



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE**

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR Igalo

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 52/18,
04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

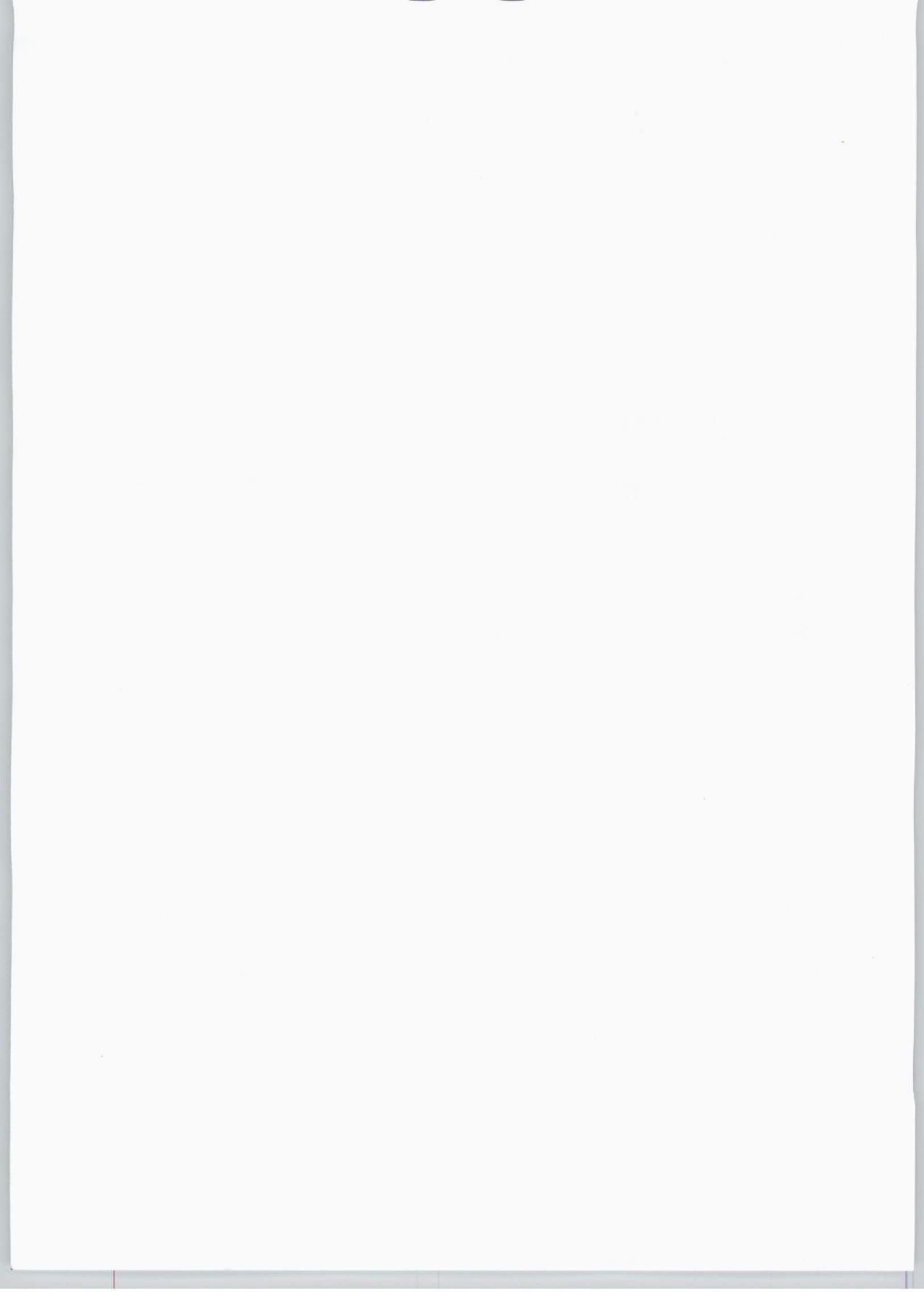
Kabinet Predsjednika

Opštine Herceg Novi

OBRAĐIVAČ:

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

Herceg Novi, 05.09.2019. godine



CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-

Broj: 02-3-350-UPI-800/2019

Herceg Novi 05.09.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Kabineta Predsjednika Opštine Herceg Novi, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni Mješovite namjene MN, u planskoj jedinici 01-7 (Igalo Centar), na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 545/8

K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kabinet Predsjednika Opštine Herceg Novi;
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 02.07.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-800/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

• Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:

