



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI MJEŠOVITOG CENTRA
(MC)**

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Srbina«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 01/10)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Nogulović Milorad, Zelenika - Kuti

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

Herceg Novi, 29.01.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, 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. 87/18), člana 14. stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnjetog zahtjeva Nogulović Milorada iz Herceg Novog, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju parkinga - garaže , u zoni mješoviti centar (MC), na lokaciji: urbanistička parcela UP 6 koja se sastoji od većih dijelova kat.parcela br. 1572/1 i 1574 K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Srbina« (»Sl. list CG, op. prop.« br. 01/10)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Nogulović Milorad (Zelenika - Kutli).
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 01.11.2018.god., pod br. 02-3-350-UPI-602/2018.

POSTOJEĆE STANJE:

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1572/1 i 1574 K.O. Topla od 23.11.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica - P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 484 za K.O.Topla koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-21443/2018 od 21.11.2018. godine, kojim se dokazuje da je Opštinski odbor SUBNOR Herceg Novi upisan kao korisnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1572/1 K.O. Topla, u površini od 2887 m², u naravi Dvorište 2431m² i Društveno stambena zgrada br.1 -153m², Društveno stambena zgrada br.2 -152m², Društveno stambena zgrada br.3 -151m², sa teretima Hipoteke i zabilježbe spora;

• Izvod iz planskog dokumenta:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Srbina« (»Sl. list CG«, op. prop.br. 01/10).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.11: "Fizičke strukture – postojeće stanje", utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata, grafički je naznačen prostor autobuske stanice.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br. 12: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna lokacija se nalazi u zoni - **Mješoviti centar (MC) - UP6 garaža.**

• Za zonu stanovanja Mješoviti centar (MC) za UP6 važi sledeće:

Predviđa se izgradnja parkinga (garaža) na dva nivoa za korisnike usluga centra grada. Prijazd bi trebalo obezbijediti iz Ulice Orijenškog bataljona da se ne bi opteretila Jadranska magistrala.

- parkiranje u jednom ili dva nivoa sa mogućnošću planiranja poslovnih sadržaja
- spratnost **S+P**
- mogućnost fazne izgradnje u skladu sa projektnom dokumentacijom.

• Pravila parcelacije:

- Maksimalni horizontalni gabarit osnovnog objekta na urbanističkoj parceli je **791 m²** (definisano tabelarno);
- Maksimalni indeks izgrađenosti **0,5**;
- Maksimalni indeks zauzetosti **1,5**;

Napomena: Dozvoljena maksimalna izgrađenost parcele dobija se zadovoljavanjem svih gore navedenih parametara (max gabarit, max spratnost, max zauzetost i max izgrađenost), što ne podrazumjeva ispunjavanje maksimalnih vrijednosti svakog parametra pojedinačno.

Površina urbanističke parcele **UP6** iznosi **P=1975 m²**, prema prilogu Plan parcelacije UP6 definisana je koordinantnim tačkama.

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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17) 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.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke aprecele UP 6:

UP 6 (MC-garaža), P=1975 m ² (GBP 2373m ²) Od većih djelova kat. parcela br. 1572/1 i 1574 K.O. Topla		
Br.	x	y
1217	6544267.79	4701174.92
1216	6544271.26	4701191.74
1222	6544288.49	4701187.34
1223	6544310.31	4701205.59
1224	6544309.81	4701203.74
1225	6544308.22	4701197.90
1226	6544304.82	4701185.40
1227	6544304.39	4701183.81
1228	6544296.48	4701185.80

1229	6544319.00	4701203.47
1230	6544316.88	4701193.85
1231	6544313.09	4701181.62
1232	6544308.86	4701169.75
1233	6544327.68	4701165.46
1234	6544346.57	4701161.01
1235	6544351.17	4701159.72
1236	6544350.52	4701145.79
1237	6544350.35	4701142.24
1238	6544323.68	4701147.25
1239	6544302.78	4701155.28
1240	6544297.86	4701157.21
1241	6544297.32	4701157.66
1242	6544290.11	4701161.83
g227	6544309.68	4701203.26
g228	6544318.46	4701201.03

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

Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u zoni predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu lokaciju, vodeći računa o koti nivelele postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža.

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 13. Planu parcelacije,regulacije
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 13. Planu parcelacije,regulacije.

- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je **5m** (izuzetno **2,5 m**) što je definisano u grafičkom prilogu br. 13 Parcelacija i regulacija

- Udaljenost objekta od susjedne parcele je min. **2,5 m**, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja ili kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata. (Opšta pravila za zone 2,3 i 4)

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)).

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)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne 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)).

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

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata („Sl.list CG“, br. 47/13), a prema cinogorskom 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:

- **Zaštite 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:

Smjernice za pejzažno uređenje

Zeleni pojas uz Jadransku magistralu, planiran je kao zaštitni pojas između Jadranske magistrale i Ulice Orjenskog bataljona i ima prevashodnu zaštitnu ulogu. To su sanitarno-higijenski pojasevi i postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima i td. Međutim, kakao je predmetni prostor u gradskom jezgri, pored značajnih gradskih sadržaja „divlje obrastao” neophodno je kompozicino uobličavanje navedene površine, kako bi se ispunio i estetski momenat. Naime, navedeni koridor riješiti vrstama otpornim na aerozagađenje, insolaciju, dominantan vjetar. Na navedenom pojasa moguće je formirati masive zelenila pri čemu kompozicija može da sadrži biljne vrste u sva tri nivoa. Nije dozvoljena gradnja objekata, sem infrastrukturnih objekata. Denivelaciju terena tešiti terasama, podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati puzavicama, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila zelenilom. Kod razdjelnog ostrva u okviru navedenog pojasa, uz saobraćajnicu i reda, preporučuje se dvoredna sadnja koja u prizemnom dijelu može imati formacije šiblja.

