zahvatu DUP-a Kumbor, Opštine Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;

- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu predvidjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama u rasponu od 1 :1.3 do 1: 1.4, a prozore drugačijih proporcija je moguće predvidjeti ako su te proporcije rezultat analize prostornih odnosa na objektima u neposrednom okruženju.Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe koristeći tradicionalne vještine, tehnike i zanate .... ;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-179/2019-1 od 16.04.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta objekta na na UP 113 koja odgovara većem dijelu kat.parcele broj 697 KO Đenovići, u zahvatu DUP-a Kumbor, Opštine Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska, uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljeni Nacrt konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada stanovanju niske gustine – porodične vile . Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+1 ili P+Pk, na terenu nagiba < 10 stepeni i S+P na terenu > 10 stepeni.
Terenskim obilaskom, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih izgrađenih objekata, parcela predstavlja zapuštenu zelenu površinu. Put koji vodi do predmetne parcele, sjeverno od magistralnog puta koji prolazi kroz Đenoviće, je u jako lošem stanju i parcijalno asfaltiran. Neposredno okruženje predmetne lokacije pretežno čine neizgrađene zelene površine

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i slobodnog pristupa informacijama, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA CRNA GORA CETINJE

OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI