



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:

Krivokapić Ljubica

OBRADIVAČ:

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



Herceg Novi, 17.06.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-448/2018
Herceg Novi, 17.06.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18)), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Krivokapić Ljubice iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni- SM- Zona stanovanja niskih gustina, maksimalno dozvoljene spratnosti P+1, odnosno S+P+1 za terene čiji nagib prelazi 15° na lokaciji: urbanistička parcela UP 396, koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 1981/14 K.O. Podi, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/ 12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Krivokapić Ljubica (Orjenski Bataljon 10, Herceg Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 28.08.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-448/2018.

POSTOJEĆE STANJE:

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1981/14 K.O. Podi, broj: 472/2018 od 26.09.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Prepis lista nepokretnosti 1616 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17723/2018 od 26.09.2018. godine, kojim se dokazuje da je Krivokapić Ljubica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1981/14 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 422 m², u naravi Šume 3. klase, bez tereta i ograničenja;
Geotehnički izvještaj o odlikama terena za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 396 koja odgovara kat. parceli br. 1981/14 K.O. Podi, izrađen od strane »GEOTEHNIKA« D.O.O. Bijelo Polje, broj: 1719 od 07.12.2018. godine;
Geodetska situacija terena za predmetnu lokaciju, R 1:250, izrađena od strane »ZONING« D.O.O. Herceg Novi, od 21.11.2018. godine;
- **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: -Namjena površina - Postojeće stanje, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1981/14 K.O. Podi, postojeća namjena- šume.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 4.a : -Plan fizičke strukture, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata.
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, grafički prilog 7a – Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Naselja. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-17 (Meljine), za koju je smjericama za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama predviđena primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.

PLANIRANO STANJE:

• Namjena parcele odnosno lokacije:

Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 6: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni **SM- Zona stanovanja niskih gustina- Porodično stanovanje.**

U okviru ove zone prilikom primjene ovog planskog dokumenta u postupcima uređenja prostora (ukoliko ne postoje gore navedeni faktori ograničenja) strogo usloviti izdavanje građevinske dozvole prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže. Ukoliko se zadovolje svi gore navedeni uslovi za planom definisane uslovne urbanističke parcele u ovoj zoni primjenjivaće se sledeće:

Uslovi za formiranje urbanističke parcele – lokacije:

Prije izdavanja UT uslova za izgradnju objekata u ovoj zoni neophodno je pribaviti uslove nadležnih službi da je objekat moguće priključiti na elektrodistributivnu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

U ovim zonama planirane su namjene:

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

• Pravila parcelacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Meljine« list broj 7: -Plan parcelacije i preparcelacije-, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1981/14 obuhvaćena urbanističkom parcelom UP 396.
- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m².
- Maksimalna površina objekta do 500 m² BRGP sa jednom stambenom jedinicom.
- Površina urbanističke parcele UP 396 definisana planom i iznosi 402.40 m². Prema grafičkom prilogu list broj 7- Parcelacija i preparcelacija. UP 396 definisana je koordinantnim tačkama:



UP 396, P=402.40 m ²		
Br.	x	y
12	6546431.56707	4701701.99236
13	6546432.69000	4701729.88000
14	6546427.64876	4701729.57718
15	6546412.32717	4701728.65685
16	6546409.82589	4701721.75092
17	6546427.40372	4701705.21185
Koordinate građevinske linije		
I	6546410.43158	4701728.04635
II	6546429.70082	4701709.91581
III	6546431.81448	4701708.13667

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 396 koja odgovara većem dijelu kat. parcele br. 1981/14 K.O. Podi.

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele.
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list broj 7). Pomenutim grafičkim prilogom je sa istočne strane definisana udaljenost od **3m**.
- Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele je 2.5m, izuzev u slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja, tj. das u predviđene zelene površine (osim ako nije drugačije predviđeno u grafičkom prilogu broj 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)).

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)).

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)).

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)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema cmogorskom 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:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli je 30%.
- Uvidom u grafički prilog list broj 20- Vegetacija- planirano stanje, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZO- zelenilo okućnica.
- Kod uređena okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće 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).
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.
- Kompozicija zelenila ne smije da zaguši proctor, a pored autohtonog koristiti i alohtone vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- Neke od predloženih vrsta: *Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – cempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – cesmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucaliptus 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.

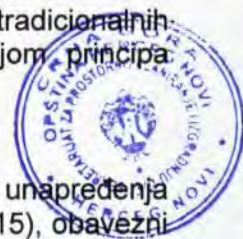
USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.



- Cijeneci navode iz planskog dokumenta za predmetnu zonu u cilju obezbjeđivanja potrebne infrastrukture, a u vezi sa faznošću izgradnje objekata u istoj, od strane Kabineta Predsjednika Opštine upućena je inicijativa "CEDIS"-u D.O.O. Podgorica da u okviru svojih nadležnosti pred nadležnim Ministarstvom održivog razvoja i turizma Crne Gore pokrene proceduru za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za složeni inženjerski objekat – trafostanicu MBTS "Meljine nova 1", snage 2x630 kVA, na lokaciji: urbanistička parcela UP 429 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 1991/7 K.O. Podi, u zavhatu DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG op.pr." br. 26/12). Takođe, u svrhu obezbjeđivanja preduslova za izgradnju vodovodne infrastrukture u predmetnoj zoni, Skupština Opštine Herceg Novi je na sjednici od 25.04.2019. godine donijela Odluku o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – vodovodne mreže sa pratećom infrastrukturom u gornjem dijelu naselja Meljine, Opština Herceg Novi (Odluka je objavljena u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi broj 21/19 od 31.05.2019. godine).