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti dvorede. Prilikom formiranja dvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Zelene i slobodne površine mješovitih centara (poslovanje, turizam i td.) Površine u okviru mješovitih centara podrazumjevaju, pored drugih već navedenih funkcija (komunalnih, stambenih), poslovanje i turističke objekte-gradski hotel. Uredjenje parcela zavisi od namjene površina.

Površine ispred i u okviru *poslovnih objekata* (objekat Crvenog krsta, Vodovoda, i td.) najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela pored arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, klijentom. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji

zelenila nikad se ne pretrpavaju zasalom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- o Krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- o Vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Predlaže se da objekat garaže ima žardinjere cijelom površinom, namjenene vertikalnom ozelenjavanju. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

Zelenilo komunalnih objekata (garaža, oko trafostanica, rezervoara i td.)- Zelenilo u okviru komunalnih objekata podrazumjeva travni ili neki drugi biljni pokrivač. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Za planiranu spratnu garažu predlaže se krovno zelenilo intezivnog tipa i vertikalno ozelenjavanje. Na ovaj način zelenilom bi se „kamufirao“ komunalni objekat. (smjernice za krovno i vertikalno zelenilo važe kao za kategoriju -Zelene i slobodne površine mješovitih centara -MC).

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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU 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:

Faze realizacije :

I faza

1. Izrada Programa za konkursno rješenje u skladu sa uslovima Plana i uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.
2. Izrada konkursnog rješenja za uređenje zone ZZ i izbor najboljeg rješenja koje će u skladu sa Zakonom predstavljati sastavni dio ovog planskog dokumenta, a na osnovu kojeg će se graditi odnosno vršiti rekonstrukcija i revitalizacija tvrđave i kompleksa.
3. Izgradnja pješačke komunikacije i staze do zone ZZ i tvrđave Španjola.
4. Rekonstrukcija Jadranske magistrale
5. U ovoj fazi izgraditi pripadajuću infrastrukturu mrežu, obezbijediti TS 5, kako bi se obezbijedila neophodna električna snaga za Španjolu prema konkursnom rješenju, uraditi kvalitetno osvjjetljenje staze, prilikom rekonstrukcije Magistrale postaviti kabl 10 kV prema Planu.

II faza

1. Izgradnja javne garaže preko puta Autobuske stanice UP 6 i UP 52
2. Uređenje zone sporta i rekreacije (SR) prema uslovima iz Plana
3. Izgradnja saobraćajnice "Nova S1 " prema Bajeru
4. U ovoj fazi izgraditi pripadajuću infrastrukturu mrežu, za uređenje zone sporta i rekreacije može se koristiti postojeća TS 10/04 kV "Španjola "400 kVA. Prilikom izgradnje saobraćajnice za Bajer "Nova S1" postaviti kabal 10 kV prema planu do TS 3 kao i kabal za vezu sa TS na području Bajera.

III faza

1. Rekonstrukcija postojećih saobraćajnica pristupa i infrastrukturu opremanje kao uslov za izgradnju objekata
2. U ovoj fazi izgraditi pripadajuću planiranu infrastrukturu mrežu

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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost (ukoliko se objekat ne vezuje na gradsku distributivnu mrežu).
- 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 strane gore navedenog 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:**

Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se u svemu prema grafičkom prilogu br. 15: Saobraćaj – planirano stanje i pribavljenim saobraćajno tehničkim uslovima od nadležnih organa.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

- postojeće stanovanje: 1 PM / stanu;
 - planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu;
 - turizam (hoteli): 1PM na 2 do ili 4 sobe;
 - turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana;
 - ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice;
 - trgovina: 1 PM na 30m² BRGP;
 - poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrивene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u djelu saobraćaja.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Cme Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me.
- U prilogu se daju trase 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 kartu 3e: seizmička mikrorejonzacija, predmetna parcela se nalazi u zoni **umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IV** za koju važi:
- litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20° - 25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene ;
 - dubina do vode: 0 – 4.0 m i više ;
 - stabilnost terena uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa) ;
 - nosivost terena: 7-20 N/cm² ;

- seizmičnost: zona C₂⁰, intenzitet IX MCS ;
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
 - intenzitet i učestalost vjetrova - 41% tišina, 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) 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 6
- Površina urbanističke parcele:
1975 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.5 (za zonu MC)
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
1.5 (za zonu MC)
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):
2373m²
- Površina pod objektom:
791 m²

Napomena: Dozvoljena maksimalna izgrađenost parcele dobija se zadovoljavanjem svih gore navedenih parametara (max garit, max spratnost, max zauzetost i max izgrađenost), što ne podrazumjeva ispunjavanje maksimalnih vrijednosti svakog parametra pojedinačno.

- **Maksimalna spratnost objekta: S+P**

U nadzemne etaže računaju se prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže suteren i podrum. Podrumske etaže koje služe za garažiranje ne uključuju se u obračun indeksa izgrađenosti.

