



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Meljine“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi“- br. 26/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Popović Božana

OBRADIVAČ:

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



Herceg Novi, 18.03.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-262/2018
Herceg Novi, 18.03.2019. 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. 68/17), 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) i podnietog zahtjeva Popović Božane iz Herceg Novog, Crna Gora, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog/ stambeno-poslovnog/ poslovnog objekta, u zoni- MC3- centralne djelatnosti (mješoviti centi) maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk, na lokaciji: urbanistička parcela UP 171, koja odgovara katastarskoj parceli broj 178/2 K.O. Podi u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« («Sl. list CG», op. prop. br. 26/ 12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Popović Božana, Nikole Ljubibratića bb, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 29.05.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-262/ 2018.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 178/2 K.O. Podi, broj: 88/ 2019 od 01.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
Prepis lista nepokretnosti br.118 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1764/ 2019 od 06.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je A.D. za G. I USLUGE NOVI PRVOBORAC upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 178/2 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 1095 m² (Dvorište-odluka državnog organa- 680 m² i zgrade u trgov.ugost. i turiz. -odluka državnog organa-415 m²), sa teretima i ograničenjima;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« («Sl. list CG», op. prop. br. 26/ 12).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4: -Analiza postojećeg stanja/ namjena površina-, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirana namjena stanovanje.
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4a: -Analiza postojećeg stanja/ Plan fizičke strukture-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj postoji evidentiran objekat 2 spratnosti P.



PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 6: - Namjena površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni MC3- centralne djelatnosti- zona mješovitog centra
- U ovoj zoni su dozvoljene namjene:
 - o stanovanje
 - o poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - o poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu i koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovina, uslužni sadržaji, centri za zabavu, sportski sadržaji, društvene djelatnosti, zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja.
- U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:
 - o stambenih objekata- isključiva namjena stanovanje
 - o stambeno-poslovnih objekata- stanovanje, poslovanje ili poslovanje u funkciji turističkog stanovanja
 - o poslovnih objekata- poslovanje na svim etažama
 - o pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P(prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetnja kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
 - o pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena
 - o na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.

Na strani br. 34 navedenog DUP-a za zonu mješoviti centri MC3 definisano je sledeće:
»Na katastarskoj parceli br. 178 i 180 K.O. Podi planirano je rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog objekta u skladu sa opštim pravilima za ovu zonu, spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk.«

• Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m²
- Površina urbanističke parcele UP 171 iznosi **1095.76 m²**, prema grafičkom prilogu 7- Parcelacija i preparcelacija.
- UP 171 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 171		
Odgovara katastarskoj parceli broj 178/2 K.O. Podi		
Koordinatna tačka	x	y
1	6546552.61320	4701456.95414
2	6546554.48325	4701458.47958
3	6546554.43590	4701461.87926
4	6546571.93430	4701462.21602
5	6546571.98165	4701458.71834
6	6546574.00852	4701466.74358
7	6546595.26048	4701457.04465
8	6546600.16810	4701461.59626
9	6546597.77555	4701478.76853
10	6546597.31934	4701483.84309

11	6546597.18931	4701487.02170
12	6546596.65217	4701492.18063
13	6546593.58864	4701494.58998
14	6546571.88850	4701493.70858
15	6546571.74000	4701489.42000
16	6546571.81000	4701487.51000
17	6546572.14000	4701482.48000
18	6546572.04000	47014480.79000
19	6546572.54000	4701472.71000
20	6546572.59000	4701471.07000
21	6546572.68000	4701468.17000
22	6546551.60000	4701467.14000
Koordinate tačkica građevinske linije	x	y
I	6546592.54811	4701494.54772
II	6546597.35320	4701460.05971
III	6546571.96812	4701459.71625

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 171 koja odgovara katastarskoj parceli broj 178/2 K.O. Podi.
- 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 lanskome 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, 11/19) 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:**
 - Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
 - Udaljenost objekta od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom priložu br. 7)
 - Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni mješovitih centara i stanovanja srednjih gustina (mješovito) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom priložu br 7)
 - Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,5m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata, ili u slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja- predviđena su zelene površine (osim ako nije drugačije definisan u grafičkom priložu br. 7).

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, 11/19)).

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, 11/19)).

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, 11/19)).

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, 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno 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 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:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 20: - Vegetacija/planirano stanje utvrđeno je da se predmeta urbanistička parcela nalazi u zoni ZSP- zelenilo stambenih poslovnih objekata.
- Zelena površina oko poslovno- stambenog objekta neizostavan je dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. S druge strane, ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze kao i ukupnoj slici naselja i grada.
- Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo rješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem



- grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.
- Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standard, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus, karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe sadnju vršiti pos vim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.
 - Neke od predloženih vrsta: *Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – cempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – cesmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranca, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Cordylina australis* – kordilina, *Yucca gloriosa* – juka, *Aucuba japonica* – aukuba, *Cistus sp.* – bušini, *Agava americana* – agava, *Opuntia sp.* – kaktusi, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Saobraćajnice u zahvatu plana su planirane sa jednostranim ili dvostranim trotoarom širine date u poprečnim profilima. Pomenuti trotoari omogućavaju odvijanje najvećeg broja pješačkih komunikacija.
- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi 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 kosu stranu, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe u okviru objekta javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni) ukoliko se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni.



- Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.
- Pomoćni objekti prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² su garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti
- Pomoćne objekte druge i treće kategorije predstavljaju pomoćni objekti infrastrukture i uređenja terena.
- Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije 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 energetska efikasnost.
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
 - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**
- Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.
- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
 - **Kolski i pješački prilaz-** UP 171 obezbjeđen je sa postojeće kolske ulice k.p.202 K.O.Podji)- definisane poprečnim profilom K1-K1 i pristupnih slijepih ulica (k.p.180 K.O.Podji i 178/3 K.O. Podji). Uslovi priključenja na kolsku ulicu na k.p.202 K.O.Podji su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima datim u posebnom prilogu ovih UTU



Uvidom u tekstualni dio plana na str. 62 navedena kolska ulica definisana je širinom kolovoza od 4,5m.

- Saobraćajno rješenje- Plan regulacije i plan nivelacije su grafički prikazani na listu br.8 i 10 DUP-a Meljine-
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Sve urbanističke parcele koje imaju planiran kolski pristup obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u okviru urbanističke parcele, u skladu sa namjenom urbanističke parcele. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima definisanim u tabelarnom prikazu.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/ stambenoj jedinici
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam- apartmanski tip	1,5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m ² BRGP

- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Suteran stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2,4m koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterenske etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je max na 1,2m od konačno uređenog terena.
- Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiče se u okviru vlasničkih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50x5,00m.

