

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922



IDEJNO RJEŠENJE

STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
G+P+4

Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona,
k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi

Investitor: **VRM MONTECARNE DOO Podgorica**

Elektronski potpis projektanta Digitally signed Jevgenije Pavlović by Jevgenije Pavlović Date: 2025.07.11 11:40:47 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR VRM MONTECARNE d.o.o. Podgorica
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT / G+P+4
(naziv objekta koji se gradi)
Opština Herceg Novi, DUP Nemila – poslovna zona, UP
41 k.p. 71,72 i 74, KO Podi

LOKACIJA _____
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja)

AUTOR PROJEKTA Jevgenije Pavlović d.i.a. i Filip Pavlović M.Arch
(Ime i prezime autora projekta)

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Cetinje
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE Jevgenije Pavlović d.i.a.
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

VODEĆI
PROJEKTANT Jevgenije Pavlović d.i.a.
(ime i prezime vodećeg projektanta)

ODGOVORNI
PROJEKTANT Jevgenije Pavlović d.i.a.
(ime i prezime odgovornog projektanta)

SARADNICI NA
PROJEKTU Filip Pavlović M.Arch.
(ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije)

IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, G+P+4 na UP 41, DUP Nemila – poslovna zona; koji čine k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 Stav 2 tačka 3 i Stav 3 zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina (BRGP).

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA UP 41 = 2252,35m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 900,94m ²	OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 900,36m ²
MAX. BRGP OBJEKTA 5405,64m ²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 5188,63m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,4	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,39
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 2,4	OSTVARENI INDEKS IZGRADJEN. na dijelu UP 1,97
MAX. SPRATNOST OBJEKTA (Po, SU)+P+4+Pk	SPRATNOST OBJEKTA G+P+4

Površna lokacije za gradnju, tj. predmetne UP preuzeta je iz UTU koji su sastavni dio tehničke dokumentacije.

Cetinje,
07.2025.god.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
Lokacija:	UP 41 koju čini dio k.p.70 i 74, DUP Nemila-poslovna zona, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi
Investitor:	VRM MONTECARNE DOO Podgorica

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
Lokacija:	UP 41 koju čini dio k.p. 70 i 74, DUP Nemila-poslovna zona, KO Podi u Meljinama, Herceg Novi
Investitor:	VRM MONTECARNE DOO Podgorica

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u
- Saglasnosti

PROJEKTNİ ZADATAK

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

VRM MONTECARNE d.o.o.

Adresa: Podgorica

PIB

Koga zastupa
u daljem tekstu Naručilac

i STUDIO AC D.O.O. Cetinje

Adresa: Ul. Ivanbegova 26

PIB 02899922

e mail arhisgroup@gmail.com

koga zastupa Jevgenije Pavlović, direktor

U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, **Idejno rješenje i Glavni projekat** stambeno-poslovnog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čine k.p. 71, 72 i 74, KO Podi, UP 41, DUP Nemila – poslovna zona, Opština Herceg Novi u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da posjeduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, elaborat o parcelaciji, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine Idejno rješenje i Glavni projekat stambeno-poslovnog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čine k.p. 71, 72 i 74, KO Podi, UP 41, DUP Nemila – poslovna zona, Opština Herceg Novi.

Član 7.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora (npr. za projekat mašinskih instalacija, saobraćajne signalizacije i sl).

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambeno-poslovnog objekta utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta dostavlja Naručiocu u zaštićenom elektronskom formatu.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat stambeno-poslovnog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom elektronskim formatu u 2 (dva) primjerka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvođaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioaca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

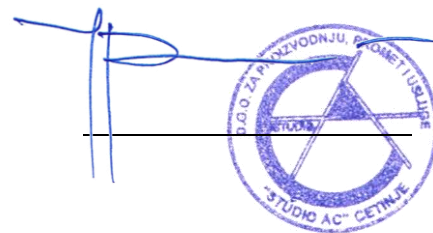
Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Izvođač





CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 15.02.2013.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 8 st. 1 i člana 31 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list CG", br. 55/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 8/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 i 40/11), člana 156 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE broj 195516 od 15.02.2013.god. podnosioca

Ima i prezime: Jevgenije Pavlović
JMBG: 1110966250015
Adresa: UL 4 JULA BR. 7 - Cetinje

dana 15.02.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena: statuta, izvršnog direktora DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE - registarski broj 5-0641209/002.

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi, za upis promjene podataka (statuta, izvršnog direktora) u privrednom društvu DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE utvrdjeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 8/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 i 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), pa je odlučeno kao u izradi Rješenja.

Pravna pouka:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalbu Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksi administrativnom taksom u iznosu od 3,00 €, shodno Tarifnom broju 9 Takse i tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 933-3151-26 - Administrativna taksa.



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Podružna jedinica Podgorica - Ekspozitura Cetinje
Broj: 31-01-01028-6
CETINJE, 27.09.2012. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl. list RCG", br. 29/05 i "Sl. list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11 i 32/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) Poreska uprava, donosi:

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE
CETINJE

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB: 02899922

(Matični broj)

(Šifra podružne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 27.09.2012. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalbu Ministarstvu finansija CG - Odlazak za grupisane poreske i carinske postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog Podružne jedinice i taksi administrativnom taksom u iznosu od 3,00 €, shodno Tarifnom broju 9 Takse i tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 933-3151-26 - Administrativna taksa.



PORESKI INSPEKTOR I
Stanislava Martinović



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj: 5-0641209/002
Matični broj: 02899922

Datum promjena podataka: 15.02.2013

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE

Izvršene su sljedeće promjene: statuta, izvršnog direktora

Datum donošenja Statuta: 25.09.2012

Datum donošenja Statuta: 25.09.2012

Adresa obavljanja djelatnosti: UL IVANBEGOVA BR. 28

Adresa za prijem službene pošte: UL IVANBEGOVA BR. 28

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spolno-ugovinskog poslovanja:

da x ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

Pojekio kapitala:

bez oznake projekta kapitala

Upisani kapital:

1.000

(Novčani 1.00, nenovčani .00)

Datum izmjene Statuta: 13.02.2013

Mjesto: CETINJE

Sjedište: CETINJE

Uloga: Osnivač

Lica u društvu:

Ima i prezime: Jevgenije Pavlović

JMBG: 1110966250015

Izvršni direktor - neograničenost

Pojedinačno: 1

Izdato: 18.02.2013.god.

Ovlašćeno lice

Milo Pauncyć

Adresa: UL 4 JULA BR. 7 CETINJE

Strana 1 od 1

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Podružna jedinica Podgorica - Ekspozitura Cetinje
BROJ: 31/31-00813-8
CETINJE, 27.09.2012. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl. list RCG", broj 65/01 i 04/06 i "Sl. list CG", broj 16/07) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", broj 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) Poreska uprava, donosi:

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE
CETINJE

PIB: 02899922

(Šifra podružne jedinice poreskog organa)

Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: 31/31-00813-8.

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: 27.09.2012. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o izmjeni i prestanku obavljanja djelatnosti za koju je obavezan da obračunava i plaća PDV.



PORESKI INSPEKTOR I
Stanislava Martinović



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje registar
i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-317/2

Podgorica, 29.03.2023. godine

„STUDIO AC“ D.O.O.

CETINJE

Ulica Ivanbegova broj 14

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-317/2

Podgorica, 29.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO AC" CETINJE, broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "STUDIO AC" CETINJE**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO AC" CETINJE, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-139/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jevgeniju Pavloviću, diplomiranom inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantski odsjek**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jevgenija Pavlovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Enesu Nurkoviću, Spec. Sci. arhitekture – projektanski smjer**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;

- 4) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Enesa Nurkovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 5) rješenje broj UPI 107/7-141/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jovani Banićević, Spec. Sci. arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 6) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jovane Đurović, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 7) izvod iz matičnog registra vjenčanih kojim se konstatuje promjena prezimena Jovane Đurović u Jovana Banićević, izdato od strane Opštine Cetinje, pod rednim brojem 33, od 28.03.2023.godine;
- 8) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0641209 /003.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE


Petar Vučinić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-139/2

Podgorica, 19.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu PAVLOVIĆ JEVGENIJA, dipl. inženjera arhitekture, sa Cetinja, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE JEVGENIJU PAVLOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantskog odsjeka, sa Cetinja, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-139/1 od 23.01.2018.godine, PAVLOVIĆ JEVGENIJE, dipl. inženjer arhitekture - arhitektonsko projektantskog odsjeka, sa Cetinja, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ličnu kartu (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o završenom studiju za sticanje visoke спреме na Arhitektonskom fakultetu u Sarajevu, Univerzitet u Sarajevu, Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina, br.3620/91-AP-567 od 25.06.1991.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine br. 03-4317/1 od 15.06.2009.godine, kojim se izdaje licenca Pavlović Jevgeniju, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, preobjekata instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradama, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore br.01-209/2 od 04.03.2013.godine za Jevgenija M. Pavlovića kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena (ovjerena fotokopija);
- Potvrda Inženjerske komore br.02-3290 od 29.06.2017.godine o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore za Jevgenija M. Pavlovića (neovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP047260025, od 25.jula 2006.godine (neovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP000450025, od 20.aprila 2005.godine (neovjerena fotokopija);

- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP079320025, od 04.oktobra 2002.godine (neovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore br.04-472 od 25.07.2006.godine, o usklađivanju sa važećim propisima Ovlašćenja br.AP080750195 od 10.02.2005.godine za Pavlović M.Jevgenija (neovjerena fotokopija);
- Radna knjižica (ovjeena fotokopija).
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1681/18-3 od 14.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

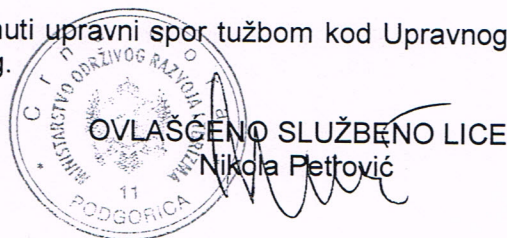
Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:053299

Podgorica, 03.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

JEVGENIJE M. PAVLOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište CETINJE,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 73

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Ljiljana Vujić, dipl.pravnica





lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG006498**
O.J. obračuna: **3801**
Podružnica: **38. Filijala BD**

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: **ODG005286**



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: **ODG006498**

UGOVARAČ: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE, JMBG/PIB: 02899922**

OSIGURANIK: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE, JMBG/PIB: 02899922**

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **04.04.2025. u 00:00** do **03.04.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 40.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze is tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

-12,32€

Napomena: Uključeno pokriće tokom garancije na period od jedne godine. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIJA: **234,08€**

POREZ NA PREMIJU: **21,07€**

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: **255,15€**

dvjestadesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. **28.03.2025** **255,15€**

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R/ODG006498**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50410 - TRNSKI IGOR

Osiguravač

U Budvi, 28.03.2025

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, spravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje potpisom ugovarača osiguranja.

OS - 01 / 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 28.03.2025 14:38



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Nemila – poslovna zona«
(»Sl.list CG« br. 35/17)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:**

Cupara Marko
Ul. Novo Mesto br. 19
85347 Igalo

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 21.04.2021. 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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 41 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 70, 74 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 04.03.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-213/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 70 i 74 K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj:149/2021 od 23.03.2021.godine, razmjere R 1:2000;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-2427/2021 od 24.03.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 70 i 74 K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 1.klase (u površini od 860m²) i livada 1. klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;
- Izvod iz planskog dokumenta
 - Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju, kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
 - Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
 - Prema tekstualnom dijelu plana (PUP-a), **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:
Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:

»II. Primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-aOHN (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL, UP-a sa izmjenama i dopunama istih);

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu *Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona«*;

Napomena: Obrađivač PUP-a aktom br. 02-3-351-22/2019-1/1 od 30.08.2019.godine dao tumačenje planskog rješenja PUP-a po pitanju definisane namjene DUP-om Nemila – poslovna zona;

- Uvidom u grafički prilog br.5: »Analiza postojećeg stanja /namjena površina-način korišćenja/« i grafički prilog br.5: »Analiza postojećeg stanja /fizičke strukture/«, na lokaciji urbanističke parcele UP 41, utvrđeno je da se ista nalazi u zoni neizgrađenih površina, bez evidentiranih objekata;
- Takođe, na predmetnoj lokaciji, prema grafičkom prilogu list br.10: »Analiza postojećeg stanja /elektroenergetska infrastruktura/ nalazi se postojeći vazdušni elektrovod 10kV koji se planira kablirati sa zonom zaštite 5.0m od osovine;

PLANIRANO STANJE

• Namjena parcele odnosno lokacije

- Uvidom u plan grafički prilog list br.1: »Plan namjene površina«, predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite namjene-MN;
- Prema tekstualnom dijelu plana – Separat (objekti mješovite namjene – MN) planirana osnovna namjena objekta je:
Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća, pri čemu prateća namjena objekta je:
U okviru ove namjene moguća je organizacija stanovanja i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih delatnosti kompatibilnih stanovanju a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smeštaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju.
Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – djelatnosti za tip 1 može biti 80:20%;
- Spratnost objekta:
 - Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.4
 - Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4
 - Maksimalna spratnost P+4+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumskih etaža. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
 - za stambene etaže do 3,5 m;
 - za poslovne etaže do 4,5 m;
- Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova):
 - Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje;

• Pravila parcelacije

- Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora, položaj izgrađenih objekata i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Svakom postojećem objektu je opredeljena pripadajuća parcela.
- Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.

- Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.
- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP41;
- Površina urbanističke parcele UP41 iznosi 2252.35m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele <u>UP 41</u>	
1.	850	6546038.20	4701539.86
2.	851	6546022.03	4701507.12
3.	856	6546072.18	4701484.46
4.	855	6546089.90	4701520.35
5.	854	6546092.39	4701525.38
6.	853	6546049.91	4701536.50
Koordinate građevinske linije/zone zaštite			
1.	60	6546040.77	4701533.85
2.	61	6546048.64	4701531.66
3.	62	6546060.28	4701528.62
4.	73	6546090.13	4701520.81
Koordinate zone zaštite dalekovoda koji se ukida			
1.	63	6546030.15	4701520.74

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1);
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **Obračun površina i zapremina objekta** u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl. list CG«, br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-8**.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

- **Zaštita od požara** – Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89 Zakona o zaštiti i spašavanju (»Sl. list CG«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštita na radu** – U skladu sa članom 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list CG«, br. 34/14, 44/18) projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite i zdravlja na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćenog pravnog lica ili preduzetnika obezbijedi **reviziju** (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima, da je obezbijeđena zaštita zaposlenih u objektima za koje je izrađena tehnička dokumentacija za proces rada koji će se obavljati u njima, odnosno da su ispunjeni uslovi iz tehnološkog projektnog zadatka. Za potrebe izgradnje objekta izraditi **Plan mjera zaštite i zdravlja na radu**, shodno članu 10 stav 3 istog Zakona odnosno odredbama Pravilnika o planu mjera zaštite i zdravlja na radu (»Sl. list CG«, br. 38/19).
- **Zaštita od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (»Sl. list CG«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 6/93), kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od zemljotresa, poplava, bujica, oluja, jake kiše, atmosferska pražnjenja, grad, suša, odron ili klizanje zemljišta i slično.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

- **Zaštita životne sredine** - shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (ovo se odnosi na objekte čije namjene mogu uticati na kvalitet životne sredine).

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

- Uvidom u grafički prilog list br.8: »Plan zelenih i slobodnih površina«, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u planiranoj zoni **ZSO – Zelenilo stambenih objekata i blokova**;
- Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora;
- Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mješovite namjene – tipa 1, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od

procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila;

- Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenima. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.
- Zelenilo u okviru ostalih kategorija mešovite namene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika.
- Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

• Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpolacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije;
- Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.08c-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža", utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO). U skladu sa navedenim neophodno je postupiti prema smjernicama i mjerama datim tekstualnim dijelom PUP-a - **9.8.2. Smjernice i mjere za zaštitu kulturnih dobara i kulturne baštine** a koje upućuju na mjere i preporuke iz Studije zaštite kulturnih dobara OHN- poglavlje 7.1. **Mjere i preporuke zaštite kulturnog dobra na listi Svjetske baštine i njegove zaštićene okoline** (»Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora« - Opština Herceg Novi kao teritorija pod režimom zaštite i režimom zaštite okoline UNESCO područja);
- Ukoliko se prilikom radova, na predmetnoj lokaciji, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

• 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 op.prop.«, br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

- Potrebno je da trotoari i pešačke staze, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru budu međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.
- Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pešačkih staza iznosi min 1.5m.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3.60m;
- Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i

Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»Sl. list CG«, br. 48/13, 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

- Prema tekstualnom dijelu plana – Urbanistička pravila-Uređenje parcele, pomoćni objekti se postavljaju u pozadini. Ukoliko oblik terena i parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak, može se dozvoliti i drugačiji smještaj.
- Teren oko objekata, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne poremeti prirodno oticanje vode na štetu susjednih objekata i parcela. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00m;
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- U neposrednoj blizini stalnih objekata, određene namjene izbjegavati postavljanje objekata slične namjene, kroz privremene strukture;
- 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 susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim djelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

- Nisu definisani DUP-om.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

- U kontaktnoj zoni predmetne lokacije ne postoje otvoreni vodotoci.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

- Realizaciji sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potreba investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja sjelinu, a sve u skladu sa važećim propisima.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

- Elektroenergetske instalacije objekta 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 postojećih i planiranih vodova, definisane DUP-om.

• 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 DOO »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetske efikasnost.
- U prilogu se daju trase planiranih vodova, definisane DUP-om.

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

- **Kolski i pješački prilaz** predmetnoj urbanističkoj parceli obezbjeđen je sa javne površine. Planirana saobraćajnica je širine 6.0m sa jednostranim trotoarom širine 2.0m. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.

- **Parkiranje i garažiranje vozila**
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta;
- U zonama stanovanja sa djelatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.
- Broj parking mjesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Ostala parkiranja:
 - Turizam (hoteli): 1 PM na 2 do 4 sobe
 - Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
 - Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice
 - Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP
 - Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP
- Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slododnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima. Podzemne etaže je moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele.
- U prilogu grafički prikaz saobraćajnog rješenje dat DUP-om .

• 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), i to:
 - <http://www.ekip.me/regulativa/>;
 - <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>;
 - <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>;

i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me.

- U prilogu se daju trase planiranih vodova, definisane DUP-om.

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavlja saglasnost od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca predhodnih uslova.

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 PUP-a OHN list br.05f: Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:

Litološki opis	vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage;	
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene,	
Dubina do vode	1.5m-4.0m i više od 4,0m	
Stabilnost terena	uslovno stabilan	
Nosivost terena	12-20 N/cm ²	
Seizmičnost:	zona	B3
	a max	0,12
	Ks	0,06

	Intenzitet: (MCS)	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1°C
	min. srednja mjesečna	8-9 °C
	max. srednja mjesečna	24-25 °C
Količina padavina	srednja godišnja	1990 mm
Intenzitet i učestalost vjetrova	Opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DSL-om; Prema PUP: bura, jugo, maestral i tišina (E-SE-NW) - (41%)

- Prije izrade tehničke dokumentacije **treba obavezno izvršiti detaljna geološka istraživanja tla** shodno članu 7 stav 1 tačka 28 Zakona o geološkim istraživanjima (**»Sl.list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, »Sl.list CG«, br. 73/10, 28/11**), izraditi **Elaborat o izvršenim geološkim istraživanjima tla** ukoliko je to propisano članovima 7, 32, 33 Zakona o geološkim istraživanjima u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekata (detaljna istraživanja se vrše ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat o izvršenim geološkim istraživanjima tla** (ukoliko je to propisano članovima 7 Zakona o geološkim istraživanjima);

• Uslovi stabilnosti terena i materijali konstrukcije

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.
- **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 zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dvojno 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 sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Za predmetnu lokaciju nije definisana izrada urbanističkog projekta.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

• Urbanistički parametri:

Oznaka urbanističke parcele	urbanističkoj parceli UP 41 odgovaraju dijelovi kat.parc. br. 70, 74 sve K.O.Podri
Površina urbanističke parcele	<u>2252.35 m²</u>
Planirana namjena	<u>MN-mješovita namjena – TIP 1</u>
Maks. Indeks zauzetost	0.4

parcele															
Maks.dozvoljena površina pod objektom	900.94 m ²														
Maks. Indeks izgrađenost parcele	2.4														
Maks.dozvoljena BGP	5405.64 m ²														
Maks.dozvoljena spratnost objekta	(Po, SU)+P+4+Pk														
Maks.visinska kota objekta:	<table> <tr><td>za (P)</td><td>4.0m</td></tr> <tr><td>za (P+Pk)</td><td>5.5m</td></tr> <tr><td>za (P+1+Pk)</td><td>9.5m</td></tr> <tr><td>za (P+2)</td><td>12.0m</td></tr> <tr><td>za (P+2+Pk)</td><td>13.5m</td></tr> <tr><td>za (P+3)</td><td>16.0m</td></tr> <tr><td>za (P+4+Pk)</td><td>21.5m</td></tr> </table>	za (P)	4.0m	za (P+Pk)	5.5m	za (P+1+Pk)	9.5m	za (P+2)	12.0m	za (P+2+Pk)	13.5m	za (P+3)	16.0m	za (P+4+Pk)	21.5m
za (P)	4.0m														
za (P+Pk)	5.5m														
za (P+1+Pk)	9.5m														
za (P+2)	12.0m														
za (P+2+Pk)	13.5m														
za (P+3)	16.0m														
za (P+4+Pk)	21.5m														
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila (u okviru urbanističke parcele)	- za planirano stanovanje min 1.4 PM po stambenoj jedinici - za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m² BRGP - za trgovinu potrebno je 1PM na 30m² BRGP - za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica - za turizam (apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana - za ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice Parking mjesta se mogu obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru, unutar predmetne parcele.														
Definicija pojmova:	- Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u <i>analitičkim podacima</i> za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. - Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. - Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom 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. - Suteren je nadzemna etaža 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 koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene. - Sprat pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja. - Potkrovlje (Pk) je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi														

u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja)
- **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.
- **Apsolutna visina objekta** je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. slemena objekta.
- **Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavlja djelatnost maks. 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* ("Službeni list Crne Gore", broj 60/18) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje** 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**

- Duža strana objekta mora pretiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta;
- Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
- d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
- h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
- i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
- j) poravnane fuge bez isticanja
- k) primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva
- l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
- m) ujednačenost strukture zidova prema nameni
- n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

- **Krov objekta** treba biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crep. 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 gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

- Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog 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 slemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje 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** se izvodi zbog odvođenja krovne vode kao armiranobetnski, ili kameni sa uklesanim žljebom 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 venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0.20m;
- **Oluci:**
- **Spoljni zidovi:**
- **Spoljna stolarija:**
- **Balkonska ograda:**
- **Opšti uslovi uređenja prostora:**
 - Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.
 - Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
 - U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
 - Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
- **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).
 - Za potrebe energetske i ekološke održive izgradnje objekata treba težiti:
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vetar itd.);
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
 - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, grđjevimskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
 - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
 - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasjenu u jetnijim mjesecima;
 - Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecim;
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

NAPOMENA:

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana odnosno do donošenja plana generalne regulacije;

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

Poštovati uslove utvrđene po posebnim propisima izdatih od nadležnih organa i druga pravna lica;

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18, 43/19).

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

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.

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).

PRILOZI:

– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine
 - Grafički prilog list broj 7a: Planirana namjena prostora;
 - Grafički prilog list broj 7c: Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja;

- Grafički prilog list br.08c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža.
- Izvodi iz Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« ("Sl. list CG-op.prop." br. 35/17):
 - Grafički prilog list broj 5: Analiza postojećeg stanja / namjena površina-način korišćenja/;
 - Grafički prilog list broj 6: Analiza postojećeg stanja / fizičke strukture/;
 - Grafički prilog list broj 10: Analiza postojećeg stanja / elektroenergetska infrastruktura/;
 - Grafički prilog list broj 1: Plan namjena površina;
 - Grafički prilog list broj 2: Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije/;
 - Grafički prilog list broj 3: Plan parcelacije, nivelacije i UTU/;
 - Grafički prilog list broj 5: Plan hidrotehničke infrastrukture/;
 - Grafički prilog list broj 6: Plan elektroenergetske infrastrukture/;
 - Grafički prilog list broj 7: Plan telekomunikacione infrastrukture/;
 - Grafički prilog list broj 8: Plan zelenih i slobodnih površina/;

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

- D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ br. 02-719/21 od 31.03.2021.godine;
- D.O.O. „CEDIS“ br. 30-20-05-1227/1 od 01.04.2021.godine;
- Zahtjev za izdavanje tehničkih/konzervatorskih uslova upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 24.03.2021.godine. Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Zahtjev je primljen 26.03.2021.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 70, 74 sve K.O. Podi broj **149/2021** od **23.03.2021.** godine izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2000.
- Prepis lista nepokretnosti br. **1669** koji je izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj: 109-919-2427/2021 od **24.03.2021.** godine, za katastarske parcele broj 70, 74 sve K.O. Podi.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

**KOORDINATOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

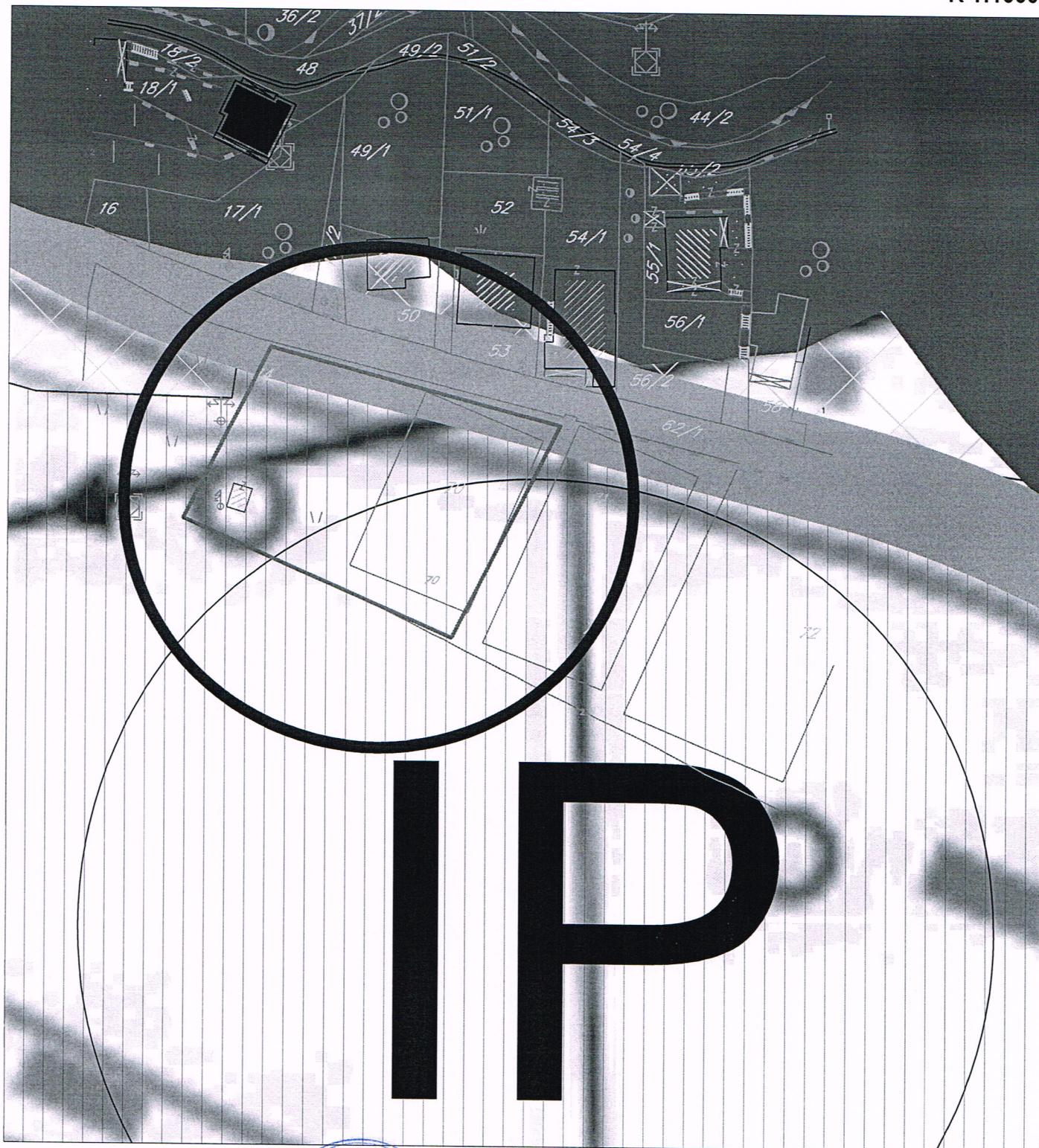
DOSTAVITI:

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

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Prilog 7a: Planirana namjena prostora,

R 1:1000

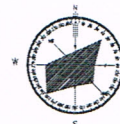


○ Dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

	<u>MAGISTRALNI PUT</u>
	<u>NEKATEGORISANI PLANIRANI PUT</u>
	<u>POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU</u>
	POVRŠINE NASELJA
	OPŠTINSKI PUT

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

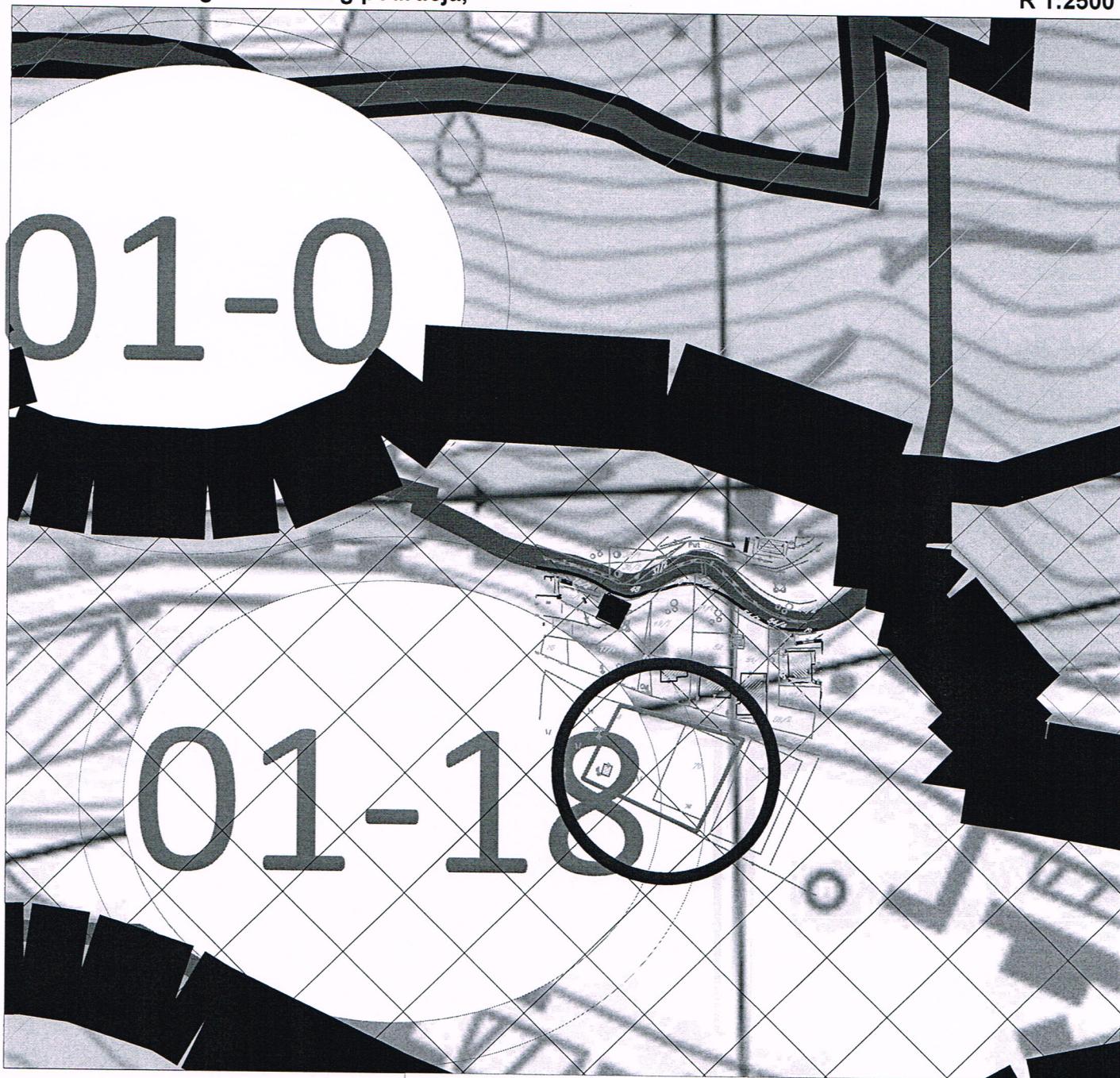
Dragica Damjanović
mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

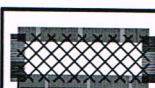
Prilog list br.7c: Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja,

R 1:2500



O dijelovi kat.parc. 70, 74 K.O. Podi

PLANSKA JEDINICA 01-18 - Meljine-Nemila

TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO****GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO****IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA****IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA****GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STEČENE OBAVEZE**

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500

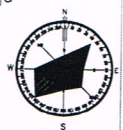


O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Dragica Damjanović
 mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



- | | |
|--|--|
| | Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO) |
| | Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine |
| | Zona kulturnog dobra |
| | Zona zaštićene okoline kulturnog dobra |



Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.5: Analiza postojećeg stanja /namjena površina-način korišćenja/

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

O urb.parc. UP 41



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



- trgovina
- proizvodne hale
- centar za selekciju otpada
- ugostiteljstvo
- kvantaška pijaca
- betonjerka

ZELENE POVRŠINE

- autohtona vegetacija

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- trafo stanice

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

VODENE POVRŠINE

- potok Nemila

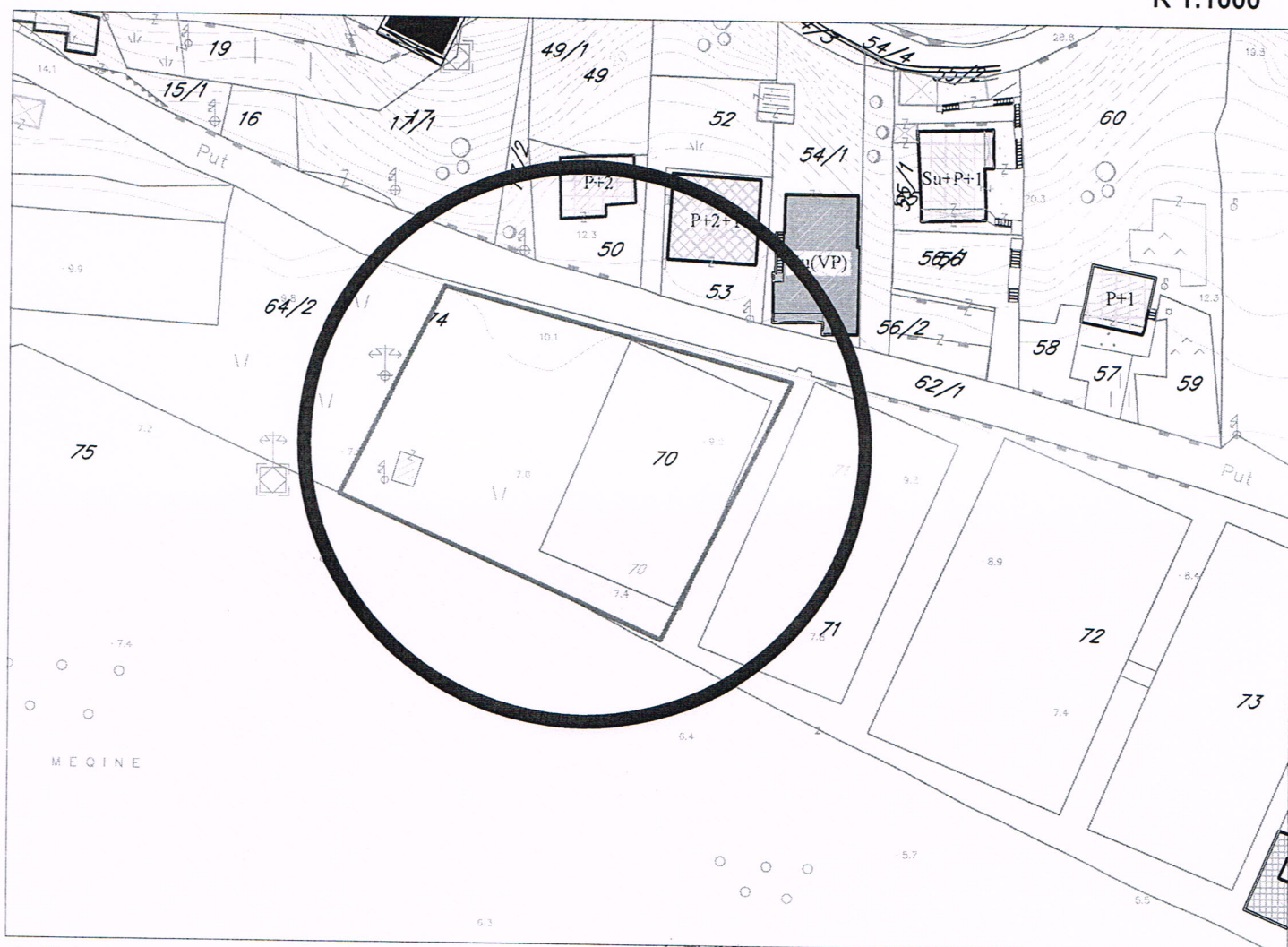
NEIZGRAĐENE POVRŠINE



Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.6: Analiza postojećeg stanja /fizičke strukture/,

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

O urb.parc. UP 41



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

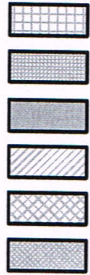


LEGENDA: STANOVANJE



- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- stanovanje sa delatnostima

PROIZVODNO-POSLOVNE DELATNOSTI



- poslovanje
- skladišta, magacini
- trgovina
- proizvodne hale
- centar za selekciju otpada
- ugostiteljstvo