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

a) za (P) 4,00m

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 ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i

izgrađenosti samo u slučaju kada se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

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

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Ako se objekt 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 pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a 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.

Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzotka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan leže u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz tačke 3.

Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice 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.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» - jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 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 pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijapa. 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.

Pravilo za kose terene

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze kosi tereni na kojima je planirana izgradnja objekata, izgradnja se vrši uz posebne uslove koji će se definisati separatom o urbanističko tehničkim uslovima, odnosno obavezna je izrada Elaborata geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena, kojim se opravdava (dokazuje) izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju na osnovu rezultata Elaborata, odnosno dokazuje da na predmetnom zemljištu zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremanje niti izgradnja objekata.

Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.

Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20 % obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

- **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. 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 objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

Materijali obrade:

Krov objekta: Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

- **Krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep;
 - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
 - **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
 - **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama; Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
 - **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **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 valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
 - Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Teren oko objekta, potpome zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2m.
- 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 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- **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).
- Pобоljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje 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) stupio je na snagu dana 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 inspeksijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji 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 RJESENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17). Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DUP-a »Srbina« (»Sl.list CG« op.pr. br. 01/10), i to: list 12 – Namjena površina (planirano stanje), list 13 – Parcelacija, list 15 – Saobraćaj (planirano stanje), list 17 – Elektroenergetika (planirano stanje), list 18 – Hidrotehnika (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 05-3366/18 od 20.11.2018. god
- Saobraćajno tehnički uslovi izdati od strane Uprave za saobraćaj iz Podgorice, broj:03-12754/2 od dana 10.01.2019.god.
- Saobraćajno tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, broj:03-13-231-UPI-52/2019 od dana 26.02.2019.god.

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1572/1 i 1574 K.O. Topla od 23.11.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica - P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 484 za K.O.Topla koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-21443/2018 od 21.11.2018. godine, kojim se dokazuje da je Opštinski odbor SUBNOR Herceg Novi upisan kao korisnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1572/1 K.O. Topla, u površini od 2887 m², u naravi Dvorište 2431m² i Društveno stambena zgrada br.1 -153m², Društveno stambena zgrada br.2 -152m², Društveno stambena zgrada br.3 -151m², sa teretima Hipoteke i zabilježbe spora;

**Samostalni savjetnik II -
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



Sekretar
Arh. Manna Sekulić spec.sci.

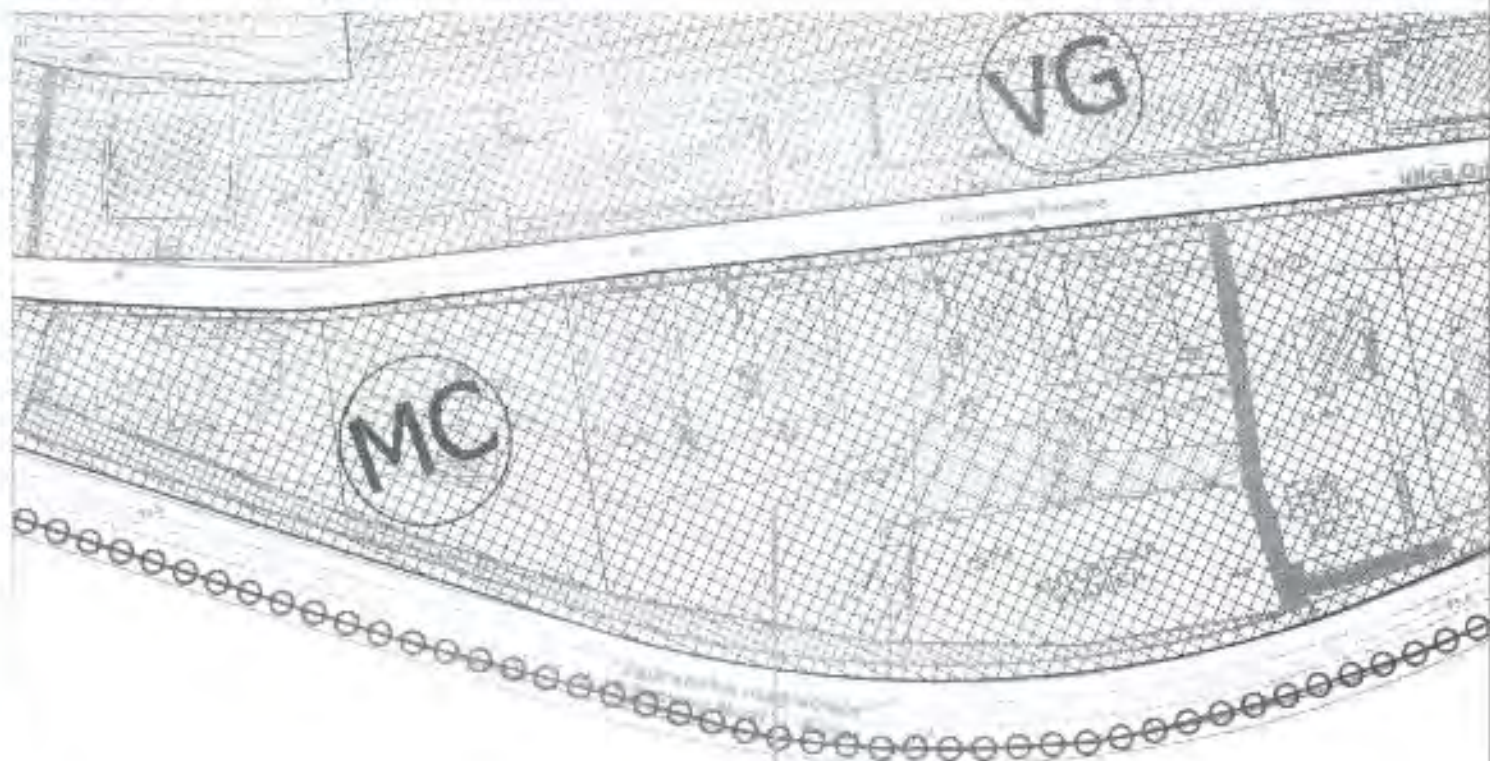


Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- Sekretarijatu;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi;