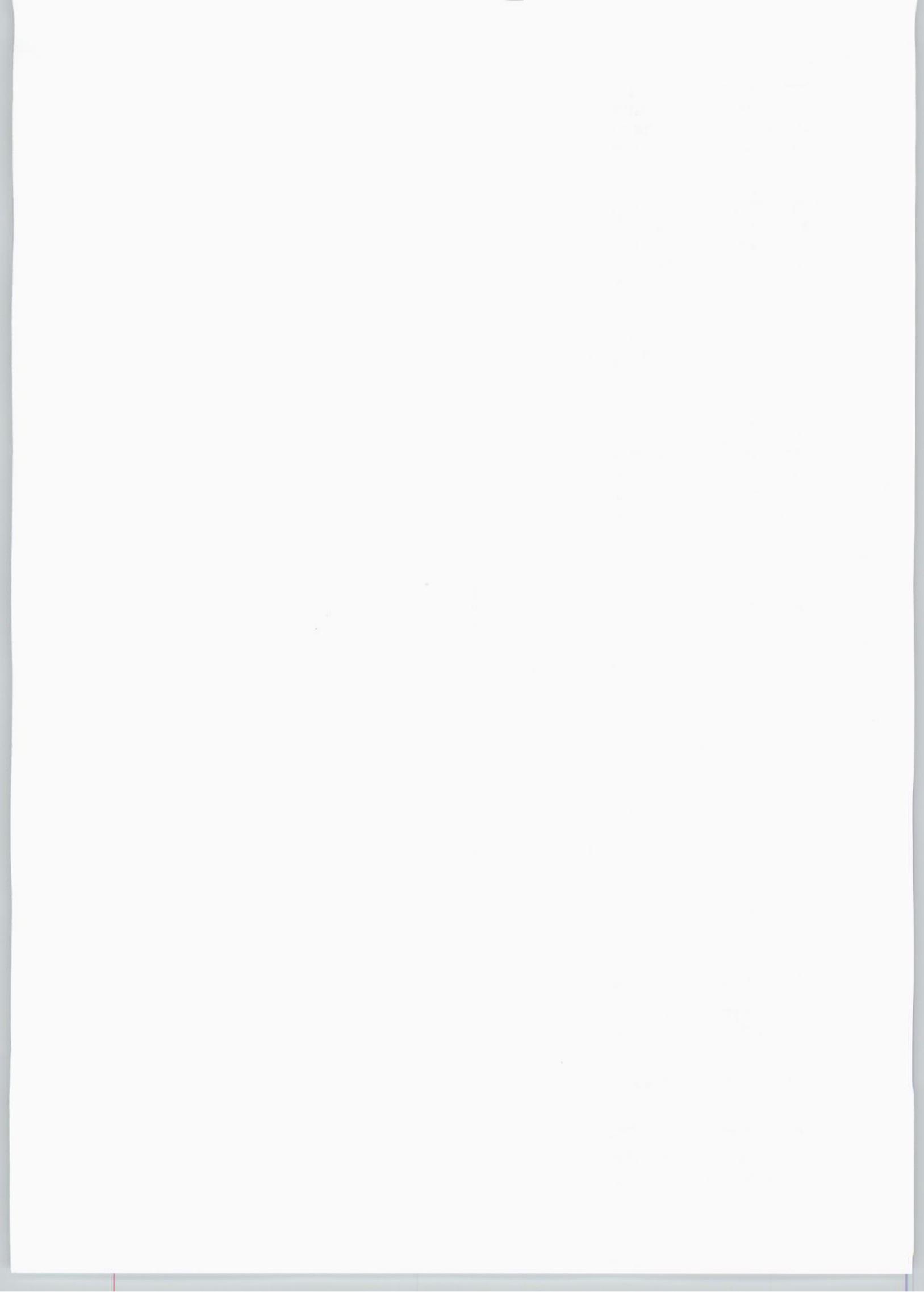
Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 771/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000; Prepis lista nepokretnosti 2716 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-11290/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Bulatović Stjepčić Dubravka, Stjepčić Bulatović Gordana, Popov Jasmina, Ivanović Jovana, Stjepčić Marija, Ivanović Milena, Organ Uprave SO Herceg Novi, upisani kao sukorisnici na kat. parceli br. 545/8 K.O. Topla, u površini od 3129 m², u naravi dvorište 3082 m² i zgrada mjesne zajednice 47 m², bez tereta i ograničenja;

- Izvod iz planskog dokumenta:
- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN – GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Igalo, list broj 06: Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni površine za mješovite namjene.



- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10: smjernice za sprovođenje , utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-7 Igalo Centar, za koju je poglavljem 9.7. tekstualnog dijela plana definisana direktna primjena GUR-a za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.

- **Mješovita namjena (MN):**

Za prostorno urbanističke cjeline mješovite namjene primjenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonска pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.

Planska jedinica	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgrađenosti	Maksimalna spratnost
01-7 Igalo Centar	0,4	1,2	do 3 nadzemne etaže*

*Na terenima nagiba \geq od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju I visinu objekta I dr. dato u opštim pravilima građenja PUP-a u Poglavlju 9.4.1.2.);

Opšte odredbe za zonu MN – GUR Igalo:

Obezbjediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga;

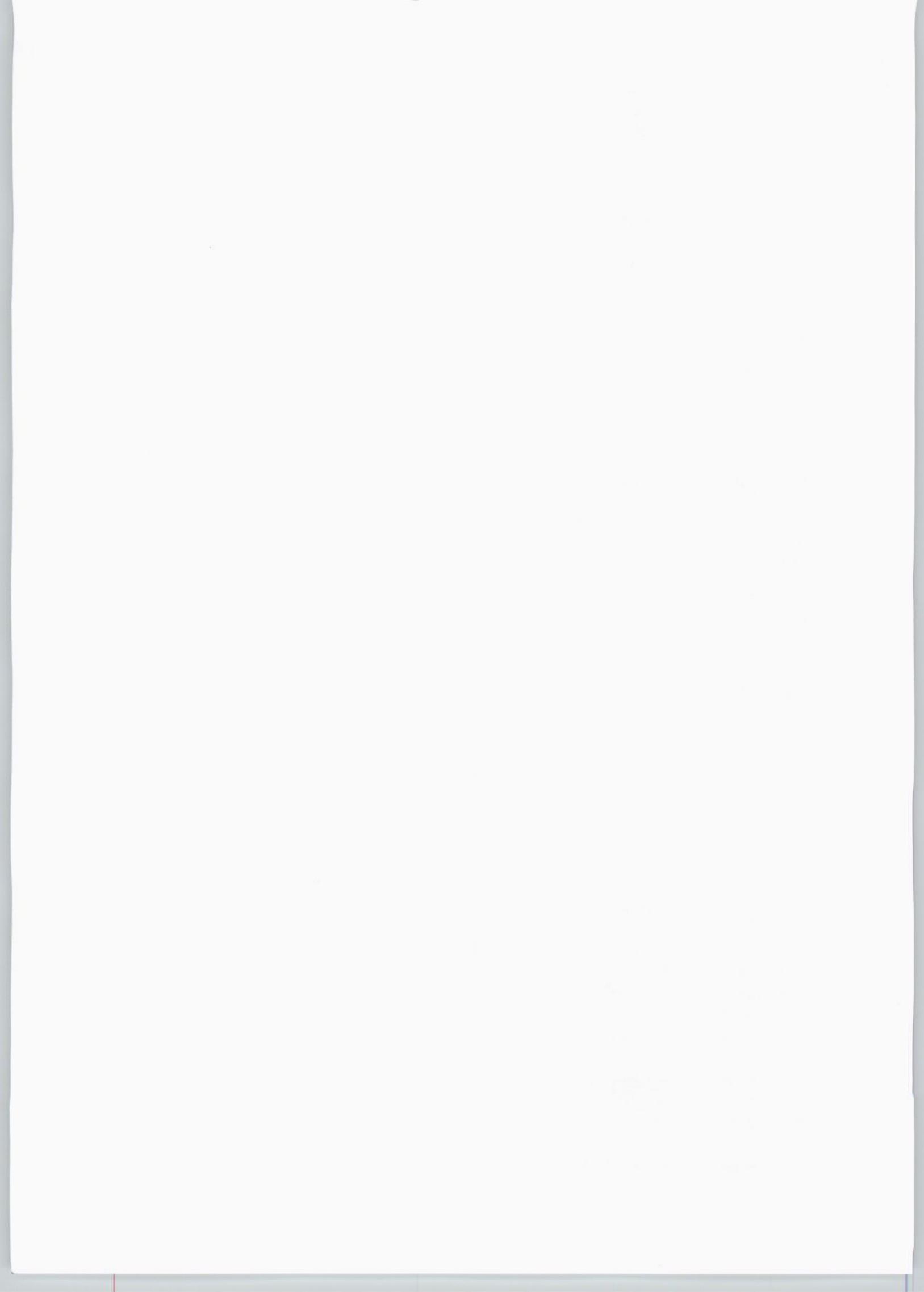
Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz; Kompatibilni sadržaji, kao I njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama I treba da budu zastupljeni po sistemu "raznovrsnosti";

Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao I sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;

Preporučuje se izgradnja objekata u nizu s ciljem formiranja jedinstvenog uličnog fronta, pri čemu je potrebno uskladiti spratnost (posebno spratne visine I visine vijenaca) sa neposrednim susjednim objektima;

- **Pravila parcelacije - Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana:**
- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
 - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
 - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
 - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
 - ima obezbjeđen direkstan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
 - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.
 - **Poštujući navedeno, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 545/8.O. Topla, i ima površinu od 3129 m² (shodno Prepisu LN 2716 za K.O. Topla).**

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i



kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i.).

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

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

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

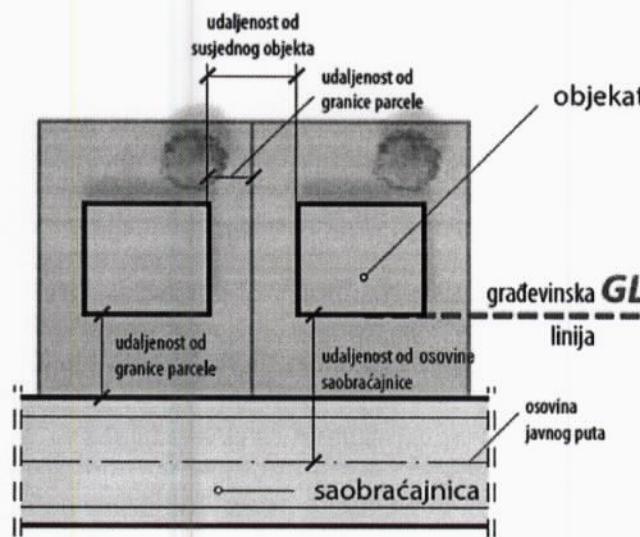
- **Građevinska linija**

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentima nižeg reda građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini u planovima nižeg reda mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranim namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani ovim Planom.



Slika 42: Primjer "Građ. linija prema javnom putu i prema susjednim parcelama", izvor: Priročnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

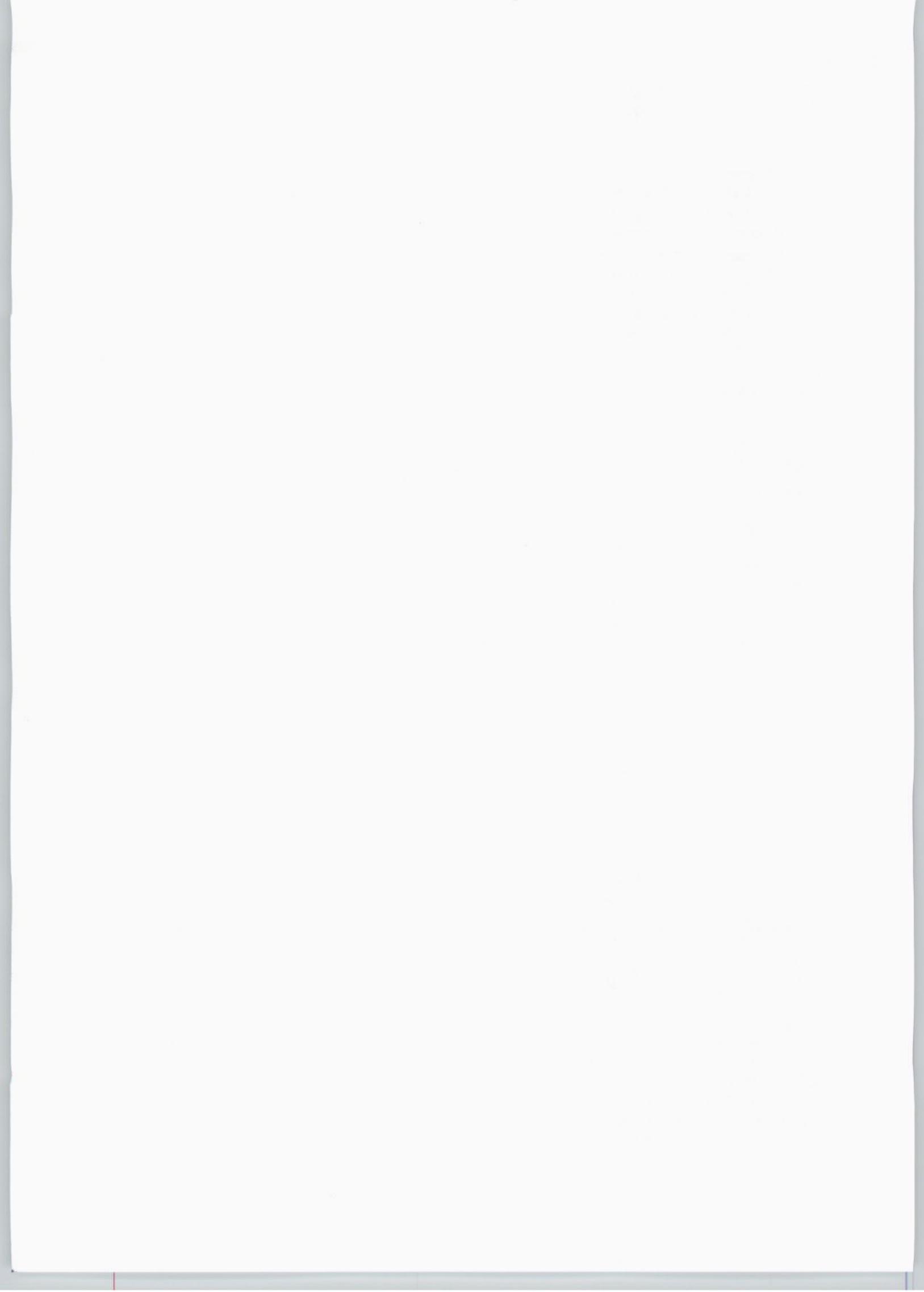
Vrste građevinskih linija su:

Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima kada konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.