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA



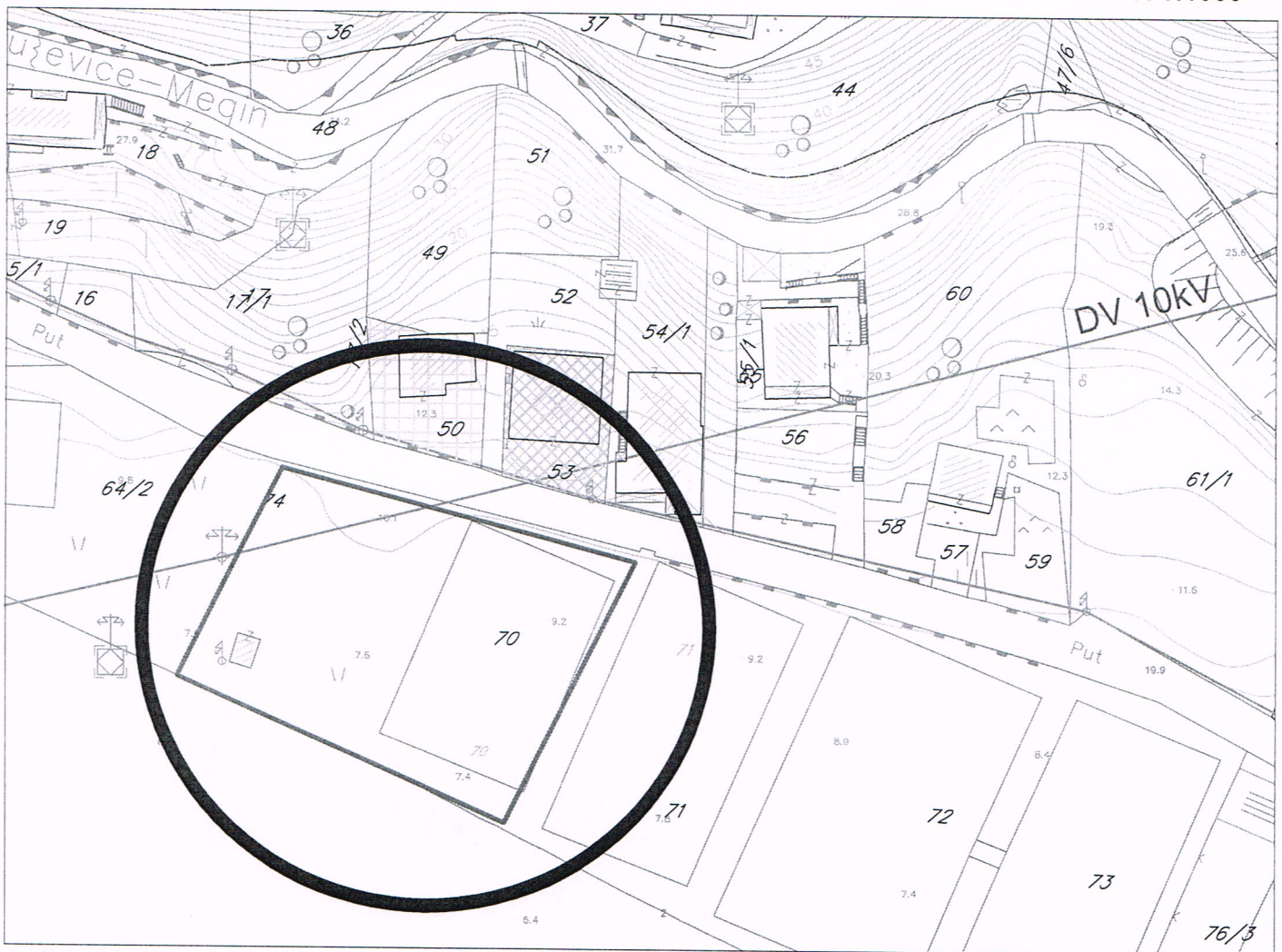
- trafo stanica
- Pomoćni objekti
- Objekti u izgradnji
- Spratnost objekata

P+1

Izvod iz DUP-a Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.10: Analiza postojećeg stanja - elektroenergetska infrastruktura,

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

LEGENDA:

TS

Postojeća trafostanica

Postojeći elektrovod 10kV

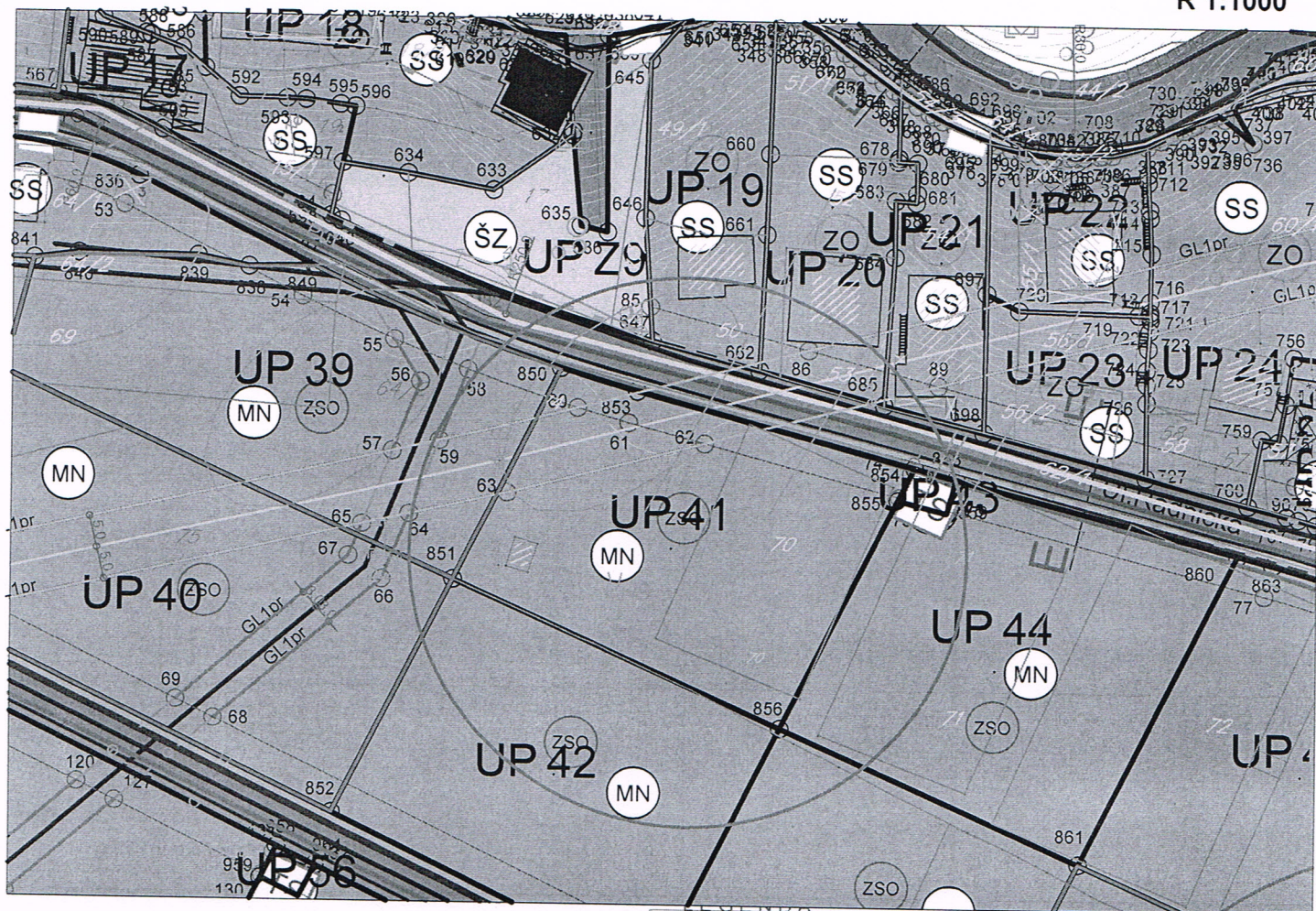
Postojeći elektrovod 35kV



SAMOSTALNI SAVJETNIK

mr Dragica Damjanović dipl.ing. građ.





○ dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

○ urb.parc. UP 41



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



POVRŠINE ZA STANOVANJE

- SS Površine za stanovanje srednje gustine
- SV Površine za stanovanje veće gustine

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

- MN POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- PUJ Površine javne namene
- PUS Površine za specijalne namene

..... Linearno zelenilo

ŠUMSKE POVRŠINE

- ŠZ Zaštitne šume
- VPS POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- IOH Objekti hidrotehničke infrastrukture
- IOE Objekti elektroenergetske infrastrukture

— Zona zaštite dalekovoda

— Zona zaštite dalekovoda koji se ukida

— Zona zaštite postojećeg vodovoda i fekalne kanalizacije koji se ukidaju

TSO POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA

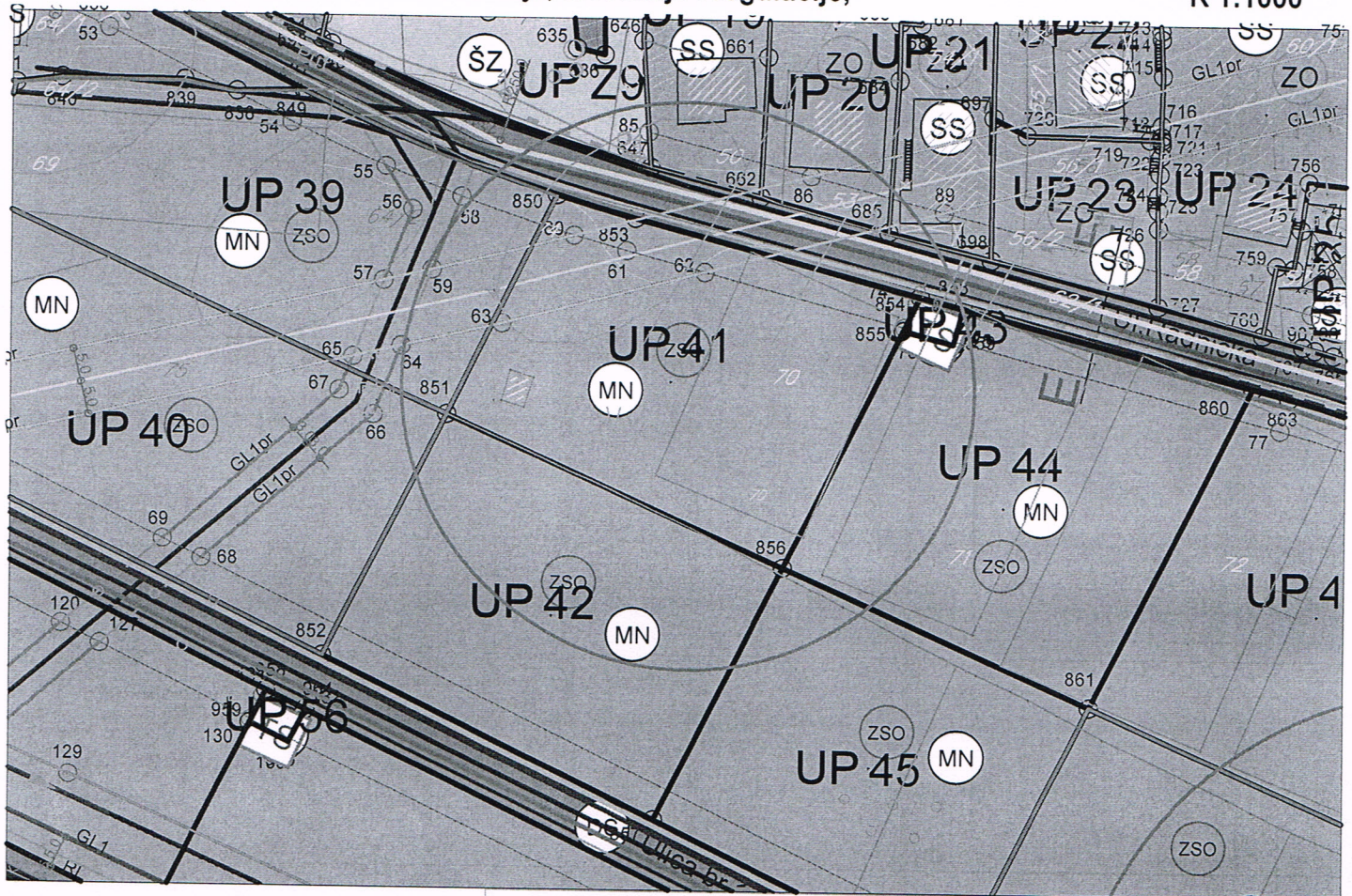
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- DS Drumski saobraćaj

Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafčki prilog list br.2: Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije,

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

O urb.parc. UP 41

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija - privremena (do uklanjanja dalekovoda i cevovoda)
- Regulaciona linija

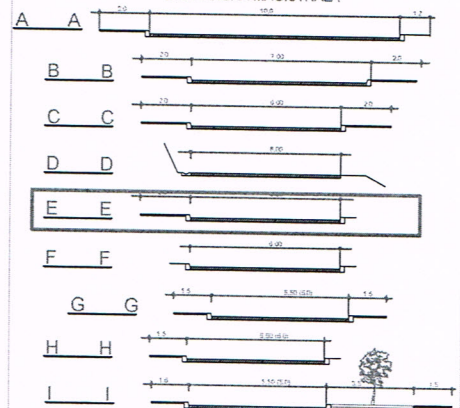
ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Osovina saobraćajnice
- Tangenta osovine saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenata
- Oznaka preseka saobraćajnice
- Ulica br.1 — Naziv saobraćajnice
- Javni parking i garaža



KOORDINATE TAČAKA SAOBRAĆAJNICA			KOORDINATE TEMENJA SAOBRAĆAJNICA		
Br.	X	Y	Br.	X	Y
A1	6545528.04	8701352.12	A11	6545621.40	8701356.83
A2	6545848.12	8701404.50	A12	6545760.59	8701445.95
A3	6546087.25	8701322.24	A13	6546065.10	8701301.72
A4	6546117.24	8701322.23	A14	6546382.93	8701384.40
A5	6546158.22	8701326.35	A15	6546482.43	8701388.14
A6	6546395.20	8701359.52	A16	6546345.47	8701321.16
A7	6546337.09	8701371.40	A17	6546322.11	8701414.41
A8	6546328.04	8701386.16	A18	6546299.90	8701517.16
A9	6546317.11	8701437.53	A19	6546206.25	8701538.76
A10	6546323.04	8701635.48	A20	6546161.13	8701603.07
A11	6546282.94	8701463.18	A21	6546112.57	8701568.18
A12	6546216.23	8701483.68	A22	6546072.84	8701605.08
A13	6546056.18	8701450.15	A23	6546043.07	8701592.85
A14	6545835.06	8701504.17	A24	6545996.30	8701604.33
A15	6545752.59	8701479.87	A25	6545922.02	8701638.61
A16	6545754.96	8701465.81	A26	6545619.72	8701633.94
A17	6545651.81	8701421.95	A27	6545471.06	8701651.31
A18	6545601.51	8701286.80	A28	6545431.19	8701632.28
A19	6545487.66	8701352.32	A29	6545479.66	8701633.63
A20	6546347.81	8701277.70	A30	6545447.59	8701603.97
			A31	6545475.76	8701566.55
			A32	6545456.42	8701548.05
			A33	6545293.33	8701555.23
			A34	6545160.09	8701551.29
			A35	6545392.10	8701599.24
			A36	6545177.89	8701579.62
			A37	6545068.99	8701512.82
			A38	6545113.83	8701478.50
			A39	6545077.55	8701467.78
			A40	6545052.92	8701450.76
			A41	6545046.50	8701511.16
			A42	6545026.30	8701547.84
			A43	6545064.27	8701578.84
			A44	6545048.89	8701563.02
			A45	6545188.89	8701563.44

KOORDINATE REGULACIJE VODOTOKA		
Br.	X	Y
R1	6545448.13	8701407.89
R2	6545207.90	8701328.24
R11	6545474.34	8701401.07
R21	6545509.51	8701404.44
R3	6545598.06	8701427.87
R4	6545695.27	8701445.78
R5	6545704.97	8701456.55

DETALJNI
URBANISTIČKI PLAN
NEMILA - POSLOVNA ZONA
PLANKARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100
JADRANSKA MAGISTRALA

granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA,
NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2

01-351-17
03.08.2017.

Cipitina Herceg Novi

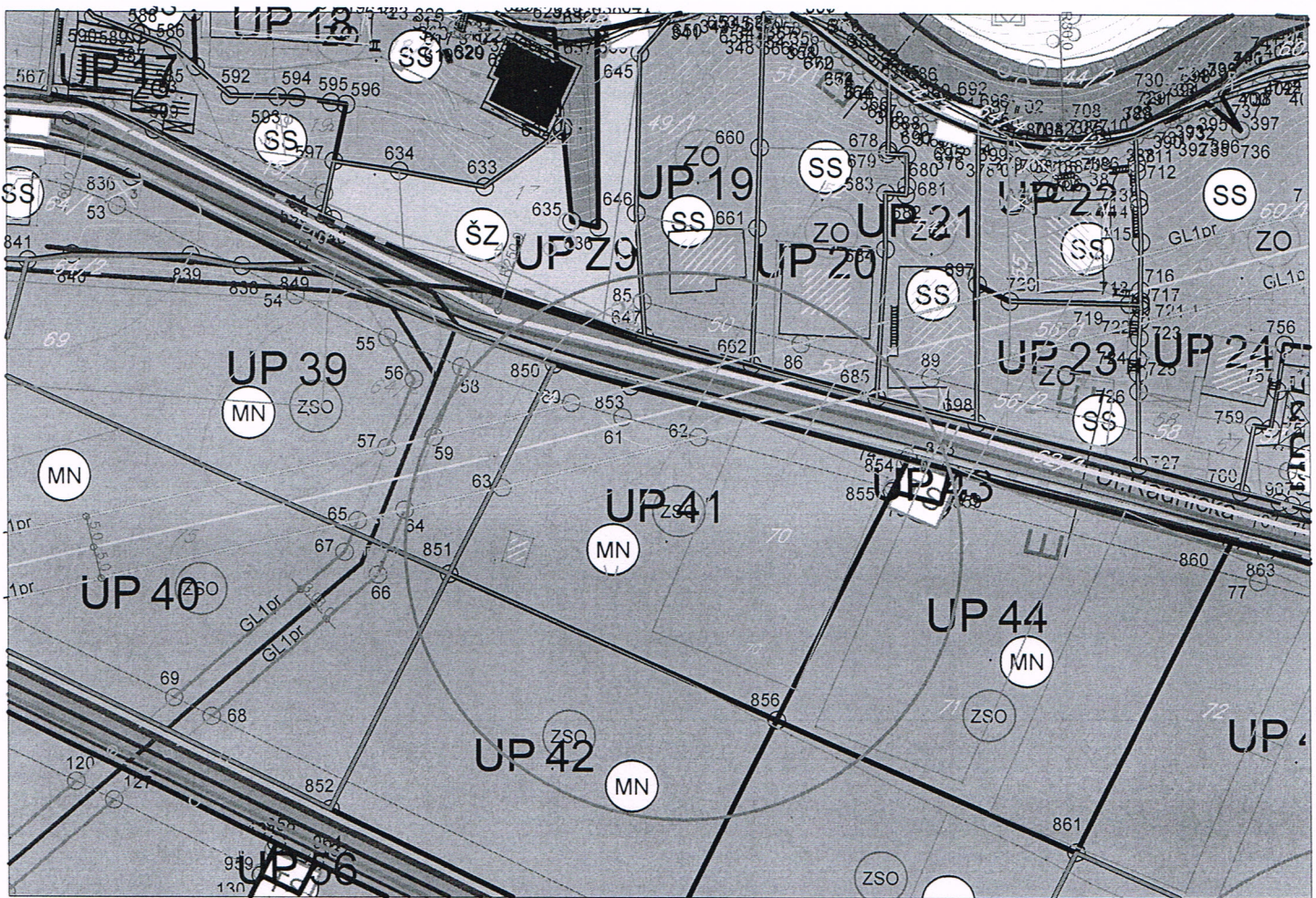
SAMOSTALNI SAVJETNIK

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.3: Planirana parcelacije, nivelacije i UTU

R 1:1000



○ dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

○ urb.parc. UP 41



LEGENDA:

REGULISANI POTOK

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Zona zaštite dalekovoda

Zona zaštite dalekovoda koji se ukida

 Zona zaštite postojećeg vodovoda i fekalne kanalizacije
koji se ukidaju

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

PARCELACIJA

121 122

13 14

33 32

RL

Granica urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

Građevinska linija - privremena (do ukidanja
dalekovoda i cevovoda)

Regulaciona linija

UP 61

Oznaka urbanističke parcele

UP Z19

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

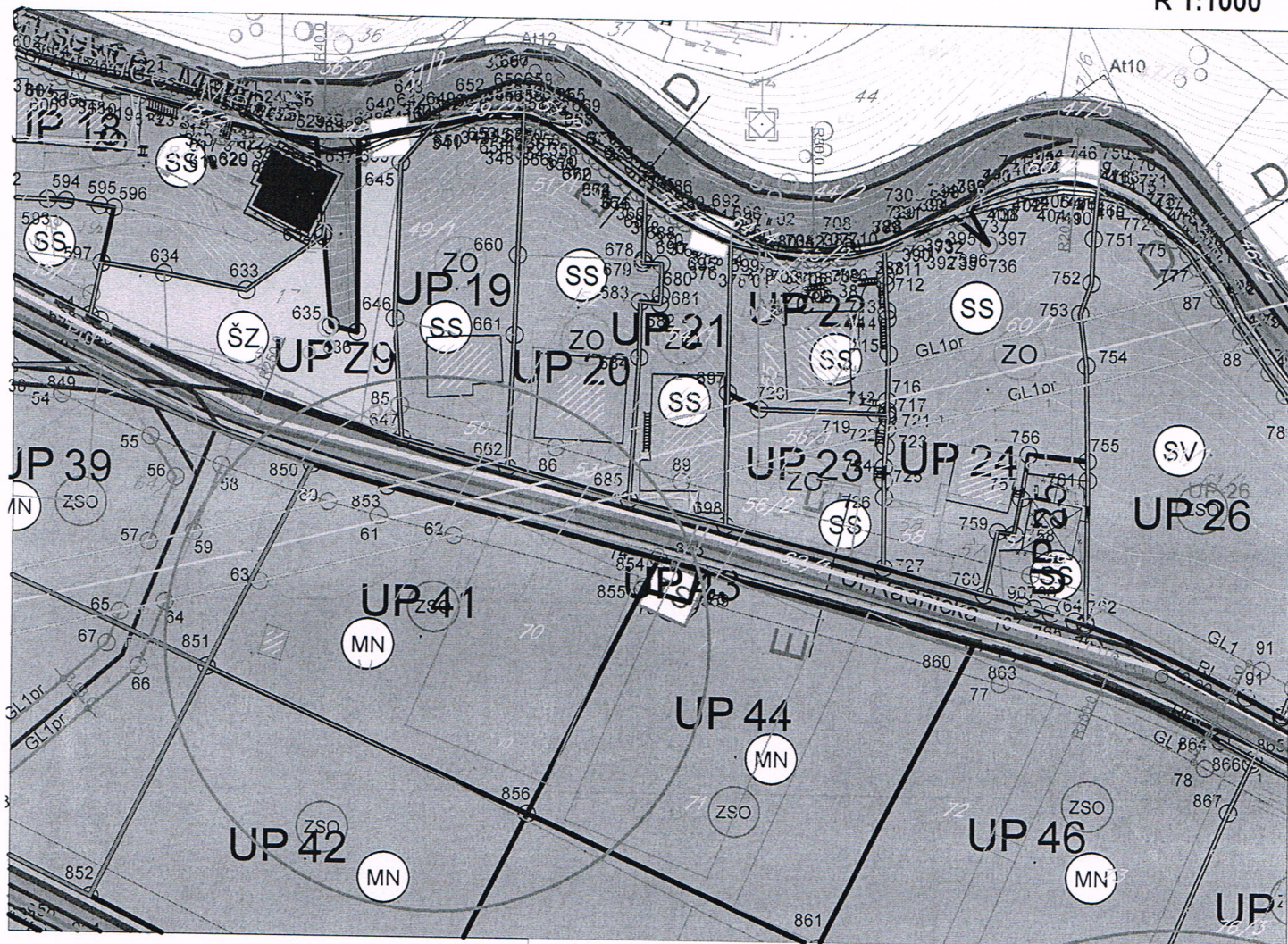
mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

granica DUP-a

Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.5: Plan hidrotehničke infrastrukture,

R 1:1000



○ djelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

○ urb.parc. UP 41

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- postojeći vodovod
- - - vodovod koji se ukida
- planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- postojeća fekalna kanalizacija
- - - postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
- planirana fekalna kanalizacija
- - - planirana fekalna kanalizacija (planirani cirkulacioni vod)
- planirana fekalna kanalizacija (prečišćena fekalna voda)
- smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- planirana atmosferska kanalizacija
- smer odvođenja

REGULISANI POTOK



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

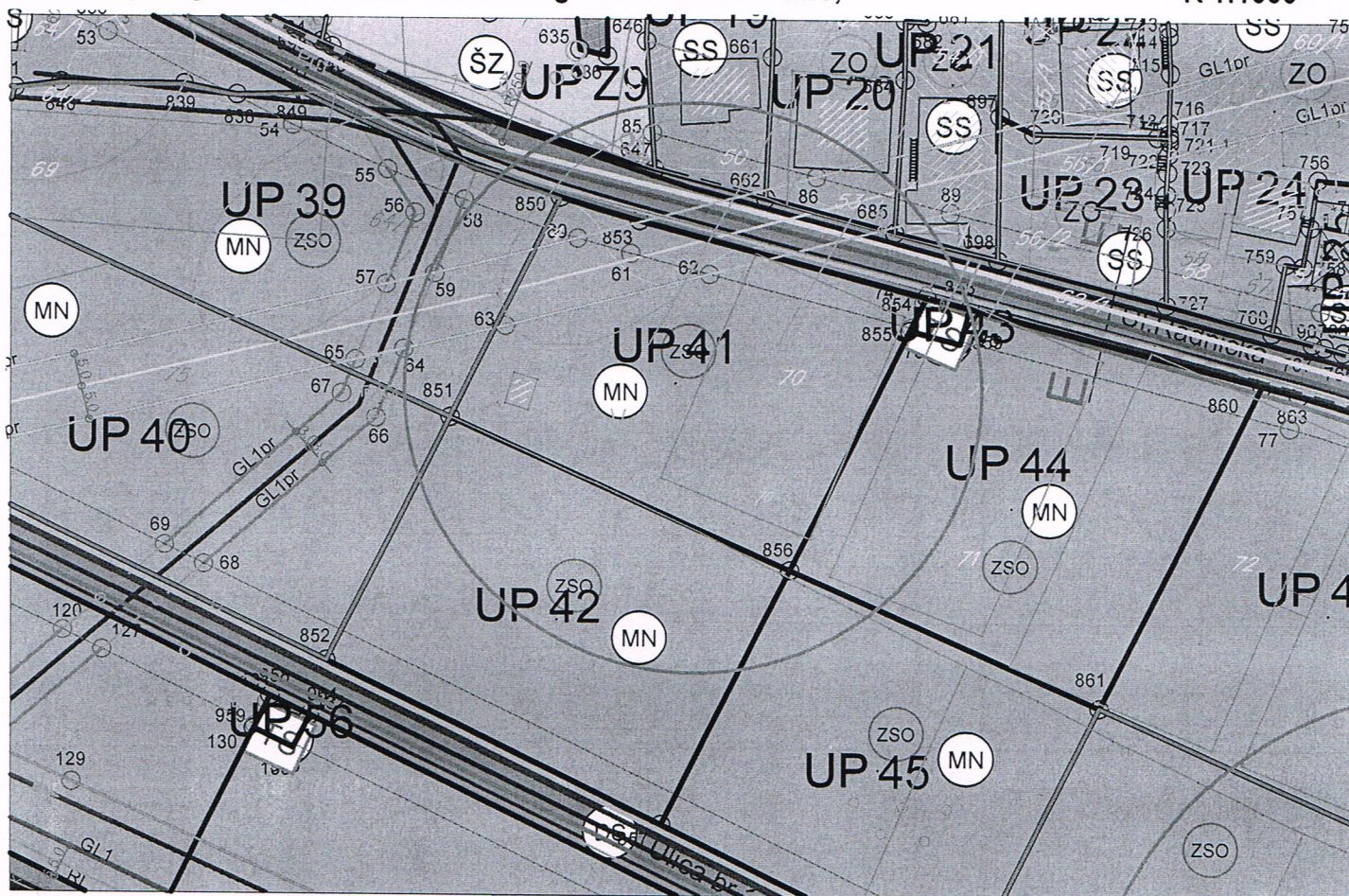
mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ



Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.6: Plan elektroenergetske infrastrukture,

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

O urb.parc. UP 41

LEGENDA:

TS

Postojeća trafostanica



Postojeći elektrovod 10kV



Postojeći elektrovod 35kV



Izmeštanje elektrovida 10kV

TS

Planirana trafostanica



Planirani elektrovod 10kV



SAMOSTALNI SAVJETNIK

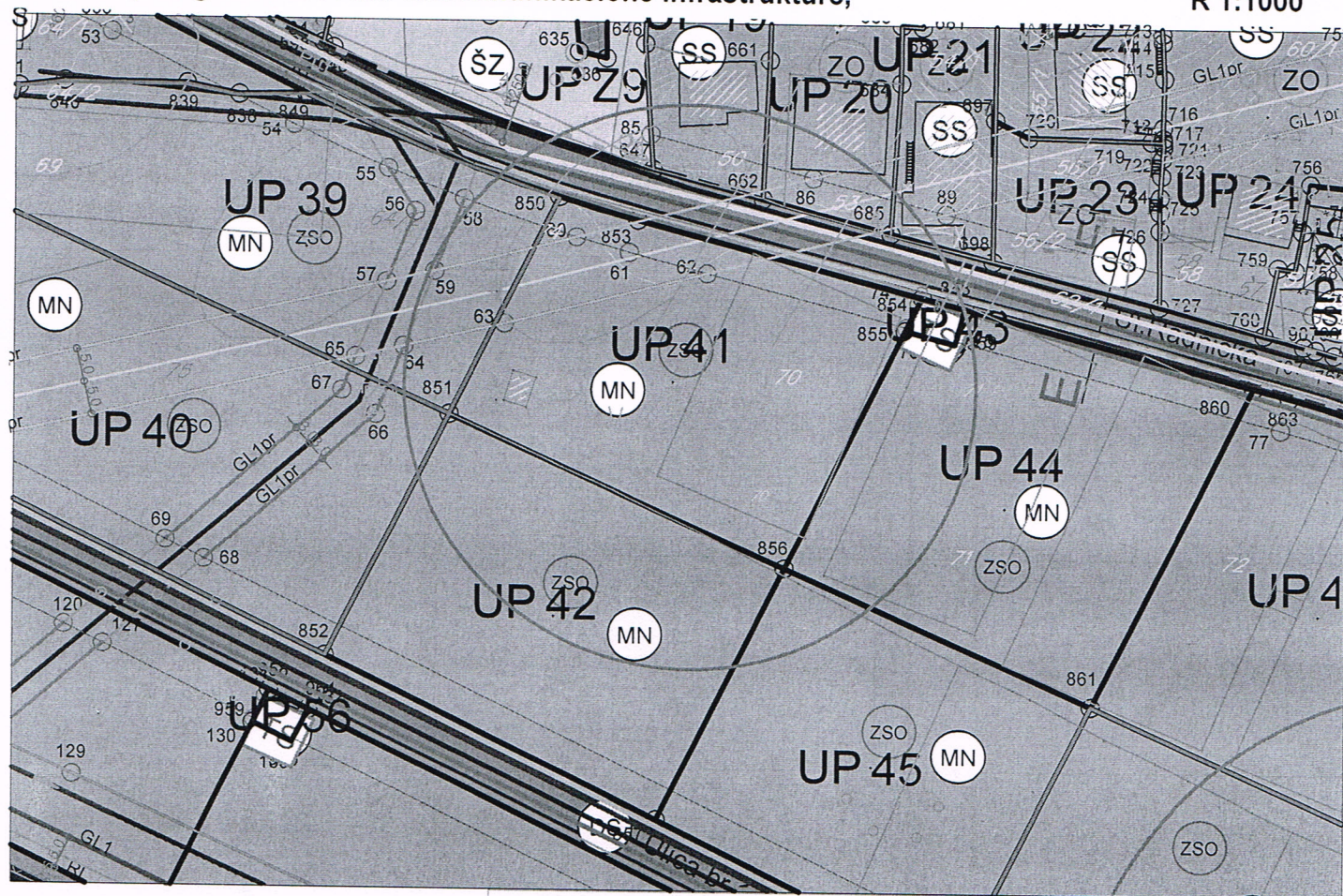
mr Dragica Damjanović dipl.ing. građ.



Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.7: Plan telekomunikacione infrastrukture,

R 1:1000



○ dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

○ urb.parc. UP 41

LEGENDA:



Postojeće TK okno



Postojeći TK podzemni vod



Planirano TK okno



Planirani TK podzemni vod



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

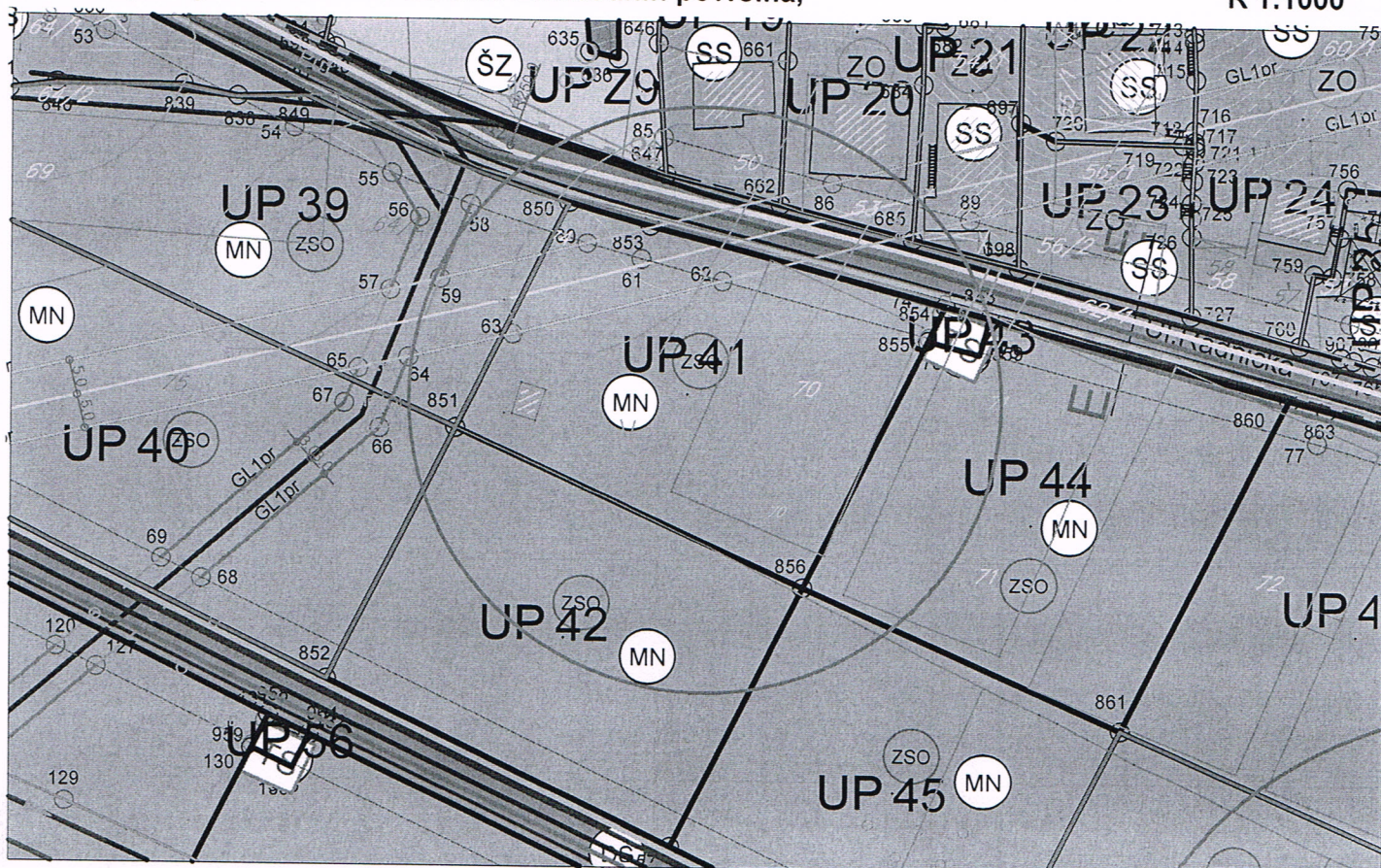
mr Dragica Damjanović dipl.ing.grad



Izvod iz DUP Nemila-poslovna zona ("Sl.list CG o.p." br. 35/17)

Grafički prilog list br.8: Plan zelenih i slobodnih površina,

R 1:1000



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

O urb.parc. UP 41



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

ZUS Zelenilo uz saobraćajnice

..... Linearno zelenilo (drvored)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova

ZPO Zelenilo poslovnih objekata

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

ZP Zaštitni pojas

ZIK Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE

SZ Zaštitne šume

POVRŠINSKE VODE

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Zona zaštite dalekovoda

Zona zaštite dalekovoda koji se ukida

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



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

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

ПРИМЉЕНО:	21-03-2021
РЕГИСТРАЦИЈА	РЕГИСТРАЦИЈА
02-3-332-УП-213/21-1/3	

Broj:02-719/21
 Herceg Novi, 31.03.2021.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Секретаријат за просторно planiranje i izgradnju
 CUPARA MARKO
 IGALO

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-719/21 od 25.03.2021.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja se sastoji od dijelova **katastarskih parcela broj 70 i 74 k.o. Podi**, koji se pred Sekretariјatom vode pod brojem 02-3-332-UP-213/21 od 24.03.2021.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm, sa PEHD cjevovoda DN 100 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim 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 koje će se smjestiti centralni vodomjer DN min 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 i sl.);
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa 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:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine. Ukoliko se projektovanjem utvrdi da je objekat niži u odnosu na kanalizacioni kolektor neophodno je predvidjeti pumpni sistem.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

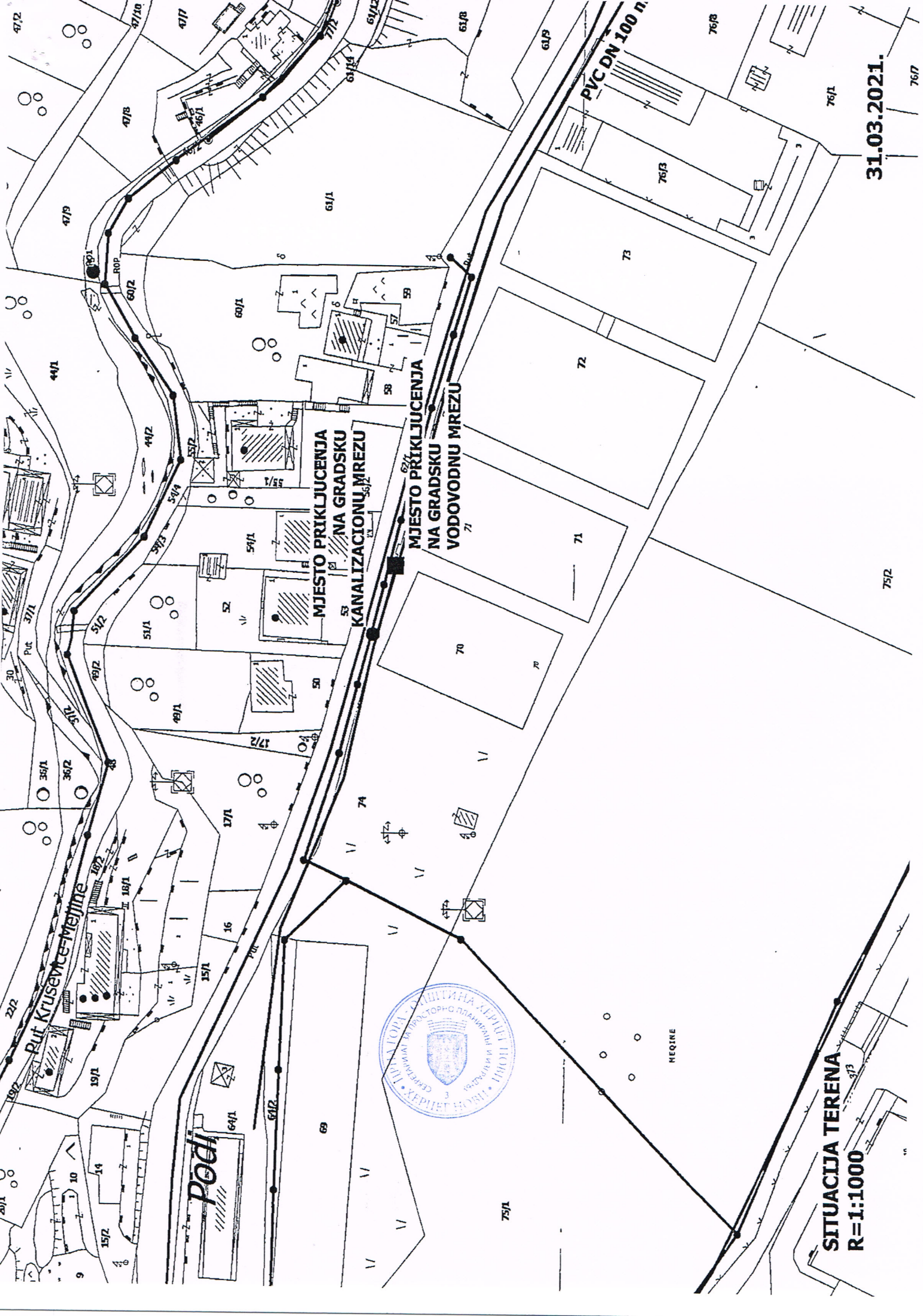
Marko Janjušević
 spec.sci.građ.



Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

Direktor
 VODOVOD I
 KANALIZACIJA
 Mr. Olivera Đoklečić
 dipl.ing.građ.



MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

PVC DN 100 n

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

31.03.2021.

Примљено: 02 APR 2021

ОДЈЕЛ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

02 3 - 332 UPI 213/21-114



Društvo sa ograničenom odgovornošću
„Crnogorski elektrodistributivni sistem“
Podgorica, U.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. Mažih bb, Tivat
tel: +382 32 671 104
tel: +382 31 327 060
Br. 30-20-05-1227/1
U Herceg-Novom, 01.04.2021. godine

Obrazac br.1

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

HERCEG-NOVI

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju (br.02-3-332-UP1-213/21), broj 30-20-05-1227 od 29.03.2021. godine za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije vezano za postojenje elektroenergetske infrastrukture na lokaciji kp 70 i 74 ko Podi na kojoj se planira izgradnja novog objekta u zahvatu DUP-a „Nemila-poslovna zona“, opština Herceg-Novij, investitora Cupara Marka, izdaju se:

USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Preko katastarske parcele broj 74 ko Podi prelazi postojeći nadzemni 10 kV dalekovod »Herceg-Novij-Zelenika«.

- Objekat se na navedenoj katastarskoj parceli može postaviti tako da horizontalna projekcija najbližeg užeta dalekovoda mora biti udaljena više od 3 m od najisturenijeg dijela objekta. U protivnom se smatra da je objekat u zoni dalekovoda.
- Objekat se može postaviti i u zaštitnoj zoni samo pod uslovom da se prilikom gradnje, postavi, u odnosu na postojeći 10 kV dalekovod, tako da budu zadovoljeni tehnički propisi, u pogledu prelaska dalekovoda preko objekta, definisano u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih el.energetskih vodova napona 1 kV – 400 kV, članovi 103 -108 (Sl. list 65/88 SFRJ).
- Gore navedeno treba biti obrađeno Elaboratom o usklađenosti budućeg objekta sa postojećim 10 kV dalekovodom, koji izrađuju ovlaštene projektantske organizacije. U tom slučaju obaveza investitora su kompletni radovi obrađeni Elaboratom.

Planom investicione gradnje CEDIS-a d.o.o. Podgorica, u narednom periodu nije ni predviđeno ukidanje- kabliranje predmetnog dalekovoda. Zakonom o energetici (Sl.list CG broj 05/16) nije dozvoljeno izmještanje postojećih energetskih objekata osim u slučajevima propisanim članom 220.

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br.53/88,54/88)
- Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SRJ" br.28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima 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



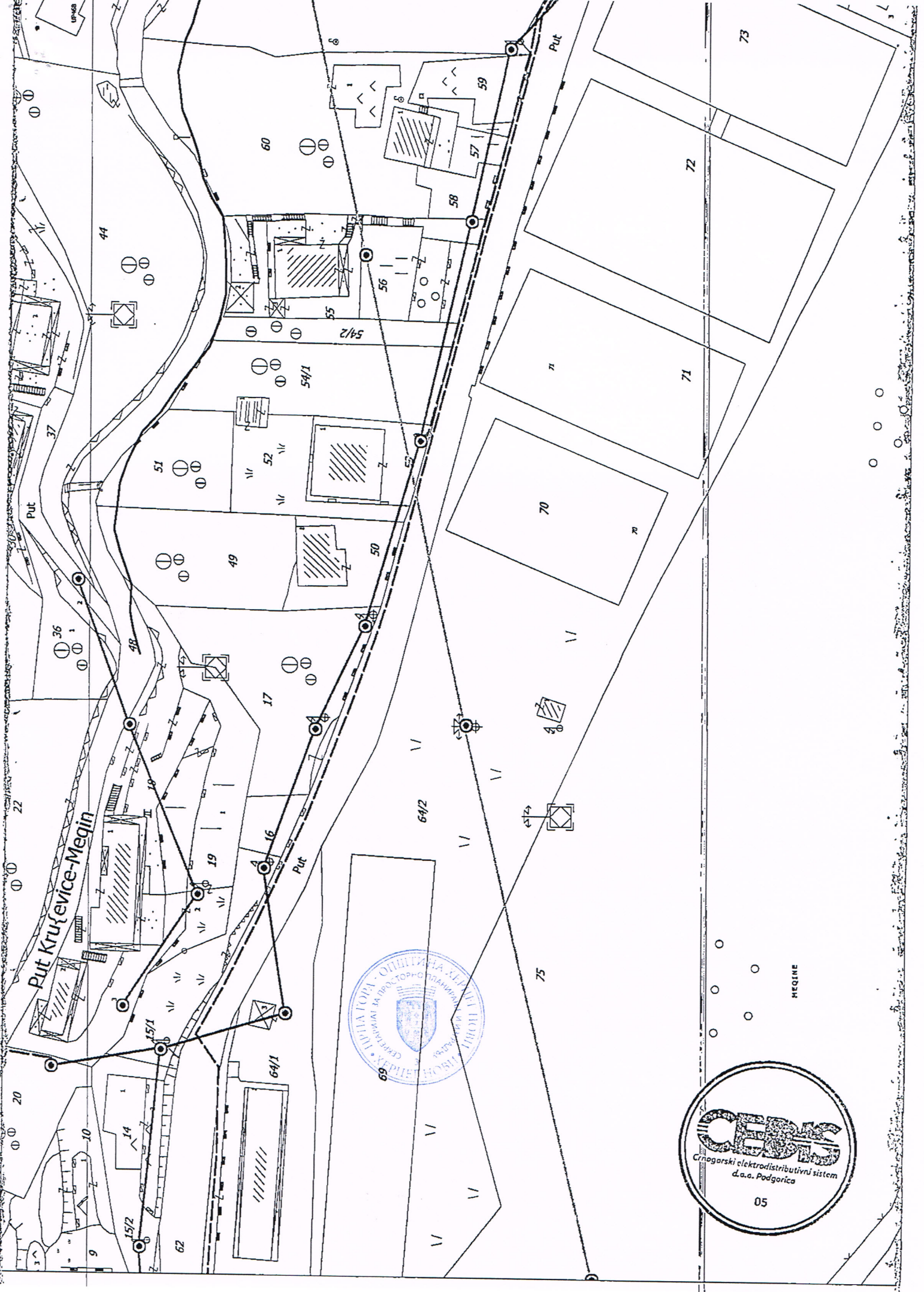
CEDIS
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.

Handwritten signature



Dostavljeno:

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



MEGINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 149/2021

Datum: 23.03.2021.



Katastarska opština: PODI

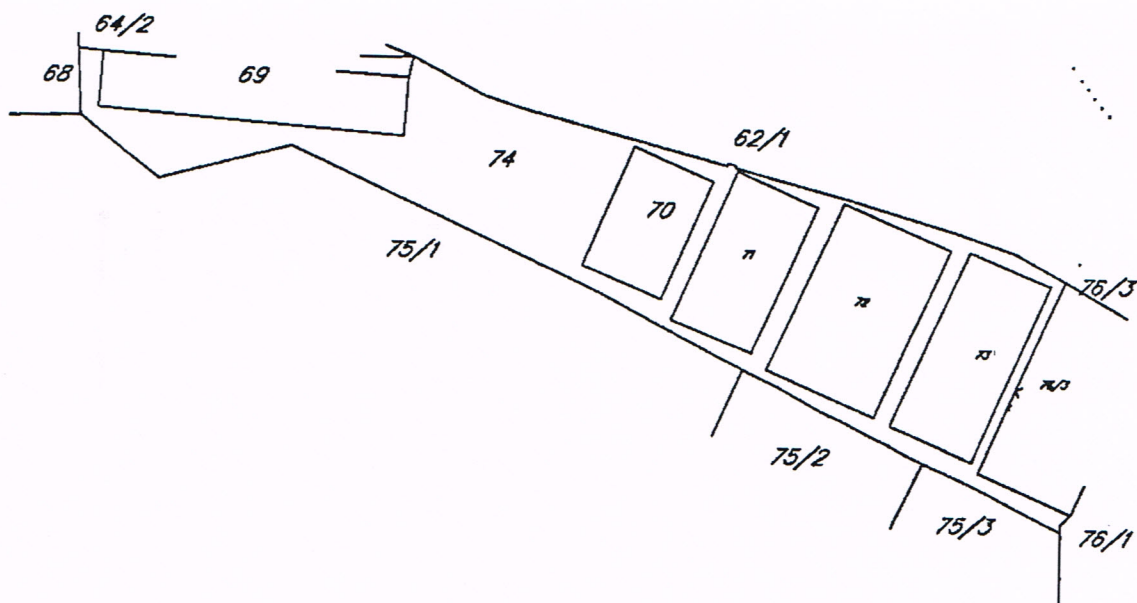
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcele: 70, 74

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2000



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



192000000033
109-919-2427/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-2427/2021

Datum: 24.03.2021.

KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1669 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
70			2 4	17/02/2020		Vrt 1. klase VIŠE OSNOVA		860	32.68
74			2 4	17/02/2020		Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		5325	37.28
Ukupno								6185	69.96

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002755823 0	VRM MONTECARNE DOO PODGORICA ŠUŠANJA BB, GOLUBOVCI PODGORICA 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

GRADISINOVIĆ MIRJANA



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за просторно планирање и изградњу

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Број: 02-3-332-УП-213/21

21.06.2021.

За: **Цупара Марко**

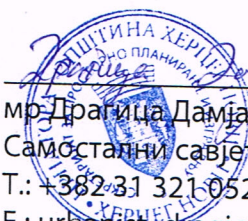
Ул.Ново Место бр.19
85347 Игало

**Предмет: Обавјештење и достава накнадно пристиглих конзерваторских
услова;**

Поштовани,

У прилогу дописа достављамо Вам накнадно пристигло Рјешење о конзерваторским условима бр. УП/1-05-207/2021 од 13.05.2021.г. издато од Управе за заштиту културних добара – Подручне јединице Котор, за потребе изградње објекта на локацији урбанистичке парцеле УП 41 која одговара дијеловима катастарских парцела 70, 74 све К.О. Поди, у захвату ДУП-а Немила – пословна зона ("Сл. лист ЦГ - оп. проп." бр. 35/17).

С поштовањем,



мр Драгица Дамјановић дипл.инг.грађ.
Самостални савјетник I
Т.: +382 31 321 052 локал 221
Е.: urbanist_dragica@hercegnovi.me

Достављено: - наслову,
- у досије;



Broj: UP/I-05-202/2021

13.05.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, broj 02-3-332-UP/I-213/21 od 24.03.2021. godine, zaveden kod ovoga organa pod brojem UP/I-207/2021-1 od 29.03.2021. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni MN – mješovita namjena, na lokaciji: UP 41 koju čine djelovi kat. par. br. 70 i 74 KO Podi, Herceg Novi, u zahvatu DUP-a Nemila – poslovna zona, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

Primljeno:		28-05-2021	
OPŠTINA	HERCEG NOVI		
02-3-332-UP/I-213/21-1			

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni MN – mješovita namjena, na lokaciji: UP 41 koju čine djelovi kat. par. br. 70 i 74 KO Podi, Herceg Novi, u zahvatu DUP-a Nemila – poslovna zona

I

1. Preispitati parametre za izgradnju, naročito spratnost - indeks izgrađenosti koji prijeti da devastira vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža šireg konteksta. Ovako obimnu i gabaritnu gradnju planirati i zasnivati na konceptu "mimirkičnosti u odnosu na pejzaž", jednostavnim minimalističkim rješenjima, težeći da planirane strukture u cilju očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti (OUV) ostanu nevidljive u prirodnom ambijentu.
2. Novu gradnju objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama tradicionalne urbanističke matrice priobalnih naselja Herceg Novog. Položaj objekta na parceli odrediti tako da se zadovolje propisane udaljenosti u odnosu na susjedne parcele, odnosno, u odnosu na postojeće susjedne objekte. Objekat treba da prati teren; izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom;
3. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata. Navedeno ne treba primjeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi. Otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade.
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.

5. Preporučuje se planiranje podzemnih parking garaža.

6. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja. Posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova – pinije, koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi broj 02-3-332-UP-I-213/21 od 24.03.2021. godine, zaveden kod ovoga organa pod brojem UP/I-207/2021-1 od 29.03.2021. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni MN – mješovita namjena, na lokaciji: UP 41 koju čine djelovi kat. par. br. 70 i 74 KO Podi, Herceg Novi, u zahvatu DUP-a Nemila – poslovna zona, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Podi, sa gornje strane magistralne saobraćajnice Herceg Novi-Kotor, na cca 150 m zračne linije od nje.

Prema Studiji zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN), predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO) prilog br.9, odnosno, u zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.) prilog 10. U neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se industrijski objekti i Lazaret u Meljinama, na 340 m udaljenosti.

Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, od predmetnih kat.par. formirana je urbanistička parcela (UP) površine 2252 m² na kojoj se može graditi objekat sa max parametrima Iz-0,4 i li-2,4 spratnosti do P+4+Pk, max BGP 5405 m².

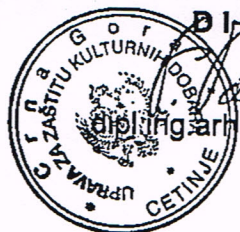
Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

 **DIREKTOR**
Božidar Božović

Dostaviti:

- Opština Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju;
- u spise predmeta.

SAGLASNOST

Kojom ja Meliha Šušlavčević, JMBG 0202971175003, kao ovlašćeno lice „VRM MONTECARNE“ d.o.o. Podgorica koja je vlasnik katastarskih parcela 70, 71, 72, 73 i 74 KO Podi, Opština Herceg Novi, koje čine urbanističke parcele 44 i 46, DUP „Nemila – poslovna zona“, dajem saglasnost da se garažama objekata na UP 44 i UP 46 može prići do međusobne granice gore navedenih urbanističkih parcela, tj. da se garaže objekata mogu graditi na međusobnoj udaljenosti od 0,00m.

Saglasnost se daje za nesmetano dobijanje dozvole za izgradnju objekata i vršenje prijave građenja objekata na UP 44 i UP 46, u okviru DUP-a „Nemila – poslovna zona“.

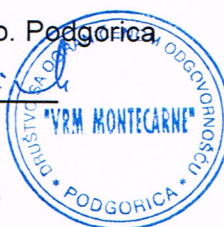
„VRM MONTECARNE“ d.o.o. Podgorica



ovlašćeno lice

0202971175003

JMBG



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Područna jedinica Herceg Novi
Broj: 917-109-306/2022-2
Herceg Novi, 27.12.2022. godine

Uprava za katastar i državnu imovinu Podgorica, Područna jedinica Herceg Novi, na osnovu člana 141. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 29/2007, Službeni list CG br.32/2011, Sl list CG br.43/2015, Sl.list CG br.37/2017, Sl. list CG br.17/2018,)) i na zahtjev geodetske organizacije izvršila je pregled i kontrolu elaborata i

O V J E R A V A **elaborat geodetskog snimanja**

Parcelacija kat. parc. 14, 15/2, 62/1, 64/2, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 74 i 75/1 K.O. Podi, koji je uradila geodetska organizacija GEOMONT CONSULTING d.o.o. iz Bijelog Polja.

Navedeni elaborat je sproveden u:

- Spisak prijava: 43/22
- Manual br.: 42/22

Napomena:

-Parcelacija na osnovu urbanističko-tehničkih uslova br.: 02-3-332-UPI-294/21, 02-3-332-UPI-295/21, 02-3-332-UPI-213/21, 02-3-332-UPI-299/21, 02-3-332-UPI-300/21, 02-3-332-UPI-298/21 i 02-3-332-UPI-302/21.

Taksa određena shodno Čl.172 Stav 4 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (Sl.list RCG br.29/2007, Sl.list CG br.32/11, Sl.list CG br.43/2015, Sl.list CG br.37/2017, Sl.list CG br.17/2018), i tarifne tačke 3.7 za korišćenje geodetskih tačaka i tarifne tačke 8.2 za korišćenje det.tačaka parcela shodno Uredbi o visini naknada za korišćenje podataka državnog premjera i katastra nepokretnosti usvojene na sjednici Vlade Crne Gore od 05.04.2012.god (Sl.list CG br.26/2012).

obradila:

Velimirović Ivana, dipl. ing. geod.

.....
Uba
.....

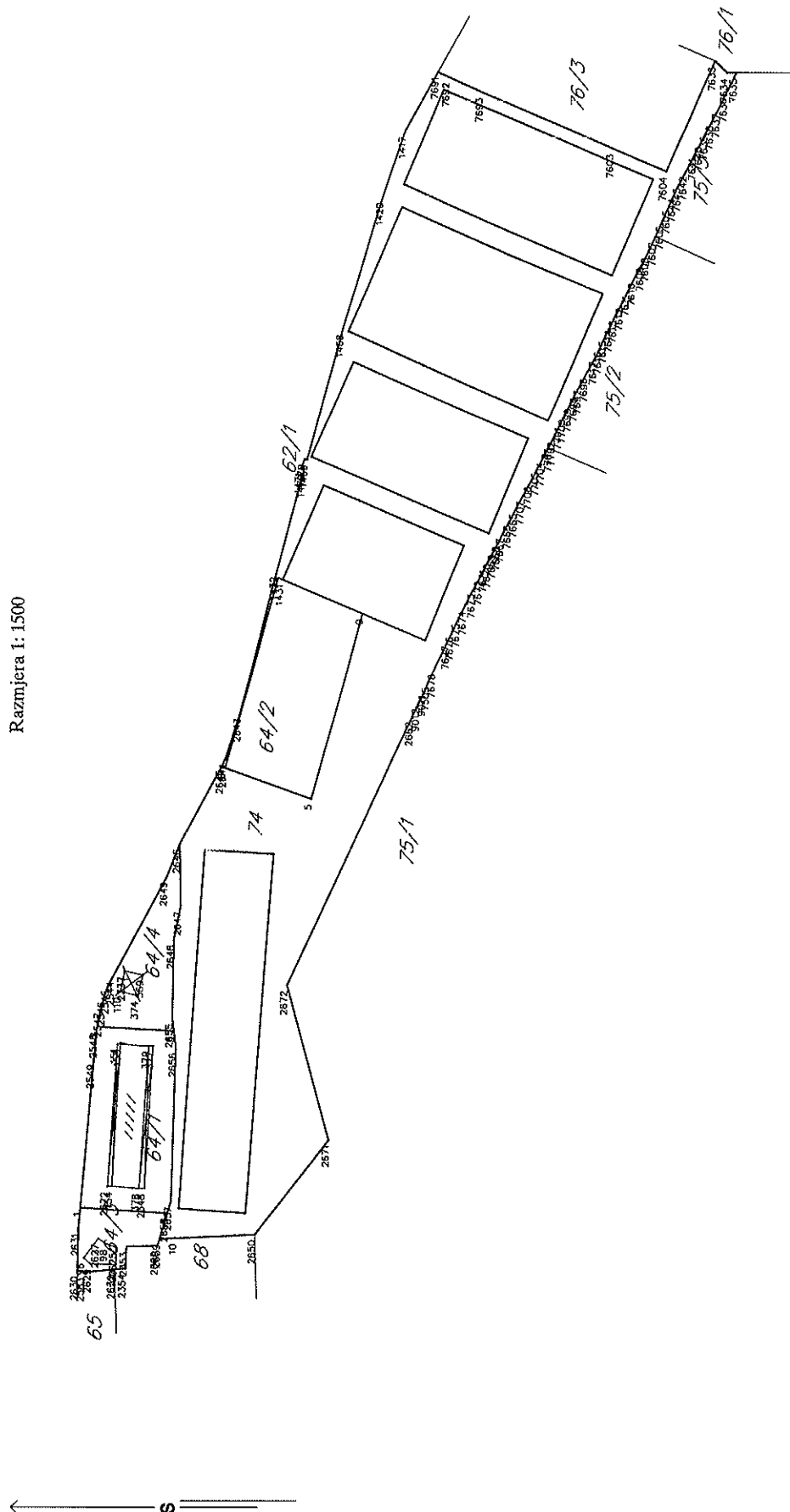


CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 284/2022
Datum: 27.12.2022.

Katastarska opština: PODI
 Broj lista nepokretnosti:
 Broj plana:
 Parcele: 74, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1500



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Ullan Disant, 2007

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: PODI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 27.12.2022. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.9.23 - (2) EKSPORT PODATAKA 27.12.2022 08:38

1	6545919.99	4701577.12	0.00
2	6546098.19	4701470.09	0.00
2	6545962.34	4701573.83	0.00
3	6545961.40	4701556.06	0.00
4	6545918.76	4701557.17	0.00
5	6546015.84	4701524.59	0.00
7	6546067.58	4701532.85	0.00
8	6546023.06	4701544.80	0.00
9	6546059.33	4701513.12	0.00
10	6545912.88	4701555.08	0.00
1417	6546172.67	4701504.33	0.00
1420	6546157.10	4701509.54	0.00
1431	6546067.17	4701531.78	0.00
1432	6546069.13	4701533.20	0.00
1468	6546125.94	4701518.63	0.00
1469	6546095.24	4701526.50	0.00
1470	6546095.44	4701527.10	0.00
1471	6546093.31	4701527.74	0.00
1472	6546092.99	4701527.14	0.00
2353	6545910.91	4701566.50	0.00
2354	6545905.74	4701566.78	0.00
2544	6545974.22	4701570.18	0.00
2545	6545972.14	4701571.34	0.00
2546	6545969.43	4701572.26	0.00
2547	6545966.87	4701572.95	0.00
2548	6545961.92	4701573.91	0.00
2549	6545954.76	4701574.46	0.00
2583	6545904.84	4701576.24	0.00
2630	6545905.18	4701577.64	0.00
2631	6545915.00	4701577.50	0.00
2632	6545905.50	4701569.31	0.00
2643	6546036.09	4701541.40	0.00
2644	6546025.44	4701544.67	0.00
2645	6546023.92	4701545.37	0.00
2646	6546005.21	4701555.15	0.00
2647	6545990.62	4701554.76	0.00
2648	6545982.78	4701556.31	0.00
2649	6545997.49	4701558.12	0.00
2650	6545913.75	4701536.60	0.00

		284-22	
2655	6545964.40	4701556.45	0.00
2656	6545957.54	4701555.56	0.00
2657	6545921.59	4701556.27	0.00
2658	6545918.90	4701557.13	0.00
2659	6545912.70	4701558.90	0.00
2660	6545911.12	4701559.35	0.00
2662	6546035.24	4701501.19	0.00
2671	6545935.94	4701519.62	0.00
2672	6545972.08	4701529.69	0.00
7505	6546043.53	4701497.47	0.00
7603	6546168.70	4701455.68	0.00
7604	6546163.36	4701443.26	0.00
7605	6546155.53	4701442.41	0.00
7606	6546151.81	4701443.91	0.00
7607	6546148.02	4701445.54	0.00
7608	6546144.36	4701447.22	0.00
7609	6546142.03	4701448.36	0.00
7610	6546138.31	4701450.29	0.00
7611	6546135.25	4701451.78	0.00
7612	6546132.41	4701453.07	0.00
7613	6546129.48	4701454.56	0.00
7614	6546127.37	4701455.59	0.00
7615	6546124.72	4701456.93	0.00
7616	6546122.14	4701458.04	0.00
7617	6546119.77	4701459.14	0.00
7633	6546189.19	4701432.25	0.00
7634	6546186.48	4701429.41	0.00
7635	6546186.45	4701427.31	0.00
7636	6546181.82	4701429.54	0.00
7637	6546178.29	4701431.25	0.00
7638	6546175.40	4701432.70	0.00
7639	6546172.99	4701433.92	0.00
7640	6546170.50	4701435.18	0.00
7641	6546167.60	4701436.66	0.00
7642	6546163.46	4701438.68	0.00
7643	6546160.75	4701440.01	0.00
7644	6546158.37	4701441.16	0.00
7665	6546084.03	4701477.34	0.00
7666	6546081.28	4701478.68	0.00
7667	6546078.22	4701480.32	0.00
7668	6546076.32	4701481.19	0.00
7669	6546074.37	4701482.19	0.00
7670	6546072.30	4701483.25	0.00
7671	6546070.66	4701484.17	0.00
7672	6546068.29	4701485.24	0.00
7673	6546065.30	4701486.87	0.00
7674	6546061.37	4701488.89	0.00
7675	6546058.39	4701490.45	0.00
7676	6546055.28	4701491.90	0.00
7677	6546053.25	4701492.85	0.00
7678	6546046.51	4701496.06	0.00

		284-22	
7691	6546186.42	4701496.75	0.00
7692	6546185.27	4701494.10	0.00
7693	6546181.73	4701486.30	0.00
7696	6546115.89	4701461.24	0.00
7697	6546113.09	4701462.72	0.00
7698	6546111.33	4701463.68	0.00
7699	6546108.75	4701465.03	0.00
7700	6546106.21	4701466.29	0.00
7701	6546104.14	4701467.24	0.00
7702	6546100.95	4701468.73	0.00
7703	6546099.49	4701469.41	0.00
7704	6546096.13	4701471.16	0.00
7705	6546093.76	4701472.34	0.00
7706	6546090.32	4701474.02	0.00
7707	6546086.96	4701475.77	0.00
9011	6546041.32	4701498.34	0.00
9012	6546038.43	4701499.71	0.00

Parcela: 64/2 (P=970)

Frontovi:

od do dužina(m)

8-7 46.10

7-1431 1.15

1431-9 20.24

9-5 44.98

5-8 21.46

Parcela: 64/3 (P=224)

Frontovi:

od do dužina(m)

2630-2631 9.82

2631-1 5.00

1-4 19.99

4-2659 6.30

2659-2660 1.64

2660-2353 7.15

2353-2354 5.18

2354-2632 2.54

2632-2583 6.96

2583-2630 1.44

Objekat: LN:-1, Parcela: 64/3, Objekat u vanprivredi, zgrada: 1, P= 31 m2

96	6545908.21	4701576.25	0.00
2627	6545912.78	4701572.98	0.00
98	6545911.48	4701571.07	0.00
2625	6545910.75	4701568.89	0.00
100	6545906.62	4701568.89	0.00
2629	6545906.84	4701574.69	0.00

Frontovi:

284-22

od do dužina(m)
96-2627 5.62
2627-98 2.31
98-2625 2.30
2625-100 4.13
100-2629 5.80
2629-96 2.08

Parcela: 64/1 (P=833)

Frontovi:

od do dužina(m)
1-2549 34.87
2549-2548 7.18
2548-2 0.43
2-3 17.79
3-2656 3.89
2656-2657 35.96
2657-2658 2.82
2658-4 0.15
4-1 19.99

Objekat: LN:-1, Parcela: 64/1, Stambene zgrade, zgrada: 1, P= 279 m2

378	6545924.59	4701563.79	0.00
154	6545925.04	4701570.03	0.00
2572	6545925.00	4701571.01	0.00
151	6545958.31	4701569.09	0.00
153	6545958.32	4701568.44	0.00
379	6545957.89	4701561.87	0.00
377	6545957.83	4701560.84	0.00
2348	6545924.50	4701562.53	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)
378-154 6.26
154-2572 0.98
2572-151 33.37
151-153 0.65
153-379 6.58
379-377 1.03
377-2348 33.37
2348-378 1.26

Parcela: 64/4 (P=409)

Frontovi:

od do dužina(m)
2546-2545 2.86
2545-2544 2.38
2544-2649 26.21
2649-2646 8.27

284-22

2646-2647 14.60
2647-2648 7.99
2648-2655 18.38
2655-3 3.03
3-2 17.79
2-2547 4.61
2547-2546 2.65

Objekat: LN:-1, Parcela: 64/4, Garaža, zgrada: 1, P= 21 m2

110	6545970.52	4701568.58	0.00
2337	6545975.30	4701567.69	0.00
369	6545974.43	4701563.40	0.00
374	6545969.62	4701564.54	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)
110-2337 4.86
2337-369 4.38
369-374 4.94
374-110 4.14

Parcela: 74 (P=4853)

Frontovi:

od do dužina(m)
2646-2645 21.11
2645-2644 1.67
2644-2643 11.14
2643-1432 34.04
1432-1472 24.62
1472-1471 0.68
1471-1470 2.22
1470-1469 0.63
1469-1468 31.69
1468-1420 32.46
1420-1417 16.42
1417-7691 15.70
7691-7692 2.89
7692-7693 8.57
7693-7603 33.28
7603-7604 13.52
7604-7633 28.08
7633-7634 3.93
7634-7635 2.10
7635-7636 5.14
7636-7637 3.92
7637-7638 3.23
7638-7639 2.70
7639-7640 2.79
7640-7641 3.26
7641-7642 4.61

7642-7643 3.02
7643-7644 2.64
7644-7605 3.10
7605-7606 4.01
7606-7607 4.13
7607-7608 4.03
7608-7609 2.59
7609-7610 4.19
7610-7611 3.40
7611-7612 3.12
7612-7613 3.29
7613-7614 2.35
7614-7615 2.97
7615-7616 2.81
7616-7617 2.61
7617-7696 4.41
7696-7697 3.17
7697-7698 2.00
7698-7699 2.91
7699-7700 2.84
7700-7701 2.28
7701-7702 3.52
7702-7703 1.61
7703-2 1.47
2-7704 2.32
7704-7705 2.65
7705-7706 3.83
7706-7707 3.79
7707-7665 3.32
7665-7666 3.06
7666-7667 3.47
7667-7668 2.09
7668-7669 2.19
7669-7670 2.33
7670-7671 1.88
7671-7672 2.60
7672-7673 3.41
7673-7674 4.42
7674-7675 3.36
7675-7676 3.43
7676-7677 2.24
7677-7678 7.47
7678-7505 3.30
7505-9011 2.38
9011-9012 3.20
9012-2662 3.52
2662-2672 69.29
2672-2671 37.52
2671-2650 27.94
2650-10 18.50
10-2659 3.82

284-22

2659-4 6.30
4-2658 0.15
2658-2657 2.82
2657-2656 35.96
2656-3 3.89
3-2655 3.03
2655-2648 18.38
2648-2647 7.99
2647-2646 14.60

Obradio:

Pregledao:

Ubrano B. igmar. int. raag.



Geomont Consulting d.o.o.
AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

PIB: 03195163

PDV: 70/31-02045-4

Ž.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb, Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340, e-mail: geomontbp@gmail.com

Broj: 38 / 2022

Podgorica, 28.06.2022.godine

GEODETSKI ELABORAT

Parcelacija po DUP-u na kat. parceli

14, 15/2, 65, 68, 64/2, 74, 70, 71, 72, 73, 63, 69, 75/1, 62/1

KO Podi, Opština Herceg Novi

912-103-306/2022/2
28.06.2022.

Vlasnik KP 14, 15/2, 65, 68, 64/2, 74, 70, 71, 72, 73:

VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1

Vlasnik KP 63 :

STAMENKOVIĆ DRAGOSLAV PREDRAG Korišćenje 1/1

Vlasnik KP 69, 75/1 :

TRGOVAČKO PREDUZEĆE PKB HERCEG NOVI Svojina 1/1

Vlasnik KP 62/1 :

Crna Gora Svojina 1/1

Opština Herceg Novi Raspolaganje 1/1

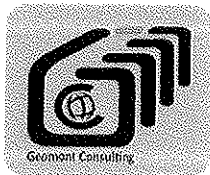
Narucilac posla : VRM MONTECARNE DOO PODGORICA

Izvršilac: Geomont Consulting d.o.o.

Spisak prijava br.: 93/22 i br.: 62/22

Pregledao i ovjerio: Ulaša B.
28.06.2022.

Jun 2022 Godine



Geomont Consulting d.o.o.

AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

PIB: 03195163

PDV: 70/31-02045-4

Ž.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb, Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340, e-mail: geomontbp@gmail.com

U skladu sa zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
Imaoc prava / korisnik _____
Adresa / telefon _____

OVLAŠĆENJE

Firmu Geomont Consulting. iz Bijelog Polja

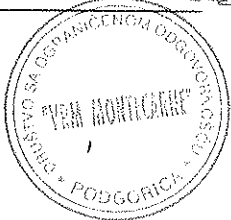
DA IZVRŠI :

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. _____
8. _____

Snimanje se odnosi na:

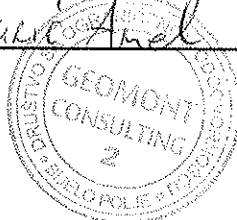
- katastarsku parcelu: 14, 15/2, 65, 68, 64/2, 74, 70, 71, 72, 73, 63, 69, 75/1, 62/1
- K.O: Podi
- Opština: Herceg Novi

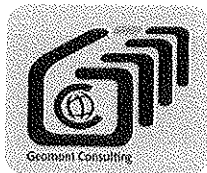
Ime i prezime valsnika

Za "Geomont Consulting"

Amel Hurić dipl.inz.geod.



TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Na osnovu Zahtjeva koji je preduzeću „Geomont Consulting“ d.o.o. iz Bijelog Polja podnio vlasnik nepokretnosti VRM MONTECARNE DOO PODGORICA dana 25.06.2022. godine na osnovu podataka Izvoda iz DUP-a sastavljen je „Geodetski elaborat Parcelacija po Dup-u za 14,15/2,65,68,64/2,74,70,71,72,73,69,75/1,62/1 KO Podi, Opština Herceg Novi“

Na osnovu podataka iz Izvoda iz Dup-a za predmetnu parcelu konstatovano je da novoformirana parcela 15/2 ima površinu $P=308 \text{ m}^2$, parcela 15/3 ima površinu $P=11 \text{ m}^2$, parcela 65/1 ima površinu $P=658 \text{ m}^2$, parcela 65/2 ima površinu $P=68 \text{ m}^2$, parcela 68/1 ima površinu $P=1272 \text{ m}^2$, parcela 68/2 ima površinu $P=343 \text{ m}^2$, parcela 68/3 ima površinu $P=184 \text{ m}^2$, parcela 64/2 ima površinu $P=624 \text{ m}^2$, parcela 64/5 ima površinu $P=310 \text{ m}^2$, parcela 64/6 ima površinu $P=39 \text{ m}^2$, parcela 74/1 ima površinu $P=673 \text{ m}^2$, parcela 74/2 ima površinu $P=158 \text{ m}^2$, parcela 74/3 ima površinu $P=1341 \text{ m}^2$, parcela 74/4 ima površinu $P=312 \text{ m}^2$, parcela 74/5 ima površinu $P=694 \text{ m}^2$, parcela 74/6 ima površinu $P=74 \text{ m}^2$, parcela 74/7 ima površinu $P=567 \text{ m}^2$, parcela 74/8 ima površinu $P=12 \text{ m}^2$, parcela 74/9 ima površinu $P=600 \text{ m}^2$, , parcela 74/10 ima površinu $P=443 \text{ m}^2$ parcela 70/1 ima površinu $P=860 \text{ m}^2$, parcela 70/2 ima površinu $P=3 \text{ m}^2$, parcela 71/1 ima površinu $P=26 \text{ m}^2$, parcela 71/2 ima površinu $P=1067 \text{ m}^2$, parcela 72/1 ima površinu $P=1 \text{ m}^2$, parcela 72/2 ima površinu $P=808 \text{ m}^2$, parcela 72/3 ima površinu $P=834 \text{ m}^2$, parcela 69/1 ima površinu $P=556 \text{ m}^2$, parcela 69/2 ima površinu $P=5 \text{ m}^2$, parcela 69/3 ima površinu $P=779 \text{ m}^2$, parcela 75/1 ima površinu $P=17847 \text{ m}^2$, parcela 75/4 ima površinu $P=816 \text{ m}^2$, parcela 75/5 ima površinu $P=13 \text{ m}^2$, parcela 62/1 ima površinu $P=3828 \text{ m}^2$, parcela 62/3 ima površinu $P=77 \text{ m}^2$.

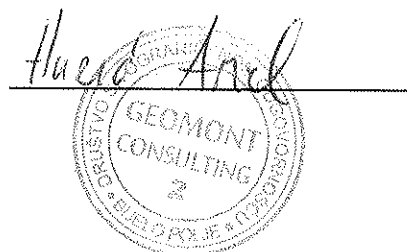
Zbog razlike površina u grafici i Lista nepokretnosti odstupanja koja su se javila prilikom preklapanja parcela, ispravke su izvršene na taj način sto su se za površine parcela koje su ulazile unutar Urbanističkih parcela ostavljene prave površine kao na grafici, a razlika koja se javila je prebacena na dijlove parcela koje ulaze u put odnosno izvan Urbanisticke parcele. Elaborat parcelacije po Dup-u sadrži:

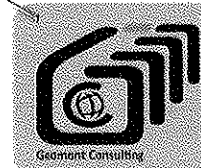
- Manual
- Spisak prijava
- Tehnički izvještaj

U Bijelom Polju, Jun 2022. godine

Izvještaj sastavio:

Amel Hurić, dip.inž.geod.