• **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. 3a- prirodni uslovi-izvod iz GUP-a Hidrogeološka karta- utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni gdje su naslage promjerljive vodopropusnosti, relativno male dubine



- Uvidom u grafički prilog list br. 3d- Prirodni uslovi- izvod iz GUP-a Stabilnost terena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni gdje je stabilan teren- tereni u kojima prirodni faktori i ljudska djelatnost ne mogu poremetiti ili bitno smanjiti stabilnost
- Uvidom u grafički prilog list broj 3f -Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **KAT. IIB** za koju važi:

Litološki opis	siliti glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E); rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)	
Nagib terena	10°-20°	
Dubina do vode	>4,0m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa- spiranje, jaružanje, puzanje)	
Nosivost terena	>20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	C1
	max (q)	0.16
	Ks	0.08
	Intenzitet (MCS)	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C
	min. srednja mjesečna	8°-9° C
	max. srednja mjesečna	24°-25° C
	srednja godišnja količina	1990mm
Količina padavina		
Intenzitet 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 zidanje, 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:** Temeljnije 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 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 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 171 (odgovara katastarskoj parceli broj 178/2 K.O. Podj)
- **Površina urbanističke parcele:**
1095,76 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
0,4
za predmetnu urbanističku parcelu UP 171 iznosi 438,304 m²
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
1,5
za predmetnu urbanističku parcelu UP171 iznosi 1 643,64 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**
Na strani br. 34 navedenog DUP-a za zonu mješoviti centri MC3 definisano je sledeće:
»Na katastarskoj parceli br. 178 i 180 planirano je rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog objekta u skladu sa opštim pravilima za ovu zonu, spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk.«
 - Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje za pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, etaže ispod nje smatraju etažama suterena, a etaže iznad nje spratovima (+1, itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/ stambenoj jedinici
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici

Turizam- apartmanski tip
Poslovanje i administracija

1.5 PM na 2 apartmana
1 PM na 60m² BRGP

• Definicija pojmova

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). **Objekat može imati samo jedan suteren.** Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteren 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 2.4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. 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 od 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisao 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 nadzirkom u ravni pročelja, najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka 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 nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60 cm, 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 potkrovlja).
- **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.

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi treba da budu ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora da se postavi po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sjemena, jer cijela



krovnna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima kada se može odstupiti u širini krovnih nadozidanih prozora (belvederi)- jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. U tom slučaju nagib krovne ravni ima manji nagib (15° - 26°)

Na ravnim krovnim terasama moguća je izgradnja bazena sa pratećim mobilijarom, pergola i krovnih bašta.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti pokriven 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača
 - **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut 0,20 m do 0,30 m 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.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - 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 materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3,00 m.
 - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - **Izgradnja ograda** pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim sesjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona
 - U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti do 3,0m visine u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

- **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 priloz iz planskog dokumenta:

Izvodi iz DUP-a »Meljine« ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 26/12), i to:

- list broj 4: -Postojeće stanje| namjena površina-
- list broj 4a: -Postojeće stanje| plan fizičke strukture-
- list broj 6: -Namjena površina-
- list broj 7: -Parcelacija i preparcelacija-
- list broj 9: -Plan regulacije-
- list broj 10: -Plan nivelacije-
- list broj 14: -Elektroenergetska mreža| postojeće i planirano stanje-
- list broj 16: -Telekomunikaciona mreža| postojeće i planirano stanje-
- list broj 18: -Hidrosistemi| postojeće i planirano stanje-
- list broj 20: -Vegetacija| planirano stanje-

Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod« Herceg Novi, broj: 05-340/19 od 12.03.2019. godine,

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-Upl-66/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 14.02. 2019. godine u Herceg Novom




List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 178/2 K.O. Podi, broj: 88/ 2019 od 01.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.118 koji je izdat od strane Uprave za nekretnina, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1764/ 2019 od 06.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je A.D. za G.I USLUGE NOVI PRVOBORAC upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 178/2 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 1095 m² (Dvorište-odluka državnog organa- 680 m² i zgrade u trgov.ugost. i turiz. -odluka državnog organa-415 m²), sa teretima i ograničenjima;

MD

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA:**


Bećir Božo spec.sci.građ.