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 kanizacionu 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 D.O.O. "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).**

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz-** Svakom objektu mora biti obezbjeđen kolski ili pješački prilaz.. Uvidom u grafički prilog list broj 9- Saobraćaj| Plan regulacije, utvrđeno je da predmetna urbanistička parcela ima planiran kolski prilaz.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima list broj 9 i 10 ovih uslova.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Urbanističke parcele koje imaju planiran kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta, u okviru urbanističke parcele, u skladu sa namjenom urbanističke parcele.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam	1.5 PM/ na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP



- Tamo gdje postoje uslovi, preporučuje se izgradnja podrumске etaže objekta isključivo 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 osim garažiranja i prostorija za tehničke prostorije, površina suteranske etaže ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suteranske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- 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 svjetlom širinom rampe do 8,0m. 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.

• **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 DUP-a "Meljine" list broj 3f- Prirodni uslovi- Izvod iz GUP-a) **Podobnost terena za urbanizaciju**, evidentirano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni IIa koju odlikuju u tabeli prikazane karakteristike:

Litološki opis	krečnjaci (E1,2), krečnjaci sa rožnjacima, dolomitični krečnjaci i dolomite (K2, J, T2-3)	
Nagib terena	10°-20° (Uvidom u grafički prilog DUP-a "Meljine" list broj 3c- Prirodni uslovi- Izvod iz GUP-a) Morfometrija (nagib terena) , evidentirano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni 10°-15°. U priloženom geotehničkom elaboratu je definisan nagib terena do 33°.	
Dubina do vode	>4,0m	
Stabilnost terena	STABILAN	
Nosivost terena	>20 N/ cm ²	
Seizmičnost	zona	B3
	max (q)	0.12
	Ks	0.06
	intenzitet (MCS)	VIII
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 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).

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 396 (Odgovara većem dijelu kat. parcele br. 1981/14 K.O. Podi)
- Površina urbanističke parcele:
402.40 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.4
- Maksimalna bruto površina osnove objekta (BGP):
160.96 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
0.8
- Maksimalna bruto razvijena površina objekta (BRGP):
321.92 m²
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli
30%
- **Maksimalna spratnost objekta: prilagodljiva konfiguraciji terena**
 - porodičnih stambenih zgrada max spratnosti- **P+1**, odnosno **S+P+1** za terene čiji nagib prelazi 15°
 - stambeno-poslovnih objekata max spratnosti- **P+1**, odnosno **S+P+1** za terene čiji nagib prelazi 15°, sa jednom stambenom jedinicom i više smještanijh jedinica u funkciji turizma
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):



Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stanu
Turizam	1.5 PM/ na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² 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 nivelisani 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). Objekat može imati samo jedan suteren.

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena suterena 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 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 izgrađenosti.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim 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 potkrovlja).

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

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna



pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.

- **Fundiranje:** temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački. **Prirodni uslovi**, kao i **na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja 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 s stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.
- **Materijali obrade:**
 - **Krov objekta:** Krovovi treba da budu ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagrnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib. **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. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih navoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti 15°-26°.
 - **Istak vijenca objekta-** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 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.
- **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.
 - Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta, ali to ne daje za pravo da ta etaža bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena. Različita pozicija ulaza u zgradu ne mijenja određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **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 promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3m.
 - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.



- o Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1.5 m 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 1.8 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- o Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- o 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).
- o 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);
- o 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, 44/18, 63/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja.

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17)

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

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

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi z DUP-a »Meljine« ("Sl. list Crne Gore, op.pr. " br. 26/12), i to: list broj 4a: Plan fizičke strukture, list broj 6: Plan namjene površina, list broj 7: Parcelacija i preparcelacija, list broj 10: Plan nivelacije, list broj 14: -Elektroenergetska mreža - Planirano stanje, list broj 16: TT mreža – Planirano stanje, list broj 18: Hidrosistemi – 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 i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2537/18 od 11.09.2018. godine.

Uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane »CEDIS« D.O.O. Podgorica, broj: 30-20-05-1470/2 od 25.03.2019. godine;



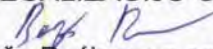
Rješenje o konzervatorskim uslovima, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UPII-05-213/2019-3 od 10.05.2019. godine;

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


Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1981/14 K.O. Podi, broj: 472/2018 od 26.09.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti 1616 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17723/2018 od 26.09.2018. godine, kojim se dokazuje da je Krivokapić Ljubica upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1981/14 K.O. Podi, u ukupnoj površini od 422 m², u naravi Šume 3. klase, bez tereta i ograničenja;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA


Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA


arh. Marina Sekulić spec.sci.