Geomont Consulting d.o.o.
AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb. Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340 e-mail: geomontlp@gmail.com

PIB: 03195163

PDV: 70/31-02045-4

Z.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE

PODRUČNA JEDINICA: Herceg Novi

ZAHTJEV

ZA OVJERU ELABORATA

Molimo Vas da postupite po elaboratu ovlaštene agencije „Geomont Consulting“ d.o.o., radi ovjere elaborata: „**Geodetski elaborat Parcelacija**”.

- na katastarskoj parceli: 14,15/2,65,68,64/2,74,70,71,72,73,63,69,75/1,62/1
- Katastarska Opština: **Podi**
- Opština: **Herceg Novi**

Vlasnik KP 14,15/2,65,68,64/2,74,70,71,72,73: *STZ*
VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1

Vlasnik KP 63 :

STAMENKOVIĆ DRAGOSLAV PREDRAG Korišćenje 1/1

Vlasnik KP 69,75/1 :

TRGOVAČKO PREDUZEĆE PKB HERCEG NOVI Svojina 1/1

Vlasnik KP 62/1 :

Crna Gora Svojina 1/1

Opština Herceg Novi Raspolaganje 1/1

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI			
Primljeno:			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
<i>108</i>	<i>306</i>	<i>2</i>	<i>222</i>

Prilažemo uplate:

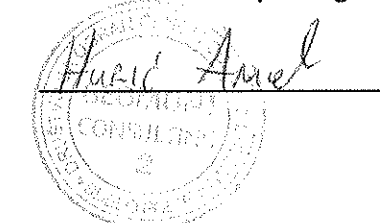
1. Naknada za ovjeru: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 u iznosu od 20 eura.
2. Republička administrativna taksa: na račun RCG br. 832-1082-55 u iznosu od 2 eura

Datum: 25.06.20221. godine

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Za Geomont Consulting

Amel Hurić dipl.inz.geod.





Geomont Consulting d.o.o.
AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

PIB: 03195163

PDV: 70/31-02045-4

Ž.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb, Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340, e-mail: geomontbp@gmail.com

Propratni akt
Dopuna predmeta br.38/2022

Parcelacija po DUP-u na kat. parceli

14,15/2,65,68,64/2,74,70,71,72,73,69,75/1,62/1

KO Podi, Opština Herceg Novi

Vlasnik KP 14,15/2,65,68,64/2,74,70,71,72,73:

VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1

Vlasnik KP 69,75/1 :

TRGOVAČKO PREDUZEĆE PKB HERCEG NOVI Svojina 1/1

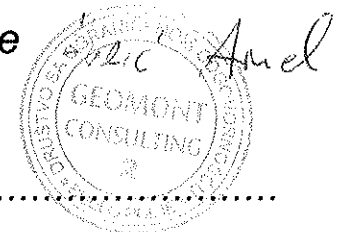
Vlasnik KP 62/1 :

Crna Gora Svojina 1/1

Opština Herceg Novi Raspolaganje 1/1

UPRAVA ZA I DRŽAVNU IM PODRUČJA HERCEGA NOVI			
Prijava: 28.10.2022			
Org. št.	Broj	Prijava	Vrijednost
917-109	306	2022.1	

Izvršilac: Geomont Consulting d.o.o. Bijelo Polje



Spisak prijava br.:

Pregledao i ovjerio:

Oktober 2022. Godine



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Дирекција за имовину и заступање

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

02-7-427-156/22

30.09.2022.

Za: „GEOMONT CONSULTING“ DOO Bijelo Polje

n/r Hurić Amelu

Predmet: odgovor na zahtjev

Poštovani,

Dana 29.09.2022.godine ovaj organ Opštine Herceg Novi primio je Vaš zahtjev, da kao imaoци права na kat.parceli 62/1 KO Podi, dobijete našu saglasnost za izradu tehničke dokumentacije, elaborata parcelacije po DUP-u "Nemila-poslovna zona", zbog formiranja UP 15, a sve prema urbanističko-tehničkim uslovima koje ste dostavili u prilogu.

Razmatrajući Vaš zahtjev, ovim putem dajemo saglasnost za izradu tehničke dokumentacije traženog elaborata predloga parcelacije za kat.parc.62/1 KO Podi, na kojoj parceli je upisana Crna Gora sa pravom svojine, a Opština Herceg Novi sa pravom raspolaganja.

Kao podnosilac zahtjeva dužni ste da po izradi tehničke dokumentacije i elaborata parcelacije primjerak istog dostavite Opštini Herceg Novi radi evidentiranja izvršenih radnji.

Ova saglasnost se daje samo u svrhu izrade tehničke dokumentacije i ne može biti osnov za sprovođenje navedenog elaborata parcelacije niti za promjenu vlasničkih prava kod Uprave za katastar i državnu imovinu.

Takođe, naglašavamo da je kat.parcela 62/1 KO Podi upisana u LN 191 KO Podi, u naravi javni put i predstavlja javno dobro u opštoj upotrebi, i ne može biti predmet privatne svojine.

S poštovanjem,

Jelena Poledica

V.D.DIREKTOR DIREKCIJE

T: +382 31 321 052 lokal 256

E.: jelena.poledica@hercegnovi.me

E.: direkcija_z_a_imovinu@hercegnovi.me

Dostavljeno: naslovu; u spise

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

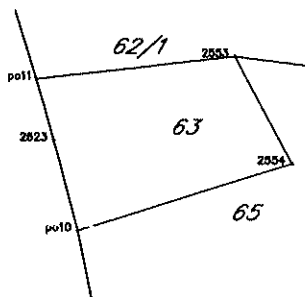
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 63

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

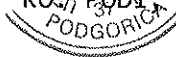


Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KOŠ: PODT R 1:1000



Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 09:57

2553	6545855.86	4701579.74	0.00
2554	6545859.72	4701572.35	0.00
2623	6545843.33	4701573.95	0.00
po10	6545845.02	4701567.73	0.00
po11	6545842.17	4701578.17	0.00

Parcela: 63 (P=137)

Frontovi:

od do dužina(m)

po11-2553 13.78

2553-2554 8.34

2554-po10 15.41

po10-2623 6.45

2623-po11 4.38

Obradio:



Pregledao:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

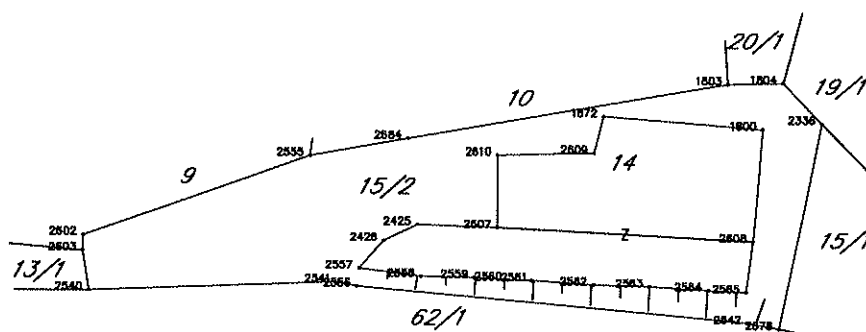
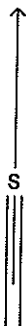
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcele: 14, 15/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Land

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUGNA JEDINICA: HERCEG NOVI
KO: POKL, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 09:53

1800	6545960.45	4701595.88	0.00
1803	6545958.06	4701598.98	0.00
1804	6545961.84	4701599.08	0.00
1872	6545949.51	4701596.75	0.00
2336	6545964.47	4701596.30	0.00
2425	6545936.70	4701589.30	0.00
2426	6545934.41	4701588.21	0.00
2540	6545914.27	4701584.72	0.00
2541	6545931.14	4701585.34	0.00
2542	6545959.47	4701582.54	0.00
2555	6545929.36	4701594.03	0.00
2556	6545932.63	4701585.07	0.00
2557	6545932.77	4701586.29	0.00
2558	6545936.99	4701585.74	0.00
2559	6545940.62	4701585.66	0.00
2560	6545942.98	4701585.49	0.00
2561	6545944.59	4701585.45	0.00
2562	6545948.86	4701585.15	0.00
2563	6545952.69	4701585.03	0.00
2564	6545956.76	4701584.78	0.00
2565	6545959.36	4701584.65	0.00
2602	6545913.83	4701588.51	0.00
2603	6545913.82	4701587.43	0.00
2607	6545942.19	4701589.09	0.00
2608	6545959.79	4701588.15	0.00
2609	6545948.85	4701594.22	0.00
2610	6545942.22	4701594.09	0.00
2678	6545961.63	4701582.14	0.00
2684	6545936.09	4701595.24	0.00

Parcela: 14 (P=212)

Frontovi:

od do dužina(m)

1872-1800 10.97

1800-2608 7.76

2608-2565 3.53

2565-2564 2.60

2564-2563 4.08

2563-2562 3.83
 2562-2561 4.28
 2561-2560 1.61
 2560-2559 2.37
 2559-2558 3.63
 2558-2557 4.26
 2557-2426 2.53
 2426-2425 2.54
 2425-2607 5.49
 2607-2610 5.00
 2610-2609 6.63
 2609-1872 2.61

Parcela: 15/2 (P=327)

Frontovi:

od do dužina(m)

2555-2684 6.84
 2684-1803 22.29
 1803-1804 3.78
 1804-2336 3.83
 2336-2678 14.44
 2678-2542 2.20
 2542-2556 26.96
 2556-2541 1.51
 2541-2540 16.88
 2540-2603 2.75
 2603-2602 1.08
 2602-2555 16.48

Obradio:



Pregradio:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

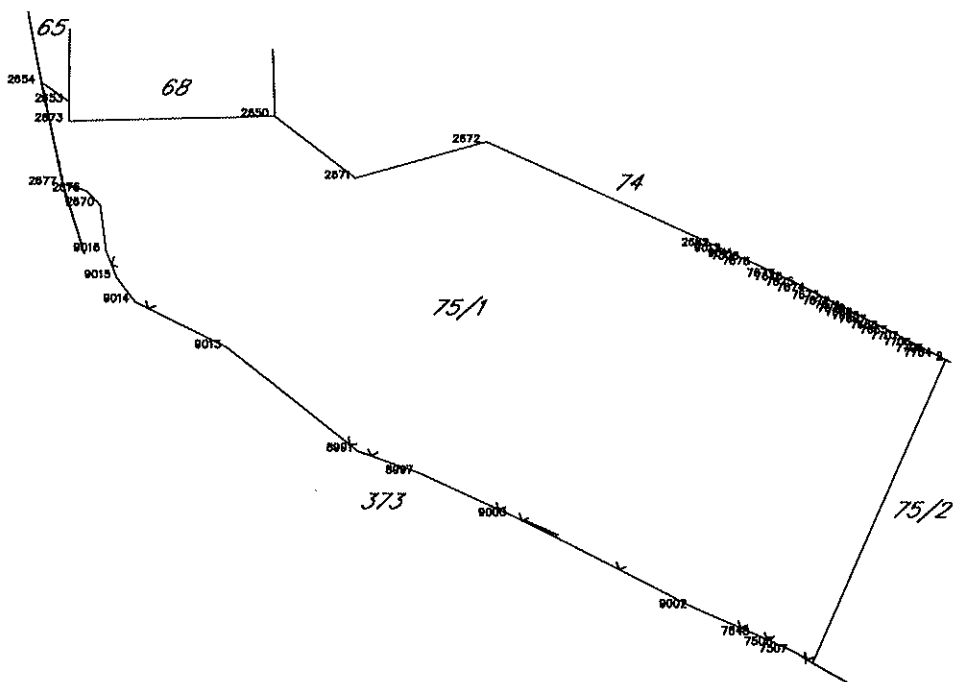
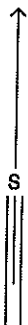
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 75/1

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2000



Obradio:



Overava
Službeno lice:

37
PODGORICA

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: HERCEG NOVI
KO: 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 11:03

1	6546062.24	4701386.29	0.00
2	6546098.19	4701470.09	0.00
2650	6545913.75	4701536.60	0.00
2653	6545857.15	4701540.33	0.00
2654	6545849.65	4701545.47	0.00
2662	6546035.24	4701501.19	0.00
2670	6545865.99	4701511.81	0.00
2671	6545935.94	4701519.62	0.00
2672	6545972.08	4701529.69	0.00
2673	6545857.22	4701534.90	0.00
2676	6545862.08	4701515.79	0.00
2677	6545855.82	4701517.51	0.00
7505	6546043.53	4701497.47	0.00
7507	6546057.05	4701389.30	0.00
7508	6546052.96	4701391.30	0.00
7648	6546046.69	4701394.10	0.00
7665	6546084.03	4701477.34	0.00
7666	6546081.28	4701478.68	0.00
7667	6546078.22	4701480.32	0.00
7668	6546076.32	4701481.19	0.00
7669	6546074.37	4701482.19	0.00
7670	6546072.30	4701483.25	0.00
7671	6546070.66	4701484.17	0.00
7672	6546068.29	4701485.24	0.00
7673	6546065.30	4701486.87	0.00
7674	6546061.37	4701488.89	0.00
7675	6546058.39	4701490.45	0.00
7676	6546055.28	4701491.90	0.00
7677	6546053.25	4701492.85	0.00
7678	6546046.51	4701496.06	0.00
7704	6546096.13	4701471.16	0.00
7705	6546093.76	4701472.34	0.00
7706	6546090.32	4701474.02	0.00
7707	6546086.96	4701475.77	0.00
8991	6545936.87	4701444.43	0.00
8997	6545954.11	4701438.32	0.00
9000	6545979.67	4701426.58	0.00
9002	6546029.49	4701401.55	0.00



9011	6546041.32	4701498.34	0.00
9012	6546038.43	4701499.71	0.00
9013	6545901.29	4701472.80	0.00
9014	6545876.14	4701485.28	0.00
9015	6545870.81	4701491.84	0.00
9016	6545867.69	4701499.19	0.00

Parcela: 75/1 (P=18726)

Frontovi:

od do dužina(m)

2671-2672 37.52
2672-2662 69.29
2662-9012 3.52
9012-9011 3.20
9011-7505 2.38
7505-7678 3.30
7678-7677 7.47
7677-7676 2.24
7676-7675 3.43
7675-7674 3.36
7674-7673 4.42
7673-7672 3.41
7672-7671 2.60
7671-7670 1.88
7670-7669 2.33
7669-7668 2.19
7668-7667 2.09
7667-7666 3.47
7666-7665 3.06
7665-7707 3.32
7707-7706 3.79
7706-7705 3.83
7705-7704 2.65
7704-2 2.32
2-1 91.19
1-7507 6.00
7507-7508 4.55
7508-7648 6.87
7648-9002 18.74
9002-9000 55.75
9000-8997 28.13
8997-8991 18.29
8991-9013 45.51
9013-9014 28.08
9014-9015 8.45
9015-9016 7.98
9016-2670 12.73
2670-2676 5.58
2676-2677 6.49
2677-2654 28.63

2654-2653 9.09
2653-2673 5.13
2673-2650 56.56
2650-2671 27.94

Obradio:



Pregledao:

[Signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

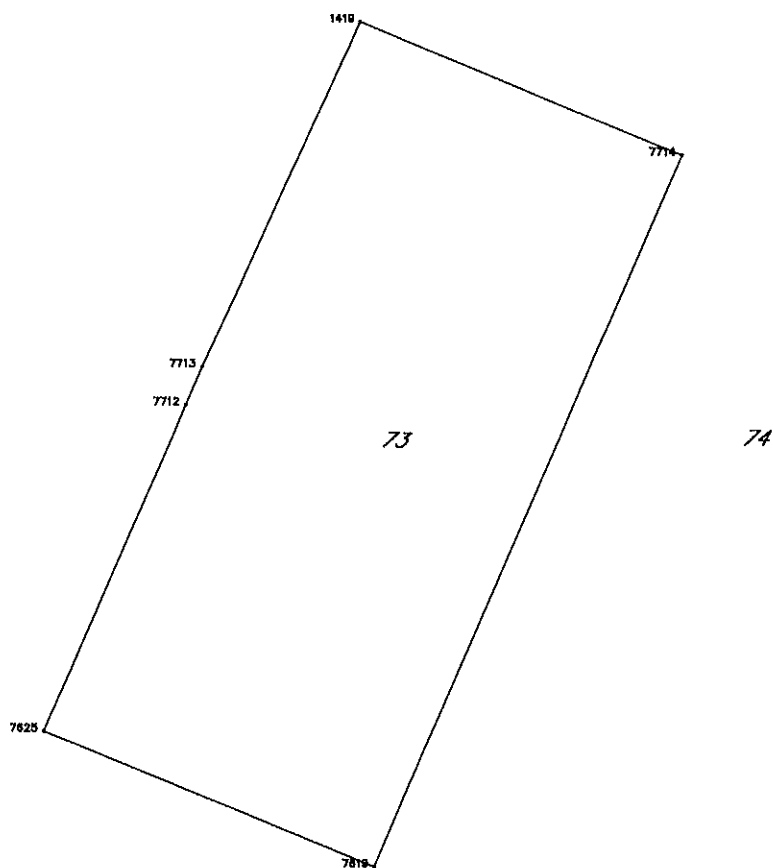
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 73

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: POVI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:57

1419	6546160.16	4701504.51	0.00
7619	6546161.46	4701446.22	0.00
7625	6546138.87	4701455.54	0.00
7712	6546148.37	4701478.06	0.00
7713	6546149.49	4701480.69	0.00
7714	6546182.33	4701495.31	0.00

Parcela: 73 (P=1300)

Frontovi:

od do dužina(m)

7713-1419 26.10

1419-7714 24.00

7714-7619 53.34

7619-7625 24.44

7625-7712 24.44

7712-7713 2.86

Obradio:

Pregledao:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

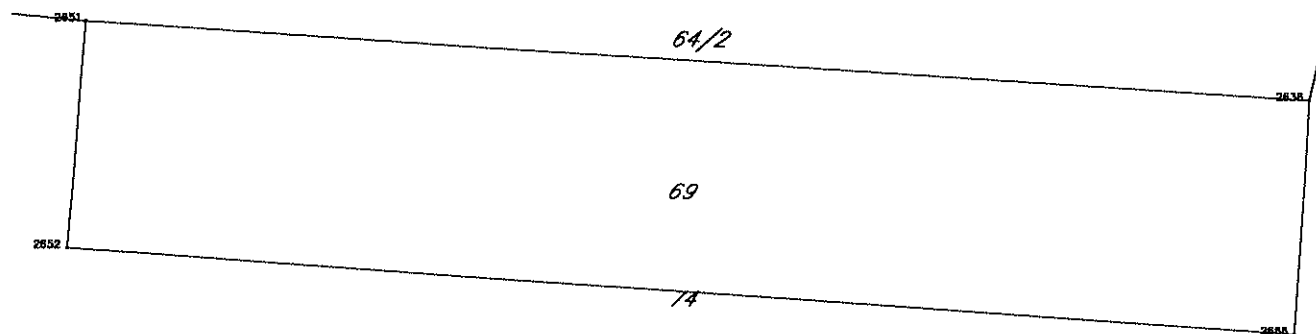
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 69

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
KOŠTAR: R 1:1000

Po zahjebu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:14

2636	6546003.86	4701549.29	0.00
2651	6545919.87	4701554.45	0.00
2652	6545918.79	4701538.83	0.00
2666	6546002.88	4701533.15	0.00

) Parcela: 69 (P=1340)

Frontovi:

od do dužina(m)

2652-2651 15.66

2651-2636 84.15

2636-2666 16.17

2666-2652 84.28

Obradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

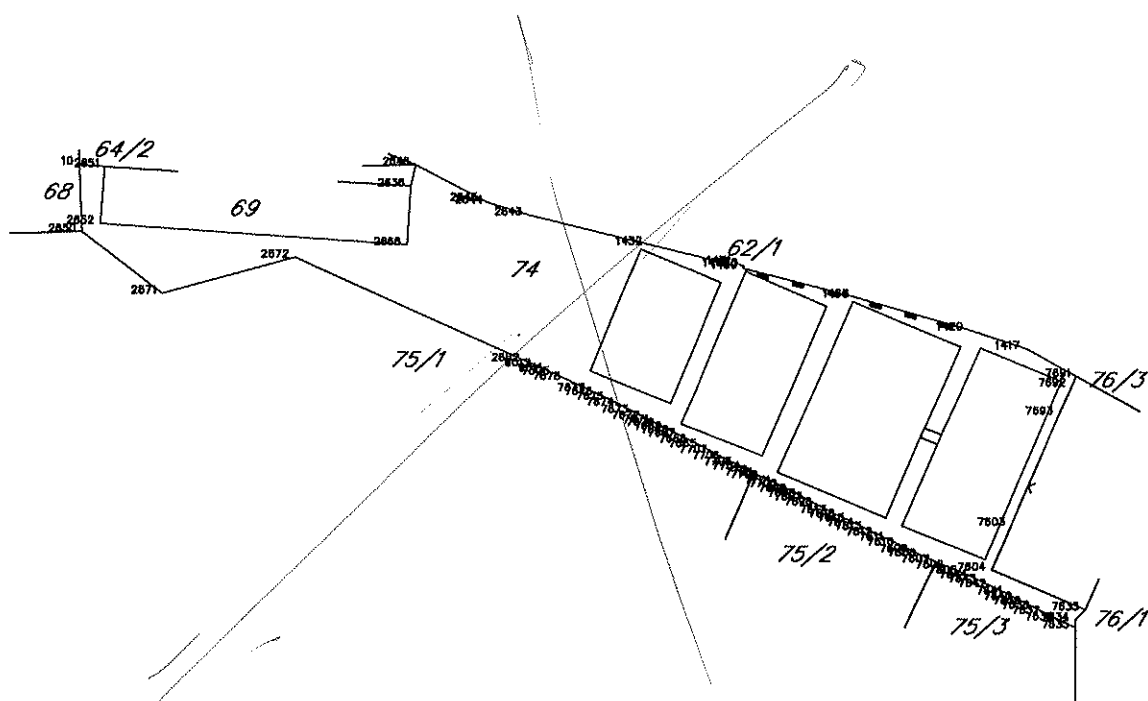
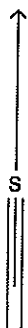
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 74

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2000



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Lavio

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: PODI, R 1:1000

Po zahjebu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 11:00

2	6546098.19	4701470.09	0.00
10	6545912.88	4701555.08	0.00
1417	6546172.67	4701504.33	0.00
1420	6546157.10	4701509.54	0.00
1432	6546069.13	4701533.20	0.00
1468	6546125.94	4701518.63	0.00
1469	6546095.24	4701526.50	0.00
1470	6546095.44	4701527.10	0.00
1471	6546093.31	4701527.74	0.00
1472	6546092.99	4701527.14	0.00
2636	6546003.86	4701549.29	0.00
2643	6546036.09	4701541.40	0.00
2644	6546025.44	4701544.67	0.00
2645	6546023.92	4701545.37	0.00
2646	6546005.21	4701555.15	0.00
2650	6545913.75	4701536.60	0.00
2651	6545919.87	4701554.45	0.00
2652	6545918.79	4701538.83	0.00
2662	6546035.24	4701501.19	0.00
2666	6546002.88	4701533.15	0.00
2671	6545935.94	4701519.62	0.00
2672	6545972.08	4701529.69	0.00
7505	6546043.53	4701497.47	0.00
7603	6546168.70	4701455.68	0.00
7604	6546163.36	4701443.26	0.00
7605	6546155.53	4701442.41	0.00
7606	6546151.81	4701443.91	0.00
7607	6546148.02	4701445.54	0.00
7608	6546144.36	4701447.22	0.00
7609	6546142.03	4701448.36	0.00
7610	6546138.31	4701450.29	0.00
7611	6546135.25	4701451.78	0.00
7612	6546132.41	4701453.07	0.00
7613	6546129.48	4701454.56	0.00
7614	6546127.37	4701455.59	0.00
7615	6546124.72	4701456.93	0.00
7616	6546122.14	4701458.04	0.00
7617	6546119.77	4701459.14	0.00



7633	6546189.19	4701432.25	0.00
7634	6546186.48	4701429.41	0.00
7635	6546186.45	4701427.31	0.00
7636	6546181.82	4701429.54	0.00
7637	6546178.29	4701431.25	0.00
7638	6546175.40	4701432.70	0.00
7639	6546172.99	4701433.92	0.00
7640	6546170.50	4701435.18	0.00
7641	6546167.60	4701436.66	0.00
7642	6546163.46	4701438.68	0.00
7643	6546160.75	4701440.01	0.00
7644	6546158.37	4701441.16	0.00
7665	6546084.03	4701477.34	0.00
7666	6546081.28	4701478.68	0.00
7667	6546078.22	4701480.32	0.00
7668	6546076.32	4701481.19	0.00
7669	6546074.37	4701482.19	0.00
7670	6546072.30	4701483.25	0.00
7671	6546070.66	4701484.17	0.00
7672	6546068.29	4701485.24	0.00
7673	6546065.30	4701486.87	0.00
7674	6546061.37	4701488.89	0.00
7675	6546058.39	4701490.45	0.00
7676	6546055.28	4701491.90	0.00
7677	6546053.25	4701492.85	0.00
7678	6546046.51	4701496.06	0.00
7691	6546186.42	4701496.75	0.00
7692	6546185.27	4701494.10	0.00
7693	6546181.73	4701486.30	0.00
7696	6546115.89	4701461.24	0.00
7697	6546113.09	4701462.72	0.00
7698	6546111.33	4701463.68	0.00
7699	6546108.75	4701465.03	0.00
7700	6546106.21	4701466.29	0.00
7701	6546104.14	4701467.24	0.00
7702	6546100.95	4701468.73	0.00
7703	6546099.49	4701469.41	0.00
7704	6546096.13	4701471.16	0.00
7705	6546093.76	4701472.34	0.00
7706	6546090.32	4701474.02	0.00
7707	6546086.96	4701475.77	0.00
9011	6546041.32	4701498.34	0.00
9012	6546038.43	4701499.71	0.00

Parcela: 74 (P=5463)

Frontovi:

od do dužina(m)

2643-1432 34.04

1432-1472 24.62

1472-1471 0.68

1471-1470 2.22
1470-1469 0.63
1469-1468 31.69
1468-1420 32.46
1420-1417 16.42
1417-7691 15.70
7691-7692 2.89
7692-7693 8.57
7693-7603 33.28
7603-7604 13.52
7604-7633 28.08
7633-7634 3.93
7634-7635 2.10
7635-7636 5.14
7636-7637 3.92
7637-7638 3.23
7638-7639 2.70
7639-7640 2.79
7640-7641 3.26
7641-7642 4.61
7642-7643 3.02
7643-7644 2.64
7644-7605 3.10
7605-7606 4.01
7606-7607 4.13
7607-7608 4.03
7608-7609 2.59
7609-7610 4.19
7610-7611 3.40
7611-7612 3.12
7612-7613 3.29
7613-7614 2.35
7614-7615 2.97
7615-7616 2.81
7616-7617 2.61
7617-7696 4.41
7696-7697 3.17
7697-7698 2.00
7698-7699 2.91
7699-7700 2.84
7700-7701 2.28
7701-7702 3.52
7702-7703 1.61
7703-2 1.47
2-7704 2.32
7704-7705 2.65
7705-7706 3.83
7706-7707 3.79
7707-7665 3.32
7665-7666 3.06

7666-7667 3.47
 7667-7668 2.09
 7668-7669 2.19
 7669-7670 2.33
 7670-7671 1.88
 7671-7672 2.60
 7672-7673 3.41
 7673-7674 4.42
 7674-7675 3.36
 7675-7676 3.43
 7676-7677 2.24
 7677-7678 7.47
 7678-7505 3.30
 7505-9011 2.38
 9011-9012 3.20
 9012-2662 3.52
 2662-2672 69.29
 2672-2671 37.52
 2671-2650 27.94
 2650-10 18.50
 10-2651 7.02
 2651-2652 15.66
 2652-2666 84.28
 2666-2636 16.17
 2636-2646 6.01
 2646-2645 21.11
 2645-2644 1.67
 2644-2643 11.14

Obradio:



Pregledao:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

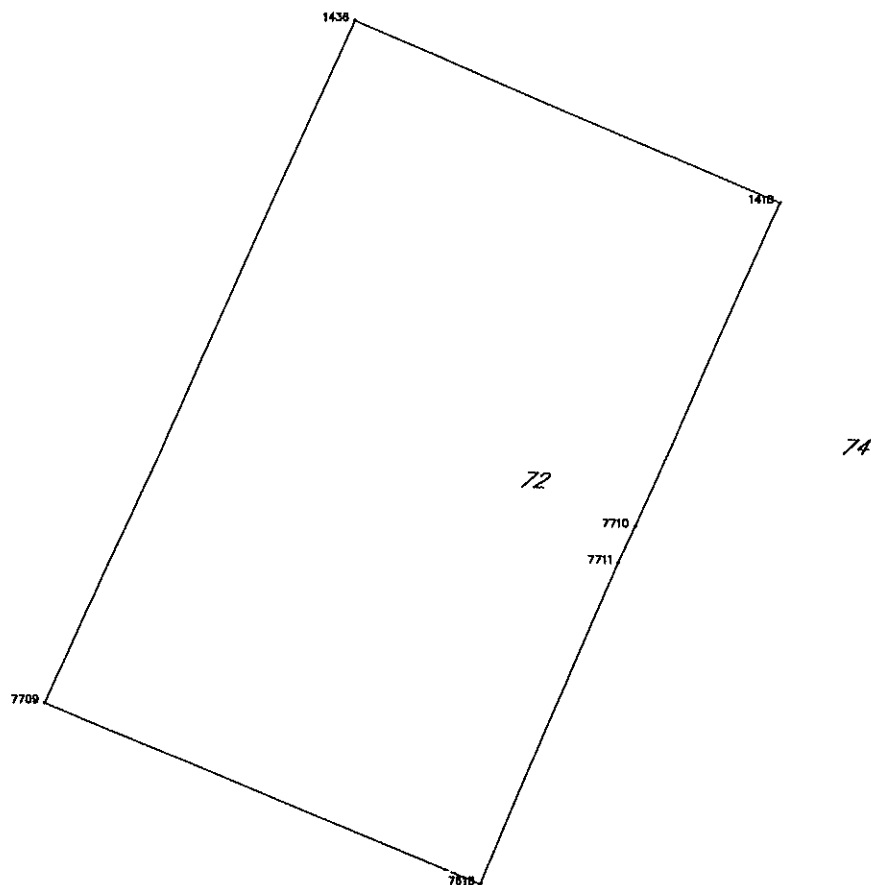
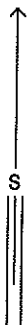
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 72

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: PODI, R. 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:55

1418	6546154.78	4701504.84	0.00
1436	6546125.43	4701517.33	0.00
7618	6546134.45	4701457.76	0.00
7709	6546104.65	4701470.24	0.00
7710	6546144.90	4701482.49	0.00
7711	6546143.74	4701479.99	0.00

Parcela: 72 (P=1643)

Frontovi:

od do dužina(m)

7709-1436 51.47

1436-1418 31.90

1418-7710 24.44

7710-7711 2.76

7711-7618 24.09

7618-7709 32.31

Obradio:

Pregledao:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

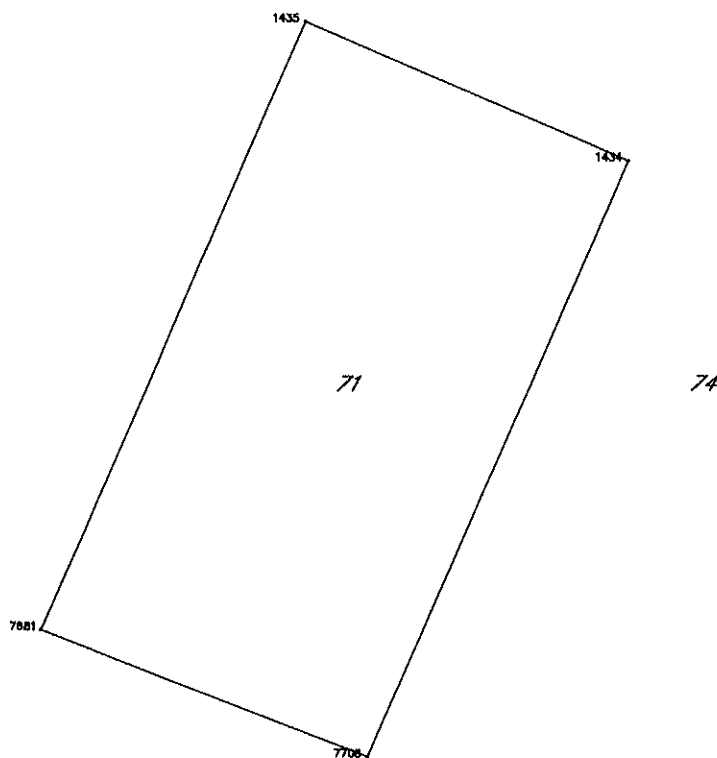
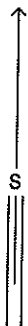
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 71

SKICA PARCELA

Razmjera 1:500



Obradio:



Ovlašćeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: PODI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:53

1434	6546118.22	4701515.99	0.00
1435	6546095.97	4701525.58	0.00
7681	6546078.07	4701483.58	0.00
7708	6546100.45	4701474.82	0.00

Parcela: 71 (P=1092)

Frontovi:

od do dužina(m)

7681-1435 45.66

1435-1434 24.23

1434-7708 44.84

7708-7681 24.03

Obradio:

Pregradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

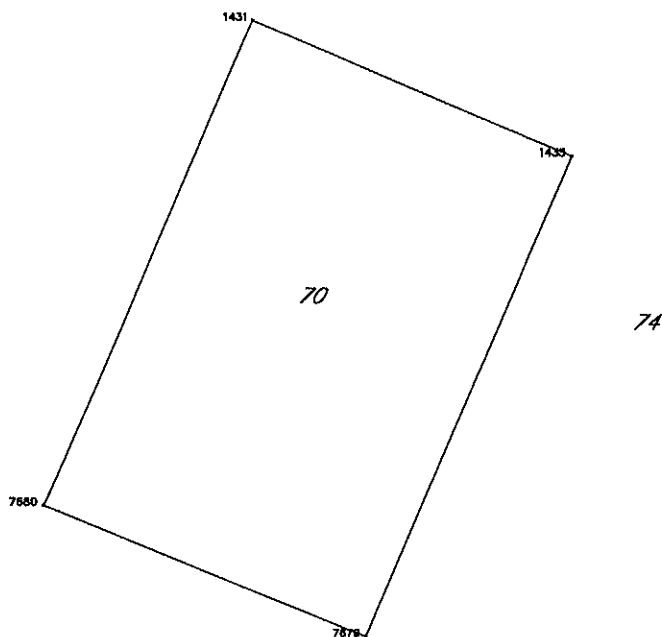
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 70

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Overava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: ~~PODI~~, R 1:1000

Po zahtjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:51

1431	6546067.17	4701531.78	0.00
1433	6546089.16	4701522.48	0.00
7679	6546075.21	4701489.28	0.00
7680	6546053.11	4701498.33	0.00

Parcela: 70 (P=863)

Frontovi:

od do dužina(m)

7680-1431 36.28

1431-1433 23.88

1433-7679 36.01

7679-7680 23.88

Obradio:

Pregledao:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

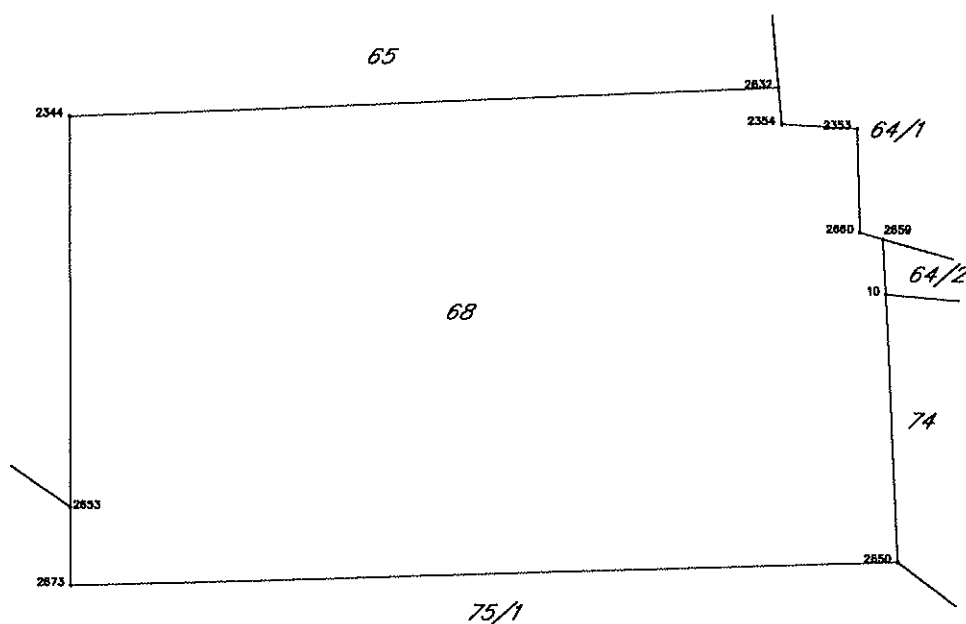
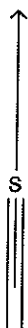
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 68

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: POBI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:08

10	6545912.88	4701555.08	0.00
2344	6545856.90	4701567.24	0.00
2353	6545910.91	4701566.50	0.00
2354	6545905.74	4701566.78	0.00
2632	6545905.50	4701569.31	0.00
2650	6545913.75	4701536.60	0.00
2653	6545857.15	4701540.33	0.00
2659	6545912.70	4701558.90	0.00
2660	6545911.12	4701559.35	0.00
2673	6545857.22	4701534.90	0.00

Parcela: 68 (P=1799)

Frontovi:

od do dužina(m)

2344-2632 48.64

2632-2354 2.54

2354-2353 5.18

2353-2660 7.15

2660-2659 1.64

2659-10 3.82

10-2650 18.50

2650-2673 56.56

2673-2653 5.43

2653-2344 26.91

Obradio:

Pregledao:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

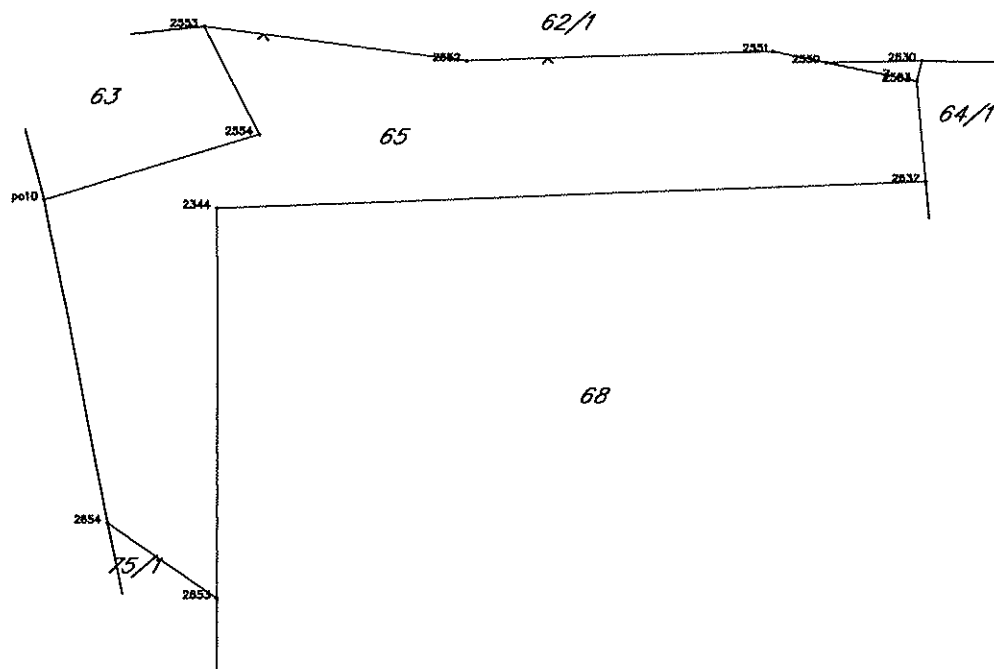
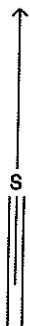
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcela: 65

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***



PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
KO: R001, R 1:1000

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:04

2344	6545856.90	4701567.24	0.00
2550	6545898.61	4701577.49	0.00
2551	6545895.01	4701578.22	0.00
2552	6545873.95	4701577.49	0.00
2553	6545855.86	4701579.74	0.00
2554	6545859.72	4701572.35	0.00
2583	6545904.84	4701576.24	0.00
2630	6545905.18	4701577.64	0.00
2632	6545905.50	4701569.31	0.00
2653	6545857.15	4701540.33	0.00
2654	6545849.65	4701545.47	0.00
po10	6545845.02	4701567.73	0.00

Parcela: 65 (P=721)

Frontovi:

od do dužina(m)

2553-2552 18.23

2552-2551 21.07

2551-2550 3.67

2550-2630 6.57

2630-2583 1.44

2583-2632 6.96

2632-2344 48.64

2344-2653 26.91

2653-2654 9.09

2654-po10 22.74

po10-2554 15.41

2554-2553 8.34

Obradio:



Pregledao:

[Signature]

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 284/2022

Datum: 15.06.2022.