List br. 12: Namjena površina:

R=1:1000



UP B K.P. 1572/I K.O. Topla

LEGENDA



Planovi Novi, januar, 2018

SAMOSTALNI SAVJETNIK

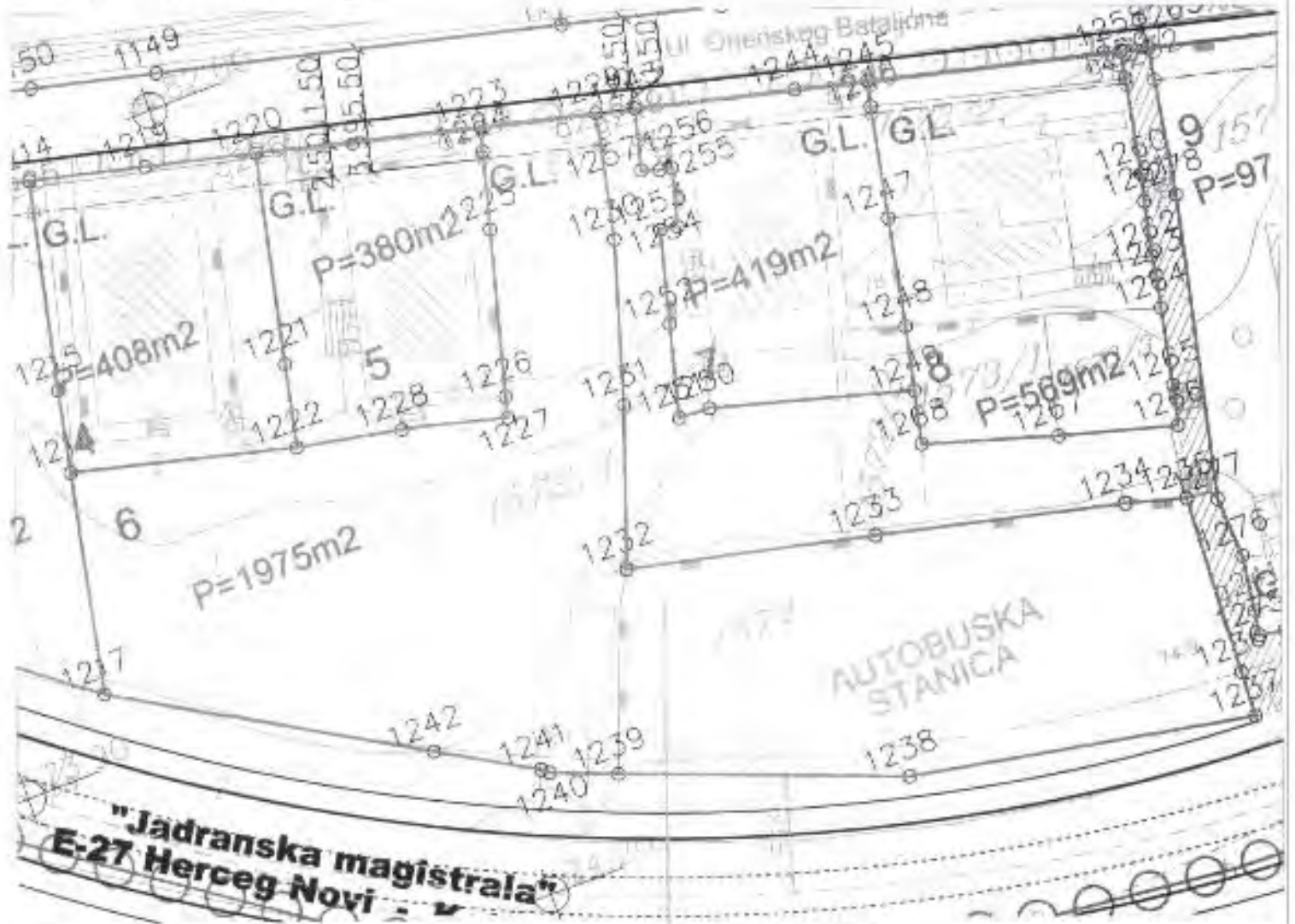
arch. Gajko Mitrović



-  granica DUP-a
-  konkursno rješenje
-  pješačka veza
-  zaštićeni koridor-10kV
-  stanovanje niskih gustina
-  stanovanje srednjih gustina
-  stanovanja srednjih gustina/podzemni
-  stanovanje većih gustina
-  trgovački centar
-  zaštićena zona zelenilo
-  zelena površina
-  sport i rekreacija

List br. 13: Parcelacija

R=1:500



UP 6 K.P. 1572/1 K.O Topki

LEGENDA

- granica DUP-a
- općinska vaza
- vertikalni koridor-10kV
- konkurentno gašenje
- granica urb. parcele
- građevinska linija
- broj urbanističke parcele
- površina urb. parcele