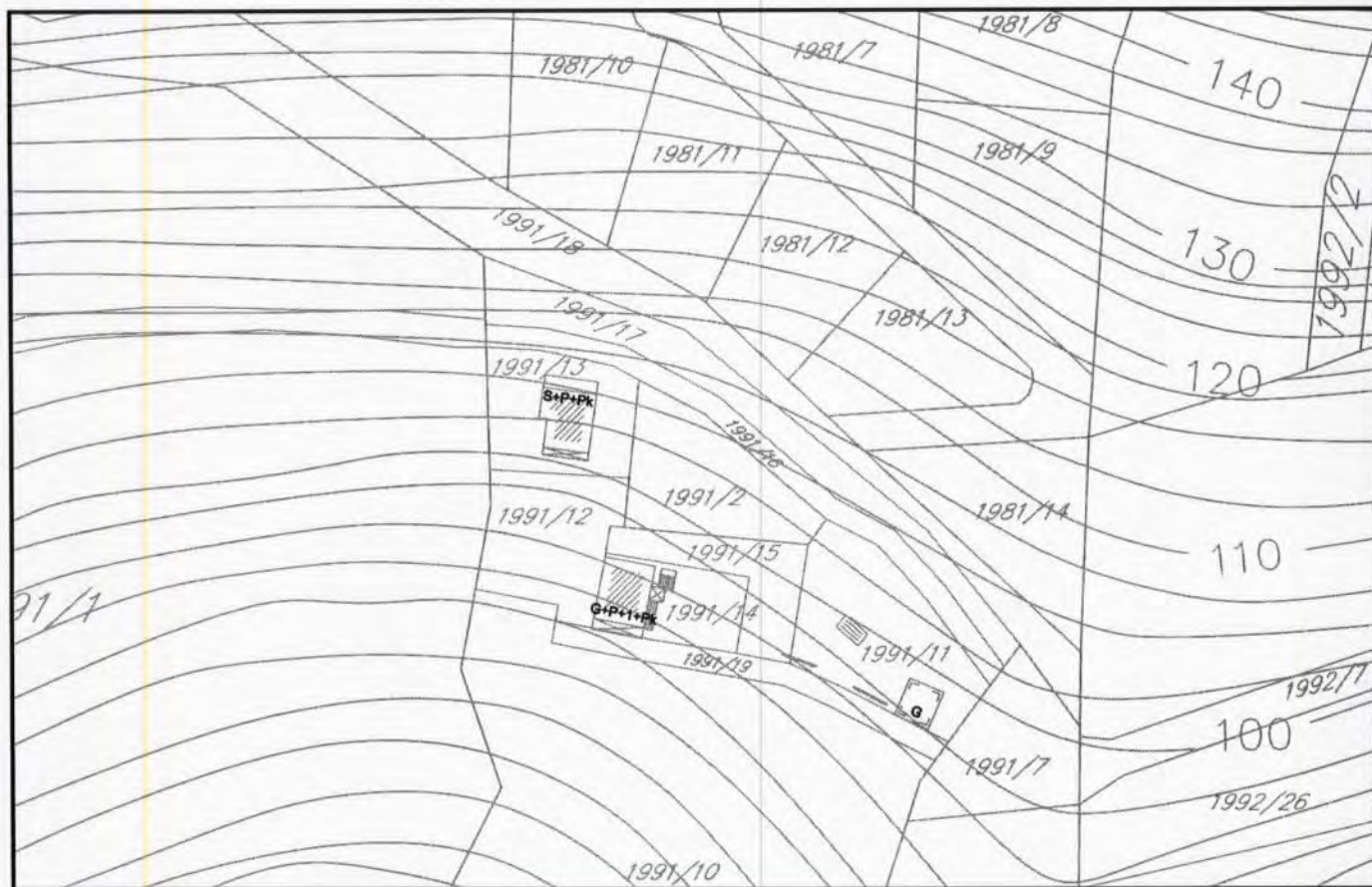
DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

Izvod iz DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG o.p." br. 26/12)

List 4: Postojeće stanje - plan fizičke strukture,

R 1:1000



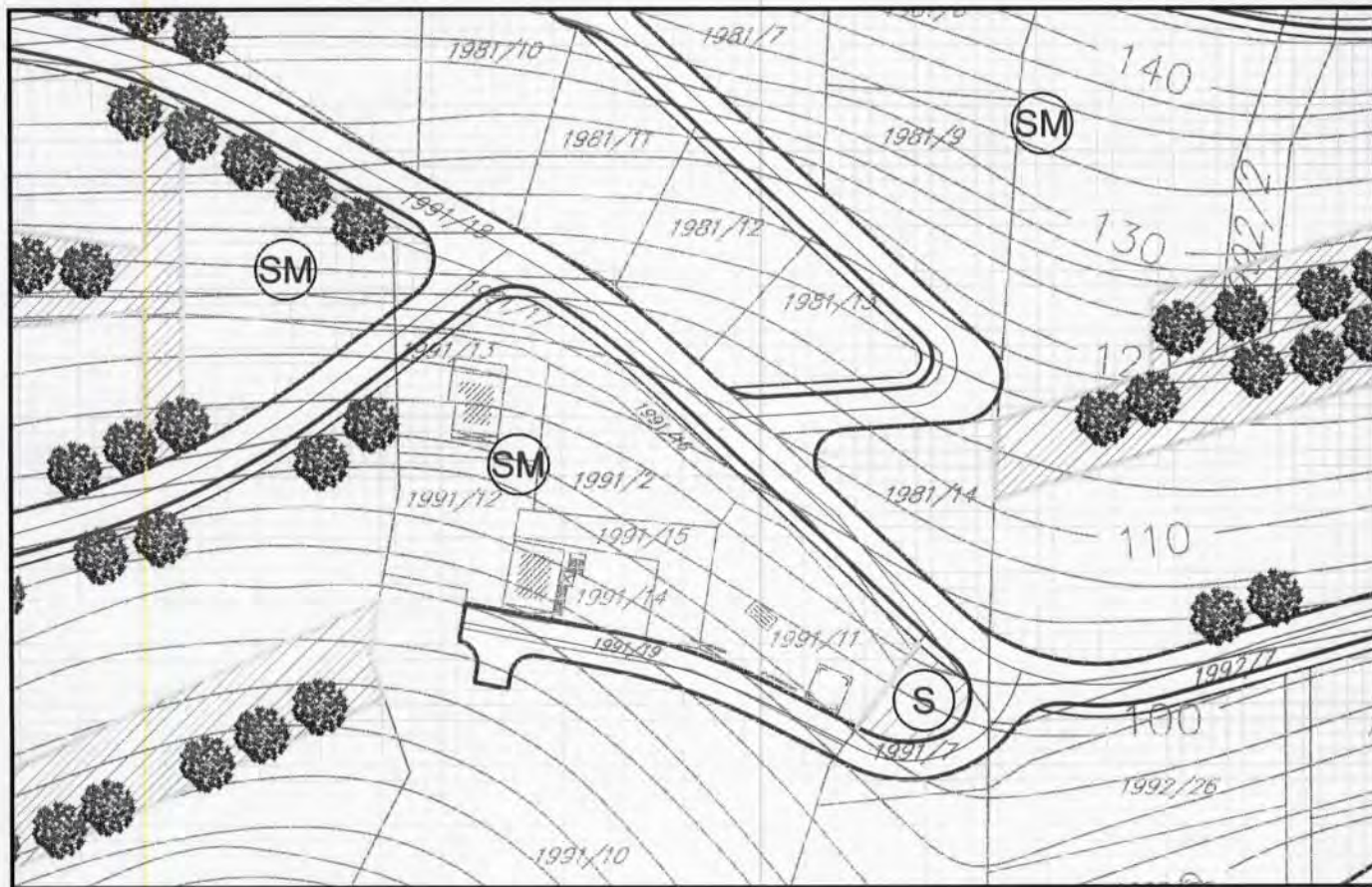
□ kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.





□ kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad

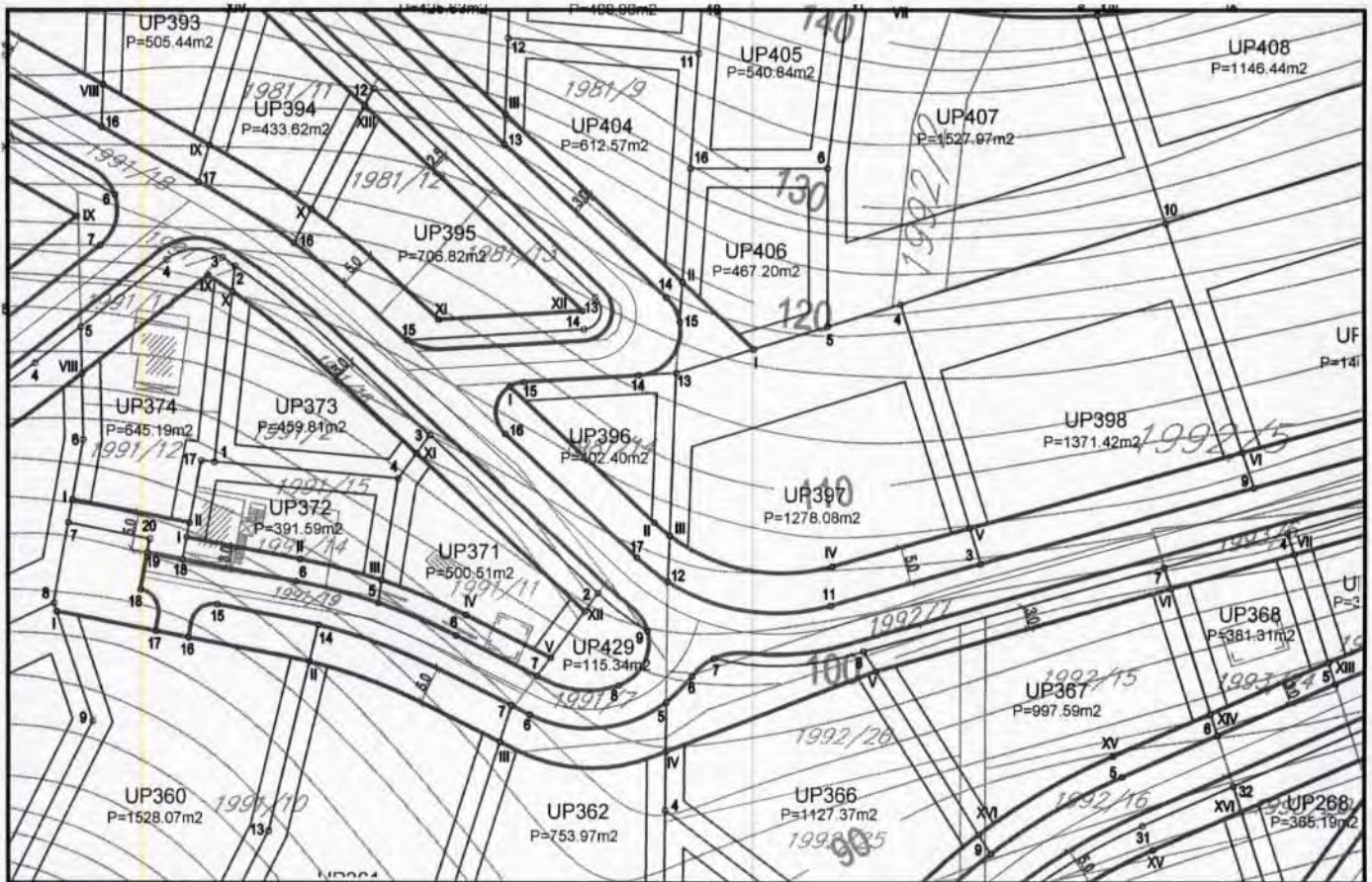


-----	granica Morskog Dobra
=====	granica arheološkog lokaliteta (predhršćanska gc)
=====	zastitni pojas uz magistralu ukupne širine 25m (12.5m od osovine magistrale)
=====	zaštitni pojas oko potoka širine 5m
ZONE	
(SS)	zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje na postojećim stambenim objektima dozvoljena je dogradnja i nadogradnja prema opštim UT uslovima kp max= 0.4 ki max = 1.2 max spratnost P+2+Pk za nagib terena preko 15°S+P+1+Pk
(SM)	zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje na postojećim stambenim objektima dozvoljena je dogradnja i nadogradnja prema opštim UT uslovima kp max= 0.4 ki max = 0.8 max bruto površina objekta 500m ² max spratnost P+1 za nagib terena preko 15°S+P+1
(IOH)	pumpna stanica
[Hatched Box]	javni prostor

Izvod iz DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG o.p." br. 26/12)