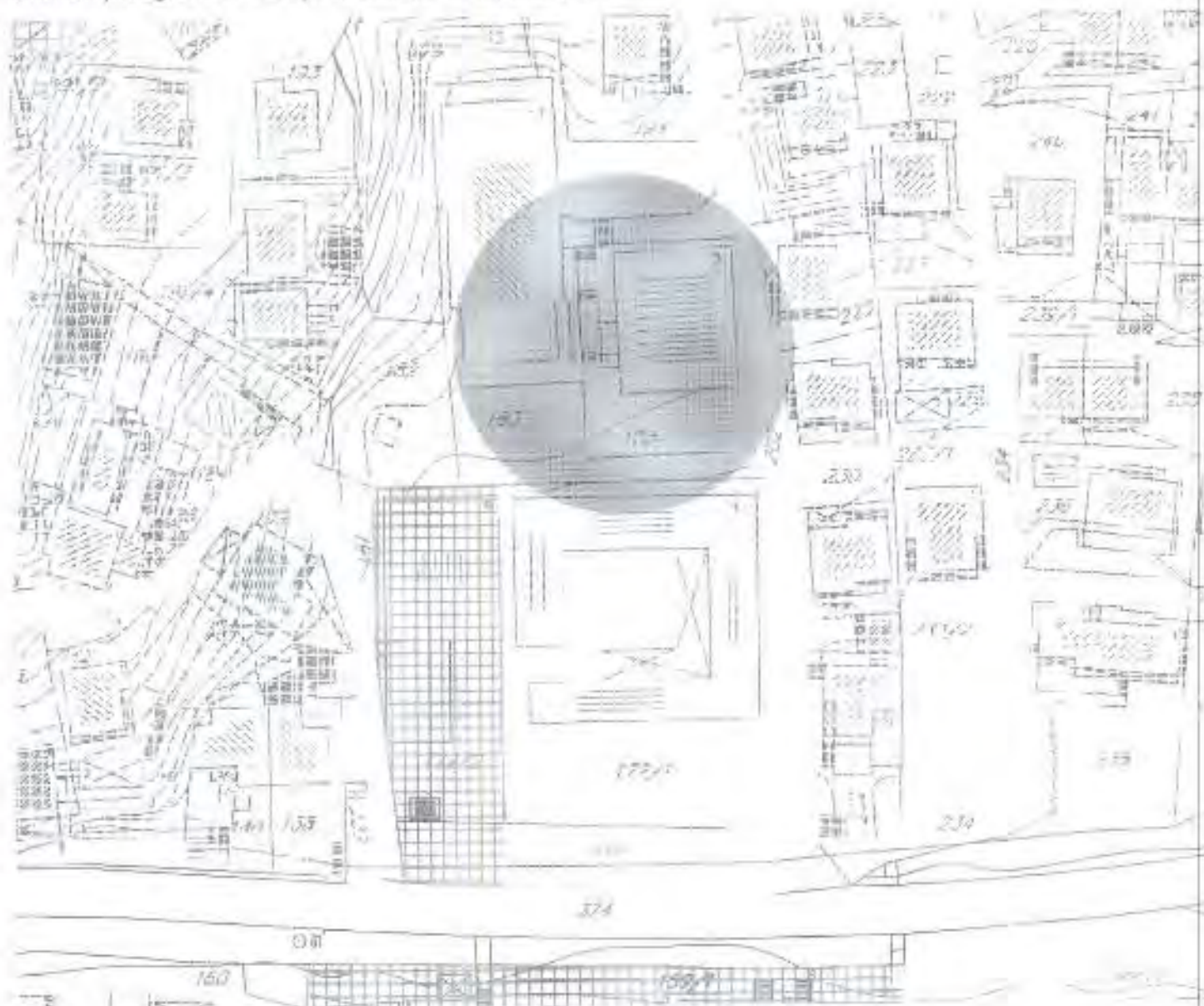
SEKRETARKA:


Ari: Marija Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

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



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br.
178/2 K.O. Podi

NAMJENA POVRŠINA:

	stanovanje
	centralne djelatnosti
	vojno odmaraliste
	auto kamp
	vetrogasna stanica
	benzinska pumpa
	sport
	mještinska zajednica, pošta
	magacini
	šume
	gradsko zelentvo

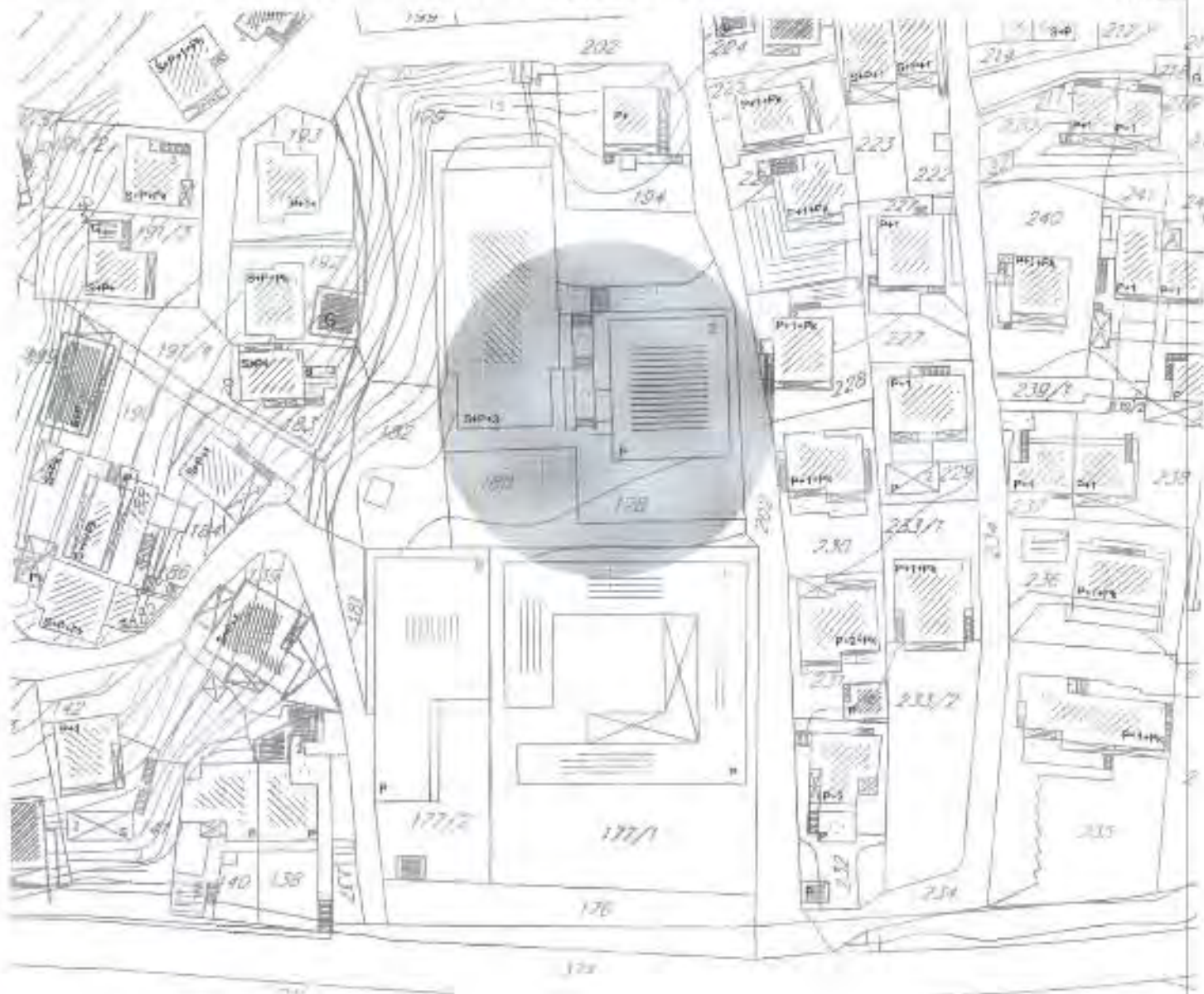


Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata

Bećir Božo spec. sci. grad.