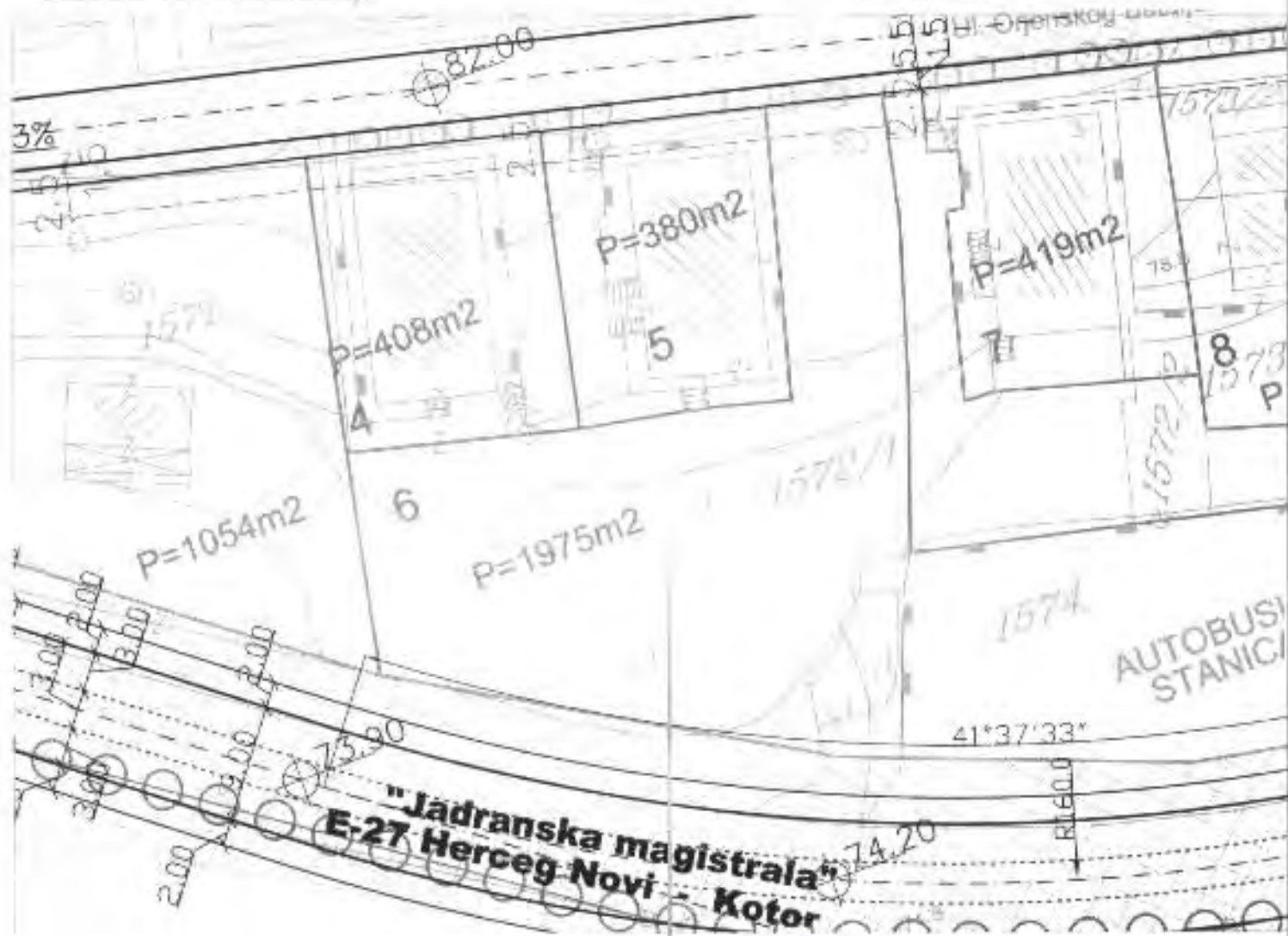


Herceg Novi, 15.07.2018.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Ranko Mitrović, arh.





UP 6 KB 1572/1 KO Toplo

LEGENDA

- granica DUP-e
- početni veza
- električni koridor-10kV
- granica urb. parcele
- građevinska linija
- broj urbanističke parcele
- površina urb. parcele