List 7: Plan parcelacije i preparcelacije,

R 1:1000



0 kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

0 UP 396

UP425	oznaka urbanisticke parcele
—	granica urbanisticke parcele
—	gradjevinska linija
o 1	koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela
o 1	koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

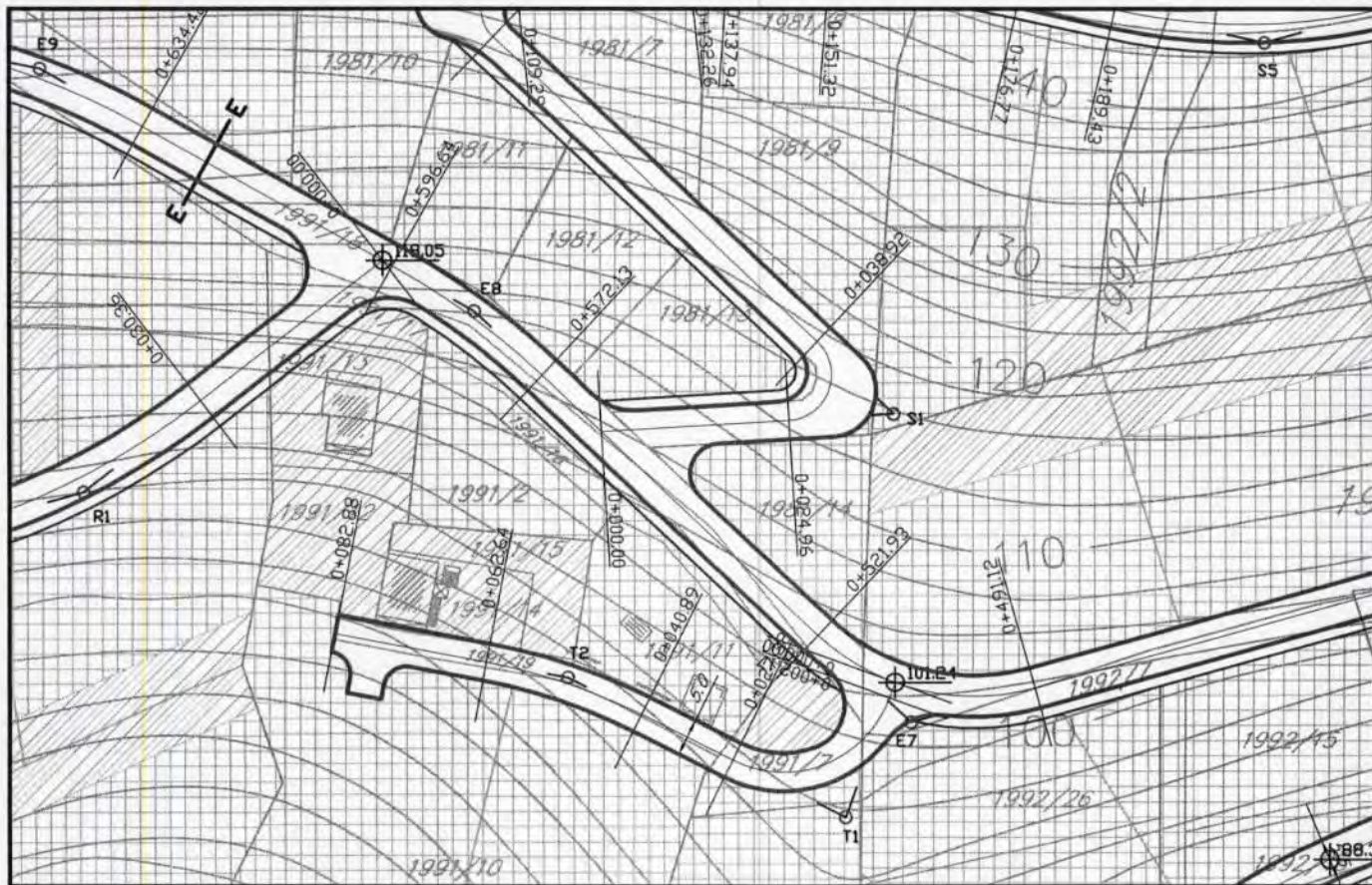
Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



Izvod iz DUP-a "Meljine" ("SI.list CG o.p." br. 26/12)

List 10: Plan nivelacije,

R 1:1000



□ kat. parc. br. 1981/14 K.O. Podi

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



Izvod iz DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG o.p." br. 26/12)

List 14: Energetska mreža - planirano stanje,

R 1:1000



□ kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci grad.