Katastarska opština: PODI

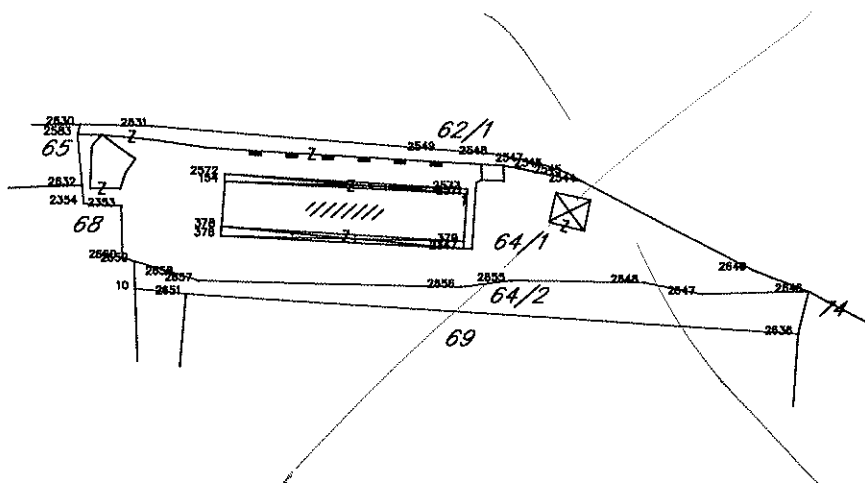
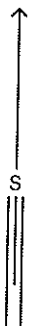
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 64/1, 64/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Lević

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: HERCEG NOVI

KO: PODI R 1:1000

PODGORICA

Po zahjevu broj: 284/2022, od: 15.06.2022. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2022.5.6 - (2) EKSPORT PODATAKA 15.06.2022 10:01

10	6545912.88	4701555.08	0.00
2353	6545910.91	4701566.50	0.00
2354	6545905.74	4701566.78	0.00
2544	6545974.22	4701570.18	0.00
2545	6545972.14	4701571.34	0.00
2546	6545969.43	4701572.26	0.00
2547	6545966.87	4701572.95	0.00
2548	6545961.92	4701573.91	0.00
2549	6545954.76	4701574.46	0.00
2583	6545904.84	4701576.24	0.00
2630	6545905.18	4701577.64	0.00
2631	6545915.00	4701577.50	0.00
2632	6545905.50	4701569.31	0.00
2636	6546003.86	4701549.29	0.00
2646	6546005.21	4701555.15	0.00
2647	6545990.62	4701554.76	0.00
2648	6545982.78	4701556.31	0.00
2649	6545997.49	4701558.12	0.00
2651	6545919.87	4701554.45	0.00
2655	6545964.40	4701556.45	0.00
2656	6545957.54	4701555.56	0.00
2657	6545921.59	4701556.27	0.00
2658	6545918.90	4701557.13	0.00
2659	6545912.70	4701558.90	0.00
2660	6545911.12	4701559.35	0.00

Parcela: 64/2 (P=360)

Frontovi:

od do dužina(m)

2655-2648 18.38

2648-2647 7.99

2647-2646 14.60

2646-2636 6.01

2636-2651 84.15

2651-10 7.02

10-2659 3.82

2659-2658 6.45

2658-2657 2.82

2657-2656 35.96
2656-2655 6.92

Parcela: 64/1 (P=1466)

Frontovi:

od do dužina(m)

2548-2547 5.04
2547-2546 2.65
2546-2545 2.86
2545-2544 2.38
2544-2649 26.21
2649-2646 8.27
2646-2647 14.60
2647-2648 7.99
2648-2655 18.38
2655-2656 6.92
2656-2657 35.96
2657-2658 2.82
2658-2659 6.45
2659-2660 1.64
2660-2353 7.15
2353-2354 5.18
2354-2632 2.54
2632-2583 6.96
2583-2630 1.44
2630-2631 9.82
2631-2549 39.88
2549-2548 7.18

Objekat: LN:-1, Parcela: 64/1, Stambene zgrade, zgrada: 1, P= 279 m2

378	6545924.59	4701563.79	0.00
154	6545925.04	4701570.03	0.00
2572	6545925.00	4701571.01	0.00
2573	6545958.31	4701569.09	0.00
2571	6545958.32	4701568.44	0.00
379	6545957.89	4701561.87	0.00
2347	6545957.83	4701560.84	0.00
376	6545924.50	4701562.53	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)

378-154 6.26
154-2572 0.98
2572-2573 33.37
2573-2571 0.65
2571-379 6.58
379-2347 1.03
2347-376 33.37
376-378 1.26



[Handwritten signature]



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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 46 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 72, 74 i katastarska parcela 73 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-294/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 72, 73 i 74 K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 208/2021 od 12.04.2021.godine, razmjere R 1:2000;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3150/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 72, 73 i 74 K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 1.klase (u površini od 1638m²), vrt 1.klase (u površini od 1290m²) i livada 1. klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;
- Izvod iz planskog dokumenta
 - Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju, kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
 - Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
 - Prema tekstualnom dijelu plana (PUP-a), **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:
Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:

katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP46;
- Površina urbanističke parcele UP46 iznosi 2734.96m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 46	
1.	860	6546141.78	4701512.46
2.	861	6546117.77	4701463.86
3.	869	6546163.36	4701443.26
4.	868	6546168.70	4701455.68
5.	867	6546181.73	4701486.30
6.	866	6546185.27	4701494.10
7.	865	6546185.62	4701494.90
8.	864	6546180.49	4701497.73
9.	863	6546147.10	4701511.07
Koordinate građevinske linije			
1.	77	6546145.84	4701506.23
2.	78	6546178.08	4701493.35

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18 ,11/19, 82/20)).

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



O dijelovi kat.parc. 72, 74 i
kat.parc.73 sve K.O. Podi



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine
(UNESCO)



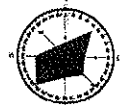
Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja
Svjetske baštine



Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 44 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 71, 72, 74 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG – op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-295/21.

POSTOJEĆE STANJE

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 71, 72 i 74 K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 206/2021 od 12.04.2021.godine, razmjere R 1:2000;
- Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3152/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 71, 72 i 74 K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 1.klase (u površini od 1081m²), vrt 1.klase (u površini od 11638m²) i livada 1. klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;

• Izvod iz planskog dokumenta

- Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju, kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
- Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
- Uvidom u tekstualni dio plana (PUP-a), **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:
Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:

katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP44;
- Površina urbanističke parcele UP44 iznosi 2457.39m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

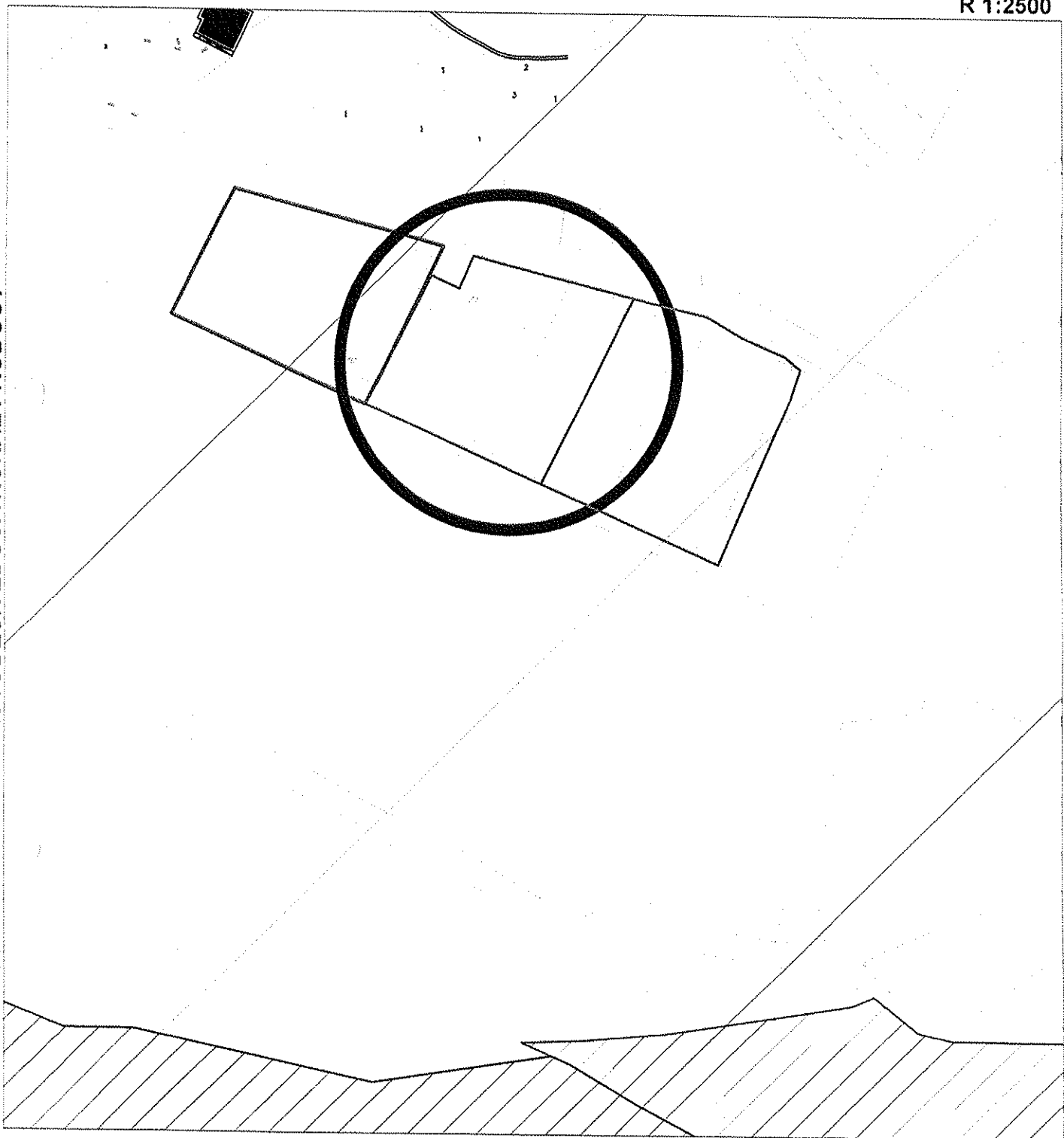
RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele <u>UP 44</u>	
1.	860	6546141.78	4701512.46
2.	861	6546117.77	4701463.86
3.	856	6546072.18	4701484.46
4.	855	6546089.90	4701520.35
5.	859	6546097.29	4701518.42
6.	858	6546098.68	4701523.74
Koordinate građevinske linije			
1.	73	6546097.41	4701518.90

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl. list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

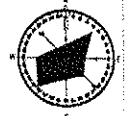
Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500



O dijelovi kat.parc. 71, 72, 74 sve K.O. Podi

- | | |
|---|--|
|  | Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO) |
|  | Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine |
|  | Zona kulturnog dobra |
|  | Zona zaštićene okoline kulturnog dobra |



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 41 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 70, 74 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 04.03.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-213/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 70 i 74 K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj:149/2021 od 23.03.2021.godine, razmjere R 1:2000;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-2427/2021 od 24.03.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 70 i 74 K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 1.klase (u površini od 860m²) i livada 1. klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;
- Izvod iz planskog dokumenta
 - Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju, kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
 - Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
 - Prema tekstualnom dijelu plana (PUP-a), **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:
Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:

- Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.
- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP41;
- Površina urbanističke parcele UP41 iznosi 2252.35m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele <u>UP 41</u>	
1.	850	6546038.20	4701539.86
2.	851	6546022.03	4701507.12
3.	856	6546072.18	4701484.46
4.	855	6546089.90	4701520.35
5.	854	6546092.39	4701525.38
6.	853	6546049.91	4701536.50
Koordinate građevinske linije/zone zaštite			
1.	60	6546040.77	4701533.85
2.	61	6546048.64	4701531.66
3.	62	6546060.28	4701528.62
4.	73	6546090.13	4701520.81
Koordinate zone zaštite dalekovoda koji se ukida			
1.	63	6546030.15	4701520.74

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1);
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

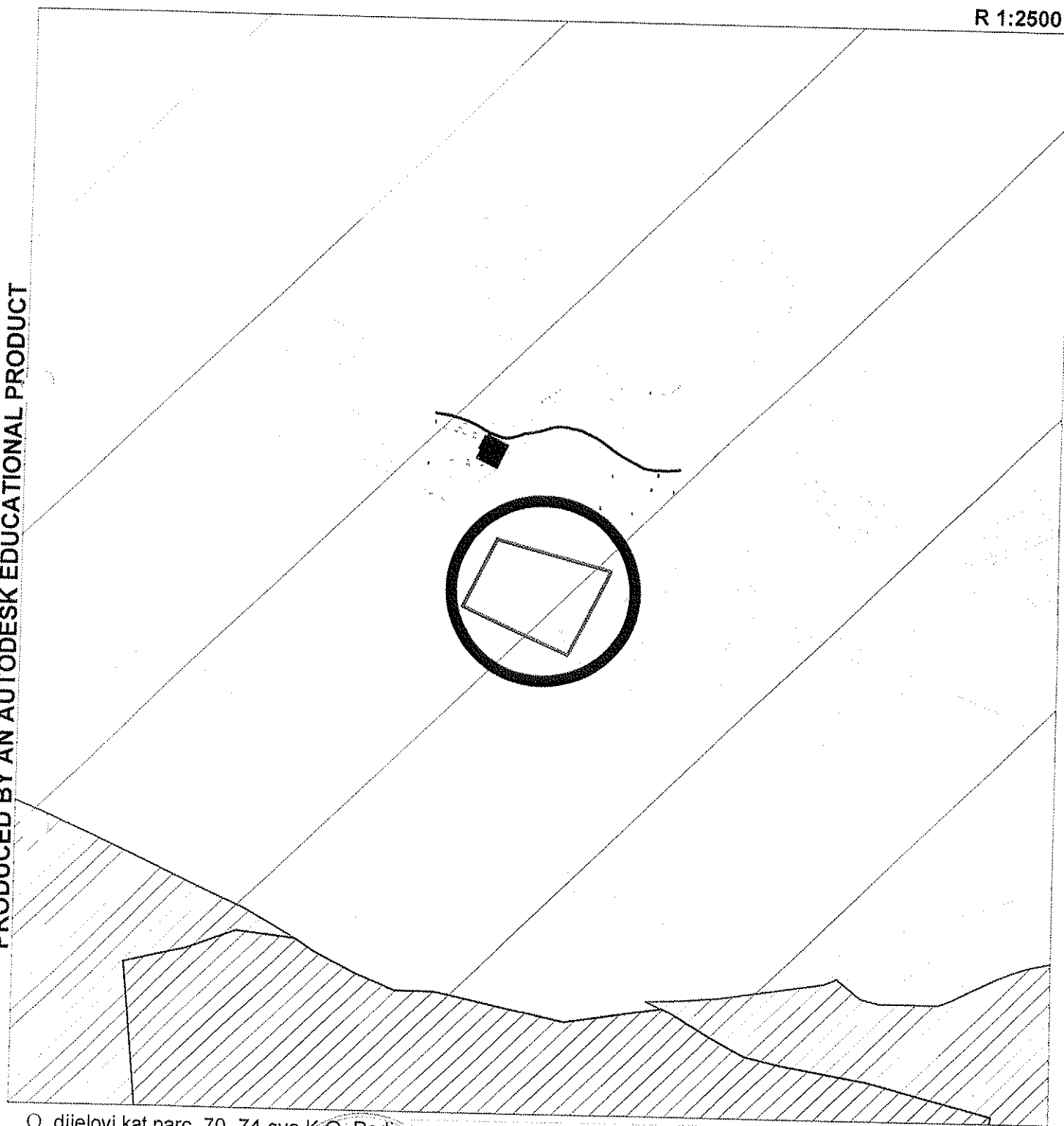
Broj: 02-3-332-UPI-213/21

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



O dijelovi kat.parc. 70, 74 sve K.O. Podi

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Dragica Damjanović
 mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



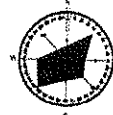
Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine



Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra





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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 39 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 64/2, 69, 74 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPi-299/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 64/2, 69, 74 sve K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 206/2021 od 12.04.2021.godine, razmjere R 1:2000;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3164/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 64/2, 74 sve K.O. Podi, koje su u naravi redom: dvorište (u površini od 970m²) i livada 1.klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;
 - Izvod lista nepokretnosti br.200 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3165/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da Trgovačko preduzeće PKB Herceg Novi iz Zelenike, isključivi vlasnik na katastarskoj parceli 69 K.O. Podi, koje su u naravi vrt 1.klase, u površini od 1501m², bez tereta i ograničenja;
- Izvod iz planskog dokumenta
 - Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju i zoni N-površine naselja (sjeverna polovina), kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
 - Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);

• Pravila parcelacije

- Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora, položaj izgrađenih objekata i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Svakom postojećem objektu je određena pripadajuća parcela.
- Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.
- Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.
- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP39;
- Površina urbanističke parcele UP39 iznosi 2431.71m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

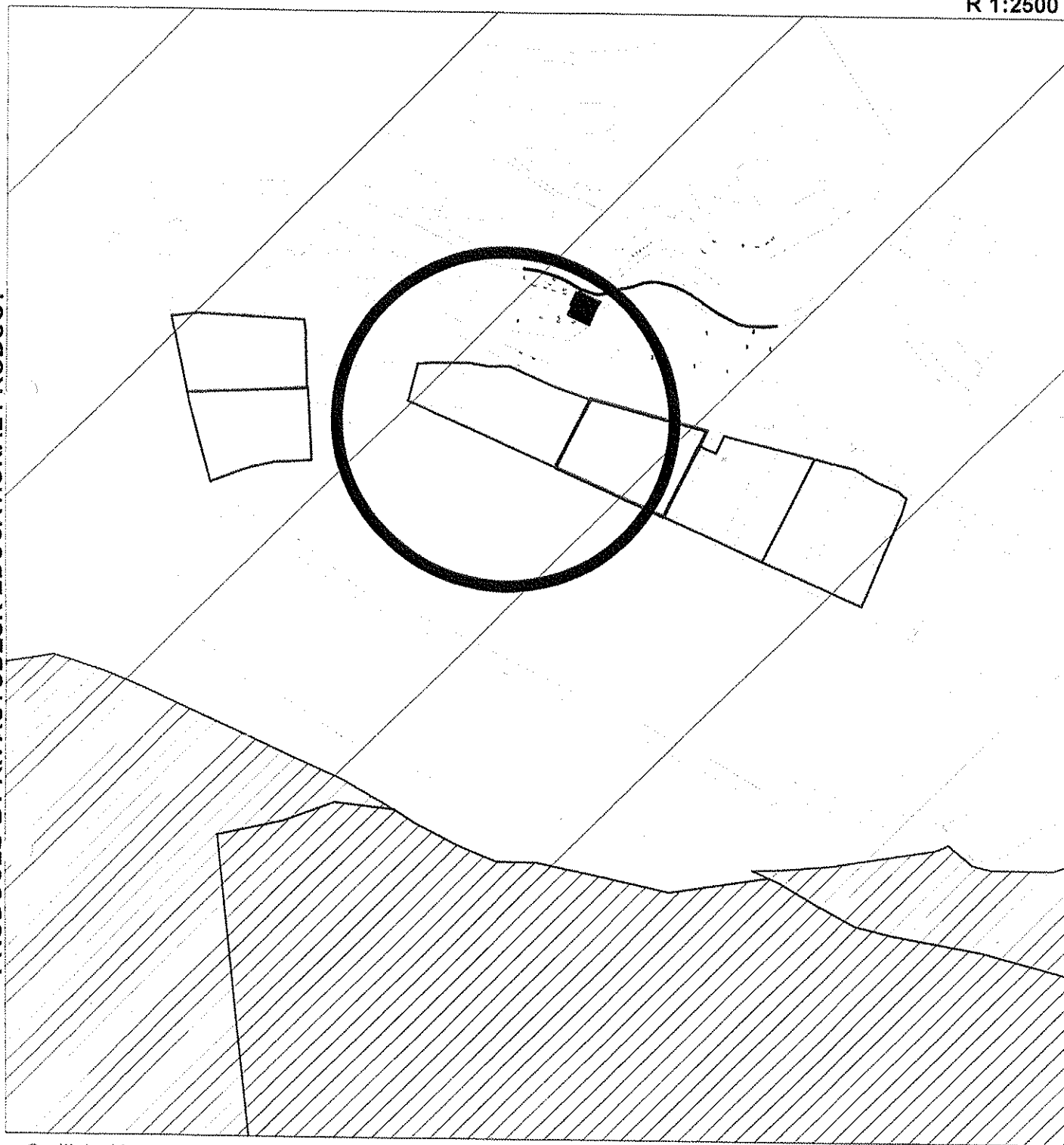
RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 39	
1.	837	6546000.58	4701555.03
2.	838	6545990.62	4701554.76
3.	839	6545982.78	4701556.31
4.	840	6545964.40	4701556.45
5.	841	6545957.54	4701555.56
6.	847	6545952.89	4701538.36
7.	851	6546022.03	4701507.12
8.	850	6546038.20	4701539.86
9.	849	6546001.05	4701554.79
Koordinate građevinske linije/zona zaštite			
1.	58	6546024.04	4701539.42
2.	55	6546012.81	4701543.88
3.	54	6545998.83	4701550.32
Koordinate zona zaštitne postojeće fekalne kanalizacije i vodovoda koje se ukidaju			
1.	56	6546016.81	4701537.45
2.	57	6546012.64	4701526.90
3.	59	6546019.75	4701528.57
4.	65	6546008.16	4701515.57
5.	64	6546015.27	4701517.24

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500



O dijelovi kat.parc. 64/2, 69, 74
sve K.O. Podi

SAMOSTALNI SAVJETNIK
mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra





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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 38 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 64/2, 68, 69, 74, 75/1 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-300/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 64/2, 68, 69, 74, 75/1 sve K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 208/2021 od 12.04.2021.godine, razmjere R 1:2000;
- Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3170/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 64/2, 68, 74 sve K.O. Podi, koje su u naravi redom: dvorište (u površini od 970m²), vrt 1.klase (u površini od 1858m²) i livada 1.klase (u površini od 5325m²), bez tereta i ograničenja;
- Izvod lista nepokretnosti br.200 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3171/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da Trgovačko preduzeće PKB Herceg Novi iz Zelenike, isključivi vlasnik na katastarskoj parceli 69, 75/1 sve K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 1.klase (u površini od 1501m²) i voćnjak 1.klase (u površini od 18676m²), sa teretima i ograničenjima na katastarskoj parceli 75/1 K.O. Podi - hipoteka;

- Izvod iz planskog dokumenta

- Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju i zoni N – površini naselja (sjeverna manja polovina), kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.

trenutka njihovog izmještanja. Nakon izmještanja pomenute infrastrukture objekat se može graditi do definisane građevinske linije (GL1).

• Pravila parcelacije

- Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora, položaj izgrađenih objekata i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Svakom postojećem objektu je opredeljena pripadajuća parcela.
- Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.
- Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.
- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP38;
- Površina urbanističke parcele UP38 iznosi 2228.60m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

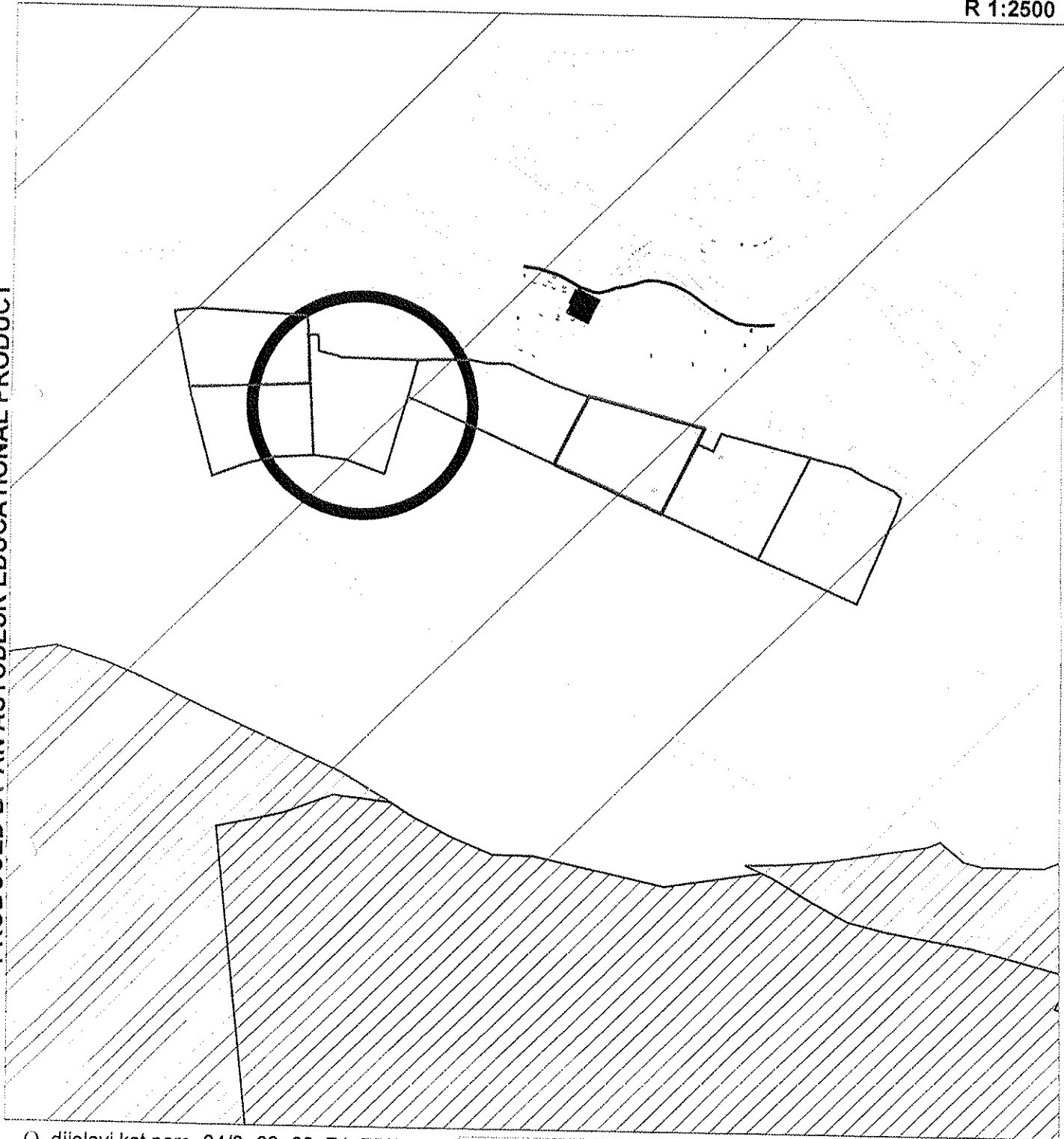
RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 38	
1.	831	6545905.74	4701566.78
2.	832	6545906.98	4701543.85
3.	833	6545908.85	4701509.25
4.	848	6545942.70	4701500.61
5.	847	6545952.89	4701538.36
6.	841	6545957.54	4701555.56
7.	842	6545921.59	4701556.27
8.	843	6545918.90	4701557.13
9.	844	6545912.70	4701558.90
10.	845	6545911.12	4701559.35
11.	846	6545910.91	4701566.50
		Koordinate građevinske linije/zona zaštite	
1.	72	6545936.02	4701508.90
		Koordinate zona zaštitne postojeće fekalne kanalizacije i vodovoda koje se ukidaju	
1.	71	6545944.91	4701505.10

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500



O dijelovi kat.parc. 64/2, 68, 69, 74, 75/1
sve K.O. Podi



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



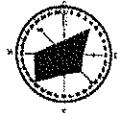
Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine



Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



SAMOSTALNI SAVJETNIKI

mr Dragica Damjanović dipl. ing. građ.





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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »MN-mješovite namjene«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 35 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 63, 65, 68, 75/1 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UPI-298/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 63, 65, 68, 75/1 sve K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 205/2021 od 12.04.2021.godine, razmjere R 1:1000;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3156/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 65, 68 sve K.O. Podi, koje su u naravi redom: pašnjak 1.klase (u površini od 734m²) i vrt 1.klase (u površini od 1858m²), bez tereta i ograničenja;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1065 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3154/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je Đoković Mitar iz Zelenike, korisnik na katastarskoj parceli 63 K.O. Podi, koje su u naravi predstavlja neplodno zemljište, u površini od 140m², bez tereta i ograničenja;
 - Izvod lista nepokretnosti br.200 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3168/2021 od 09.04.2021.godine, kojim se dokazuje da Trgovačko preduzeće PKB Herceg Novi iz Zelenike, isključivi vlasnik na katastarskoj parceli 75/1 K.O. Podi, koje su u naravi redom: voćnjak 1.klase, u površini od 18676m², sa teretima i ograničenjima - hipoteke;
- Izvod iz planskog dokumenta
 - Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni IP-površine za industriju i proizvodnju i zoni N-površine naselja (malim sjeveroistočnim dijelom), kao i grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.

potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.

- Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.
- Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP35;
- Površina urbanističke parcele UP35 iznosi 2851.78m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

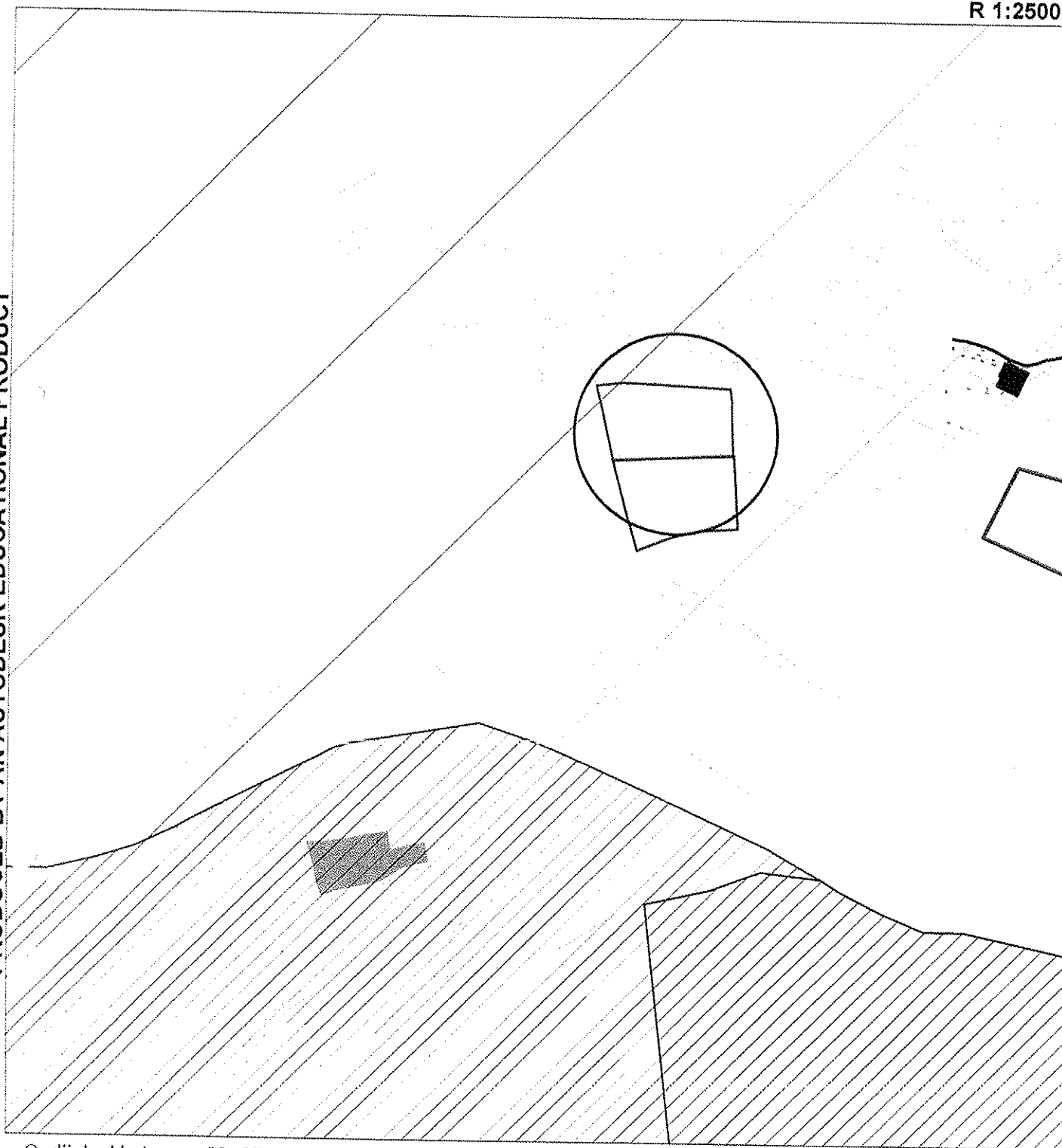
RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 35	
1.	818	6545842.71	4701576.20
2.	819	6545843.33	4701573.95
3.	820	6545845.02	4701567.73
4.	821	6545849.65	4701545.47
5.	822	6545850.68	4701540.80
6.	832	6545906.98	4701543.85
7.	831	6545905.74	4701566.78
8.	830	6545905.50	4701569.31
9.	829	6545904.87	4701575.88
10.	828	6545862.33	4701577.49
Koordinate građevinske linije			
1.	51	6545862.14	4701572.50

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
 - Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
 - **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
- Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:2500



O dijelovi kat.parc. 63, 65, 68, 75/1
sve K.O. Podi



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine



Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



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, 11/19, 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl.list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20), člana 14 stav 1 alineja 13 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG – op.prop.«, broj 30/18, 10/19, 39/19, 25/20) i podnijetog zahtjeva Cupara Marka, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni »SS-stanovanje srednjih gustina«, na lokaciji urbanističke parcele oznake UP 15 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 15/2, 62/1 i katastarska parcela 14 sve K.O. Podi u Meljinama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG-op.prop.«, br. 35/17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

- Cupara Marko iz Igala, ul. Novo Mesto br. 19.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.04.2021. godine, pod brojem: 02-3-332-UP-302/21.

POSTOJEĆE STANJE

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti
- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele 15/2, 14 sve K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 192/2021 od 09.04.2021.godine, razmjere R 1:1000;
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 62/1 K.O. Podi, izdata od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, broj: 192/2021 od 09.04.2021.godine, razmjere R 1:3000;
- Izvod lista nepokretnosti br.1669 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3231/2021 od 14.04.2021.godine, kojim se dokazuje da je D.O.O. »VRM MONTENEGRO« iz Podgorice, isključivi vlasnik na katastarskim parcelama 14, 15/2 sve K.O. Podi, koje su u naravi redom: vrt 2.klase i njiva 2.klase (u površinama od 112m² i 101m²) i pašnjak 2.klase (u površini od 319m²), bez tereta i ograničenja;
- Izvod lista nepokretnosti br.191 koji je izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Herceg Novi broj:109-919-3232/2021 od 14.04.2021.godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, dok Crna Gora ima pravo svojine, na katastarskoj parceli 62/1 K.O. Podi, koja je u naravi javni put, u površini od 3905m², bez tereta i ograničenja;
- Izvod iz planskog dokumenta
- Uvidom u PUPOHN - grafički prilog, list br.07a: »Plan namjene površina«, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni N – površine naselja u zahvatu nekategorisanog (jugozapadno) i magistralnog puta / (sjeveroistočno)-oba postojeća, kao i u grafički prilog, list br.07c: »Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja«, utvrđeno je da se ista nalazi u planskoj jedinici 01-18 – Meljine-Nemila, sa tipom građevinskog područja - građevinsko područje-urbano.
- Uvidom u grafički prilog, list 08c: »Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult.pejzaža« utvrđeno je da se predmetna lokacija pripada zoni zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);

- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.
- U grafičkom prilogu plana list br: 3: »Plan parcelacije, nivelacije i UTU« definisana je urbanistička parcela oznake UP15;
- Površina urbanističke parcele UP15 Iznosi 597.26m² i definisana je koordinatama graničnih tačaka datih tabelarno:

RB	Br. graničnih tačaka	Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 15	
1.	543	6545913.83	4701588.51
2.	544	6545913.82	4701587.43
3.	545	6545914.27	4701584.72
4.	546	6545914.47	4701583.52
5.	568	6545951.51	4701582.12
6.	567	6545960.91	4701581.05
7.	566	6545962.82	4701598.04
8.	565	6545961.84	4701599.08
9.	495	6545958.06	4701598.98
10.	496	6545936.09	4701595.24
11.	497	6545929.36	4701594.03
Koordinate građevinske linije			
1.	82	6545951.63	4701585.12

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18, 43/19), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele;
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“;
 - Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
 - **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).
- ❖ **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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)).