- UP 171 koja odgovara kat. parc. br.
178/2 K.O. Podi



Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata

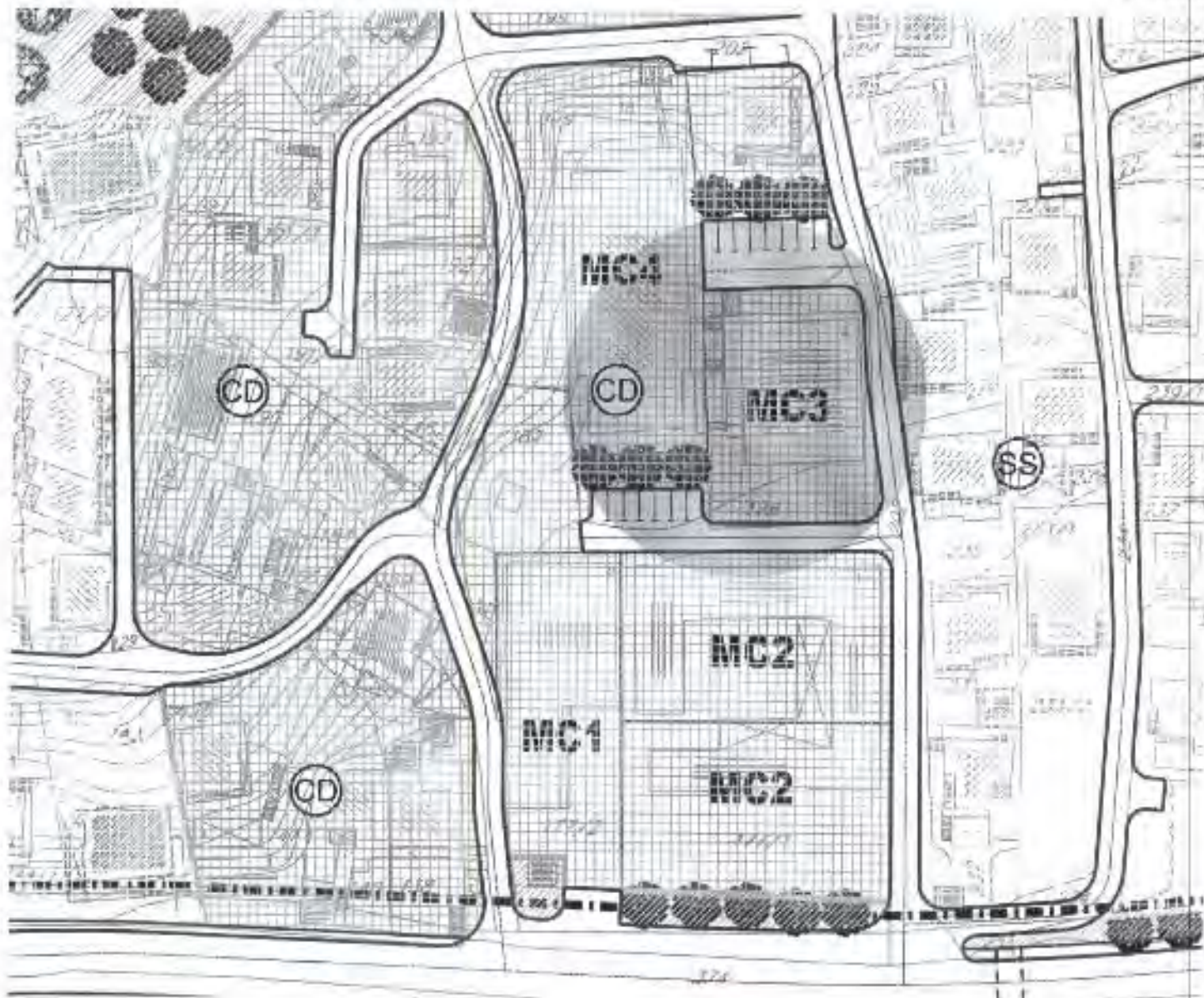
Bećir Božo spec. sci. građ.



- S suteran
- +P prizemlje
- +1 prvi sprat
- +2 drugi sprat
- +Pk pokrovlje
- G garaža
- + ravna ploča

Grafički prilog br.6- Namjena površina

1: 1000



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br.
178/2 K.O. Podi



Herceg Novi, 05.02.2019.

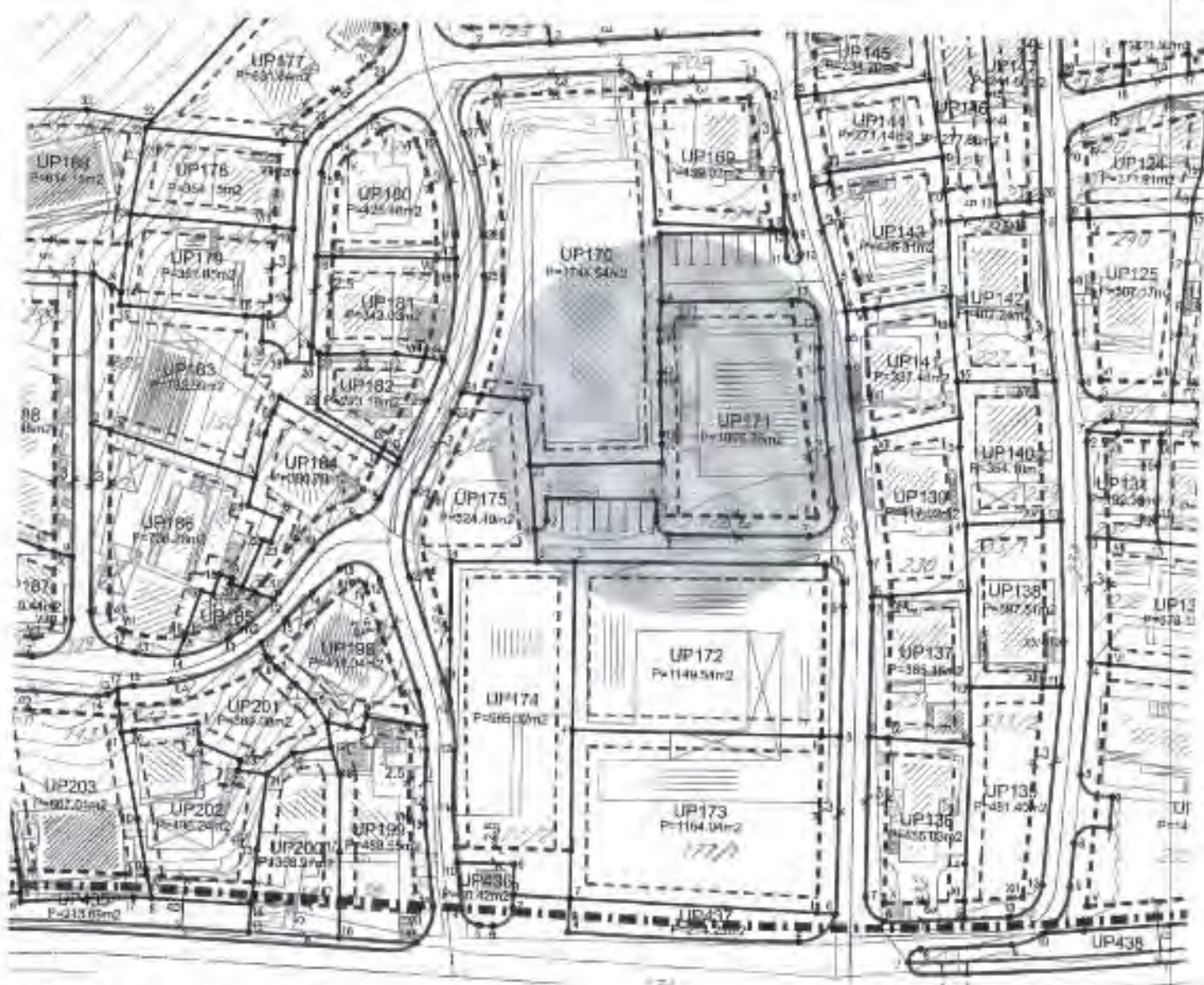
Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata