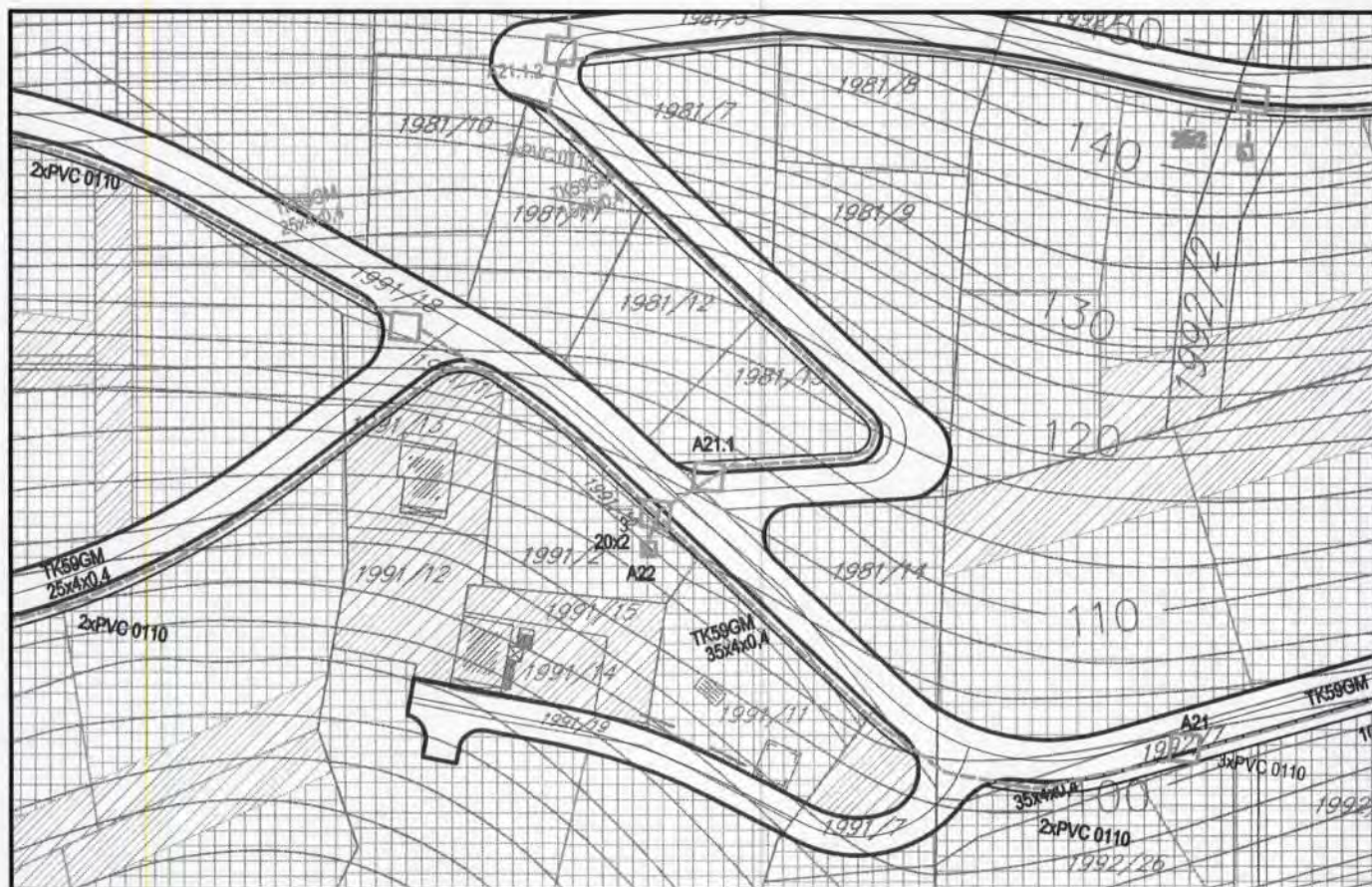


	postojeći dalekovod 35 kV
	postojeći dalekovod 10 kV
	postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
	postojeća NN podzemna mreža
	planirani VN 10 kV podzemni kablovi
	planirani VN 35 kV podzemni kablovi
	postojeća trafostanica
	postojeći kablovski razvodni omar - KRO
	planirana trafostanica

Izvod iz DUP-a "Meljine" ("SI.list CG o.p." br. 26/12)

List 16: TT mreža - planirano stanje,

R 1:1000



□ kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

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

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

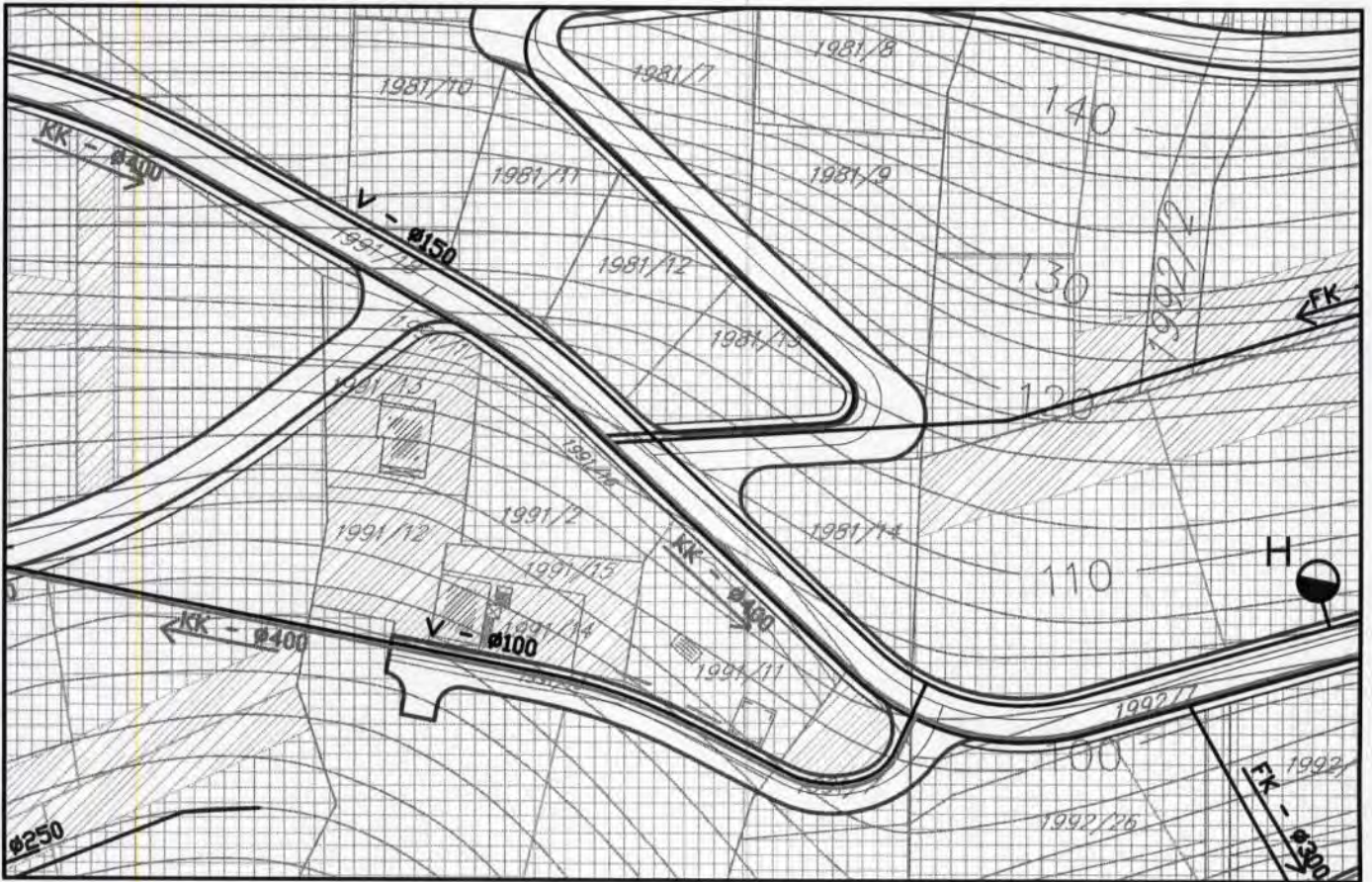
Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