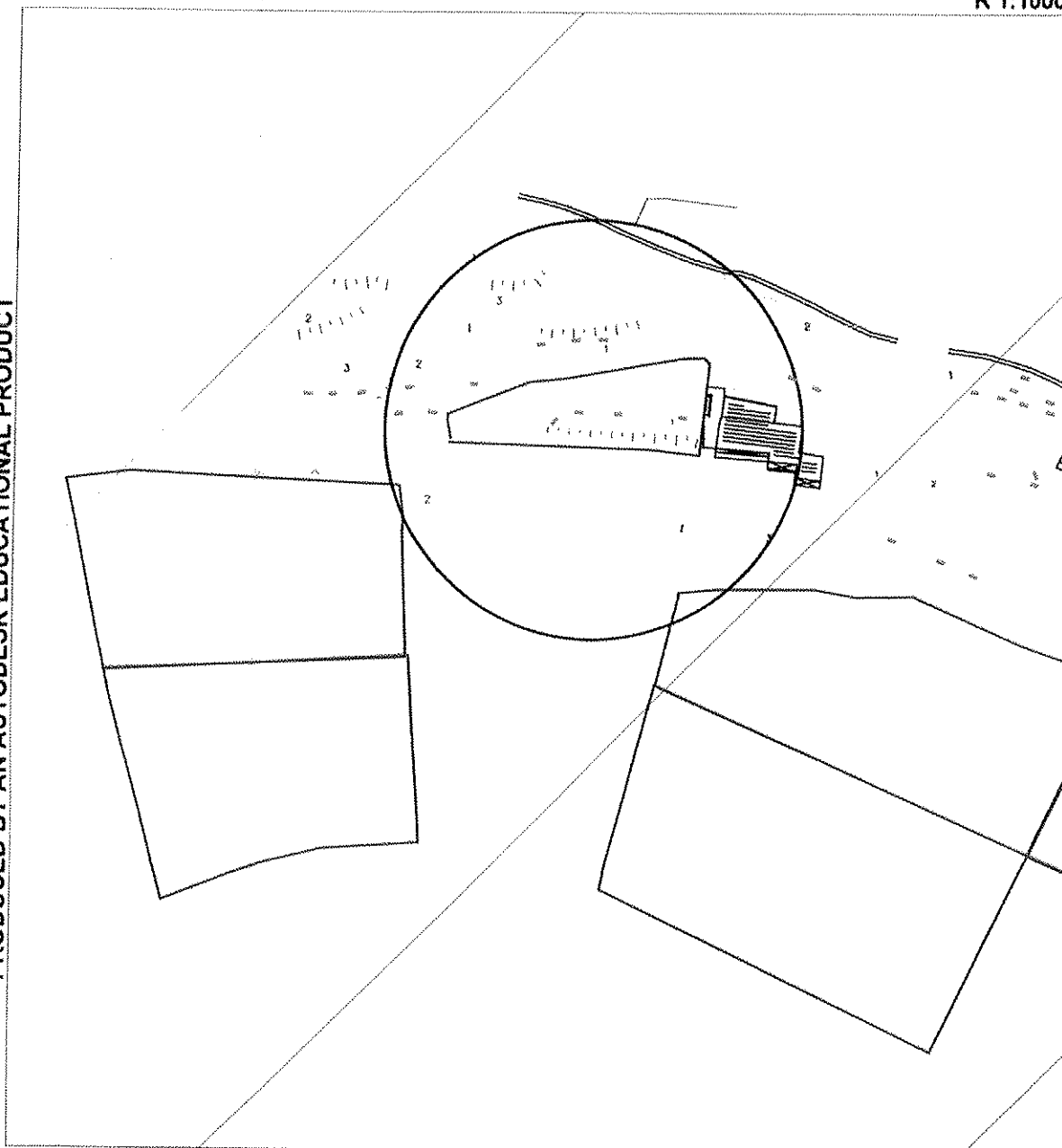
Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

Grafički prilog - list br. 08c: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM
VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULTURNOG PEJZAŽA

R 1:1000

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



O dijelovi kat.parc. 15/2, 62/1 i kat.parc.14
sve K.O. Podi

SAMOSTALNI SAVJETNIK

mr Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine
(UNESCO)



Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja
Svjetske baštine

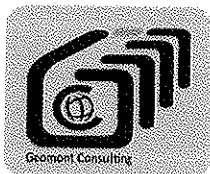


Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra





Geomont Consulting d.o.o.
AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

PIB: 03195163
PDV: 70/31-02045-4

Ž.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb, Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340, e-mail: geomontbp@gmail.com



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, promet i usluge*

"GEOMONT CONSULTING "
d.o.o. BIJELO POLJE

ul. Nedeljka Merdovića br 16 ,Bijelo Polje, dana 27.05.2019. godine,

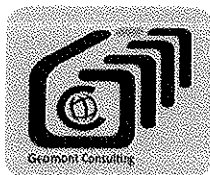
ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence:02-3533/1
Datum,27.05.2019.g.

DIREKTOR
Dragan Kovačević



Geomont Consulting d.o.o.
AGENCIJA ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

PIB: 03195163

PDV: 70/31-02045-4

Ž.R.: HIPOTEKARNA BANKA 520-36696-82

Crna Gora, Bijelo Polje, ul. Tršova bb, Tel.: +382 50 681 652, +382 67 459 372, +382 68 430 340, e-mail: geomontbp@gmail.com



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

HURIĆ Džemail AMEL

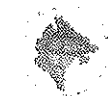
*Spec. sci. geodezije, rođen dana 12.07.1985. godine u Sjenica- Republika Srbija,
dana 31.07.2018. godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

u oblasti:

DRŽAVNI PREMIJER KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3849/2

Podgorica, 25.09.2018. godine

DIREKTOR
DRAČAN KOVAČEVIĆ



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica **Podi**
Broj 247-105-306/2022/2
K.O Herceg Novi

MANUAL br. 43/22

„Geomont Consulting“ d.o.o

Hric Anel
(pecat i potpis)

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica **Podi**
Broj -----
K.O. -----
Herceg Novi -----

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA 62- 43/22
- PODACI O PARCELI -

„Geomont Consulting“ d.o.o Bijelo Polje

STARO STANJE

Opština Herceg Novi

STARO STANJE

Redni broj	P. BLOK	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Poles ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šira načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjena i datum	
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²				m ²
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	1669		VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1	14							1/1		Njiva 2 klase	01	01					
				15/2							1/1		Vrt 2 klase	01	12					
				65							1/1		Pašnjak 2 klase	03	19					
				68							1/1		Pašnjak 1 klase	07	34					
				64/2							1/1		Vrt 1 klase	18	58					
				74							1/1		Dvorište	09	70					
				70							1/1		Livada 1 klase	48	30					
				71							1/1		Vrt 1 klase	08	60					
				72							1/1		Vrt 1 klase	10	81					
											1/1		Vrt 1 klase	16	38					
2	200		AGROKONT AD H. NOVI TRGOVACKO-PREDUZEĆE PKB HERCEG NOVI Svojina 1/1	69							1/1		Vrt 1 klase	13	40					
				75/1							1/1		Vocnjak 1 klase	1	86	76				
3	191		Crna Gora Svojina 1/1 Opština Herceg Novi Raspologanje 1/1	62/1							1/1		Javni putevi	39	05					

IZNOS 1:

36424

1. SONZ:

Obradio:

Za Geomont Consulting d.o.o.
Amel Hurić, dipl.inž.geodezije

And

NOVO STANJE

Opština Herceg Novi																														
NOVO STANJE																														
Pl	BLOK	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Oznaka nepokretnosti										Sifra prava				Osnov stanja		Sifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina				Dijela zgrade		Tereti i ograničenja	Titular	Br. opšiska prijava
					Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr	Sobnost	God izgrad	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	ha		a	m ²	Površ. zgrade III	m ²					
22		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47				
1669			VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1	14													1/1		Njiva 2 klase	01	01									
				15/2													1/1		Vrt 2 klase	01	12									
				15/3													1/1		Pašnjak 2 klase	03	08									
				65/1													1/1		Pašnjak 2 klase											
				65/2													1/1		Pašnjak 1 klase	06	58									
				68/1													1/1		Pašnjak 1 klase		68									
				68/2													1/1		Vrt 1 klase	12	72									
				68/3													1/1		Vrt 1 klase	03	43									
				64/2													1/1		Vrt 1 klase	01	84									
				64/5													1/1		Dvorište	08	24									
				64/6													1/1		Dvorište	03	10									
				74/1													1/1		Dvorište		39									
				74/2													1/1		Livada 1 klase	06	73									
				74/3													1/1		Livada 1 klase		58									
				74/4													1/1		Livada 1 klase	13	41									
				74/5													1/1		Livada 1 klase	03	12									
				74/6													1/1		Livada 1 klase	06	94									
				74/7													1/1		Livada 1 klase		74									
				74/8													1/1		Livada 1 klase	05	67									
				74/9													1/1		Livada 1 klase		12									
				74/10													1/1		Livada 1 klase	6	00									
				70/1													1/1		Livada 1 klase	4	43									
				70/2													1/1		Vrt 1 klase	08	60									
																	1/1		Vrt 1 klase		03									
IZNOS 1:																				97	67									

Obradio:

Geomont Consulting d.o.o.

Amel Hurić, dipl.inž.geodezije

Amel Hurić

NOVO STANJE

Opština Herceg Novi																											
NOVO STANJE																											
PL	BLOK	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Oznaka nepokretnosti						Sifra prava/Obim prava				Osnov stvaranja	Sifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina				Titular	Gr. spisaka prijave					
					Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi			Na zemljištu	Na zgradi	ha	a			m ²				
22		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
1669			VRM MONTECARNE DOO PODGORICA Svojina 1/1	71/1													1/1		Vir 1 klase	26							
				71/2													1/1		Vir 1 klase	10	67						
				72/1													1/1		Vir 1 klase	01							
				72/2													1/1		Vir 1 klase	02	08						
				72/3													1/1		Vir 1 klase	03	34						
200			42-8-19-17																								

IZNOS 1:

Ukupno: 9767+26657=3 6424

Obrađio:
Geomont Consulting d.o.o.
Amel Hurić, dipl.inž.geodezije

Amel Hurić





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje registar
i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-317/2

Podgorica, 29.03.2023. godine

„STUDIO AC“ D.O.O.

CETINJE

Ulica Ivanbegova broj 14

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-317/2

Podgorica, 29.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO AC" CETINJE, broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "STUDIO AC" CETINJE**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO AC" CETINJE, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-139/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jevgeniju Pavloviću, diplomiranom inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantski odsjek**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jevgenija Pavlovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Enesu Nurkoviću, Spec. Sci. arhitekture – projektanski smjer**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;

- 4) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Enesa Nurkovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 5) rješenje broj UPI 107/7-141/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jovani Banićević, Spec. Sci. arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 6) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jovane Đurović, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
- 7) izvod iz matičnog registra vjenčanih kojim se konstatuje promjena prezimena Jovane Đurović u Jovana Banićević, izdato od strane Opštine Cetinje, pod rednim brojem 33, od 28.03.2023.godine;
- 8) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0641209 /003.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE


Petar Vučinić

PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
Lokacija:	UP 41, DUP Nemila – poslovna zona, koji čine k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi
Investitor:	VRM MONTECARNE d.o.o. Podgorica

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

Uvod

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Tehničku dokumentaciju izraditi u cilju iskorišćenja mogućnosti uređenja prostora, koje su zadate planskim dokumentom, kao i u cilju ispunjenja uslova zadatih planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja stambeno-poslovnog objekta i uređenje prostora parcele odnosno slobodnih površina oko objekta.

Glavni pješački i kolski ulaz u objekat planirati sa DUP-om predviđene saobraćajnice. Glavni pješački ulaz planirati u novou prizemlja.

Na prizemlju planirati glavni ulaz sa recepcijom. Iz glavnog hola planirati stepenište i lift kojima je potrebno povezati sve etaže. Ostatak prizemlja planirati kao poslovne prostore.

Garažu, u skladu sa UTU planirati sa maksimalnim brojem parking mjesta kako bi se zadovoljili parametri za parkiranje propisani planom. Uz garažni prostor planirati i potrebne tehničke prostore.

Na prizemlju planirati maksimalan broj poslovnih prostora uz ulazni hol i komunikaciono jezgro.

I, II, III i IV sprat planirati kao tipske etaže sa maksimalnim brojem stanova. Strukturu stanova prilagoditi uslovima lokacije.

Potrebno je da svi stanovi posjeduju terasu.

Planom definisani nivo potkrovlja planirati kao otvorenu krovnu terasu, sa bazenom i prostorom za okupljanje i odmor stanara i gostiju.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtijevanim tehničko-tehnološkim procesima

Elemente konstrukcije objekta planirati kao armirano-betonske.

Fasadu predvidjeti kao dominantno obloženu kamenim pločama i demit fasadom. Sve spoljne ograde planirati od kovanog gvožđa i stakla.

Ostale elemente materijalizacije i oblikovanja objekta raditi prema uslovima planskog dokumenta.



Za investitora

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 26, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
Lokacija:	UP 41, DUP Nemila – poslovna zona, koji čine k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi
Investitor:	VRM MONTECARNE d.o.o. Podgorica

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**
Tehnički opis uz idejno rješenje
- **NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**
Prikaz površina
- **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

Geodetska podloga	1:300
Geodetska podloga sa UTU	1:200
Situacija, regulacija i nivelacija	1:200
Situacija, uređenje terena	1:200
Šira situacija	1:500
Osnova temelja	1:100
Osnova podruma (garaže)	1:100
Osnova prizemlja	1:100
Osnova I sprata	1:100
Osnova II sprata	1:100
Osnova III sprata	1:100
Osnova IV sprata	1:100
Peta fasada	1:100
Presjeci	1:100
Fasade	1:100

Trodimenzijski prikazi

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
Lokacija: UP 41, DUP Nemila – poslovna zona, koji čine k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi
Investitor: VRM MONTECARNE d.o.o. Podgorica
Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

Tehnička dokumentacija je radjena na osnovu projektnog zadatka investitora, dostavljenog geodetkog snimka predmetne katastarske parcele i urbanističko-tehničkih usova broj 02-3-332-UP-295/21 izdatih 27.04.2021.godine od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

OPŠTE NAPOMENE

Objekat je na UP 41, DUP Nedmila – poslovna zona planiran kao slobodnostojeći, na djelovima k.p. 70 i 74 KO Podi, Opština Herceg Novi. Predmetna UP 41 se sastoji od k.p. 70 i 74, KO Podi, prema elaboratu parcelacije po DUP-u koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu 27.12.2022, broj 917-109-306/2022-2.

Na geodetskoj podlozi koju je izradila firma „Geomont Consulting“ d.o.o. Bijelo Polje nanešene su granice urbanističke parcele i glavna građevinska linija definisana planskim dokumentom.

Projektant se u svemu držao parametara koji su definisani planskim dokumentom, u skladu sa površinom predmetne urbanističke parcele.

Investitoru je sugerisano da je prije dobijanja dozvole za gradnju potrebno da riješi sve eventualne imovinsko-pravne probleme.

Pošto se radi o izradi idejnog rješenja, navedeni traženi elaborate taksacije zelenila biće priložen u okviru tehničke dokumentacije prilikom izrade idejnog ili glavnog projekta, koji je potreban za dobijanje građevinske dozvole, po važećim zakonskim propisima. U konkretnom slučaju, priložen je geodetski snimak, na kojem se jasno vidi da nema bilo kakvih stabala, a u priloženoj fotodokumentaciji i snimku sa google earth-a, potvrđuje se isto. Na terenu (koji je nekad bio fudbalski teren), postoji trava u lošem stanju sa popriličnom količinom korovskih biljaka i nisko žbunasto rastinje uz potok Nemila, bez bitne hortikulturalne vrijednosti. U svakom slučaju, mišljenja smo da elaborat taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečnika krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti nije potreban, jer stabala nema. Na kraju u okviru tehničke dokumentacije, stručno mišljenje da li elaborat treba raditi ili ne biće uvaženo i isto prezentirano kao sastavni dio tehničke dokumentacije, a pod uslovom da elaborat ne treba raditi.

LOKACIJA

Urbanistička parcela 41, površine 2252,35m², se prema priloženom elaboratu parcelacije po DUP-u sastoji od k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi.

Urbanistička parcela se sa sjeverne strane graniči sa javnom površinom namijenjenom saobraćaju, dok se sa ostalih strana graniči sa drugim parcelama.

Teren je u blagom nagibu, od cca 5,50m n.v. u južnom dijelu parcele, do cca 11,00m n.v. u sjevernom dijelu, prema saobraćajnici.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIDJENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Uvidom u plan, grafički prilog list br. 1: »Plan namjene površina«, predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite namjene-MN;

Prema tekstualnom dijelu plana — Separat (objekti mješovite namjene — MN) planirana osnovna namjena objekta je: Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća, pri čemu prateća namjena objekta je:

U okviru ove namjene moguća je organizacija stanovanja i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih delatnosti kompatibilnih stanovanju a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smeštaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje — djelatnosti za tip 1 može biti 80:20%.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji: Površina urbanističke parcele UP 41 je 2252,35m².

– Najveća dozvoljena BRGP svih objekta na parceli je 5405,64m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 2,40.

– Najveća dozvoljena površina pod objektima je 900,94m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,40. – Maksimalna spratnost objekta je (Po,Su)+P+4+Pk.

c) Horizontalna regulacija:

Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekta, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom. Podzemne etaže je moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susjedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. **d)**

Vertikalna regulacija:

Maksimalna spratnost na parceli je P+4+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumskih etaža. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija spratna visina iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m.

Maksimalna visinska kota objekta za spratnost P+4+Pk iznosi 21,50m.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

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

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja.

- a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagodavanje tih detalja — dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8 - 1,0 (1,1)m, visine 1,0 - 1,3 (Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
- d) grilje ili šture kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
- e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr.«balustrada») na novim građevinama.
- f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk.
- g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.
- h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora.
- i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi.
- j) poravnane fuge bez isticanja.
- k) primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva.
- l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja.
- m) ujednačenost strukture zidova prema nameni.
- n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče.

Krov objekta treba biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crep. 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 gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog 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 slemenu 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 se izvodi zbog odvođenja krovne vode kao armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.

f) Mirujući saobraćaj:

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta.

U zonama stanovanja sa djelatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

Broj parking mjesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ostala parkiranja:

Turizam (hoteli): 1 PM na 2 do 4 sobe

Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana

Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice

Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP

Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP

Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višeeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max. 12% a za pokrivene max. 15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75 (2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5m a širina prolaza 5.5m.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima. Podzemne etaže je moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele.

g) Uređenje terena:

Uvidom u grafički prilog list br.8: »Plan zelenih i slobodnih površina«, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u planiranoj zoni ZSO — Zelenilo stambenih objekata i blokova.

Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora. Kako je u okviru ove kategorije planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mješovite namjene — tipa 1, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasalom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.

Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

Zelenilo u okviru ostalih kategorija mešovite namene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika.

Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa UTU i odredbama planskog dokumenta, predviđen stambeno-poslovni objekat. Objekat se nalazi u zoni mješovite namjene MN, u skladu sa planskim dokumentom, ima jednu podrumsku etažu za stacioniranje vozila i pet korisnih etaža Po(G)+P+4. Planom je na predmetnoj UP predviđen objekat spratnosti P+4+Pk. U skladu sa projektnim zadatkom investitora, nije planirana potkrovnna etaža, već je iznad četvrtog sprata planirana djelimično ozelenjena krovna terasa sa sadržajima za okupljanje i odmor stanovnika.

U skladu sa UTU prizemlje je planirano kao poslovna etaža, dok su iznad planirane četiri stambene etaže.

b) Pozicioniranje objekta i prilaznih površina Objekat je planiran kao slobodnostojeći na parceli u svemu u skladu sa definisanim građevinskim linijama.

Kolski i pješački prilazi su predviđeni sa planom definisane javne saobraćajnice uz sjevernu granicu parcele, a sve u skladu sa nivelacijom koja je data planskim dokumentom.

c) Horizontalna regulacija Na geodetskom snimku koji služi kao osnov za projektovanje, a koji je izradjen od strane „Geomont Consulting“ d.o.o.

Bijelo Polje nanijete su granice urbanističke parcele kako i glavna građevinska linija definisana grafičkim priložima plana. Obrađivač tehničke dokumentacije ne snosi odgovornost za podatke koji nisu nedvosmisleno definisani Urbanističkotehničkim uslovima.

Objekat je pozicioniran na parceli poštujući definisane gradjevinske linije kao i zadata udaljenja od susjednih parcela. Sve gradjevinske linije date su grafički u prilogu situacija – regulacija i nivelacija koji je sastavni dio grafičke dokumentacije.

d) Vertikalna regulacija

Spratnost objekta je u skladu sa planskom dokumentacijom i ima jednu podrumsku etažu za stacioniranje vozila i pet korisnih etaža Po(G)+P+4.

Maksimalna spratnost na parceli je P+4+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumskih etaža. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti. Predmetni objekat je planiran bez potkrovnje etaže, već je umjesto nje planirana krovna terasa za okupljanje i odmor stanovnika zgrade.

Spratne visine, u skladu sa odredbama plana i UTU, stambenih etaža su 3,00m, poslovne (prizemne) etaže iznosi 4,50m, a podzemne garaže 3,00m.

Maksimalna visinska kota objekta definisana UTU za spratnost P+4+Pk iznosi 21,50m. Visina objekta izražena u metrima mjereno od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote vijenaca ravnog krova iznosi 18,45m, dok visina objekta mjereno od kote terena do najvišeg dijela vijenca iznad komunikacionog jezgra, koje je povučeno u odnosu na fasdu objekta, iznosi 20,32m.

e) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji

- Stambeno-poslovni objekat planiran je na UP 41, DUP Nedmila – poslovna zona, na k.p. 70 i 74, KO Podi, Opština Herceg Novi.
- Objekat je planiran sa prizemnom poslovnom etažom i 4 stambene etaže.
- Ukupna površina UP 41 prema priloženim UTU iznosi 2252,35m².
 - Najveća dozvoljena BRGP svih objekta na parceli je 5405,64m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 2,40. Tehničkom dokumentacijom predviđena je gradnja objekta ukupne BRGP 5192,86m².
 - Najveća dozvoljena površina pod objektima je 900,94m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,40. Tehničkom dokumentacijom predviđena je gradnja objekta čija zauzetost stambenih etaža iznosi 900,36m². – Maksimalna planom definisana spratnost objekta je (Po,Su)+P+4+Pk. Planirani objekat je spratnosti Po(G)+P+4.
 - Odnos etaža stanovanja i poslovanja je 80/20, odnosno 3601,4m²/866,12m²

f) Mirujući saobraćaj

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru parcele sa ukupno 79 parking mjesta, 47 u garaži i 32 parking mjesta na parteru. Mirujući saobraćaj riješen je u skladu sa DUP-om propisanim standardom za stanovanje - 1,4PM/stanu i 1PM/60m² poslovnog prostora.

Kako u zgradi ima 52 stambene jedinice, prema normativu iz DUP-a 1,4PM/stanu: -

$$1,4 \times 52 = 72,80 = 73PM.$$

Tehničkom dokumentacijom planirano je 900,35m² bruto površine poslovnih prostora, a prema normativu iz DUP-a: -
poslovanje $896,12 / 60 = 15 PM$

Ukupan broj potrebnih parking mjesta za planirani objekat na UP41 iznosi 88PM. Tehničkom dokumentacijom je predviđeno ukupno 88 parking mjesta.

g) Uporedni prikaz ispunjenja planskih parametara

PREGLED PARAMETARA: POVRŠINA UP 41 = 2252,35m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 900,94m ²	OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 900,36m ²
MAX. BRGP OBJEKTA 5405,64m ²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 5188,63m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,4	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,39
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 2,4	OSTVARENI INDEKS IZGRADJEN. na dijelu UP 1,97
MAX. SPRATNOST OBJEKTA (Po, SU)+P+4+Pk	SPRATNOST OBJEKTA G+P+4

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko oblikovanje objekata prilagođeno je postojećem ambijentu. Objekat je oblikovno u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata je usklađeno sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

U okolini nema reprezentativnih objekata na čiju se arhitekturu moglo ugledati, već je planirani objekat planiran u skladu sa savremenim oblikovnim izrazom poštujući elemente tradicionalne arhitekture.

Horizontalni i vertikalni gabarti objekta, oblikovanje fasada, kao i upotrijebljeni građevinski materijali su usklađeni sa principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, arhitektonsko rješenje polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, teži ostvarenju novih vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. *Materijali obrade*

Krov objekta: Krov objekta je ravan, a krovovi se dječimično ozelenjavaju, dok se drugi dio koristi kao krovna terasa za okupljanje stanovnika.

Fasade se izvode demit fasadom, sa završnim slojem bavalita, ofarbane "ublaženom" bijelom (RAL 9010) i svijetlo sivom bojom (RAL 9022).

Djelovi fasade obloženi kamenom, oblažu se u tradicionalnom pravougaonom slogu. Kamen je, lokalni autohtoni kamen svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići, Danilovgrad ili sl.) završno obrađen pikovanjem klesanjem i rezanjem. Za zidanje i oblaganje kamenom predviđeni autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Djelovi fasada koji su planirani sa drvenom fasadnom oblogom, rade se u prirodnoj boji hrasta. Prilikom izrade završnih slojeva fasade, poželjna je antibakterijska fasada kako bi boje fasade što duže ostale svježije i otporne na ispiranje i pojavu plesni i buđi.

Spoljašnja stolarija predviđena je od visokokvalitetnih profila od aluminijuma ili PVC profila (profili moraju biti sa prekidom termičkog mosta u bijeloj boji u skladu sa postojećim objektima). Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote. Staklo od neutralnih i nedominantnih boja. Oko otvora su predviđene kamene šembrane od lokalnog sivog kamena.

Spoljašnja stolarija je opremljena škurama u boji prirodnog hrasta.

Ograde terasa planirane kao kovane. Ukupna visina ograde je min. 110cm. Zaštitnu ogradu obavezno postaviti ispred francuskog balkona do visine 110cm u skladu sa propisima. Ograda se vezuje za konstruktivne elemente preko anker pločica. Ograda mora biti postavljena ispred svih otvora koji imaju parapet manje visine od 90cm. Ograda koja se postavlja ispred ovih otvora mora biti visine do 110cm.

Arhitektura objekata ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u postojeći i prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Ravne krovne terase maksimalno se ozelenjavaju i pretvorene su u krovnu baštu sa djelovima za odmor i rekreaciju stanovnika.

U prizemlju je planirano poslovanje sa natkrivenim ulazima na mjestima erkera etaža iznad. Na dijelu krovne terase objekta planirana je izgradnja otvorenog bazena.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Glavni pješački i kolski ulaz na parcelu planirani su sa DUP-om predviđene saobraćajnice uz sjevernu stranu parcele. Pješački ulaz u objekat planiran je na nivou prizemlja.

Uz glavni ulaz planiran je ulazni hol sa recepcijom, a uz njega planirano je komunikaciono jezgro sa stepeništem i 2 lifta kojim su povezane sve etaže.

Garaža je, u skladu sa UTU planirana u podrumskoj etaži sa maksimalnim brojem parking mjesta kako bi se zadovoljili parametri za parkiranje propisani planom. Uz garažni prostor planirane su i potrebne tehničke prostorije.

Objekat je planiran sa 5 nadzemnih etaža (P+4).

Prizemlje je u skladu sa odredbama plana planirano kao poslovna etaža. Uz poslovne prostore u prizemlju je planiran glavni pješački ulaz u stambeni dio objekta sa recepcijom i komunikacionim jezgrom.

Nadzemne, stambene etaže planirane su kao tipske sa po 13 stanova. Na svakoj etaži planirano je po 9 jednosobnih, 3 dvosobna stana. Jednosobni stanovi se sastoje od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, spavaće sobe i kupatila. Dvosobni stanovi planirani su sa dnevnim boravkom sa kuhinjom i trpezarijom, po dvije, tj. tri spavaće sobe, kupatilom i toaletom.

Svi stanovi posjeduju minimum jednu terasu.

UREDJENJE TERENA

Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično izvode se tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje na štetu susjednih parcela i objekata. Osnovni material za oblaganje potpornih zidova je kamen (pogotovo za potporne zidove vidljive sa javnih površina).

Ozelenjavanje se vrši autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.

Sadnju vršiti tako da zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.

Staze se popločavaju kamenom.

Predviđeni travnjak je potrebno da bude otporan na sušu i gaženje.

Planirano je kaskadiranje terena, a teren svake kaskade je ozelenjen.

Kompozicija zelenila na ovim površinama se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, bez primjene mnoštva biljnih vrsta, obilja različitih prostornih oblika i kombinacija boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove. Dvorište je dodatno obogaćeno sa planiranom sadnjom visokog drveća, dok se ostatak parcele oplemenjuje sadnjom niskog rastinja i puzavica.

Za izradu staza i stepenica planirane su lokalne vrste kamena i štampani beton. Parkinzi se ozelenjavaju eco grid raster elementima.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 20 i 16cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takodje, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 19cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se oblažu gipsom.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 5cm koji se dodatno štiti od prodora vlage.

Hidroizolacija se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takodje termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom i drvenom oblogom, a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne. Spoljašnja stolarija je opremljena škurama u boji prirodnog hrasta.

Spoljašnje ograde se rade od kovanog gvožđa.

Pergole se rade od greda drvenog masiva.

Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvođenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim priložima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom i keramikom.

Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon.

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obrađuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obrađuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.



Jevgenije Pavlović d.i.a.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
, Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
	Bruto prizemlje	896,12
, I sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto I sprat	900,35
, II sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto II sprat	900,35
, III sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto III sprat	900,35
, IV sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto IV sprat	900,35
, V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
KORISNO	Bruto V krov	691,11
UKUPNO		5 188,63 m²

BRUTO GARAŽE = 1605m²

UKUPNO PODZEMNO I NADZEMNO = 6793,63m²

Legenda -1		
Br	Prostorija	Površina (m²)
, Prizemlje, Komunikacije		
	1 Hodnik	9,42
	2 Stepenište	9,07
	2 Stepenište	12,98
	3 Lift	3,12
	4 Lift	3,92
, Prizemlje, Poslovanje 1		
	1 Prodajni prostor	119,69
	2 Terasa	4,72
	2 Terasa	5,77
	2 Terasa	10,24
, Prizemlje, Poslovanje 2		
	1 Prodajni prostor	2,99
	1 Prodajni prostor	94,69
, Prizemlje, Poslovanje 3		
	1 Prodajni prostor	95,89
	1 Terasa poslovanja	6,89
, Prizemlje, Poslovanje 4		
	1 Prodajni prostor	130,16
	1 Terasa poslovanja	5,67
	1 Terasa poslovanja	10,22
, Prizemlje, Poslovanje 5		
	1 Prodajni prostor	116,56
	1 Terasa poslovanja	11,39
, Prizemlje, Poslovanje 6		
	1 Prodajni prostor	89,11
	2 Terasa	4,54

I SPRAT			
Br	Prostorija	Površ...	
, I sprat, C1 garsonjera			
	1 Ulaz	4,86	
	2 Kuhinja	4,66	
	3 Višenamjenska prostorija	25,75	
	4 Kupatilo	4,14	
	5 Terasa	5,32	
			44,73 m²
, I sprat, C2 jednosoban			
	1 Ulaz	3,90	
	2 Kuhinja	5,03	
	3 Dnevna soba	18,62	
	4 Soba	11,52	
	5 Kupatilo	3,96	
	6 Terasa	4,53	
			47,56 m²
, I sprat, C3 garsonjera			
	1 Ulaz	4,68	
	2 Kuhinja	4,12	
	3 Višenamjenska prostorija	27,69	
	4 Kupatilo	3,99	
	5 Terasa	4,45	
			44,93 m²
, I sprat, C4 jednoiposoban			
	1 Ulaz	4,40	
	2 Kuhinja	5,60	
	3 Dnevna soba	22,49	
	4 Degažman	7,97	
	5 Soba	9,52	
	6 Soba	13,60	
	6 Terasa	5,63	
	7 Kupatilo	3,85	
	8 WC	2,44	
			75,50 m²
, I sprat, C5 garsonjera			
	1 Ulaz	3,03	
	2 Kuhinja	4,64	
	3 Višenamjenska prostorija	26,94	
	4 Kupatilo	4,29	
	5 Terasa	5,67	
			44,57 m²
, I sprat, C6 jednoiposoban			
	1 Ulaz	7,99	
	2 Kuhinja	5,43	
	3 Dnevna soba	27,43	
	4 Degažman	2,94	
	5 Soba	10,36	
	6 Soba	14,38	
	7 Kupatilo	4,85	
	8 Kupatilo	3,97	
	8 Terasa	10,26	
			87,61 m²
, I sprat, C7 garsonjera			
	1 Ulaz	3,12	
	2 Kuhinja	4,55	
	3 Višenamjenska prostorija	26,99	
	5 Kupatilo	4,15	
	6 Terasa	5,57	
			44,38 m²
, I sprat, C8 jednosoban			
	1 Ulaz	3,60	
	2 Kuhinja	3,75	
	3 Dnevna zona	29,07	
	4 Spavaća soba	13,59	
	7 Kupatilo	4,34	
	8 Terasa	6,80	
			61,15 m²

, I sprat, C9 garsonjera			
	1 Ulaz	5,00	
	2 Kuhinja	4,64	
	3 Višenamjenska prostorija	25,31	
	5 Kupatilo	4,13	
	6 Terasa	4,20	
			43,28 m²
, I sprat, C10 garsonjera			
	1 Ulaz	5,00	
	2 Kuhinja	4,64	
	3 Dnevna zona	25,29	
	5 Kupatilo	4,13	
	6 Terasa	4,27	
			43,33 m²
, I sprat, C11 jednoiposoban			
	1 Ulaz	7,43	
	2 Kuhinja	9,69	
	3 Ostava	3,45	
	4 Dnevna soba	19,37	
	5 Soba	11,99	
	6 Soba	10,65	
	7 Kupatilo	4,13	
	8 WC	2,30	
	9 Terasa	7,10	
			76,11 m²
, I sprat, C12 garsonjera			
	1 Ulaz	3,46	
	2 Kuhinja	3,52	
	3 Višenamjenska prostorija	32,05	
	5 Kupatilo	4,17	
	6 Terasa	3,68	
			46,88 m²
, I sprat, C13 jednosoban			
	1 Ulaz	2,11	
	2 Dnevna zona	18,50	
	3 Kuhinja	5,13	
	4 Kuatilo	5,28	
	5 Spavaća zona	12,54	
	6 Terasa	3,66	
			47,22 m²
, I sprat, Komunikacije			
	1 Hodnik	13,34	
	2 Stepenište	9,07	
	3 Lift	3,12	
	4 Lift	3,92	
	5 Hodnik	66,48	
			95,93 m²
			803,18...

Legenda II sprat		
Br	Prostorija	Površina

II sprat, C14 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m²

II sprat, C15 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,54
		47,57 m²

II sprat, C16 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m²

II sprat, C17 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m²

II sprat, C18 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m²

II sprat, C19 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m²

II sprat, C20 gasonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m²

II sprat, C21 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,07
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,15 m²

II sprat, C22 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m²

II sprat, C23 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,27
		43,33 m²

II sprat, C24 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,43
2	Kuhinja	9,69
3	Ostava	3,45
4	Dnevna soba	19,37
5	Soba	11,99
6	Soba	10,65
7	Kupatilo	4,13
8	WC	2,30
9	Terasa	7,10
		76,11 m²

II sprat, C25 garsonjera		
1	Ulaz	3,46
2	Kuhinja	3,52
3	Višenamjenska prostorija	32,05
5	Kupatilo	4,17
6	Terasa	3,68
		46,88 m²

II sprat, C26 jednosoban		
1	Ulaz	2,11
2	Dnevna zona	18,50
3	Kuhinja	5,13
4	Kuatilo	5,28
5	Spavaća zona	12,65
6	Terasa	3,66
		47,33 m²

II sprat, Komunikacije		
1	Hodnik	13,34
2	Stepenište	9,07
3	Lift	3,12
4	Lift	3,92
5	Hodnik	66,48
		95,93 m²
		803,30...

Legenda III sprat		
Br	Prostorija	Površina

III sprat, C27 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m²

III sprat, C28 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,54
		47,57 m²

III sprat, C29 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m²

III sprat, C30 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m²

III sprat, C31 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m²

III sprat, C32 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m²

III sprat, C33 gasonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m²

III sprat, C34 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,09
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,17 m²

III sprat, C35 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m²

III sprat, C36 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,27
		43,33 m²

III sprat, C36 garsonjera			
	1	Ulaz	5,00
	2	Kuhinja	4,64
	3	Višenamjenska prostorija	25,29
	5	Kupatilo	4,13
	6	Terasa	4,27
			43,33 m²

III sprat, C37 jednoiposoban			
	1	Ulaz	7,43
	2	Kuhinja	9,69
	3	Ostava	3,45
	4	Dnevna soba	19,37
	5	Soba	11,99
	6	Soba	10,65
	7	Kupatilo	4,13
	8	WC	2,30
	9	Terasa	7,10
			76,11 m²

III sprat, C38 garsonjera			
	1	Ulaz	3,46
	2	Kuhinja	3,52
	3	Višenamjenska prostorija	32,05
	5	Kupatilo	4,17
	6	Terasa	3,68
			46,88 m²

III sprat, C39 jednosoban			
	1	Ulaz	2,11
	2	Dnevna zona	18,50
	3	Kuhinja	5,13
	4	Kuatilo	5,28
	5	Spavaća zona	12,65
	6	Terasa	3,66
			47,33 m²

III sprat, Komunikacije			
	1	Hodnik	13,34
	2	Stepenište	9,07
	3	Lift	3,12
	4	Lift	3,92
	5	Hodnik	66,48
			95,93 m²
			803,32...

Legenda IV sprat			
Br	Prostorija	Površ.	