Bećir Božo spec. scj. građ.



- | | |
|--|--|
| | centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15°
S+P+1+Pk ili S+P+2 |
| | centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnosti P+2+Pk ili P+3, za nagib terena preko 15°
S+P+1+Pk ili S+P+2 |
| | centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5 |
| | centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost S+P+4+Pk ili S+P+5 |
| | centralne djelatnosti
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+1 |

Grafički prilog br.7- Parcelacija i preparcelacija



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br. 178/2 K.O. Podi

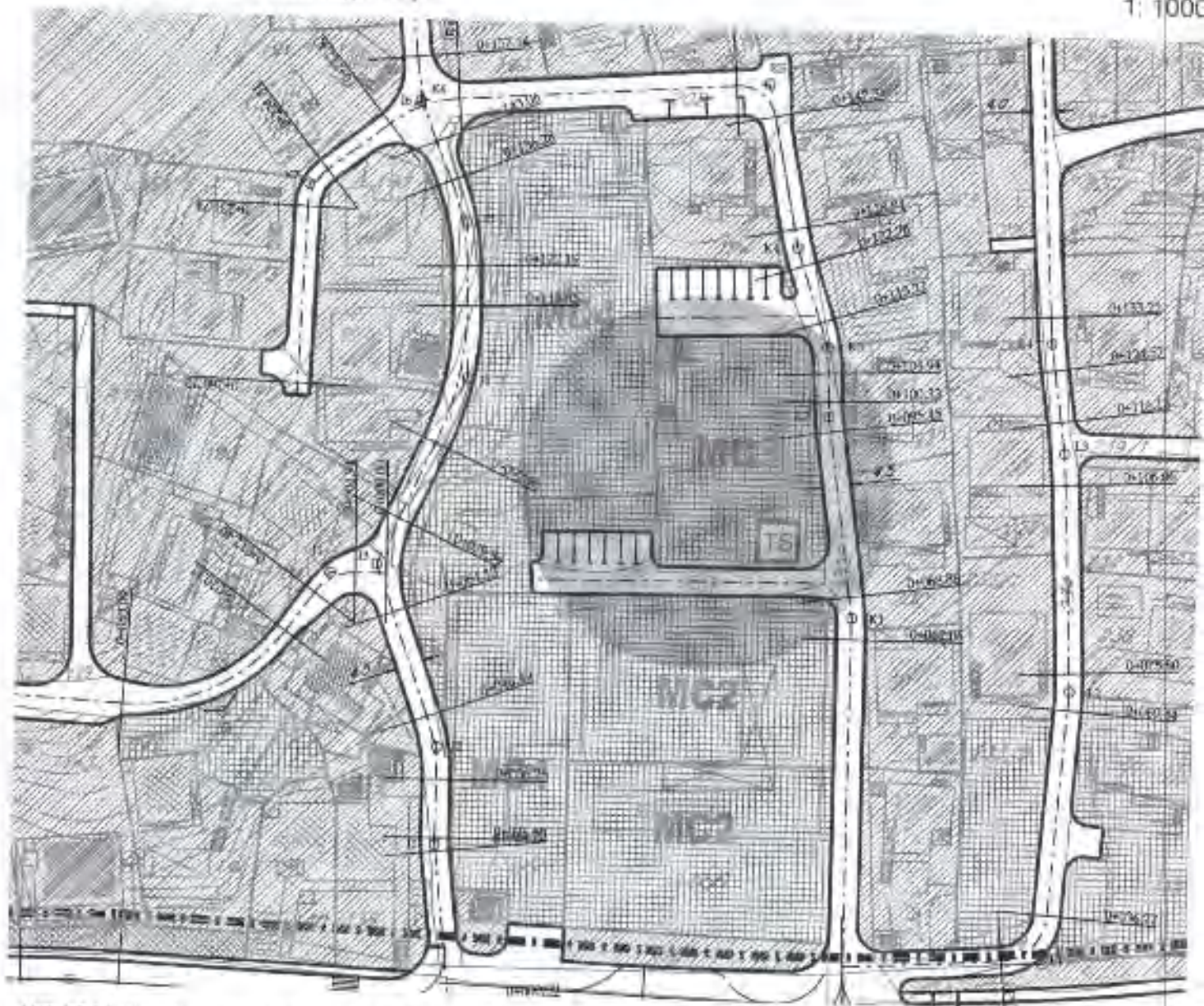


Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata
Bećir Božo spec. sci. grad.



- UP425 oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele
- građevinske linije
- o koordinatne tačke koje definišu granice urbanističkih parcela
- o koordinatne tačke koje definišu građevinsku liniju



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br.
178/2 K.O, Podi

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata

Bećir Božo spec. sci. građ.



Grafički prilog br.10- Plan nivelacije

1: 1000



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br. 178/2 K.O Podi

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata

Bećir Božo spec. sci. građ.