U planovima nižeg reda moraju se definisati sve tri navedene građevinske linije, dok se u planu parcelacije obavezno prikazuje građevinska linija GL 1 grafički i numerički (koordinatama prelomnih tačaka).

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0$ m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;
- za objekte čija je visina (H) $> 10,0$ m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je $1/2 H$ (« H » je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

za objekte čija je visina (h^*) $\leq 10,0$ m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);

za objekte čija je visina (h^*) $> 10,0$ m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $1/4$ ukupne visine objekta (« h^* » je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Dvojni i objekti u nizu mogu se planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

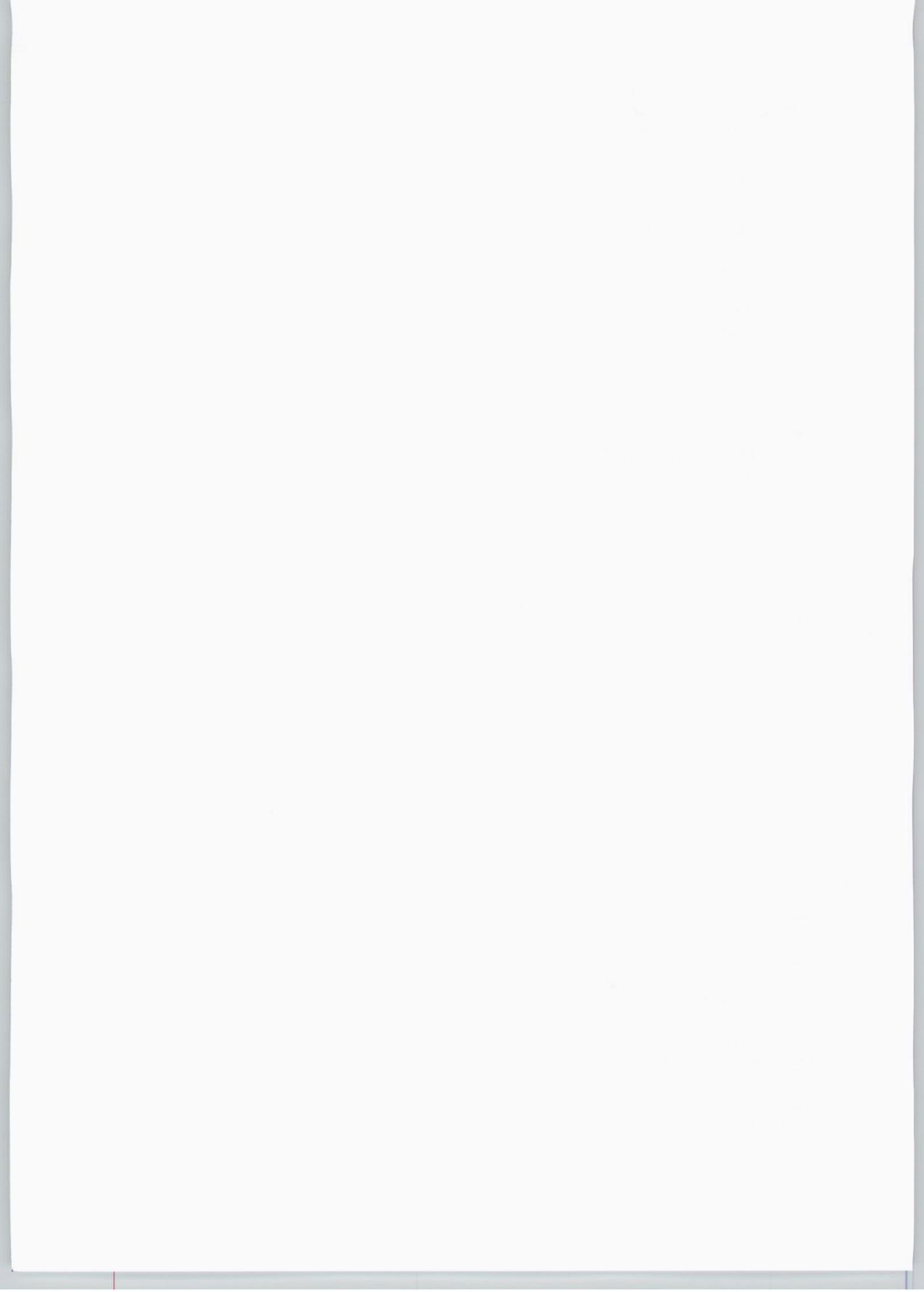
G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

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

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

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

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.



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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mјere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