IV sprat, C40 garsonjera			
	1	Ulaz	4,86
	2	Kuhinja	4,66
	3	Višenamjenska prostorija	25,75
	4	Kupatilo	4,14
	5	Terasa	5,32
			44,73 m²

IV sprat, C41 jednosoban			
	1	Ulaz	3,90
	2	Kuhinja	5,03
	3	Dnevna soba	18,62
	4	Soba	11,52
	5	Kupatilo	3,96
	6	Terasa	4,53
			47,56 m²

IV sprat, C42 garsonjera			
	1	Ulaz	4,68
	2	Kuhinja	4,12
	3	Višenamjenska prostorija	27,69
	4	Kupatilo	3,99
	5	Terasa	4,45
			44,93 m²

IV sprat, C43 jednoiposoban			
	1	Ulaz	4,40
	2	Kuhinja	5,60
	3	Dnevna soba	22,49
	4	Degažman	7,97
	5	Soba	9,52
	6	Soba	13,60
	6	Terasa	5,63
	7	Kupatilo	3,85
	8	WC	2,44
			75,50 m²

IV sprat, C44 garsonjera			
	1	Ulaz	3,03
	2	Kuhinja	4,64
	3	Višenamjenska prostorija	26,94
	4	Kupatilo	4,29
	5	Terasa	5,67
			44,57 m²

IV sprat, C45 jednoiposoban			
	1	Ulaz	7,99
	2	Kuhinja	5,43
	3	Dnevna soba	27,43
	4	Degažman	2,94
	5	Soba	10,36
	6	Soba	14,38
	7	Kupatilo	4,85
	8	Kupatilo	3,97
	8	Terasa	10,26
			87,61 m²

IV sprat, C46 gasonjera			
	1	Ulaz	3,12
	2	Kuhinja	4,55
	3	Višenamjenska prostorija	26,99
	5	Kupatilo	4,15
	6	Terasa	5,57
			44,38 m²

IV sprat, C47 jednosoban			
	1	Ulaz	3,60
	2	Kuhinja	3,75
	3	Dnevna zona	29,09
	4	Spavaća soba	13,59
	7	Kupatilo	4,34
	8	Terasa	6,80
			61,17 m²

IV sprat, C49 garsonjera			
	1	Ulaz	5,00
	2	Kuhinja	4,64
	3	Višenamjenska prostorija	25,29
	5	Kupatilo	4,13
	6	Terasa	4,42
			43,48 m²

IV sprat, C50 jednoiposoban			
	1	Ulaz	7,43
	2	Kuhinja	9,69
	3	Ostava	3,45
	4	Dnevna soba	19,37
	5	Soba	11,99
	6	Soba	10,65
	7	Kupatilo	4,13
	8	WC	2,30
	9	Terasa	7,10
			76,11 m²

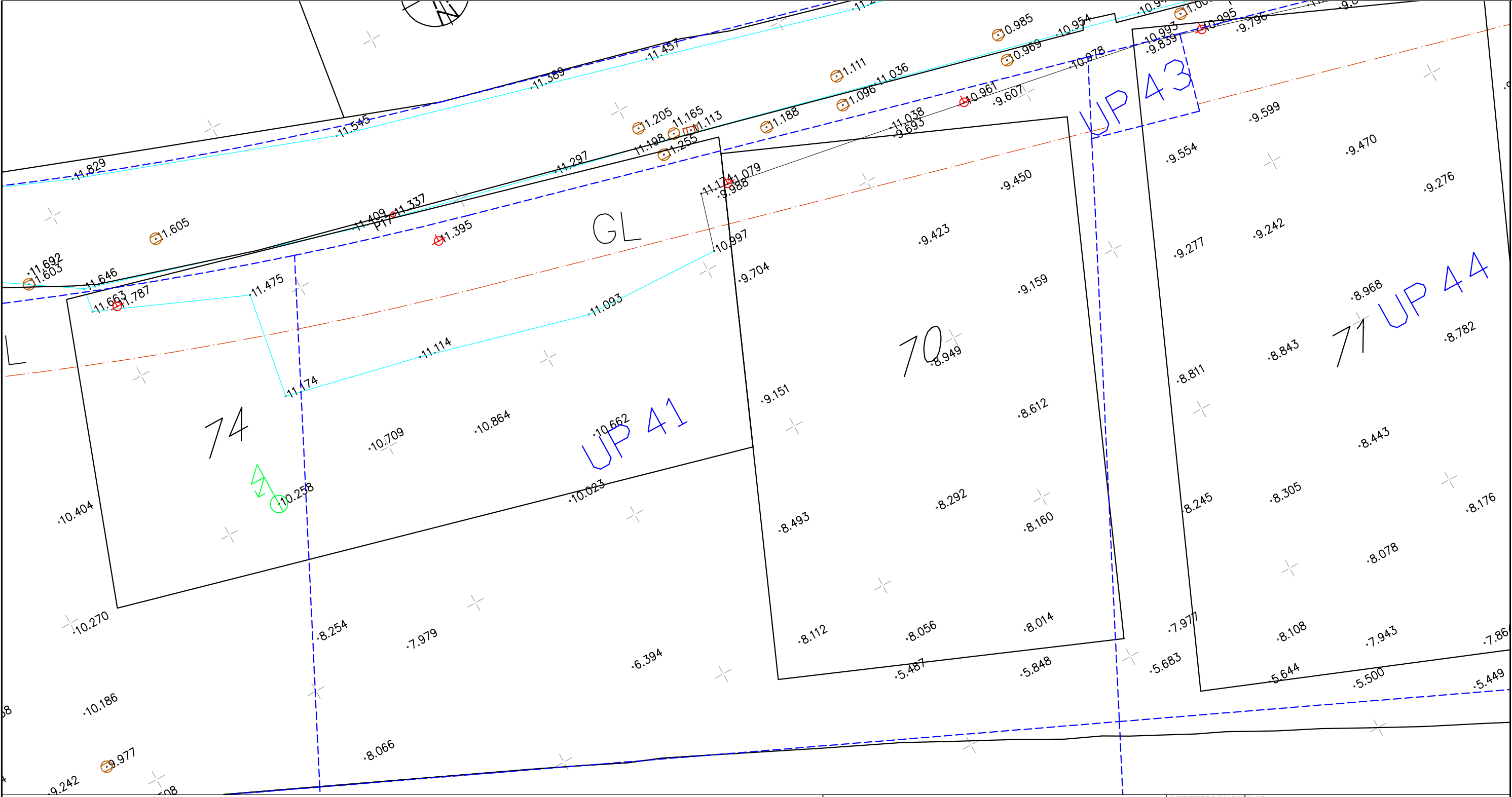
IV sprat, C51 garsonjera			
	1	Ulaz	3,46
	2	Kuhinja	3,52
	3	Višenamjenska prostorija	32,05
	5	Kupatilo	4,17
	6	Terasa	3,68
			46,88 m²

IV sprat, C52 jednosoban			
	1	Ulaz	2,11
	2	Dnevna zona	18,50
	3	Kuhinja	5,13
	4	Kuatilo	5,28
	5	Spavaća zona	12,65
	6	Terasa	3,66
			47,33 m²

IV sprat, C248 garsonjera			
	1	Ulaz	5,00
	2	Kuhinja	4,64
	3	Višenamjenska prostorija	25,31
	5	Kupatilo	4,13
	6	Terasa	4,20
			43,28 m²

IV sprat, Komunikacije			
	1	Hodnik	13,34
	2	Stepenište	9,07
	3	Lift	3,12
	4	Lift	3,92
	5	Hodnik	66,48
			95,93 m²
			803,46...

Legenda V sprat krov			
Br	Prostorija	Površina (m²)	
V izlaz na krov, Komunikacije			
	1	Hodnik	13,34
	2	Stepenište	11,74
	3	Lift	3,12
	4	Lift	3,92
	5	Korisna površina	528,03
	6	Baze	80,64
			640,79 m²

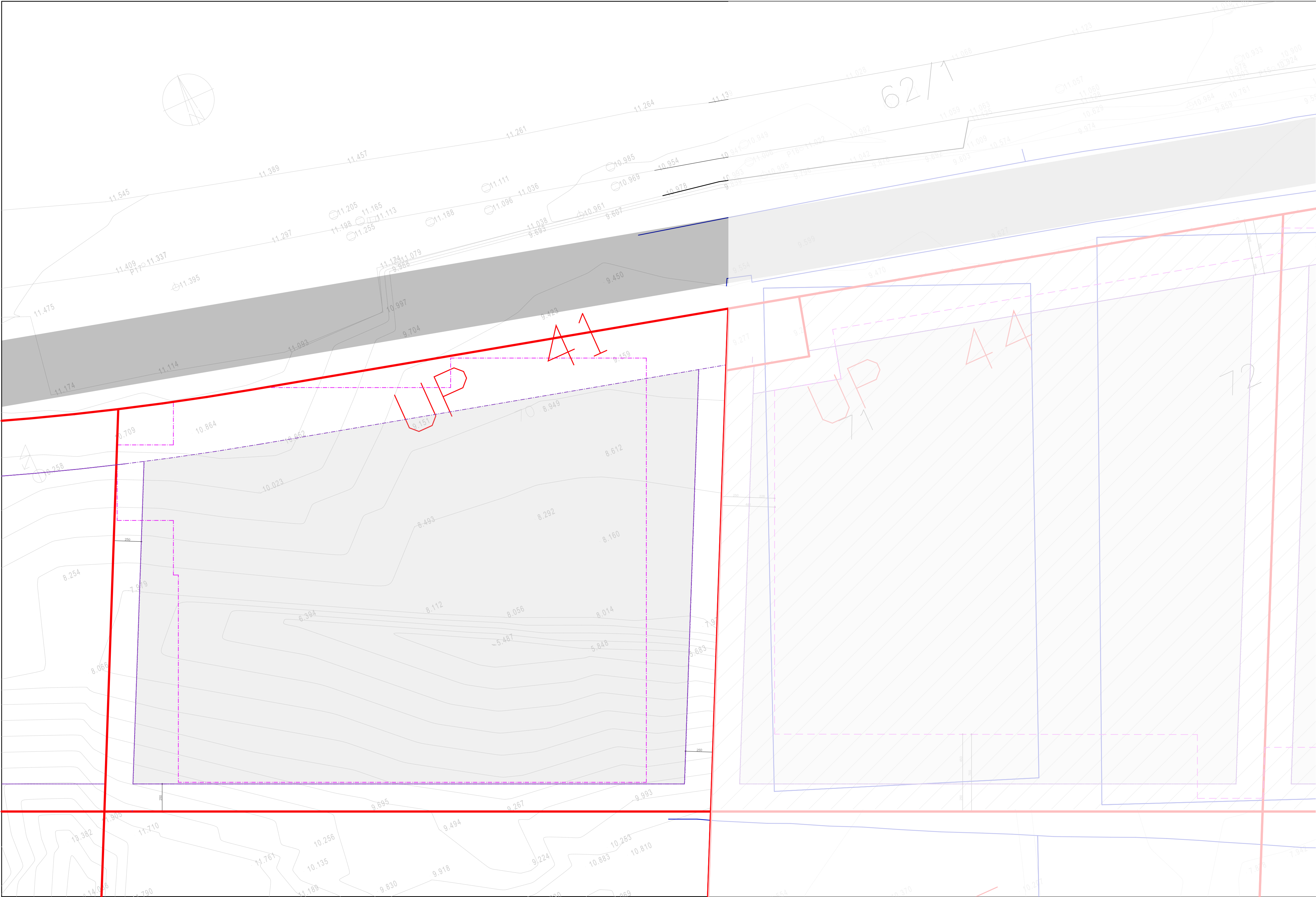


Legenda:

- Elstub
- Katastarska parcela
- Asfaltni put
- Korito rijeke
- Objekti
- Potporni zid
- Urbanistička parcela
- Gradjevinska linija

PROJEKTANT: Geomont Consulting d.o.o.		INVESTITOR/NARUCILAC:		
Katastarske parcele br.74,70 KO Podi Urbanistička parcela UP41		Lokacija: Podi, Herceg Novi		
Vodeći projektant: Amel Hurić,dipl.inž.geod.		Vrsta tehničke dokumentacije: Dokaznica mjera		
Odgovorni projektant faze: Amel Hurić,dipl.inž.geod.		Dio tehničke dokumentacije: GEODETSKA PODLOGA	RAZMJERA: 1:250	
Saradnici:		Prilog: Situacioni plan	Br.priloga: 1	Br.strane:
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
Novembar 2022				

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Prilog: GEODETSKI SNIMAK	Br. priloga 01.2
Datum izrade i M.P.		Br. strane: Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



- LEGENDA:
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
 - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 2,50m
 - BOČNA GRAĐ. LINIJA PODZEMNOG DIJELA OBJEKTA / 1,50m
 - BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - BROJ URBANISTIČKE PARCELE
 - ZONA GRADNJE
 - URBANISTIČKA PARCELA

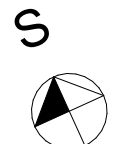
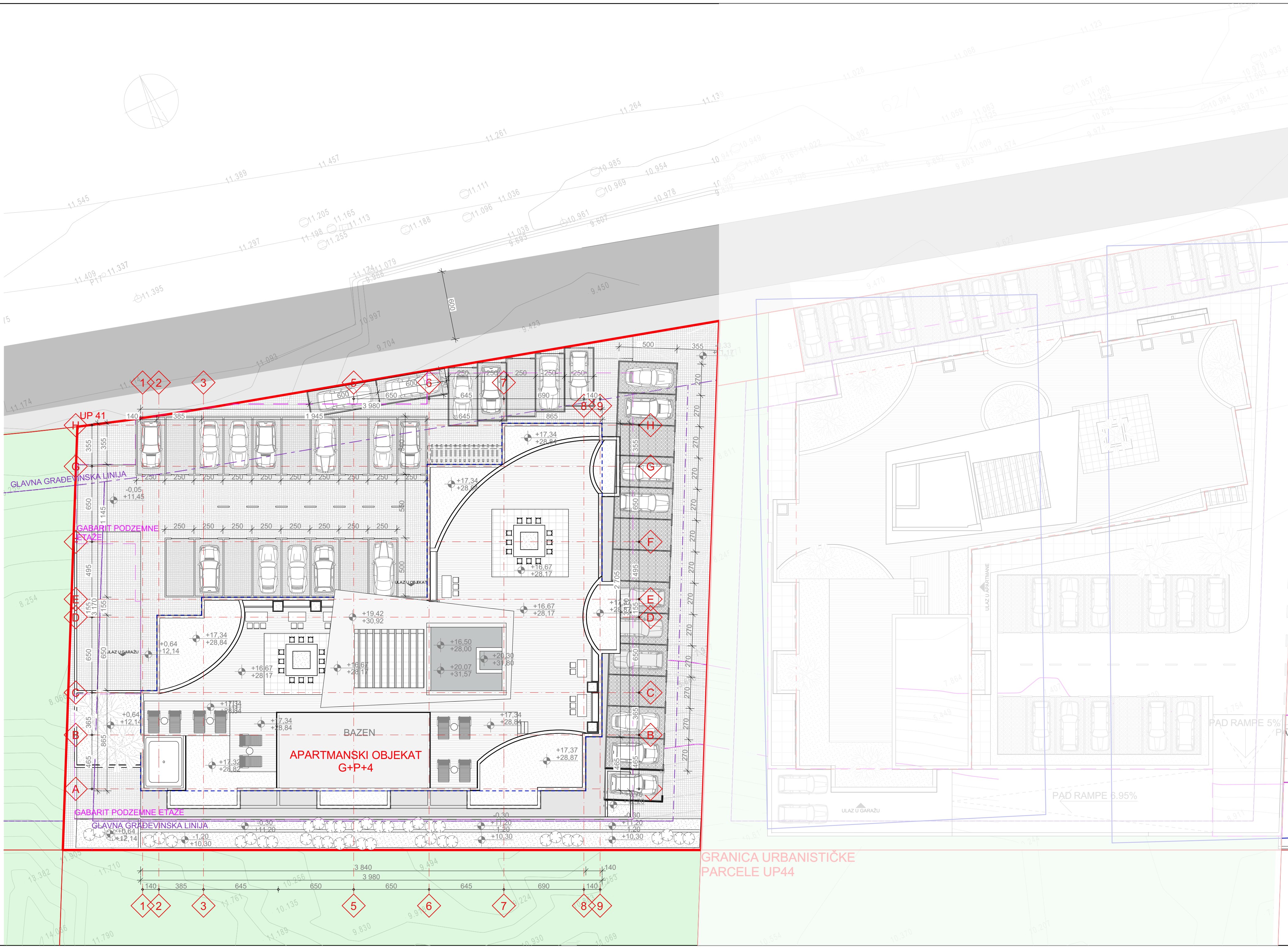
DIO 70,74
UP 41

0 2 4 6 8 10

±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Uli. Ivana Cmajevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.:		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE 1:200 Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: GEODET. POD. SA UTU 01.3 Datum revizije i M.P.:	
07.2025.		RAZMJERA: Br. priloga Br. strane	



- LEGENDA:
- GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
 - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 2,50m
 - BOČNA GRAĐ. LINIJA PODZEMNOG DIJELA OBJEKTA / 1,50m
 - DIO 70,74 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
 - UP 41 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
 - GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA
 - GABARIT PODZEMNE ETAŽE / GARAŽE

PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA UP 41 = 2252,35m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 900,94m ²	OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 900,36m ²
MAX. BRGP OBJEKTA 5405,64m ²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 5188,63m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,4	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,39
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 2,4	OSTVARENI INDEKS IZGRADJEN. na dijelu UP 1,97
MAX. SPRATNOST OBJEKTA (Po, SU)+P+4+Pk	SPRATNOST OBJEKTA G+P+4

0 2 4 6 8 10

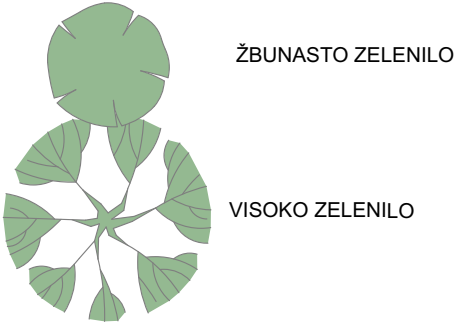
±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ulica Croyjevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com	INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.:	Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: SITUACIJA KROV Datum revizije i M.P.
07.2025.	1:200 RAZMJERA: Br. priloga 01,4 Br. strane



- LEGENDA:
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
 - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 2,50m
 - BOČNA GRAD. LINIJA PODZEMNOG DIJELA OBJEKTA / 1,50m
 - BROJ KATASTARSKE PARCELE
 - BROJ URBANISTIČKE PARCELE
 - GABARIT NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA
 - GABARIT PODZEMNE ETAŽE / GARAJE
 - OZELENJENA POVRŠINA / 183.96m² 8,1%
 - EKO GRID / 489.56m² 21,7%
 - ŠTAMPANI BETON / 119.58m² 5,3%
 - KALDRMA / 734.37m² 32,6%

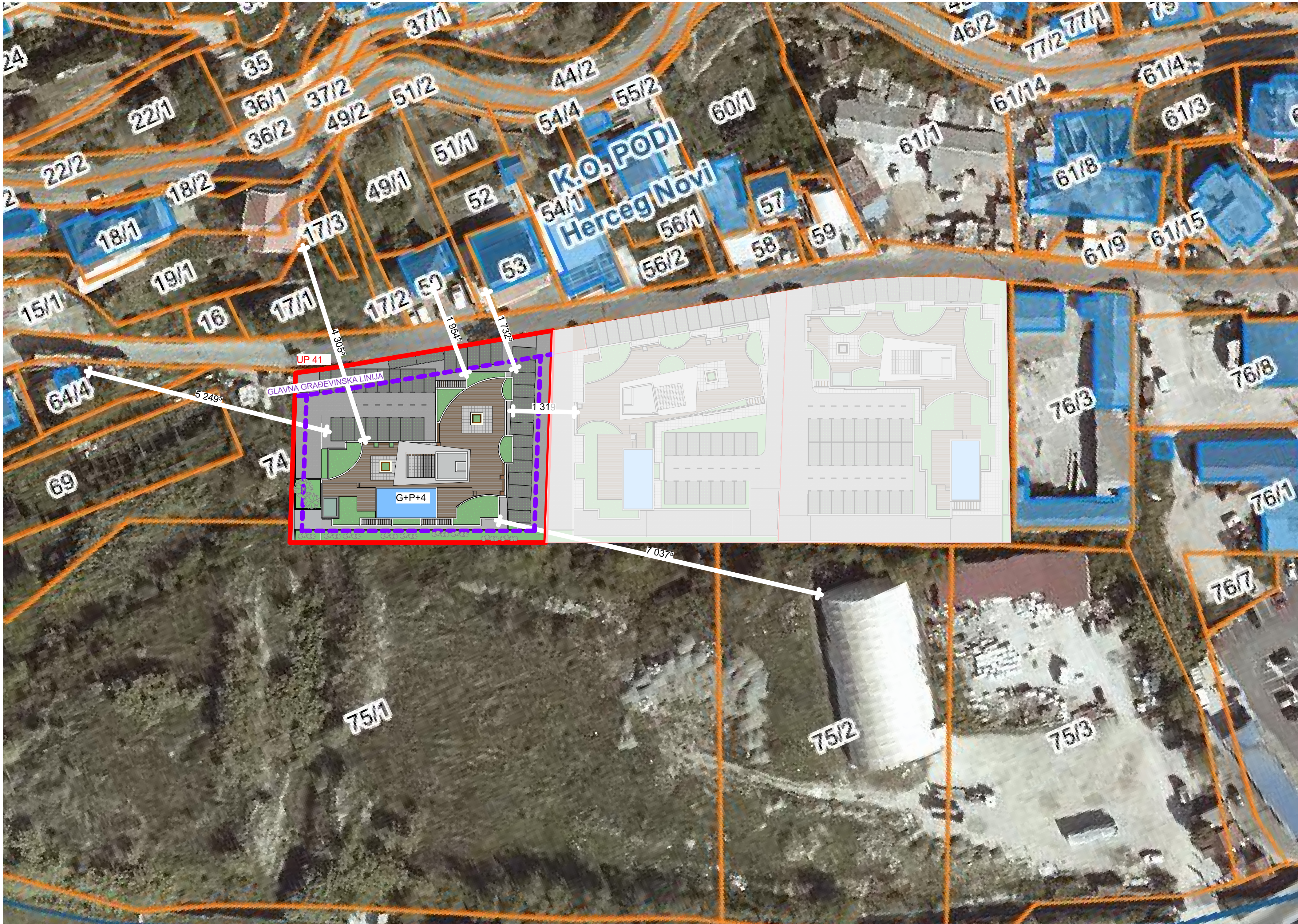


0 2 4 6 8 10

±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Uli. Ivana Cmajevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projektanta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.:		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE 1:200 RAZMJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: SITUACIJA TEREN 01.5 Br. priloga Br. strane Datum revizije i M.P.:	
07.2025.			



LEGENDA:

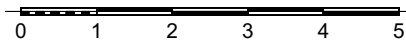
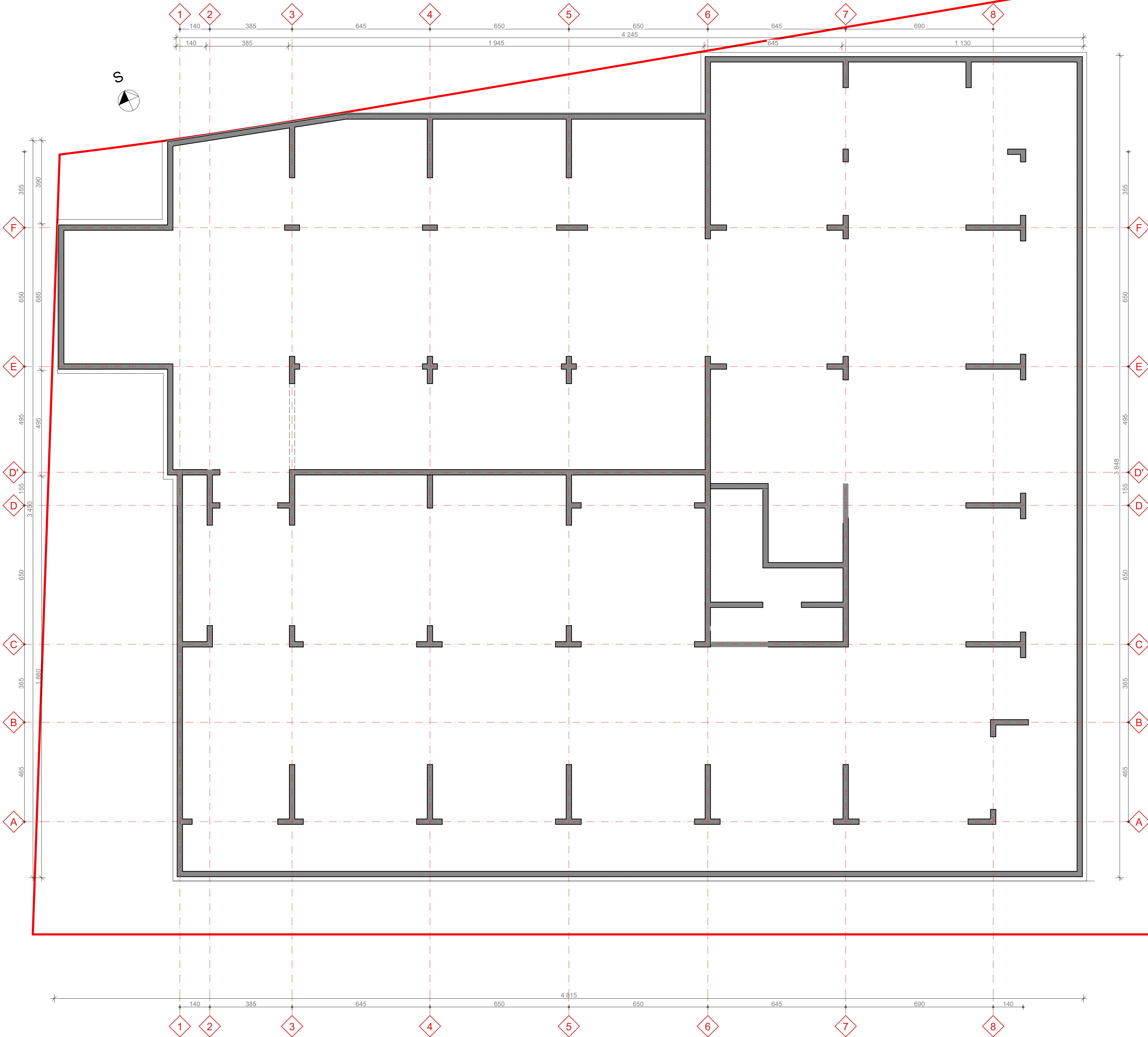
- GRANICA KATASTARSKÉ PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA / 2,50m
- BOČNA GRAD. LINIJA PODZEMNOG DIJELA OBJEKTA / 1,50m
- DIO 70,74 BROJ KATASTARSKÉ PARCELE
- UP 41 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GABARIT NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA
- GABARIT PODZEMNE ETAŽE / GARAZE
- OZELENJENA POVRŠINA / 183.96m2 8,1%
- EKO GRID / 489.56m2 21,7%
- ŠTAMPANI BETON / 119.58m2 5,3%
- KALDRMA / 734.37m2 32,6%

ŽBUNASTO ZELENILO

VISOKO ZELENILO

0 10 20

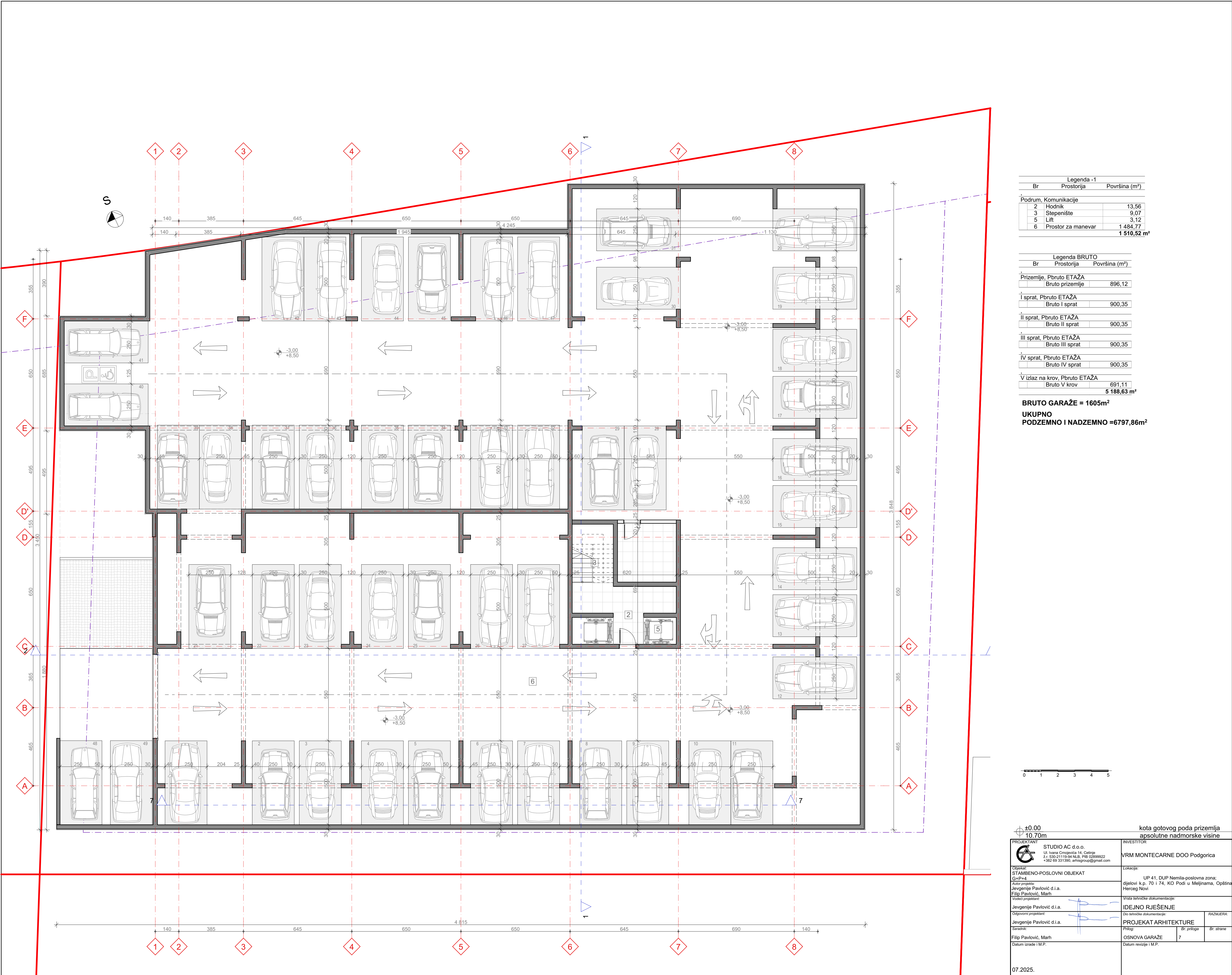
±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ulica Ivana Cmajevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.:		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: ŠIRA SITUACIJA Datum revizije i M.P.:	
07.2025.		1:500 RAZMJERA: Br. priloga 01.6 Br. strane	



±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celje t: +386 31 331 190, f: +386 31 331 191, e: info@studioac.si	INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Filip Pavlović, Marh	OSNOVA TEMELJA
Datum izrade i M.P.:	Datum revizije i M.P.:

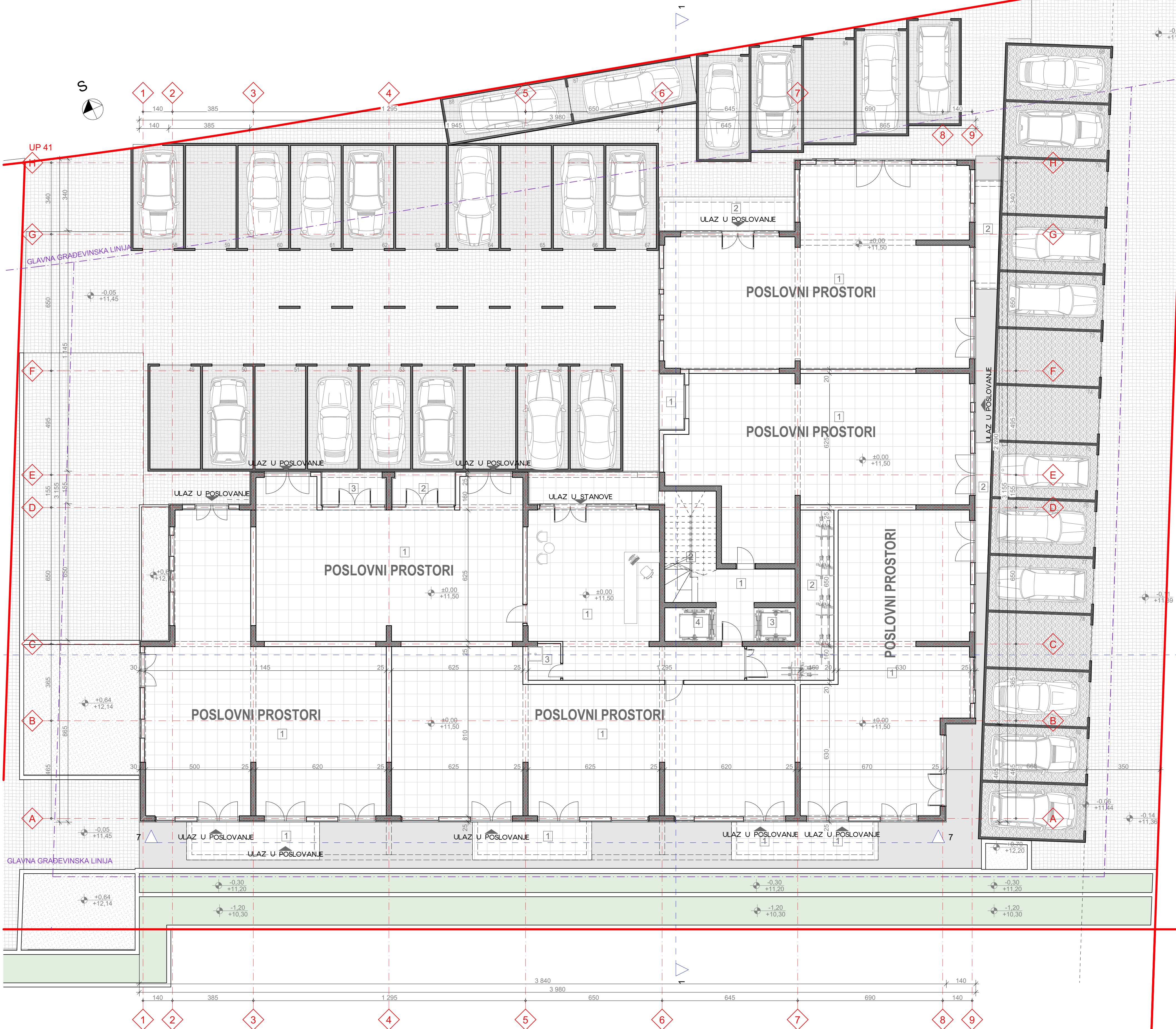


Legenda -1		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Podrum, Komunikacije		
2	Hodnik	13,56
3	Stepenište	9,07
5	Lift	3,12
6	Prostor za manevar	1 484,77
		1 510,52 m²

Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
Bruto prizemlje		896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto I sprat		900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto II sprat		900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto III sprat		900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto IV sprat		900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
Bruto V krov		691,11
		5 188,63 m²

BRUTO GARAZE = 1605m²
UKUPNO
PODZEMNO I NADZEMNO =6797,86m²

±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje Z.1: 530-2119-94 N.L.B., PIB: 62899922 +382 69 331390, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMENO-POSLOVNI OBJEKAT Gr+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Svrha: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona: dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE PROJEKAT ARHITEKTURE Faziraj: OSNOVA GARAZE Datum revizije i M.P.	
		RAZMERA: Br. priloga Br. strane 7	
07.2025.			



Legenda -1		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Komunikacije		
1	Hodnik	9,42
2	Stepenište	9,07
2	Stepenište	12,98
3	Lift	3,12
4	Lift	3,92
Prizemlje, Poslovanje 1		
1	Prodajni prostor	119,69
2	Natkriveni ulaz	4,72
2	Natkriveni ulaz	5,77
2	Natkriveni ulaz	10,24
Prizemlje, Poslovanje 2		
1	Natkriveni ulaz	2,99
1	Prodajni prostor	94,69
Prizemlje, Poslovanje 3		
1	Natkriveni ulaz	6,89
1	Prodajni prostor	95,89
Prizemlje, Poslovanje 4		
1	Natkriveni ulaz	5,67
1	Natkriveni ulaz	10,22
1	Prodajni prostor	130,16
Prizemlje, Poslovanje 5		
1	Natkriveni ulaz	11,39
1	Prodajni prostor	116,56
Prizemlje, Poslovanje 6		
1	Prodajni prostor	89,11
2	Natkriveni ulaz	4,54
3	Natkriveni ulaz	4,60
Prizemlje, Recepcija		
1	Ulaz u apartmane	54,16
2	Spremište za bicikla	17,02
3	Spremište za sanitarje	2,64
		825,46 m²

Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
Bruto prizemlje		896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto I sprat		900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto II sprat		900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto III sprat		900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto IV sprat		900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
Bruto V krov		691,11
		5 188,63 m²
BRUTO GARAJE =		1605m²
UKUPNO		
PODZEMNO I NADZEMNO =		6793,63m²

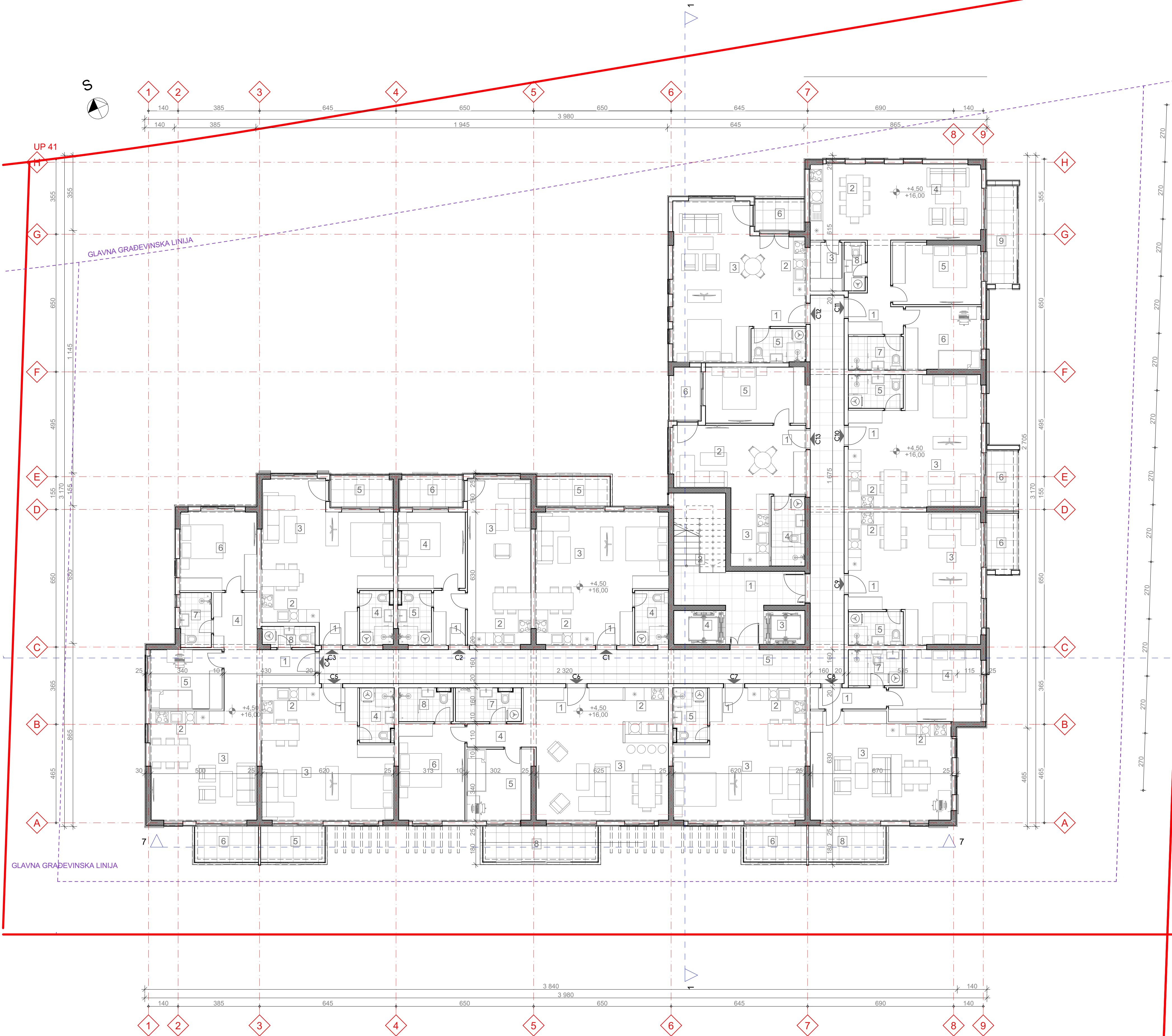
***Odnos BRUTO poslovanja i stanovanja

- U prizemlju je ostvareno 896,12m² poslovanja
- Od I do IV sprata ostvareno je 3601,4m² stanovanja (900,35m² po etaži)
- Krov je dopnski sadržaj, sa ozelenjenim terasama, bazenom i sjedenjem, dopuskog karaktera je i ne spada ni u stanovanje ni u poslovanje.