Bećir Božo





- UP 171 koja odgovara kat. parc. br. 178/2 K.O. Podi



-  postojeći dalekovod 35 kV
-  postojeći dalekovod 10 kV
-  postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
-  postojeća NN podzemna mreža
-  planirani VN 10 kV podzemni kablovi
-  planirani VN 35 kV podzemni kablovi




Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata

Bećir Božo spec. št. grad.

Bećir Božo



-  postojeća trafostanica
-  postojeći kablovski razvodni omar - KRO
-  planirana trafostanica



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br. 178/2 K.O. Podi

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata

Bećir Božo spec. sci. grad.

Bećir Božo



- postojeća trasa kablovske TK kanalizacije (2xPVC 0110) sa telefonskim kablovima TK 59 GM
- postojeći TK omarik
- postojeće TK okno
- postojeće automatska telefonska centrala
- postojeći unutrašnji kablovski omarik koncentracije
- planirana trasa kablovske TK kanalizacije (2xPVC 0110) sa telefonskim kablovima TK 59 GM
- planirani TK omarik
- postojeće TK okno
- planirani unutrašnji kablovski omarik koncentracije



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br. 178/2 K.O. Pod



Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata

Bećir Božo, spec. sci. građ.

Bećir Božo



kišna kanalizacija
 fekalna kanalizacija
 hidrantska mreza
 hidrant



- UP 171 koja odgovara kat. parc. br.
178/2 K.O. Podi

- | | | |
|--|------|------------------|
| | Z01 | parna vegetacija |
| | Z02 | šumsko-čuvanje |
| | Z03 | šumsko-čuvanje |
| | Z04 | šumsko-čuvanje |
| | Z05 | šumsko-čuvanje |
| | Z06 | šumsko-čuvanje |
| | Z07 | šumsko-čuvanje |
| | Z08 | šumsko-čuvanje |
| | Z09 | šumsko-čuvanje |
| | Z10 | šumsko-čuvanje |
| | Z11 | šumsko-čuvanje |
| | Z12 | šumsko-čuvanje |
| | Z13 | šumsko-čuvanje |
| | Z14 | šumsko-čuvanje |
| | Z15 | šumsko-čuvanje |
| | Z16 | šumsko-čuvanje |
| | Z17 | šumsko-čuvanje |
| | Z18 | šumsko-čuvanje |
| | Z19 | šumsko-čuvanje |
| | Z20 | šumsko-čuvanje |
| | Z21 | šumsko-čuvanje |
| | Z22 | šumsko-čuvanje |
| | Z23 | šumsko-čuvanje |
| | Z24 | šumsko-čuvanje |
| | Z25 | šumsko-čuvanje |
| | Z26 | šumsko-čuvanje |
| | Z27 | šumsko-čuvanje |
| | Z28 | šumsko-čuvanje |
| | Z29 | šumsko-čuvanje |
| | Z30 | šumsko-čuvanje |
| | Z31 | šumsko-čuvanje |
| | Z32 | šumsko-čuvanje |
| | Z33 | šumsko-čuvanje |
| | Z34 | šumsko-čuvanje |
| | Z35 | šumsko-čuvanje |
| | Z36 | šumsko-čuvanje |
| | Z37 | šumsko-čuvanje |
| | Z38 | šumsko-čuvanje |
| | Z39 | šumsko-čuvanje |
| | Z40 | šumsko-čuvanje |
| | Z41 | šumsko-čuvanje |
| | Z42 | šumsko-čuvanje |
| | Z43 | šumsko-čuvanje |
| | Z44 | šumsko-čuvanje |
| | Z45 | šumsko-čuvanje |
| | Z46 | šumsko-čuvanje |
| | Z47 | šumsko-čuvanje |
| | Z48 | šumsko-čuvanje |
| | Z49 | šumsko-čuvanje |
| | Z50 | šumsko-čuvanje |
| | Z51 | šumsko-čuvanje |
| | Z52 | šumsko-čuvanje |
| | Z53 | šumsko-čuvanje |
| | Z54 | šumsko-čuvanje |
| | Z55 | šumsko-čuvanje |
| | Z56 | šumsko-čuvanje |
| | Z57 | šumsko-čuvanje |
| | Z58 | šumsko-čuvanje |
| | Z59 | šumsko-čuvanje |
| | Z60 | šumsko-čuvanje |
| | Z61 | šumsko-čuvanje |
| | Z62 | šumsko-čuvanje |
| | Z63 | šumsko-čuvanje |
| | Z64 | šumsko-čuvanje |
| | Z65 | šumsko-čuvanje |
| | Z66 | šumsko-čuvanje |
| | Z67 | šumsko-čuvanje |
| | Z68 | šumsko-čuvanje |
| | Z69 | šumsko-čuvanje |
| | Z70 | šumsko-čuvanje |
| | Z71 | šumsko-čuvanje |
| | Z72 | šumsko-čuvanje |
| | Z73 | šumsko-čuvanje |
| | Z74 | šumsko-čuvanje |
| | Z75 | šumsko-čuvanje |
| | Z76 | šumsko-čuvanje |
| | Z77 | šumsko-čuvanje |
| | Z78 | šumsko-čuvanje |
| | Z79 | šumsko-čuvanje |
| | Z80 | šumsko-čuvanje |
| | Z81 | šumsko-čuvanje |
| | Z82 | šumsko-čuvanje |
| | Z83 | šumsko-čuvanje |
| | Z84 | šumsko-čuvanje |
| | Z85 | šumsko-čuvanje |
| | Z86 | šumsko-čuvanje |
| | Z87 | šumsko-čuvanje |
| | Z88 | šumsko-čuvanje |
| | Z89 | šumsko-čuvanje |
| | Z90 | šumsko-čuvanje |
| | Z91 | šumsko-čuvanje |
| | Z92 | šumsko-čuvanje |
| | Z93 | šumsko-čuvanje |
| | Z94 | šumsko-čuvanje |
| | Z95 | šumsko-čuvanje |
| | Z96 | šumsko-čuvanje |
| | Z97 | šumsko-čuvanje |
| | Z98 | šumsko-čuvanje |
| | Z99 | šumsko-čuvanje |
| | Z100 | šumsko-čuvanje |

Herceg Novi, 05.02.2019.

Šef Sektora za izgradnju i legalizaciju
objekata

Bećir Božo spec. so. građ.