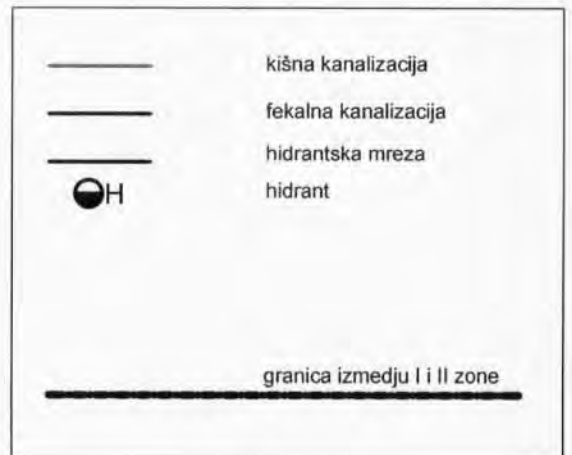
Izvod iz DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG o.p." br. 26/12)

List 18: Hidrosistemi - planirano stanje,

R 1:1000



□ kat.parc.br.1981/14 K.O. Podi



U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.scj građ.





□ kat.parc.br. 1981/14 K.O. Podi

U Herceg Novom, 17.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci grad.



	PV prirodna vegetacija
	ZO zelenilo okucnica
	ZUS zelenilo uz saobraćajnicu
	ZTH zelenilo rezidencijalne vile
	ZOD zelenilo turističkih objekata
	ZPO zelenilo poslovnih objekata
	SRP sportsko-rekreativne površine
	ZO zelenilo mjesne zajednice
	SA zelenilo šahovske akademije
	ZSP zelenilo stambeno-poslovnih objekata

VODOVOD I KANALIZACIJA

85340 Herceg Novi
Put 10, Hercegovačke brigade 1
Žirovačun HB 520-4294-94
CKB: 510-109-38
KB: 525-1470-96
PIB 02293198 FOM 20/31-000-0 7

Kontakt: Centralni +382(0)11 319 166
Telefon: +382(0)11 319 166
Telefaks: +382(0)11 319 166
E-pošta: vodovod@vik.gov.me
Web: www.vik.gov.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

4 SEP 2018

Број:	Хијерархички знак:	Регистар бр:	Година:	Вриједност:
02-3-350-	Урп1-448/18-	1/1		

Број:05-2537/18
Herceg Novi, 11.09.2018.god.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
КРИВОКАПИЋ ЛЈУБИЦА
HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2537/18 od 03.09.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1981/14 k.o. Podi, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-UP1-448/2018 od 31.08.2018.god, konstatuje se:

- ✦ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD прикључак DN 25 mm (unutrašnji пречник) sa PEHD cjevovoda DN 50 mm;
- ✦ Прикључну PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa важећим техничким standardima i propisima;
- ✦ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN 20 mm (INSA);
- ✦ Na ovoj lokaciji nema izgrađene kanalizacione infrastrukture, pa se predlaže izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

NAPOMENA:

Lokacija gore navedene katastarske parcele trenutno nema uslova za прикључење на водоводну мрежу за planiranu izgradnju objekta.

Vodosnabdjevanje ove lokacije biće omogućeno realizacijom projektnog zadatka tj. izgradnjom sledećih infrastrukturnih objekata o Vašem трошку:

1. Postojeću pumpnu stanicu „Meljine“ neophodno je dislocirati na kotu 60mm;
2. Polaganje PEHD cjevovoda do dislocirane pumpne stanice „Meljine“;
3. Polaganje PEHD cjevovoda do pomenute lokacije.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

Referent za прикључке
на VIK мрежи

Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor

Olivera Doklešić
Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.





11.09.2018.



SITUASI PERENA
R=1:2000

13028



Društvo sa ograničenom odgovornošću
„ Crnogorski elektrodistributivni sistem “
Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 408 413
www.cedis.me

Sektor za pristup mreži
Služba za pristup mreži Regiona 5
Ul. Mažine bb, Tivat
tel:+382 32 671 104
tel:+382 31 327 060
Br. 30-20-05-1470/2
U Tivtu, 25.03.2019. godine

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Herceg Novi

Obrazac br.1

OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Trg Maršala Tita 2

HERCEG-NOVI

Priloga broj: 28-03-2019					
Opis:	Kat:	Parcela:	Planirani objekat:	Priključak:	Vrijednost:
023-350-upI-448/2018-1/6					

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17), postupajući po zahtjevu broj 30-20-05-1470 od 26.02.2019. godine za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za stambeni objekat na UP 396, koju čini kat.parcela 1981/14 ko Podi, u obuhvatu DUP-a „Meljine“ u Herceg-Novom, investitora Krivokapić Liubica, izdaju se :

USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Za navedeni obekat, sa planiranom jednovremenom snagom od **40 kW**, definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sledeći način :

- Mjesto priključka: **Buduća trafostanica MBTS „Meljine Nova 1“**, snage **2x630 kVA**
(koja zajedno sa priključnim 10 kV vodom treba da se izgradi u skladu sa predmetnim planom i tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema)
- Mjesto mjerenja: **Odgovarajući SS PMO-4 na granici parcele i javne površine**

Izgradnja predmetnog energetskog objekta objekta nije predviđena odobrenim trogodišnjim Investicionim planom CEDIS-a. Sredinom tekuće godine prilikom izrade Ažuriranog Investicionog plana CEDIS-a (redovna procedura) ovaj energetski objekat biće prioritarno unešen u isti, čime je omogućena njegova izgradnja (u skladu sa Planskim dokumentom za područje Meljina).

- Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativama za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br.53/88,54/88)
- Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativama za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SRJ" br.28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativama za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („ Sl. List SRJ ", broj 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a :

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br.18/92).

U skladu sa članom 74, stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17) Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektor za pristup mreži-Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

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

Примљено:		17-06-2019		
Орган јединице:	Класификациони знак	Редни број	Рачуни	Јединица
	02-3-350-УП	448	18	1/7

Br: УП/1-05-213/2019-3

10. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-213/2019-1, 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 upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 396 koja se sastoji od kat. parcele br. 1981/14, KO Podi, u zahvatu DUP-a „Meljine“, opština 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.;
- Terasa 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 zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- 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.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-213/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP 396 koja se sastoji od kat. parcele br. 1981/14, KO Podi, u zahvatu DUP-a „Meljine“, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara 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 zoni SM – stanovanje niskih gustine – porodično stanovanje. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+1, odnosno S+P+1 za objekte na terenu nagiba >15%.



U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju 263 slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da je predmetna lokacija nepristupačna i do nje vodi samo makadam. Okruženjem dominiraju zapuštene 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 Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

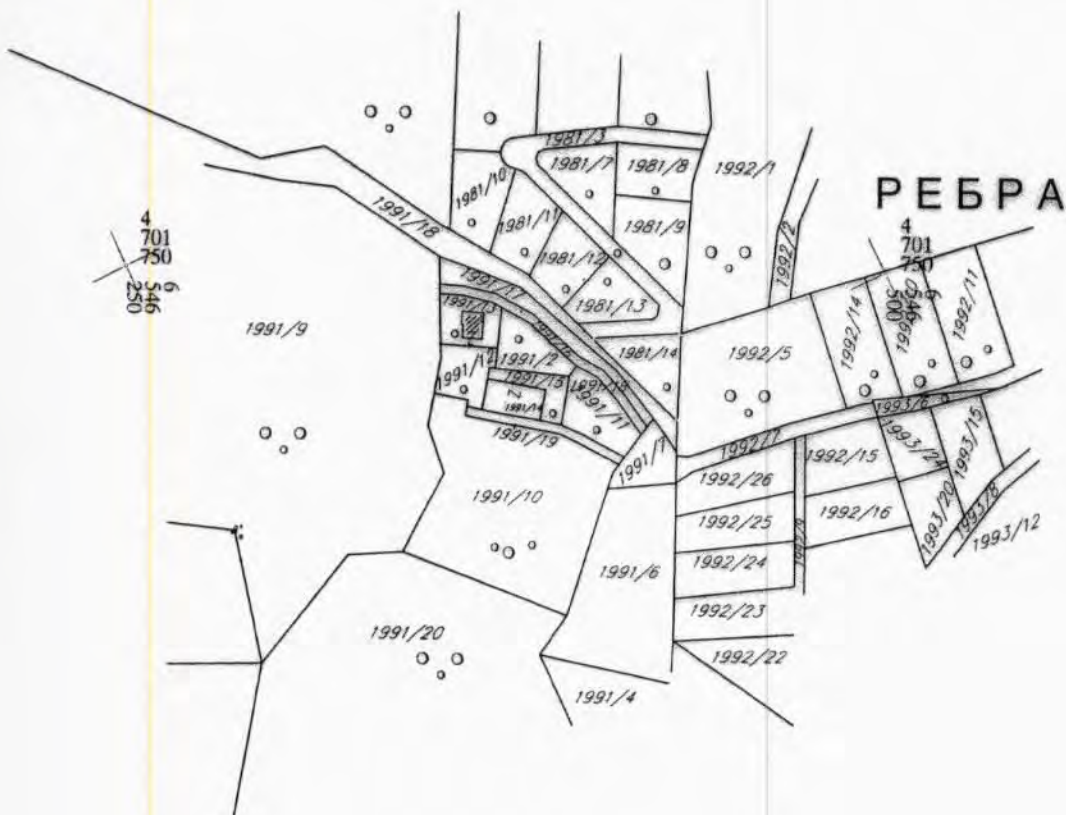


DIREKTOR
dip. ing. arh. Božidar Božović



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
701
750
6
546
250

РЕБРА
4
701
750
6
546
250

4
701
500
6
546
250

4
701
500
6
546
250



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Објерала
Службено лице:
Вукчић Стефан

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-17723/2018
Datum: 26.09.2018
KO: PODI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu NOTAR MARIĆ TAMARA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1616 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
1981	14		8/04	PODI	Sume 3. klase KUPOVINA		422	0.34
							422	0.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		
0106984235073	KRIVOKAPIĆ DRAGIŠA LJUBICA ORJENSKI BATALJON 20 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("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 i 53/16) u iznosu od 3 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" 32/11 i 43/15).



Datum i vrijeme štampe 26.09.2018. 10:28:56



2079549