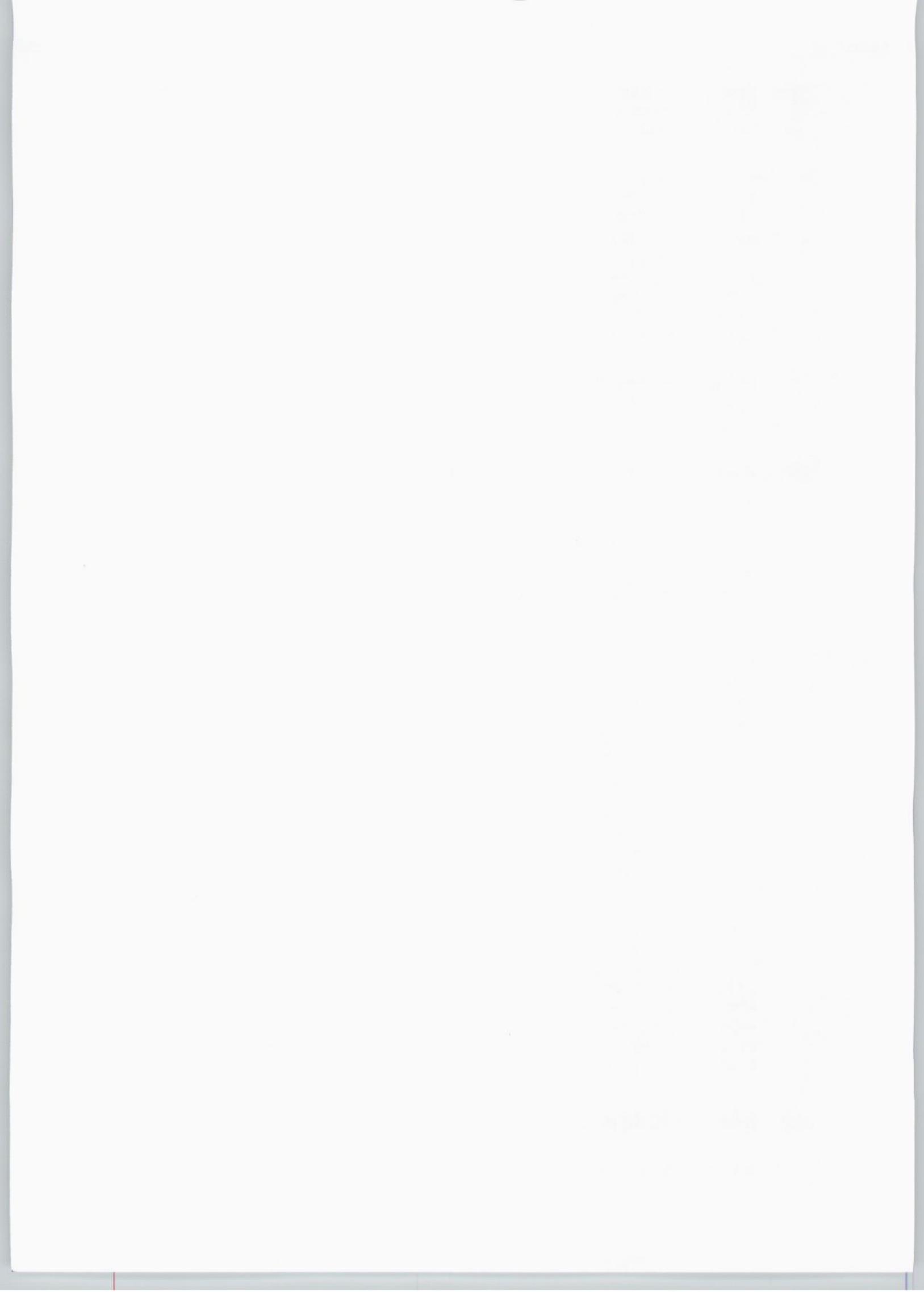
- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojusu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**



- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
 - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrstama, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (“Sl. list CG” 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata (za predmetnu lokaciju);
- Nije dozvoljeno ogradijanje parcele prema javnoj površini (za predmetnu lokaciju);

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nisu PUP-om definisani.

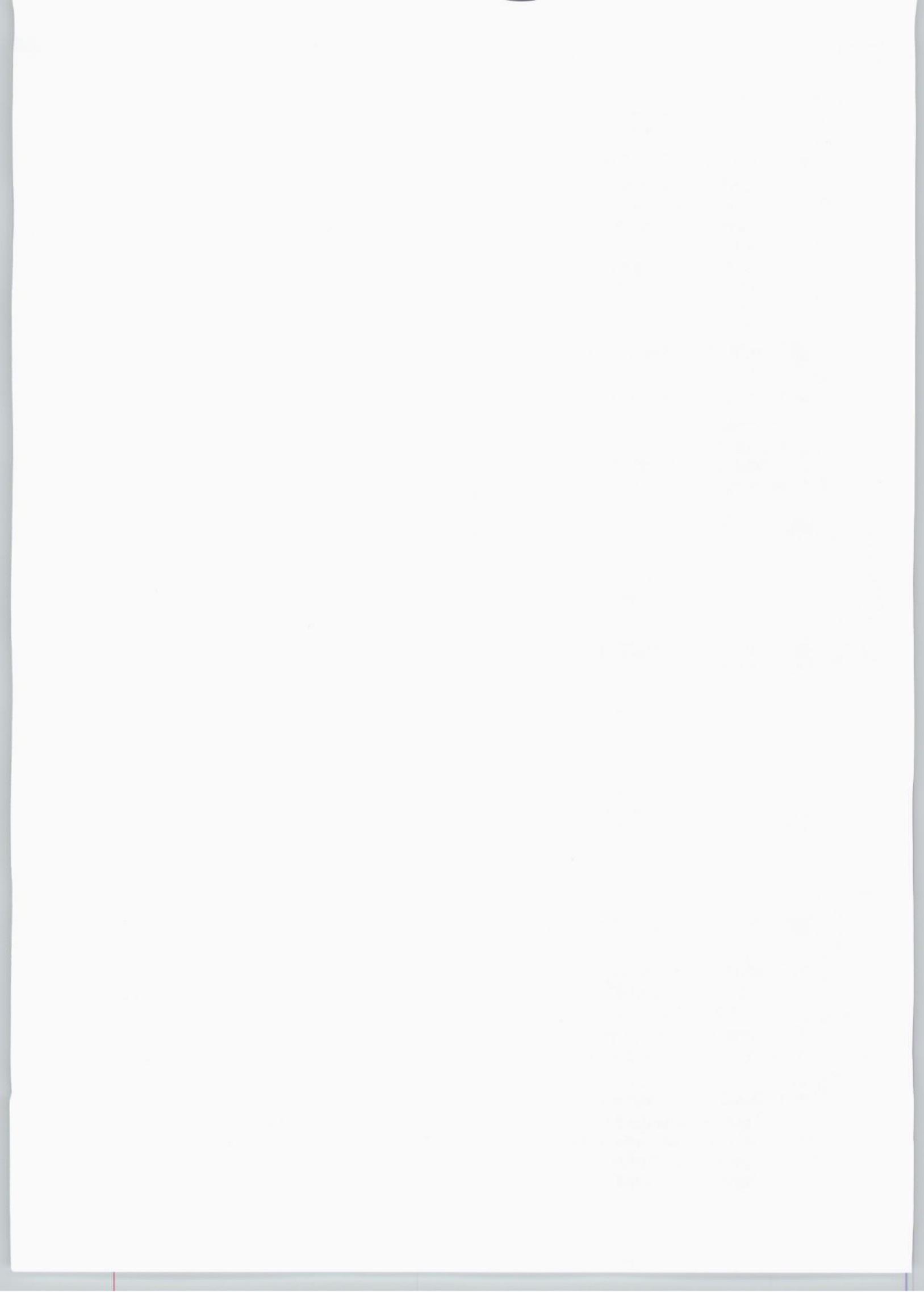
USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

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

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.



- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od gore navedenog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Saobraćajno rješenje**

Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje

Pristup predmetnoj lokaciji obezbijediti u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaj i Saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od nadležnog Sekretarijata koji su sastavni dio urb.teh. uslova;

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mesta rješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

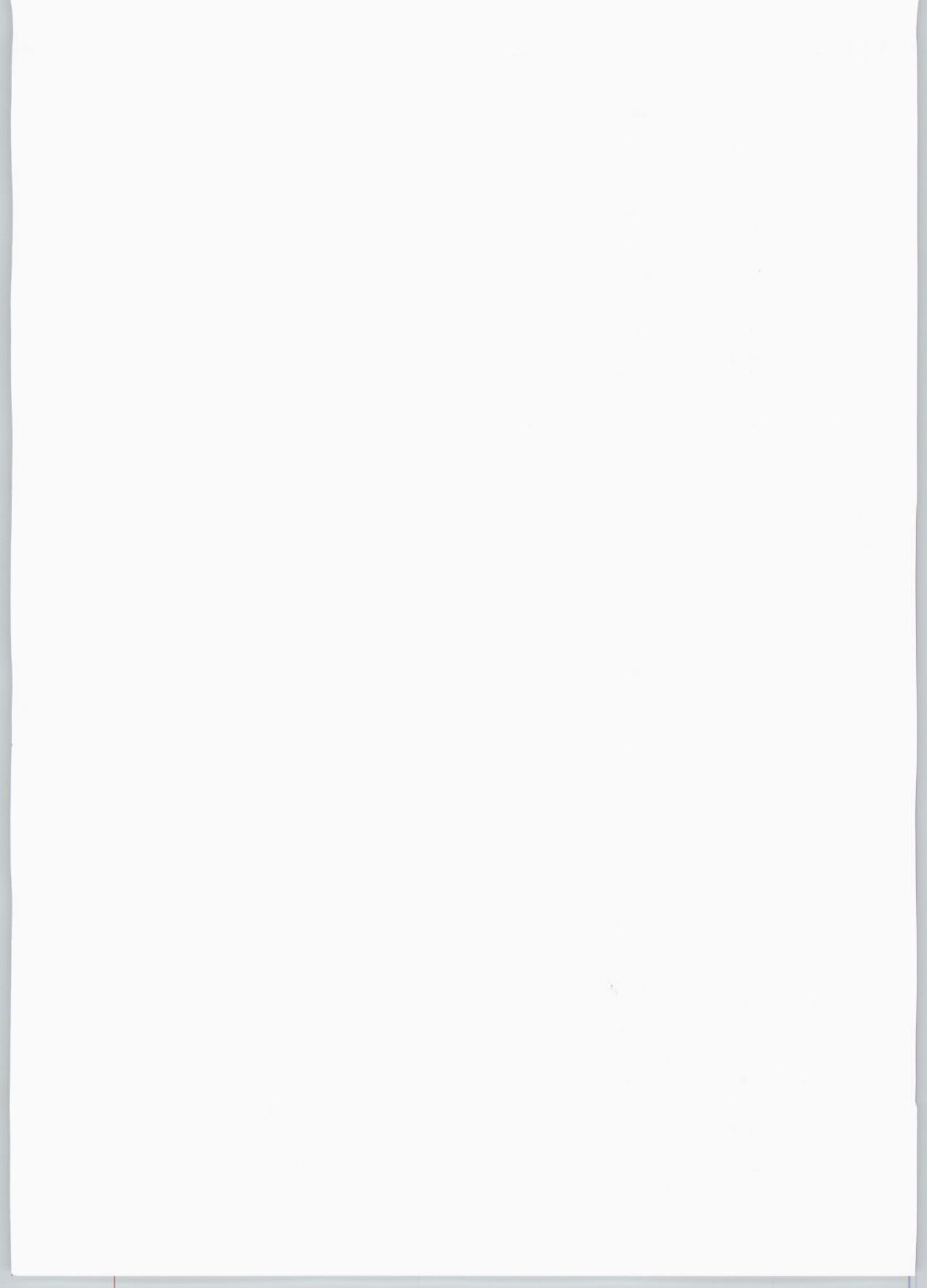
Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretenih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcijele, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.



POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Prirodni uslovi:**

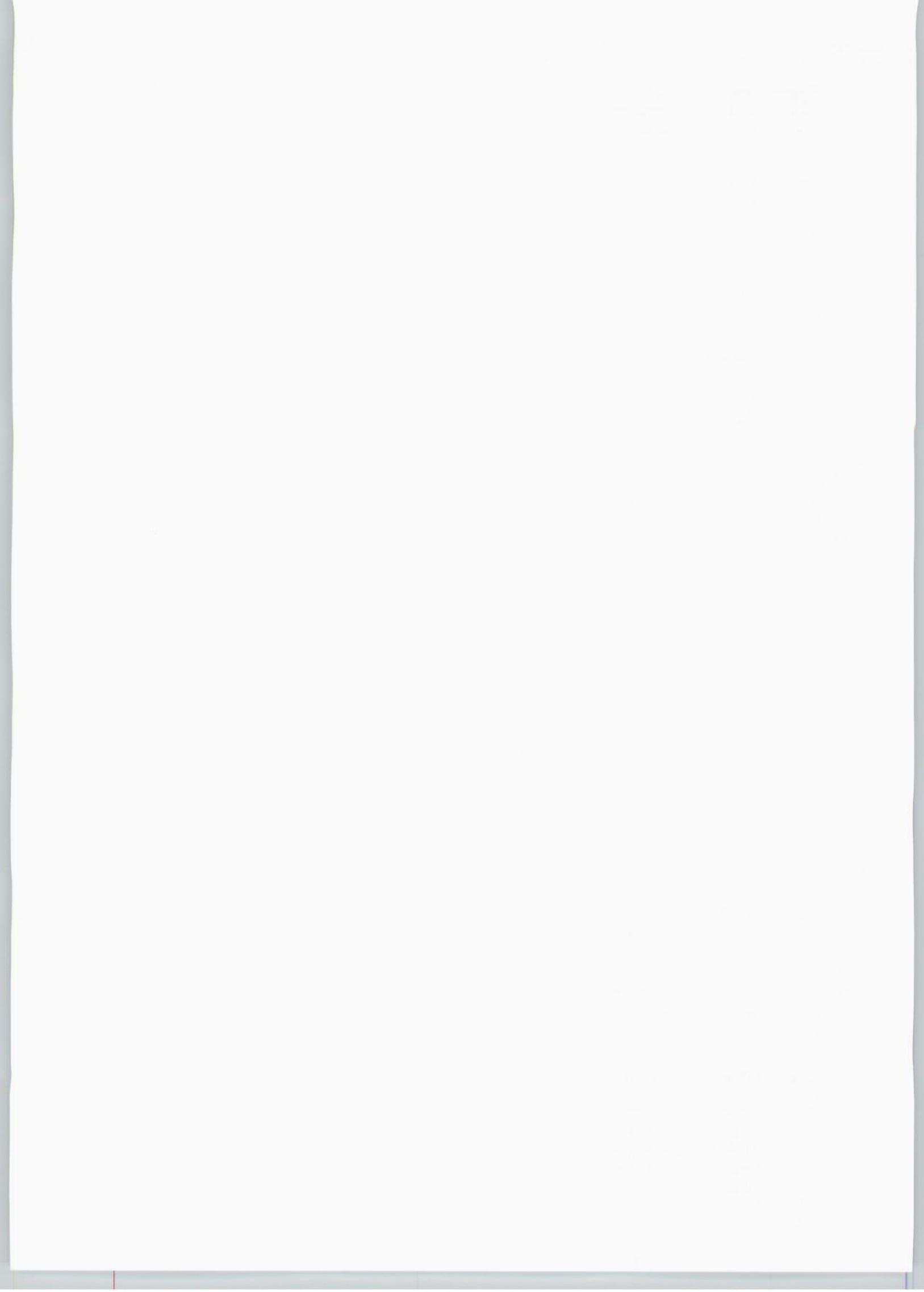
Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u kategoriji II - Tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja.

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	1,5 - 4,0m i više od 4,0 m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12 - 20N/cm ² i 20 N/cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Prepostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“ br. 28/93, 27/94, 42/94 i „Sl.list CG“ br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju kao i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

- Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

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



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

- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i an osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Nije PUP-om definisana.

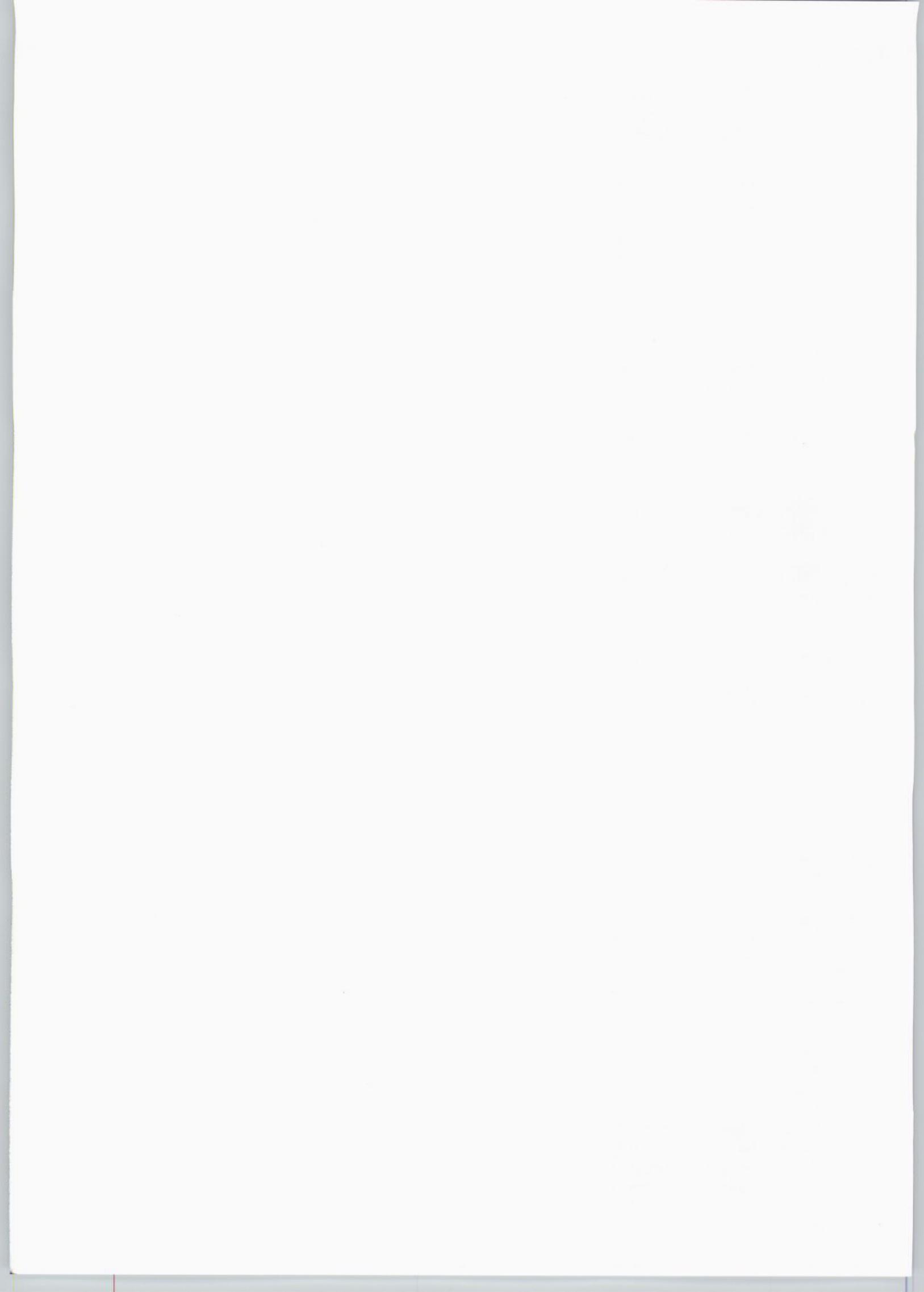
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
 - urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 545/8 K.O. Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
 - određena je površinom katastarske parcele i iznosi 3129 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
 - 0,4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
 - 1,2
- **Bruto građevinska površina objekta (max BGP):**
 - max 3755 m^2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - 3 nadzemne etaže
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m
- za (P+2+Pk) 14,50m

- Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr. adekvatan odnos prema susjedima itd.)