OPŠTINA HERCEG NOVI
OPŠTINSKA KANCELARIJA
HERCEG NOVI

Podnosilac: **13-03-2019**

Broj:	02-3-350-UP1-262/18-1/5
-------	-------------------------

Broj:05-340/19
Herceg Novi, 12.03.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
POPOVIĆ BOŽANA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-340/19 od 06.02.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP171 koja se sastoji od katastarske parcele broj 178/2 k.o. Podi, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-262/2018 od 05.02.2019.god., konstatuje se:

- ❖ Kako bi se obezbijedilo snabdijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama neophodno je izvršiti polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ❖ Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvesti sa PVC cjevovoda DN 90 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja izvesti novo priključno okno u skladu sa važećim tehničkim standardima;
- ❖ Polaganje cjevovoda PEHD DN 90 mm izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključenje objekta izvesti priključnom PEHD cijevi DN min 25 mm u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo predloženu trasu budućeg cjevovoda PEHD DN 90 mm i orijentaciono mjesto priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreže

Marko Janjušević
dipl.ing.grad.

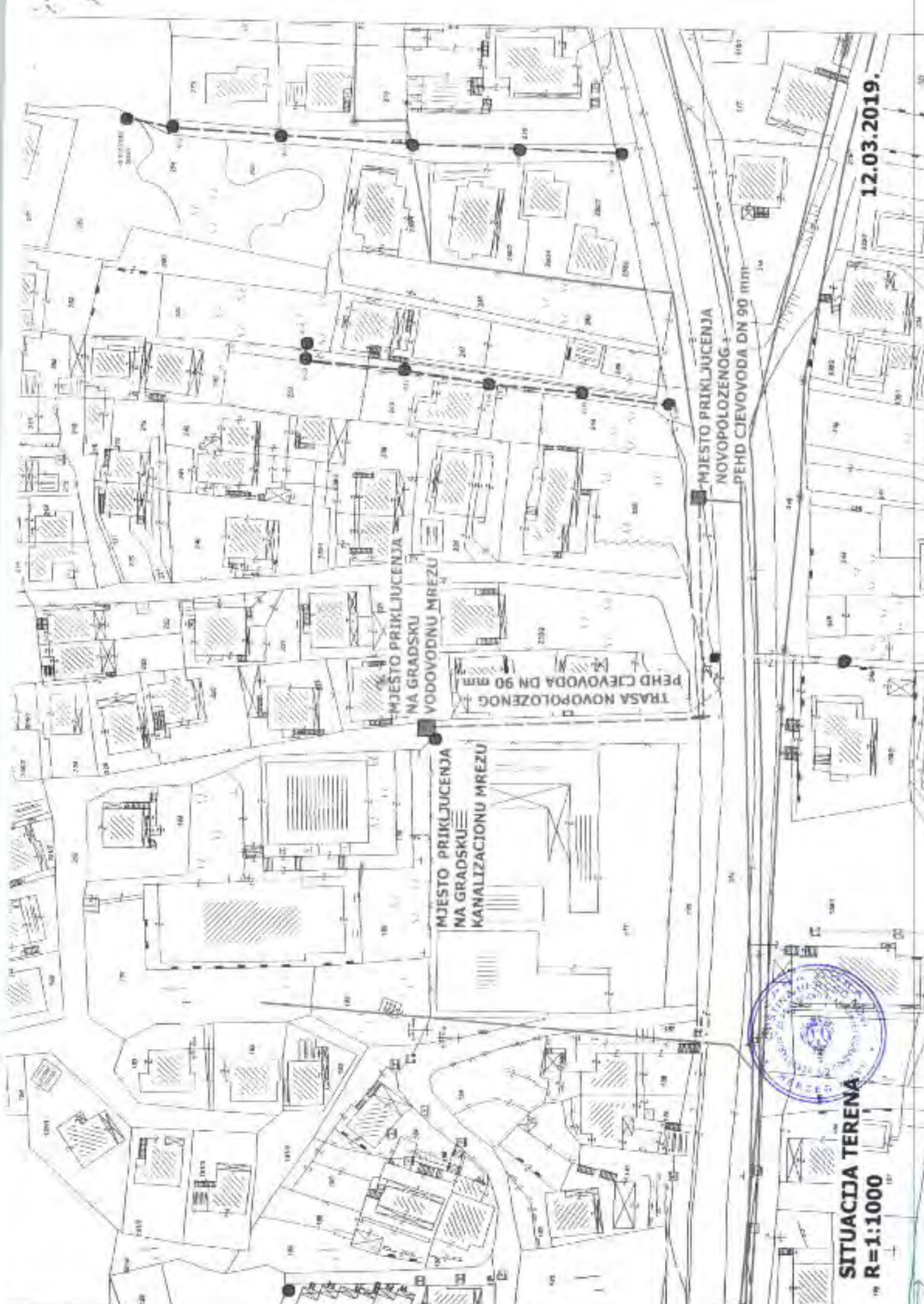
Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović
dipl.ing.grad.



Direktor

Mr Olivera Đoklešić
dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREŽU

TRASA NOVOPOLOŽENOG
PEHD CJEVOVODA DN 90 MM

MJESTO PRIKLJUČENJA
NOVOPOLOŽENOG
PEHD CJEVOVODA DN 90 MM

SITUACIJA TERENA
R=1:1000



12.03.2019.



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-66/2019

Herceg Novi, 14.2.2019. god.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Herceg Novi

19-02-2019

Broj:	02-13-231-Up I-66/2019
Datum:	19-02-2019

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska 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 stambeno-poslovnog objekta na lokaciji UP 171 koja se sastoji od kat.parc. 178/2 K.O. Podi u zahvatu DUP-a "Meljine", 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 "Meljine" („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 26/12), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta u zoni MC 3- centralne djelatnosti, maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk, na lokaciji -UP 171 koja se sastoji od kat.parc. 178/2 K.O. Podi u zahvatu DUP-a "Meljine" („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 26/12)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

-Postojeće stanje

- Lokaciji UP 171 koja se sastoji od kat.parc. 178/ 2 K.O. Podi, nalazi se u zoni MC 3- centralne djelatnosti (mješoviti centri) na kojoj je predviđena izgradnja objekta , maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+5 ili S+P+4+Pk.

Do predmetne lokacije obezbjedjen je direktan kolski prilaz ulicom kroz naselje, zemljište označeno kao kat.parc. 202 K.O. Podi. Internu saobraćajnicu- priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta. **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni pristupni put.



Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini pristupna saobraćajnica, u Planu označena kao "K1" - koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica, širine kolovoza $b=4,50$ m.
- Kolski i pješački priključak UP 171, planiran je duž istočne granice predmetne urbanističke parcele. Sa sjeverne strane predmetne UP planirano je parkiralište sa upravnim načinom parkiranja
- Širina zaštitnog pojasa javnog puta, udaljenost između regulacione i građevinske linije planiranog objekta *ne smije biti manja od 3 m.*
- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: **1 PM / stambenoj jedinici za postojeće stanovanje**, **1,4 PM / stambenoj jedinici za planirano stanovanje**, **1,5 PM / za 2 apartmana, poslovanje- 1 PM 60 m² BRGP djelatnosti.**
- U objektu je moguća izgradnja podrumске etaže i to u svemu prema važećim urbanističkim pravilima. Ukoliko je u podrumskoj etaži organizovano garažiranje, ista ne ulazi u obračun indeksa izgradjenosti. Suterena čija visina ne prelazi 2,40 m, koji ima isključivu namjenu garaže, ne ulazi takodje u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgradjenosti na urbanističkoj parceli. Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu, isključivo namijenjena za garažiranje, a površina i u tom slučaju ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgradjenosti.
- 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"). Dimenzije parking mjesta (2,5x5) m. Maksimalni podužni nagib rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i $i_r=15\%$ za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU

- u dosije,

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

- arhivi.

Tatjana Vuković



SEKRETAR

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije



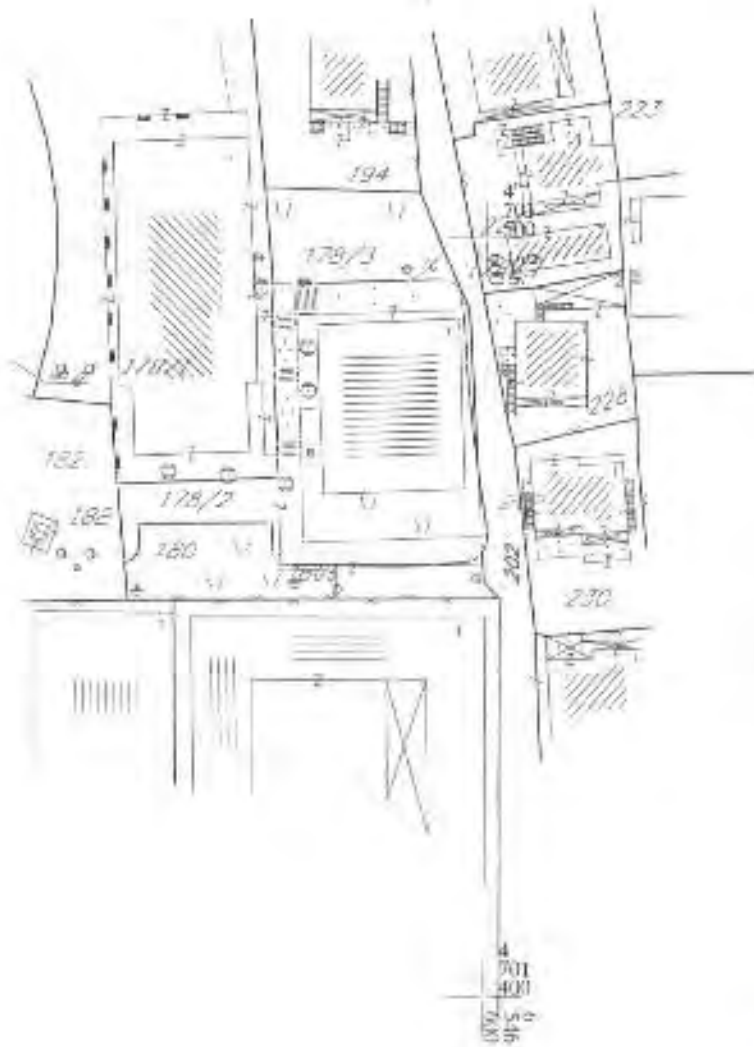


КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



4
200
300
400
500



4
200
300
400
500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрада:

Оверена
Службена лице:



**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-1764/2019

Datum: 06.02.2019.

KO: KODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 OPŠTINE HERCEG NOVI, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 188 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Em. klasa	Površina m ²	Prilob
178	2		4 8			Dvočite ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		680	0,00
178	2	1	4 8			Zgrade u trgov. upost. i tuz. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		415	0,00
								1095	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002114223	A.D.Z.A. G.L.I. USLUGE NOVI PRVODORAC HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
178	2	1	Zgrade u trgov. upost. i tuz.	0	2 415	
178	2	1	Poslovni prostor u prizemli 0		2 380	1/1 A.D.Z.A. G.L.I. USLUGE NOVI PRVODORAC HERCEG NOVI Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
178	2	1	4	1	Poslovni prostor u prizemli	04/11/2014 13:6	Zabranjeno raspolaganje i opozicija IZ BILO KAKVOG RASPOLAGANJA NA OSNOVU RIJEŠENJA O SUDA U TI NOVOM POSL. BRP. 04/11/14 OD 17.08.2014. GOD.
178	2	1	4	2	Poslovni prostor u prizemli	28-09-2016 14:55	Zabranjeno raspolaganje i opozicija IZ BILO KAKVOG RASPOLAGANJA NEPOKRETNOSTIMA A NA OSNOVU RIJEŠENJA O SUDU U HERCEG NOVOM P. BR. 04/2016-11 OD 26.09.2016. GODINE
178	2	1	4	1	Zgrade u trgov. upost. i tuz.	28-09-2016 14:55	Zabranjeno raspolaganje i opozicija IZ BILO KAKVOG RASPOLAGANJA NEPOKRETNOSTIMA A NA OSNOVU RIJEŠENJA O SUDU U HERCEG NOVOM P. BR. 04/2016-12 OD 26.09.2016. GODINE



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum opisa Vrijeme upisa	Opis prava
178	2	1		2	Zgrade u neprofit. i turisti	07/07/2017 12:50	Zabljuba postupa IZVRŠENJA JAVNOG IZVRŠITELJA MARKA DIJKOVIĆ A ZA N. NOVOGI I BR. 27/2017 OD 04.07.2017 GOD.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taknama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 33/16 i 30/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru 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).



Načelnik:

Mirjana Radusinović

RADUSINOVIĆ MIRJANA