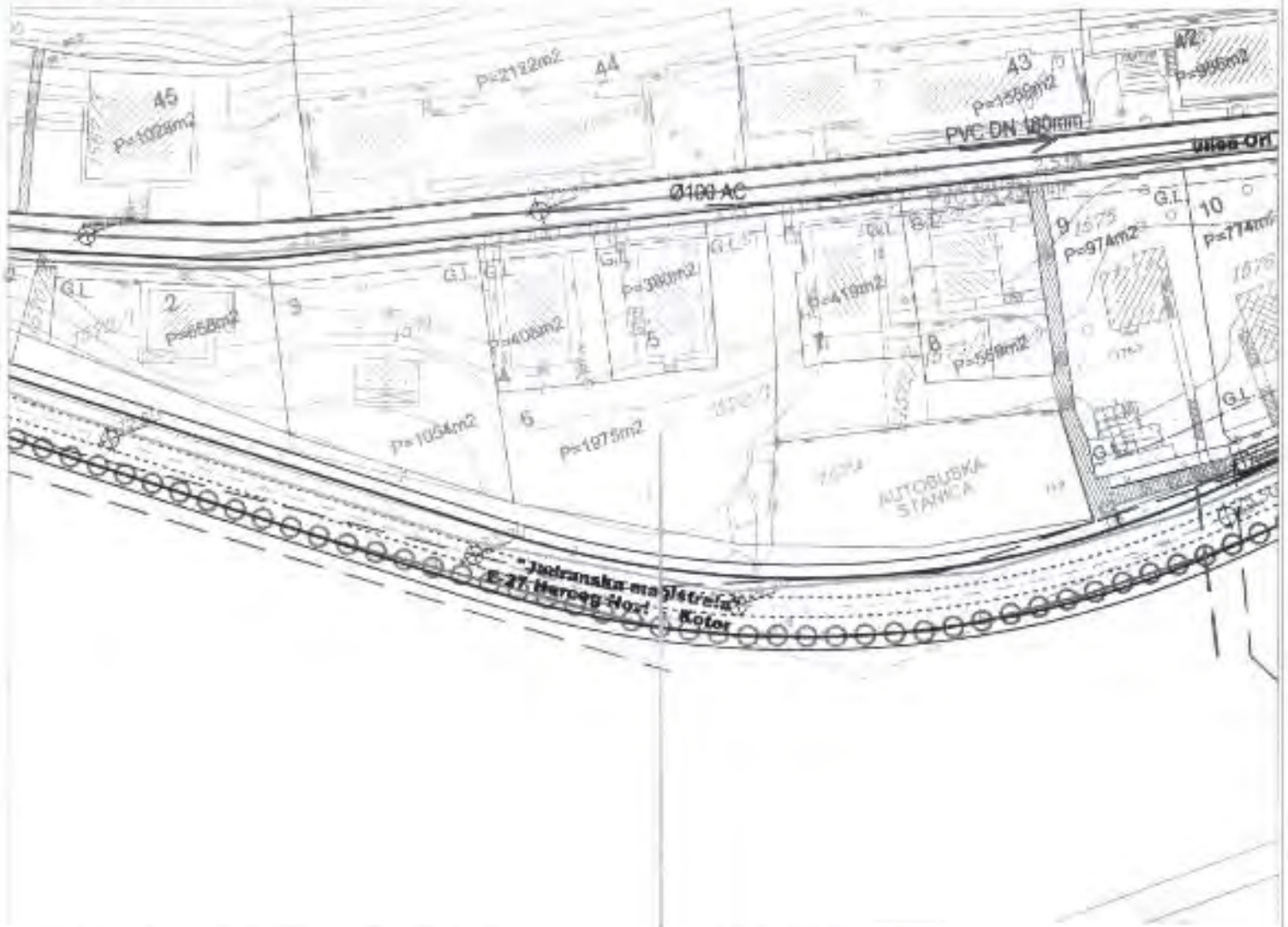


Herceg Novi, januar 2018.

SAMOSTALNI SAVJETNIK







ark. Goran Mitrović, ing.





UP 6 K.P. 1572/1 K.O. Topla

LEGENDA

-  Postojeća kanalizacija
-  Postojeći vodovod
-  Planirana kanalizacija
-  Planirani vodovod
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Ukida se vodovod








Herceg Novi, januar 2018

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arch. Gorjko Mitrović, spec. sc.



-  granica DUP-a
-  prešuća širina
-  zaštitni koridor-10kV
-  granica urb. parcele
-  građevinska linija



**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-31443/2018

Datum: 21.11.2018

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnim prijavama i katastru nepokretnosti (Sl. list RCG, br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 - 07/18), postupajući po zahtjevu **OPŠTINA HERCEG NOVI**, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 484 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Putes ili ulica i katastr. broj	Način korišćenja Osnov stvaranja	Bau. klasa	Površina m ²	Prilog
1572			17 56		TOPLA ORIENTAL13	Dvostani OB. I K. A. DRŽAVNOG ORGANA		943	0,00
1572	1	1	17 56		DRŽAVNOG KATASTRON	Dvostani (mješoviti upotreba) OB. I K. A. DRŽAVNOG ORGANA		154	0,00
1572	1	2	17 56		TOPLA ORIENTAL13	Dvostani (mješoviti upotreba) OB. I K. A. DRŽAVNOG ORGANA		152	0,00
1572	1	1	17 56		TOPLA NEPOKRETNOSTI 484	Dvostani (mješoviti upotreba) OB. I K. A. DRŽAVNOG ORGANA		151	0,00
								2887	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
080002011751	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK HERCEG NOVI PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi	Katastarski	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov stvaranja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprav Poveštan	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1572			Dvostani (mješoviti upotreba) OB. I K. A. DRŽAVNOG ORGANA		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi
1572	1		Stambeni prostor VIŠE STANOVA 20		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi
1572	1		Stambeni prostor VIŠE STANOVA 20		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi
1572	1		Stambeni prostor KUHARINA 20		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi
1572	1		Stambeni prostor KUHARINA 10		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi
1572	1		Stambeni prostor KUHARINA 20		01 -	OPŠTINSKI ODBOR STRANAK PRG MATIĆA 1182 - Herceg Novi



Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj objekta	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1570		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	7	7/34	Osijek PRIMORJE D.O.O. OSIJEK BEOGRADSKA SAJLIŠTA 101 OSIJEK Osijek
1571		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	9	1/38	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK 30000 Osijek
1572		1	Stambeni prostor u pravilu KUPOVINA 0	0	3/28	Osijek BILJANIĆI HORIĆI BRATE GORIĆA 4 OSIJEK Osijek
1573		1	Stambeni prostor u pravilu KUPOVINA 0	0	3/28	Osijek VIŠIČIĆI BEOGRADSKA SAJLIŠTA 101 OSIJEK Osijek
1574		1	Djelovni dio državnog ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	0/150	Osijek OSIJEK BEOGRADSKA SAJLIŠTA 101 OSIJEK Osijek
1575		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1576		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1577		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1578		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1579		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1580		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1581		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1582		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1583		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1584		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1585		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1586		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1587		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1588		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1589		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1590		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1591		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1592		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1593		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1594		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1595		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1596		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1597		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1598		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1599		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek
1600		2	Stambeni prostor KUPOVINA 0	0	1/30	Osijek DIPLOMATSKI PROMET D.O.O. OSIJEK LJUBIČEVIĆEV BAZILIKON 9 OSIJEK Osijek



Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Područje	Broj zgrada	Način korištenja Osnov, stambeni Svojnost	PD Godina izgradnje	Sadržajnost/ Sprat Površina	Opis prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
150	1	3	Stambeni prostor KUPUVINA 0	1	01 48	Stana POVERLJIVOSTI POVERLJIVOSTI 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
151	1	2	Stambeni prostor KUPUVINA 11	1	11 11	Stana MILICA 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
152	1	1	Stambeni prostor NASLAV 20	1	11 11	Stana DUBROVNIK 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
153	1	3	Stambeni prostor DORŽAJ, POKLON 0	1	12 11	Stana DORŽAJ 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
154	1	1	Stambeni prostor NASLAV 11	1	11 11	Stana DUBROVNIK 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
155	1	1	Stambeni prostor KUPUVINA 11	1	11 11	Stana DUBROVNIK 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD
156	1	3	Poslovni prostor KUPUVINA 0	1	11 11	Stana DUBROVNIK 1000000000 BEOGRAD, BEOGRAD, BEOGRAD

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Područje	Broj zgrada	PD	Redni broj	Naziv korištenja	Datum i vreme Vrijeme opisa	Opis prava
1531	1	1	2	11	Stambeni prostor	16.01.2016. 11.01	Upravo U ZNANI IZ ODRŽAVANJA POVERLJIVOSTI SOCIJE GENERALNE BANKE MONTENEGRO A.D. PODGORICA, A NA OSNOVI ZALOŽNE IZJAVE ODVORNICA KOD NOTARA SAMONOVIC LUTICE IZ II NOVOG ILOI IZJ. BR. 782012 ILOI 19.04.2013. GDD.
1532	1	1	1	11	Stambeni prostor	16.01.2016. 11.01	Zaloga u slučaju i primenu BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVERLJIVOSTI.
1533	1	1	2	11	Stambeni prostor	16.01.2016. 11.01	Zaloga u slučaju i primenu BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVERLJIVOSTI.
1534	1	1	4	11	Stambeni prostor	23.03.2016. 11.01	Upravo U ZNANI IZ ODRŽAVANJA POVERLJIVOSTI MONTENEGROBANKA AD PODGORICA NA OSNOVI ODGOVORA I HIPOT. IZJ. KOD ODVORNICE SUĐOM U II NOVOG ILOI IZJ. BR. 09.12.052017. OD 19.01.2017. GDD.
1535	1	1	0	11	Poslovni prostor u prirodi	16.01.2016. 11.01	Upravo U ZNANI IZ ODRŽAVANJA POVERLJIVOSTI MONTENEGROBANKA AD PODGORICA NA OSNOVI ODGOVORA I HIPOT. IZJ. KOD ODVORNICE SUĐOM U II NOVOG ILOI IZJ. BR. 14.08.2017. GDD. NOTAR MARIĆ TAMARA.
1536	1	1	8	2	Poslovni prostor u prirodi	26.08.2015. 11.01	Zaloga u slučaju i primenu BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVERLJIVOSTI.
1537	1	1	0	11	Poslovni prostor u prirodi	16.01.2016. 11.01	Zaloga u slučaju i primenu BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVERLJIVOSTI.



Taksa za opra. PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja i Zakona o administrativnim taksumi ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 7/09, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćeni taksumi u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnim premjeri i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11).

Nišebik

RADUSINOVIĆ MIRJANA





ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
 ПОДРУЧНА ЈЕДНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
 Број: 648/2018
 Датум: 23.11.2018.

Катастарска ситуација: ЦЗП/ПА
 Број листа непокретности:
 Број плана: 17
 Парцела: 157/21

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:1000



ИЗВЕШЉ ИЗ ДИГИТАЛИСАНОГ ПЛАНА
 Београд

Својерасно
 Душан Стојић



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-52/2019

Herceg Novi, 26.2.2019. god.