***Zaključak u ovom odnosu površina, odnos stanovanja i poslovanja je 80/20, odnosno od ukupne površine koja je obračunata (80%)3601,4m² + (20%)896,12m² = 4501,75m²

0 1 2 3 4 5

±0.00 10,70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celje Z. J. 530 2119-94 N.B. P.B. 0309922 +382 69 331390, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Gr+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saraoinik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona: dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljina, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Osnovna dokumentacija: PROJEKAT ARHITEKTURE Fazirig: OSNOVA PRIZEMLJA Datum revizije i M.P.	
07.2025.		8	



I SPRAT		
Br	Prostorija	Površina
I sprat, C1 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m
I sprat, C2 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,53
		47,56 m
I sprat, C3 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m
I sprat, C4 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m
I sprat, C5 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m
I sprat, C6 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m
I sprat, C7 garsonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m
I sprat, C8 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,07
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,15 m
I sprat, C9 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m
I sprat, C10 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Dnevna zona	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,27
		43,33 m
I sprat, C11 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,43
2	Kuhinja	9,69
3	Ostava	3,45
4	Dnevna soba	19,37
5	Soba	11,99
6	Soba	10,65
7	Kupatilo	4,13
8	WC	2,30
9	Terasa	7,10
		76,11 m
I sprat, C12 garsonjera		
1	Ulaz	3,46
2	Kuhinja	3,52
3	Višenamjenska prostorija	32,05
5	Kupatilo	4,17
6	Terasa	3,68
		46,88 m

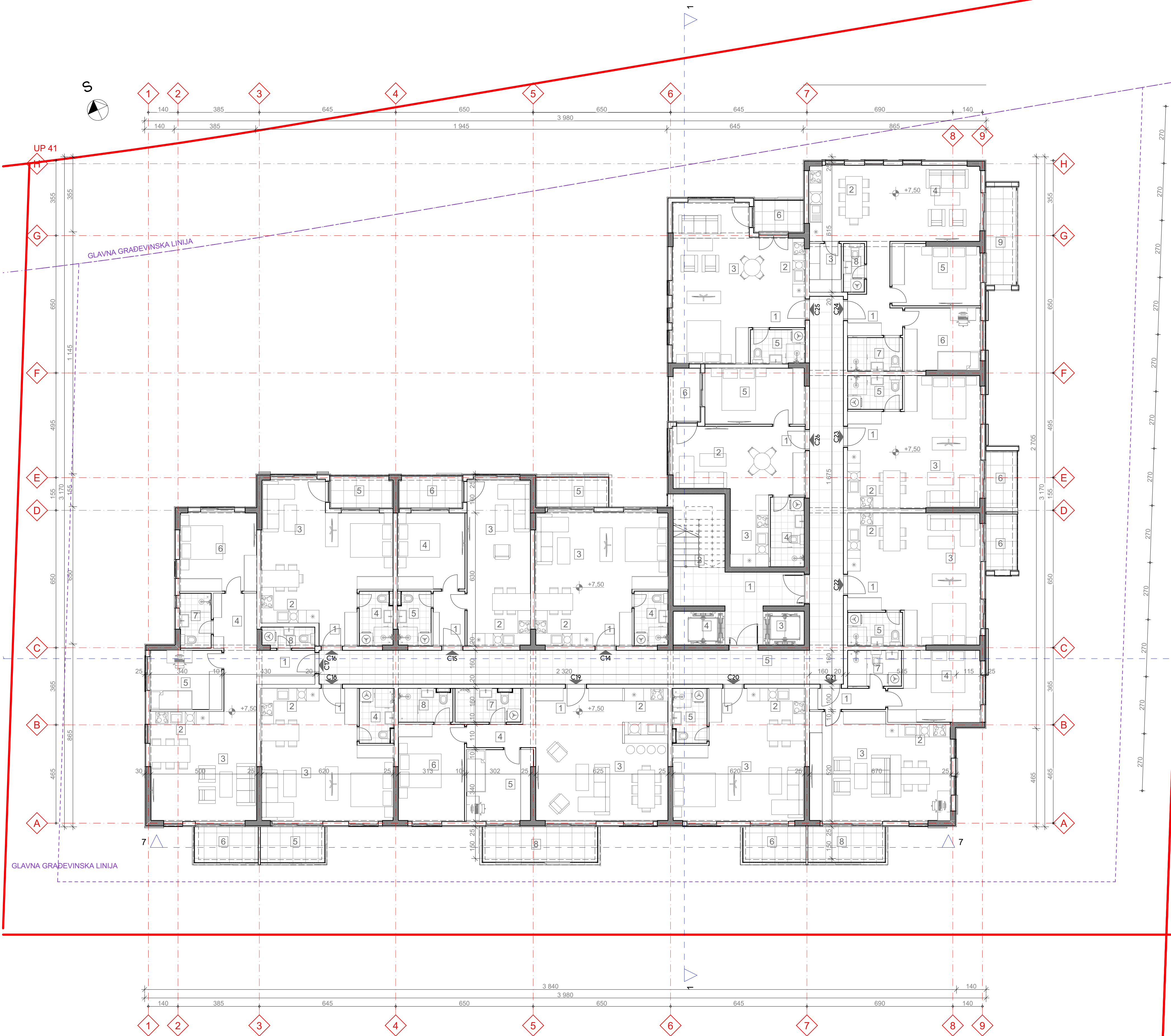
Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
Bruto prizemlje		896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto I sprat		900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto II sprat		900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto III sprat		900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto IV sprat		900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
KORISNO Bruto V krov		691,11
UKUPNO BRUTO		5 188,63 m²

BRUTO GARAŽE = 1605m²

UKUPNO
PODZEMNO I NADZEMNO
=6793,63m²



+0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celjine t: +386 21 119-94 NLS, f: +386 21 119-94 NLS +386 69 331 090, arh@studioac@gmail.com		VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona, dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljnama, Opštine Herceg Novi	
Autorka projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Osnovna dokumentacija: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Br. priloga 9	
Datum izrade i M.P.		Br. strane 9	
Datum revizije i M.P.			
07.2025.			



Legenda II sprat		
Br	Prostorija	Površni...
II sprat, C14 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m²
II sprat, C15 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,54
		47,57 m²
II sprat, C16 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m²
II sprat, C17 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m²
II sprat, C18 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m²
II sprat, C19 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m²
II sprat, C20 gasonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m²
II sprat, C21 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,07
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,15 m²
II sprat, C22 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m²
II sprat, C23 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,27
		43,33 m²
II sprat, C24 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,43
2	Kuhinja	9,69
3	Ostava	3,45
4	Dnevna soba	19,37
5	Soba	11,99
6	Soba	10,65
7	Kupatilo	4,13
8	WC	2,30
9	Terasa	7,10
		76,11 m²
II sprat, C25 garsonjera		
1	Ulaz	3,46
2	Kuhinja	3,52
3	Višenamjenska prostorija	32,05
5	Kupatilo	4,17
6	Terasa	3,68
		46,88 m²

II sprat, C26 jednosoban		
1	Ulaz	2,11
2	Dnevna zona	18,50
3	Kuhinja	5,13
4	Kuatilo	5,28
5	Spavaća zona	12,65
6	Terasa	3,66
		47,33 m²
II sprat, Komunikacije		
1	Hodnik	13,34
2	Stepenište	9,07
3	Lift	3,12
4	Lift	3,92
5	Hodnik	66,48
		95,93 m²
		803,30...

Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
	Bruto prizemlje	896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto I sprat	900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto II sprat	900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto III sprat	900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto IV sprat	900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
	Bruto V krov	691,11
	UKUPNO BRUTO	5 188,63 m²
BRUTO GARAŽE = 1605m²		

UKUPNO
PODZEMNO I NADZEMNO
=6793,63m²

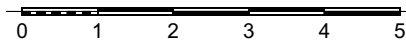


±0.00 10,70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT	STUDIO AC d.o.o. U: Ivana Crnjevića 14, Celinje Z: 530 2119-94 N.B., mob: 9829922 +382 69 331390, arhigrup@gmail.com	INVESTITOR	VRM MONTECARNE DOO Podgorica
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija:	UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljnama, Opština Herceg Novi
Gr-P+V			
Autor projekta:	Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Projeat projektant:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	On tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	Br. priloga	Br. strane
Saradnik:	Filip Pavlović, Marh	OSNOVA II SPRATA	10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			

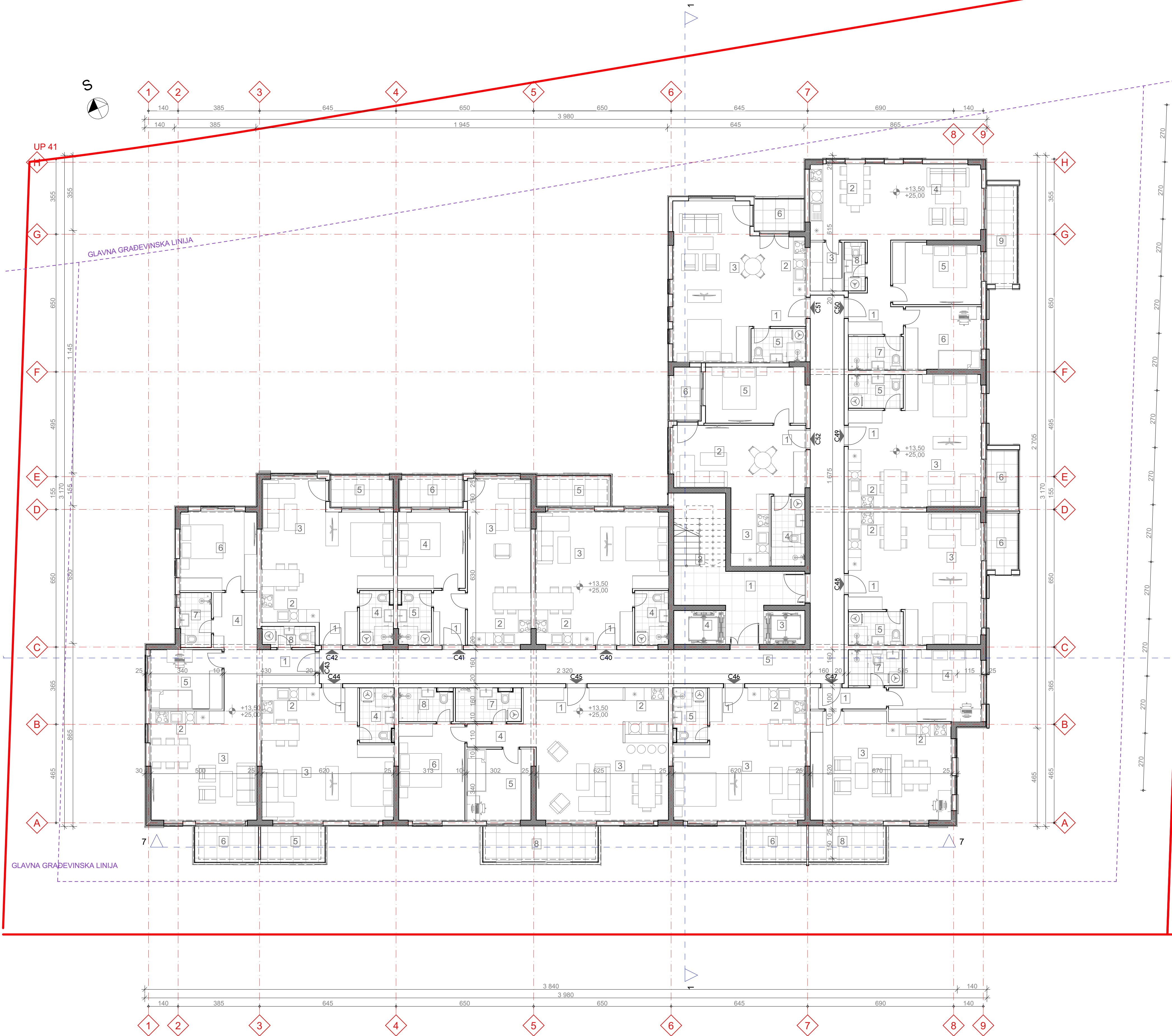


Legenda III sprat		
Br	Prostorija	Površni...
III sprat, C27 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m
III sprat, C28 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,54
		47,57 m
III sprat, C29 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m
III sprat, C30 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m
III sprat, C31 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m
III sprat, C32 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m
III sprat, C33 gasonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m
III sprat, C34 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,09
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,17 m
III sprat, C35 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m
III sprat, C36 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,27
		43,33 m
III sprat, C37 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,43
2	Kuhinja	9,69
3	Ostava	3,45
4	Dnevna soba	19,37
5	Soba	11,99
6	Soba	10,65
7	Kupatilo	4,13
8	WC	2,30
9	Terasa	7,10
		76,11 m
III sprat, C38 garsonjera		
1	Ulaz	3,46
2	Kuhinja	3,52
3	Višenamjenska prostorija	32,05
5	Kupatilo	4,17
6	Terasa	3,68
		46,88 m

III sprat, C39 jednosoban		
1	Ulaz	2,11
2	Dnevna zona	18,50
3	Kuhinja	5,13
4	Kuatilo	5,28
5	Spavaća zona	12,65
6	Terasa	3,66
		47,33 m²
III sprat, Komunikacije		
1	Hodnik	13,34
2	Stepenište	9,07
3	Lift	3,12
4	Lift	66,48
5	Hodnik	95,93 m²
		803,32...
Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
	Bruto prizemlje	896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto I sprat	900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto II sprat	900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto III sprat	900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
	Bruto IV sprat	900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
	Bruto V krov	691,11
UKUPNO BRUTO		5 188,63 m²
BRUTO GARAŽE = 1605m²		
UKUPNO		
PODZEMNO I NADZEMNO		
=6793,63m²		



±0.00 10,70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT	STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celje t: +386 211 19 04 14, f: +386 211 19 04 14, e: info@studioac.si	INVESTITOR	VRM MONTECARNE DOO Podgorica
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija:	UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljnama, Opština Herceg Novi
Auto projekat:	Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Projekat:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	Odgovorni projektant:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:	Filip Pavlović, Marh	Br. priloga	Br. strane
Datum izrade i M.P.		OSNOVA III SPRATA	11
07.2025.		Datum revizije i M.P.	



Legenda IV sprat		
Br	Prostorija	Površni...
IV sprat, C40 garsonjera		
1	Ulaz	4,86
2	Kuhinja	4,66
3	Višenamjenska prostorija	25,75
4	Kupatilo	4,14
5	Terasa	5,32
		44,73 m
IV sprat, C41 jednosoban		
1	Ulaz	3,90
2	Kuhinja	5,03
3	Dnevna soba	18,62
4	Soba	11,52
5	Kupatilo	3,96
6	Terasa	4,53
		47,56 m
IV sprat, C248 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,31
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,20
		43,28 m
IV sprat, Komunikacije		
1	Hodnik	13,34
2	Stepenište	9,07
3	Lift	3,12
4	Lift	66,48
5	Hodnik	95,93 m
		803,46...

IV sprat, C42 garsonjera		
1	Ulaz	4,68
2	Kuhinja	4,12
3	Višenamjenska prostorija	27,69
4	Kupatilo	3,99
5	Terasa	4,45
		44,93 m
IV sprat, C43 jednoiposoban		
1	Ulaz	4,40
2	Kuhinja	5,60
3	Dnevna soba	22,49
4	Degažman	7,97
5	Soba	9,52
6	Soba	13,60
6	Terasa	5,63
7	Kupatilo	3,85
8	WC	2,44
		75,50 m
IV sprat, C44 garsonjera		
1	Ulaz	3,03
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	26,94
4	Kupatilo	4,29
5	Terasa	5,67
		44,57 m
IV sprat, C45 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,99
2	Kuhinja	5,43
3	Dnevna soba	27,43
4	Degažman	2,94
5	Soba	10,36
6	Soba	14,38
7	Kupatilo	4,85
8	Kupatilo	3,97
8	Terasa	10,26
		87,61 m

Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
		Bruto prizemlje
		896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
		Bruto I sprat
		900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
		Bruto II sprat
		900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
		Bruto III sprat
		900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
		Bruto IV sprat
		900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
		Bruto V krov
		691,11
		UKUPNO BRUTO
		5 188,63 m²

BRUTO GARAŽE = 1605m²

UKUPNO
PODZEMNO I NADZEMNO
=6793,63m²

IV sprat, C46 garsonjera		
1	Ulaz	3,12
2	Kuhinja	4,55
3	Višenamjenska prostorija	26,99
5	Kupatilo	4,15
6	Terasa	5,57
		44,38 m

IV sprat, C47 jednosoban		
1	Ulaz	3,60
2	Kuhinja	3,75
3	Dnevna zona	29,09
4	Spavaća soba	13,59
7	Kupatilo	4,34
8	Terasa	6,80
		61,17 m

IV sprat, C49 garsonjera		
1	Ulaz	5,00
2	Kuhinja	4,64
3	Višenamjenska prostorija	25,29
5	Kupatilo	4,13
6	Terasa	4,42
		43,48 m

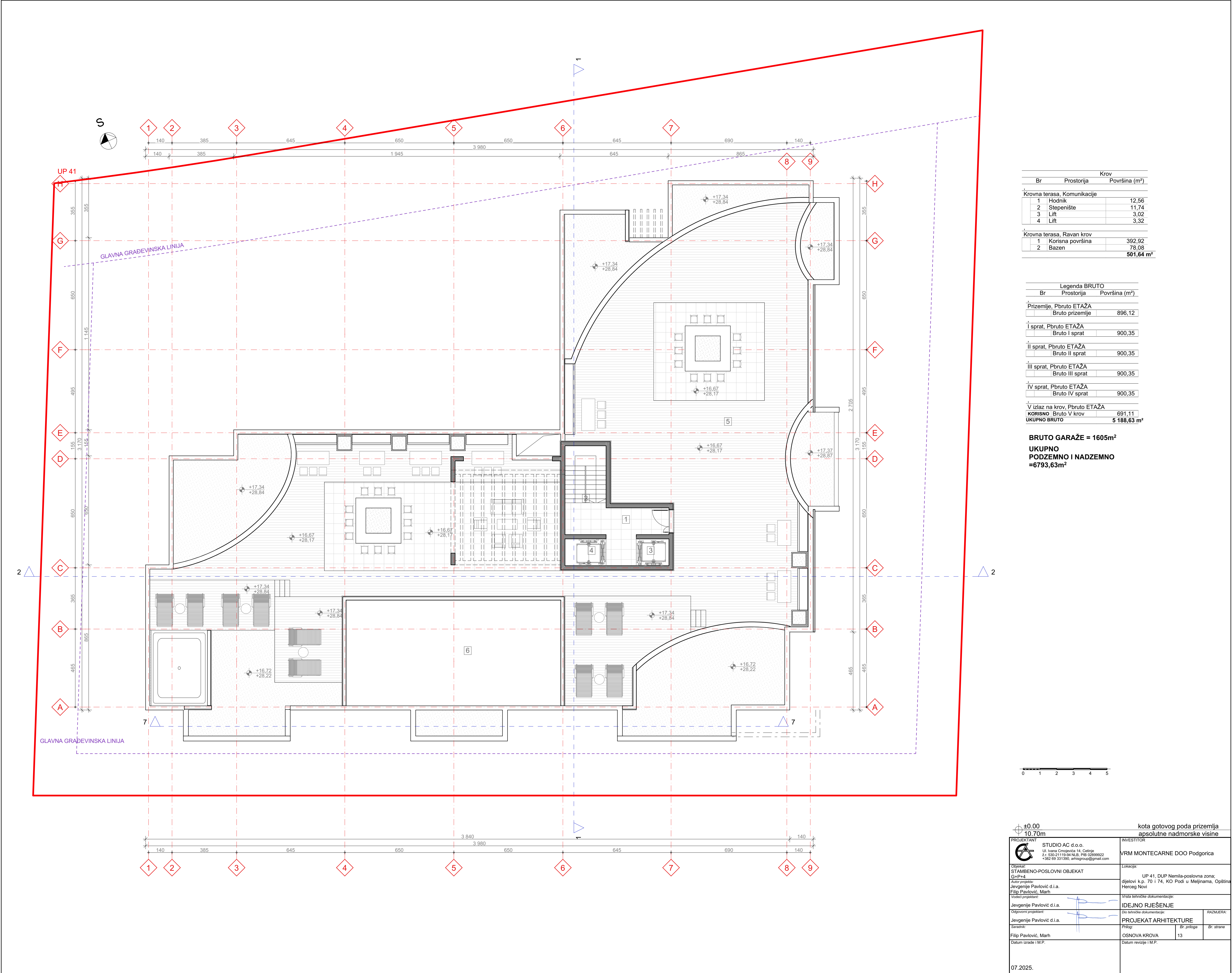
IV sprat, C50 jednoiposoban		
1	Ulaz	7,43
2	Kuhinja	9,69
3	Ostava	3,45
4	Dnevna soba	19,37
5	Soba	11,99
6	Soba	10,65
7	Kupatilo	4,13
8	WC	2,30
9	Terasa	7,10
		76,11 m

IV sprat, C51 garsonjera		
1	Ulaz	3,46
2	Kuhinja	3,52
3	Višenamjenska prostorija	32,05
5	Kupatilo	4,17
6	Terasa	3,68
		46,88 m

IV sprat, C52 jednosoban		
1	Ulaz	2,11
2	Dnevna zona	18,50
3	Kuhinja	5,13
4	Kuatilo	5,28
5	Spavaća zona	12,65
6	Terasa	3,66
		47,33 m



±0.00 10,70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT	STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celje t: +386 21 19 94 14, f: +386 21 19 94 14, e: info@studioac.si	INVESTITOR	VRM MONTECARNE DOO Podgorica
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija:	UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljnama, Opština Herceg Novi
Glavni projektant:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Projekat:	Filip Pavlović, Marh	Odgovorni projektant:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Projekat:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	Saradnik:	OSNOVA IV SPRATA
Projekat:	Jevgenije Pavlović d.i.a.	Br. priloga	12
Projekat:	Filip Pavlović, Marh	Br. strane	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			

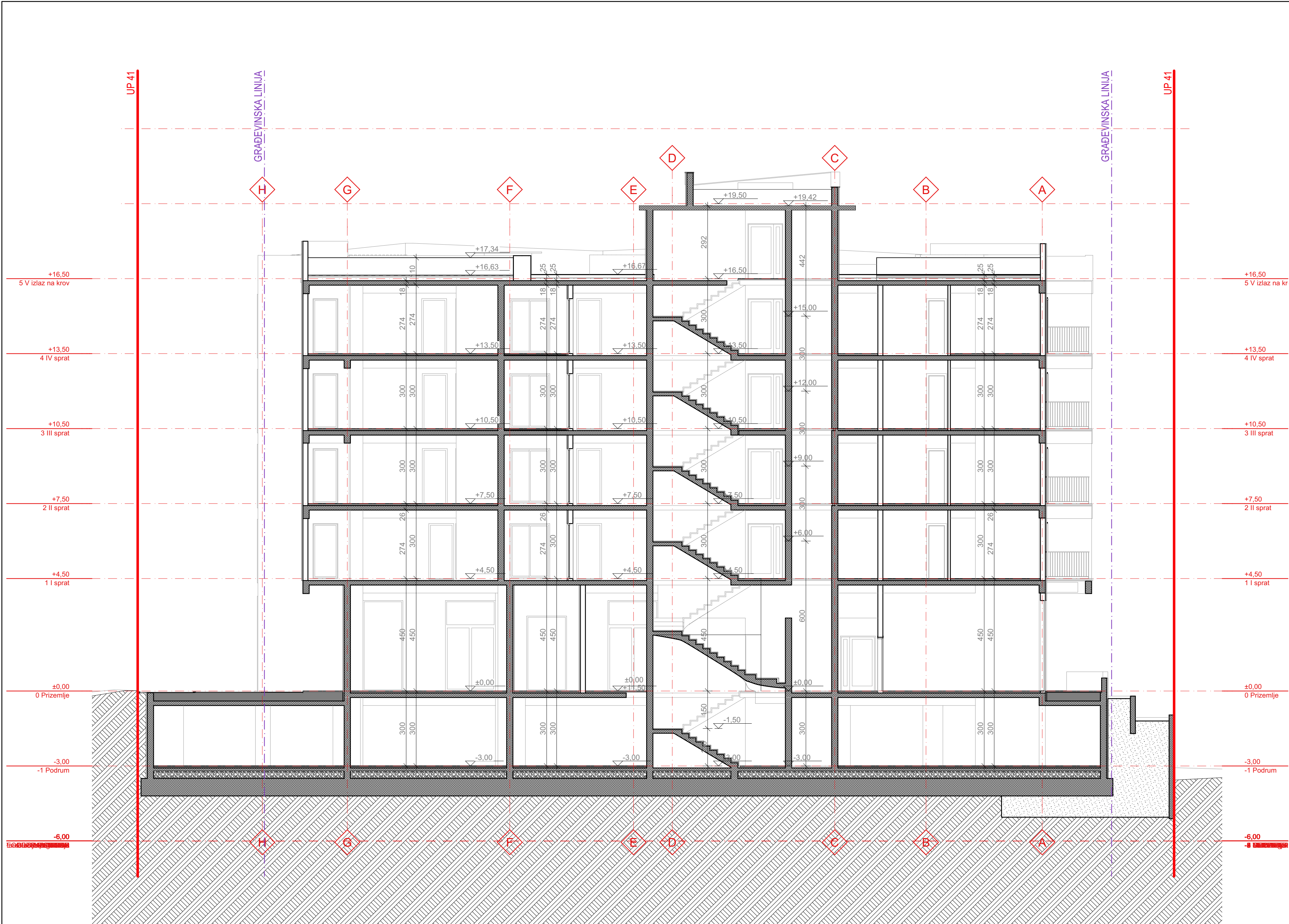


Krov		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Krovnna terasa, Komunikacije		
1	Hodnik	12,56
2	Stepenište	11,74
3	Lift	3,02
4	Lift	3,32
Krovnna terasa, Ravan krov		
1	Korisna površina	392,92
2	Bazen	78,08
		501,64 m²

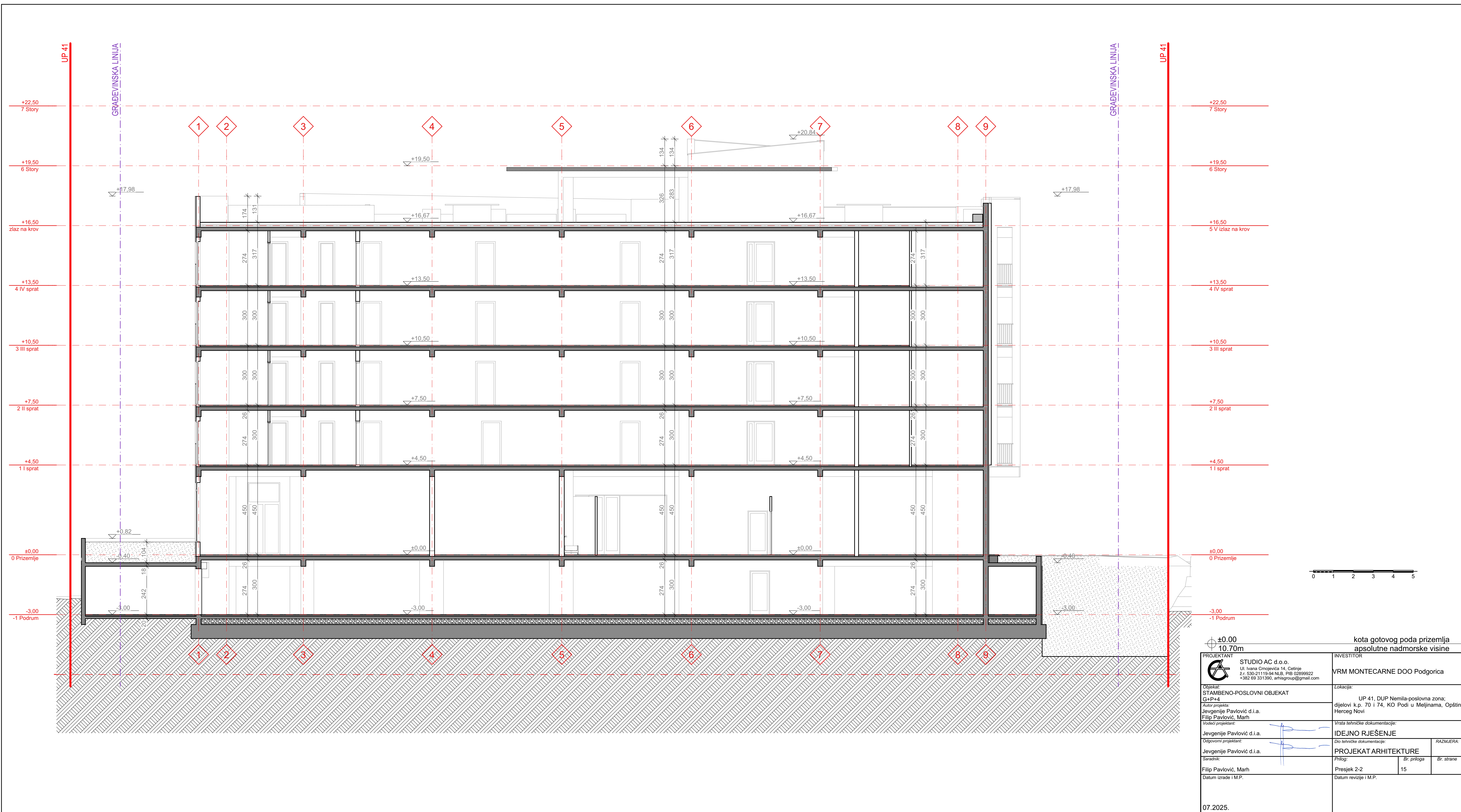
Legenda BRUTO		
Br	Prostorija	Površina (m²)
Prizemlje, Pbruto ETAŽA		
Bruto prizemlje		896,12
I sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto I sprat		900,35
II sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto II sprat		900,35
III sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto III sprat		900,35
IV sprat, Pbruto ETAŽA		
Bruto IV sprat		900,35
V izlaz na krov, Pbruto ETAŽA		
KORISNO Bruto V krov		691,11
UKUPNO BRUTO		5 188,63 m²

BRUTO GARAGE = 1605m²
UKUPNO
PODZEMNO I NADZEMNO
=6793,63m²

±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crljevića 14, Celje T: +386 31 311 94 84, M.B. P.B. 0289922 +386 69 331 390, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Gr+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Svrha projekta: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljina, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Osnovna dokumentacija: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: OSNOVA KROVA 13 Datum revizije i M.P.	
07.2025.		RAZMERA: Br. priloga Br. strane	



±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Uli Ivana Cmajevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; djelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.:		Prilog: Presjek1-1	Br. priloga 14
07.2025.		Br. strane 14	

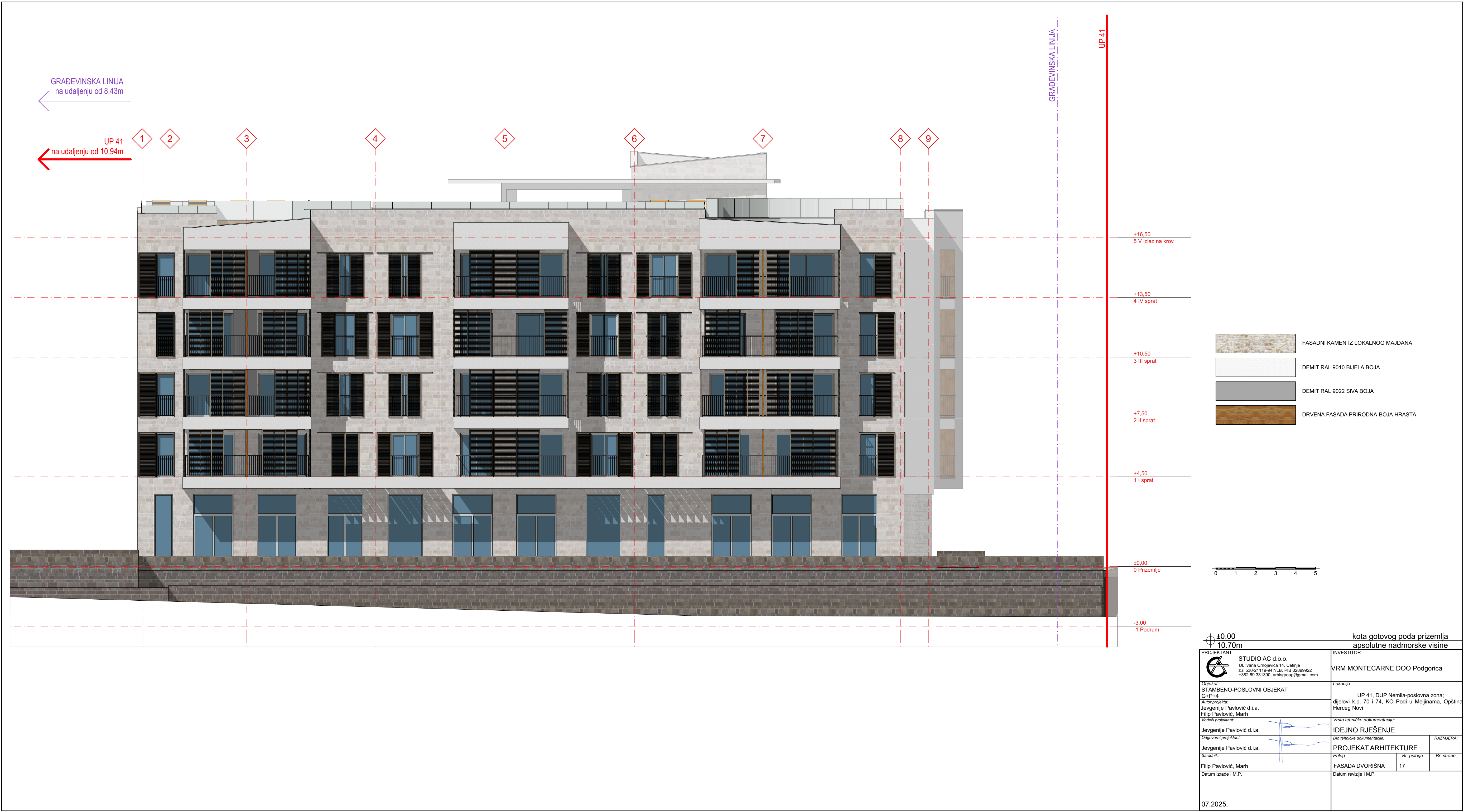




- FASADNI KAMEN IZ LOKALNOG MAJDANA
- DEMIT RAL 9010 BIJELA BOJA
- DEMIT RAL 9022 SIVA BOJA
- DRVENA FASADA PRIRODNA BOJA HRASTA



±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Uli. Ivana Cmajevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		Prilog: FASADA ULIČNA	Br. priloga 16
07.2025.		Datum revizije i M.P.	

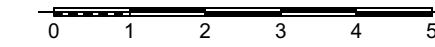
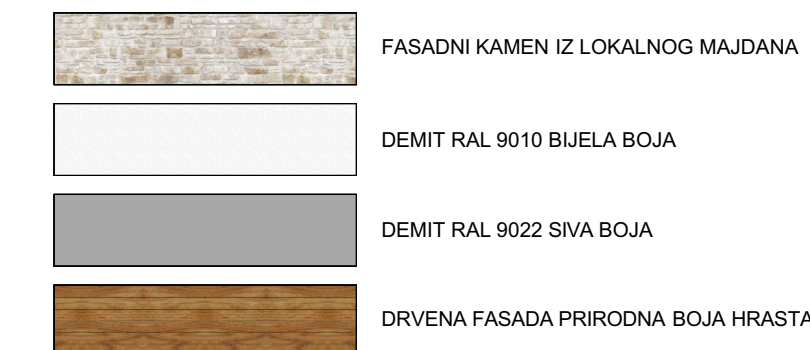




- FASADNI KAMEN IZ LOKALNOG MAJDANA
- DEMIT RAL 9010 BIJELA BOJA
- DEMIT RAL 9022 SIVA BOJA
- DRVENA FASADA PRIRODNA BOJA HRASTA

0 1 2 3 4 5

±0.00 10.70m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Uli. Ivana Crnjevića 14, Cetinje zr. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		Prilog: FASADA BOČNA	Br. priloga 18
07.2025.		Datum revizije i M.P.	



± 0.00 $\uparrow$ $\pm 10.70m$ kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Croyjevića 14, Celinje Zr. 530/21119-94 N.LB, PIB 02695922 +382 69 331390, arthigroup@gmail.com INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica Objekt: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT G+P+4 <i>Autor projekta:</i> Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh <i>Voditelj projektanta:</i> Jevgenije Pavlović d.i.a. <i>Odgovorni projektant:</i> Jevgenije Pavlović d.i.a. <i>Saradnik:</i> Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.	Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">Dio tehničke dokumentacije:</td> <td style="width: 40%;">RAZMJERA:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> PROJEKAT ARHITEKTURE </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> Prilog: FASADA BOČNA </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> Br. priloga 19 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; vertical-align: middle;"> Br. strane </td> </tr> </table> Datum revizije i M.P.	Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:	PROJEKAT ARHITEKTURE		Prilog: FASADA BOČNA	Br. priloga 19	Br. strane	
Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:								
PROJEKAT ARHITEKTURE									
Prilog: FASADA BOČNA	Br. priloga 19								
Br. strane									



±0.00 10.70m	kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4	Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Prilog: Renderi 1	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh	Br. priloga 19	
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.	
07.2025.		
	RAZMJERA: Br. strane	



±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: Renderi 2 Datum revizije i M.P.	
07.2025.		Br. priloga 20	RAZMJERA: Br. strane



±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik: Filip Pavlović, Marh Datum izrade i M.P.		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: Renderi 3 Datum revizije i M.P.	
07.2025.		Br. priloga 21	RAZMJERA: Br. strane



±0.00
10.70m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR VRM MONTECARNE DOO Podgorica	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+4		Lokacija: UP 41, DUP Nemila-poslovna zona; dijelovi k.p. 70 i 74, KO Podi u Meljinama, Opština Herceg Novi	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Filip Pavlović, Marh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik: Filip Pavlović, Marh		Prilog: Montaže	Br. priloga 22
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			