CRNA GORA
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
КОМУНАЛНИ
ДЕПАРТАМЕНТ

Dokumentacija:		2 B -02- 2019	
Šifra opštine	Kategorija dokumentacije	Broj dokumentacije	Datum izdavanja
	02-3-350-upi-	602/2019-	1/1

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 objekta parkinga – garaže na UP 6 koja se sastoji od kat.parc: 1572/1 i 1574 K.O. Topla, 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 „Srbina“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 1/10) izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta parkinga- garaže na UP 6 koja se sastoji od kat.parc. 1572/1 i 1574 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Srbina“

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

- Predmetna urbanistička parcela UP 6 na kojoj je planirana izgradnja parkinga-garaže ima obezbjeđen direktan kolski pristup sa južne strane sa postojeće saobraćajnice – Jadranske magistrale i sa sjeverne strane sa opštinskog puta - Ulica Orjenskog bataljona,

1.2. Planirano stanje

- Urbanistička parcela UP 6 koja se sastoji od kat.parc. 1572/1 i 1574 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Srbina“ nalazi se u zoni MC –mješoviti centri, a na lokaciji je planirana izgradnja javne višespratne garaže, koja se može graditi fazono.
- Glavni kolski prilaz za planiranu garažu predviđen je sa gradske ulice - Orjenskog bataljona koja predmetnu lokaciju tangira sa sjeverne strane.
- Priključak lokacije na Jadransku magistralu moguće je riješiti kao jednosmjerni ulaz-izlaz. Saobraćajno tehničke uslove za priključak predmetne lokacije na državni put – Jadransku

magistralu, izdaje ,shodno članu 16 Zakona o putevima, organ uprave Direkcija za saobraćaj Podgorica.

- Pristupna saobraćajnica -Ulica brjenskog bataljona predviđena je kao dvosmjerna ulica sa jednostranom pješačkom stazom, duž južne ivice , širina kolovoza $b=5,50$ m, širina trotoara 1,5 m.
- Raspored parking mjesta i ulazno- izlazne rampe definisati u skladu sa arhitektonsko-urbanističkim rješenjem. Dimenzije parking mjesta $2,50 \times 5$ m, min. 4,80m.
- Gabarit višespratne javne garaže definisati kroz izradu Glavnog projekta u skladu sa urbanističkim parametrima Plana.
- Prilikom projektovanja garaže 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"). 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.
- Na osnovu grafičkog priloga "Plan parcelacije i preparcelacije" udaljenost između gradjevske i regulacione linije za objekat višespratne garaže ne smije biti manja od 2, 5m.
- Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA

GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJ

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR



Aleksandar Rovačević dipl.ing.erozijske



OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Preporučeno:		17-01-2019	
Uprava za saobraćaj	Opština Herceg Novi	Uprava za saobraćaj	Opština Herceg Novi
03-12754-111	602/1908	1/3	

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju a za potrebe Noguiović Milorada za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koju čini katastarska parcela br. 1572/1 KO Topla u zahvatu DUP-a "Srbina" opština Herceg Novi a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG“, br.42/04 i „Sl. List CG“, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće:

- **Regulaciona linija** definisana je planom i predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene
- **Gradevinska linija** (gradevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta)
- Između predmetne urbanističke parcele i Jadranske magistrale važećim planom je definisano zelenilo.
Prije izrade glavnog projekta – faza saobraćaja - uređenje terena potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u R 1:250, preneti uslove iz plana (Jadransku magistralu) i saglasno terenskim uslovima i uslovima iz plana projektovati kolski prilaz predmetnoj urbanističkoj parceli uz sagledavanje mogućnosti prilaza sa lokalne saobraćajnice, samo u slučaju nemogućnosti ostvarenja prilaza sa neke od saobraćajnica nižeg ranga projektovati prilaz sa magistrale
- **Predmetna urbanistička parcela prema važećem planu ostvaruje prilaz sa ulice Orjenski bataljon i ne može ostvariti prilaz sa Jadranske magistrale.**
- Odvod atmosferske vode predviđeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje terena urađenu u skladu sa važećim DUP-om u skladu sa gore datim preporukama i uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (ova primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.Ing.građ.

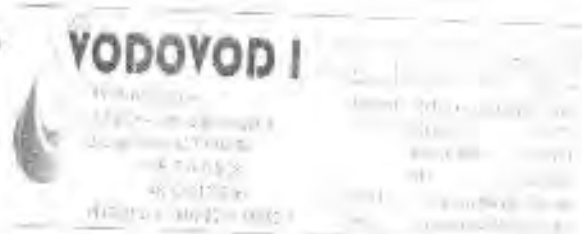
Marko Spahić, građ. tehničar

Dostavljeno

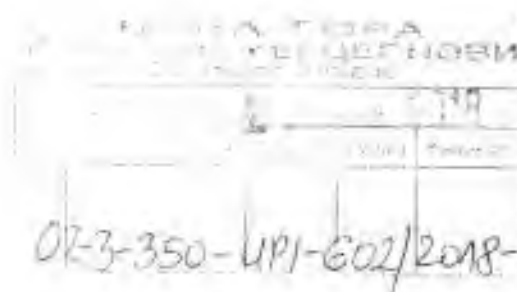
- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,
Savo Parača





Broj:05-3366/18
 Herceg Novi, 20.11.2018.god.



OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
NOGULOVIĆ MILORAD
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHITJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANJSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3566/18 od 19.11.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1572 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-LPI-602/2018 od 15.11.2018.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 100 mm.
- ❖ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fuzionskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati 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 sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziorno 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 situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA

U slučaju da se priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu ne može izvesti slobodnim padom neophodno je predvidjeti sabirno reviziorno okno u koje će se smjestiti potopna pumpa preko koje će se otpadne vode prepumpirati u gradsku kanalizacionu mrežu.

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži

Maršo Janjošević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.



Direktor

Olivera Đukić
 dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREŽU



SITUACIJA TERENA
R=1:500

20.11.2018.