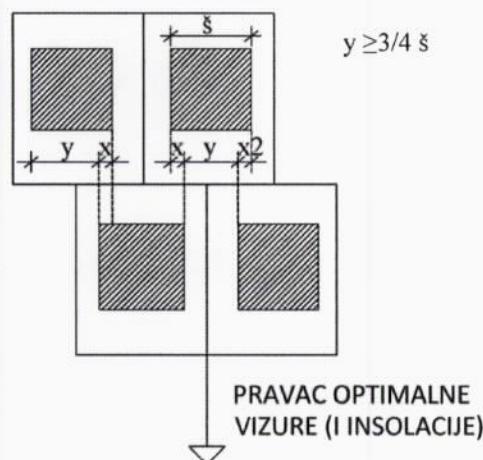
- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za poslovne etaže do 4.5m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

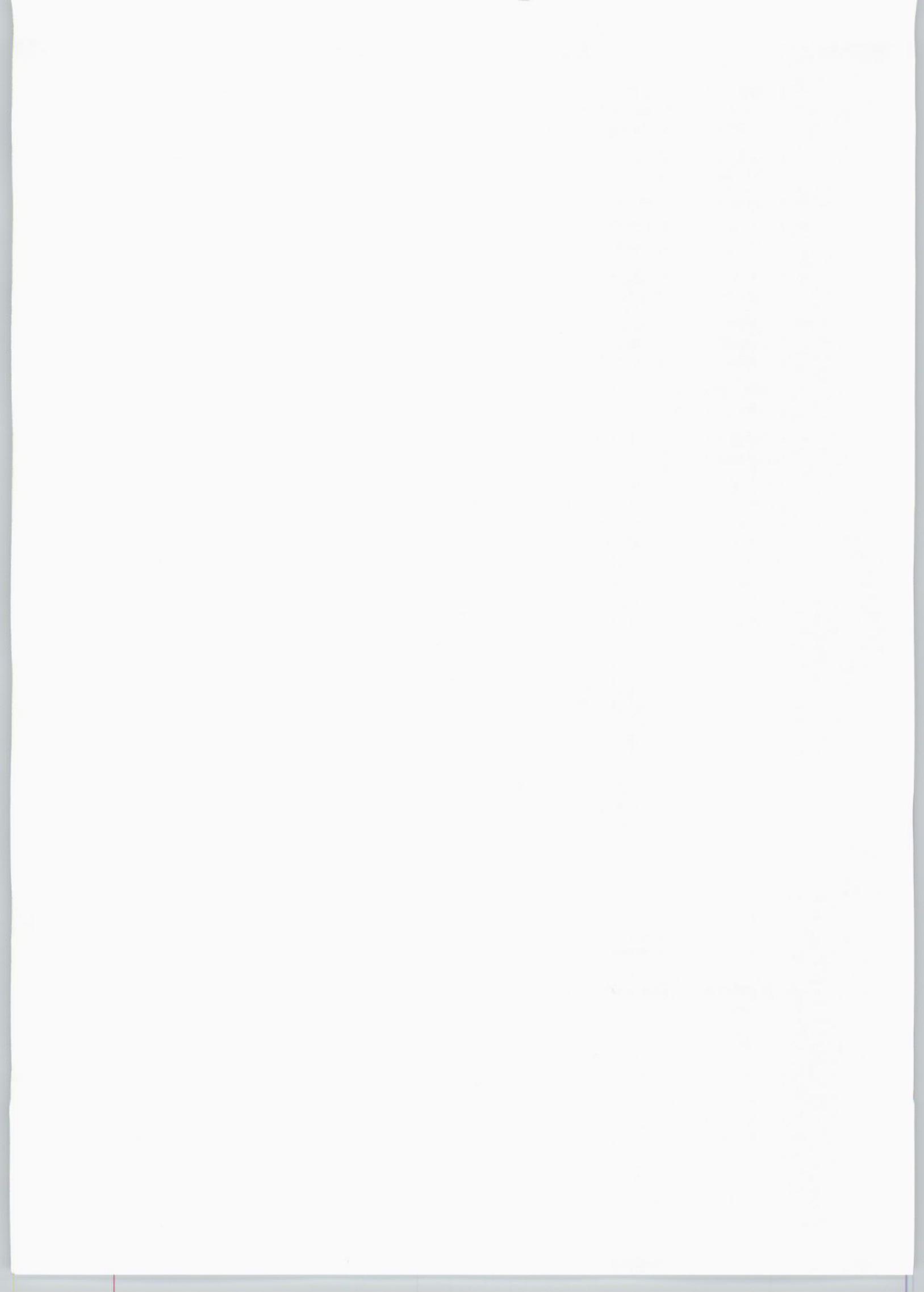
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo lanirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

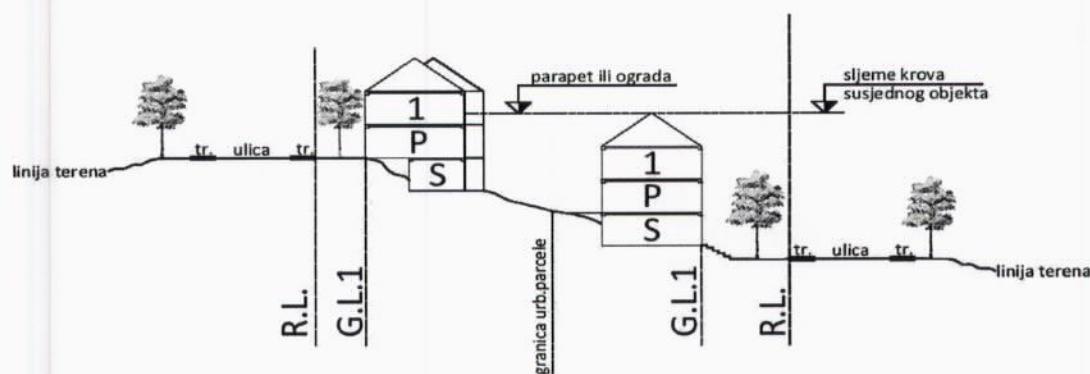


- Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < 3/4 \ š$ neophodno je poštovati uslov:





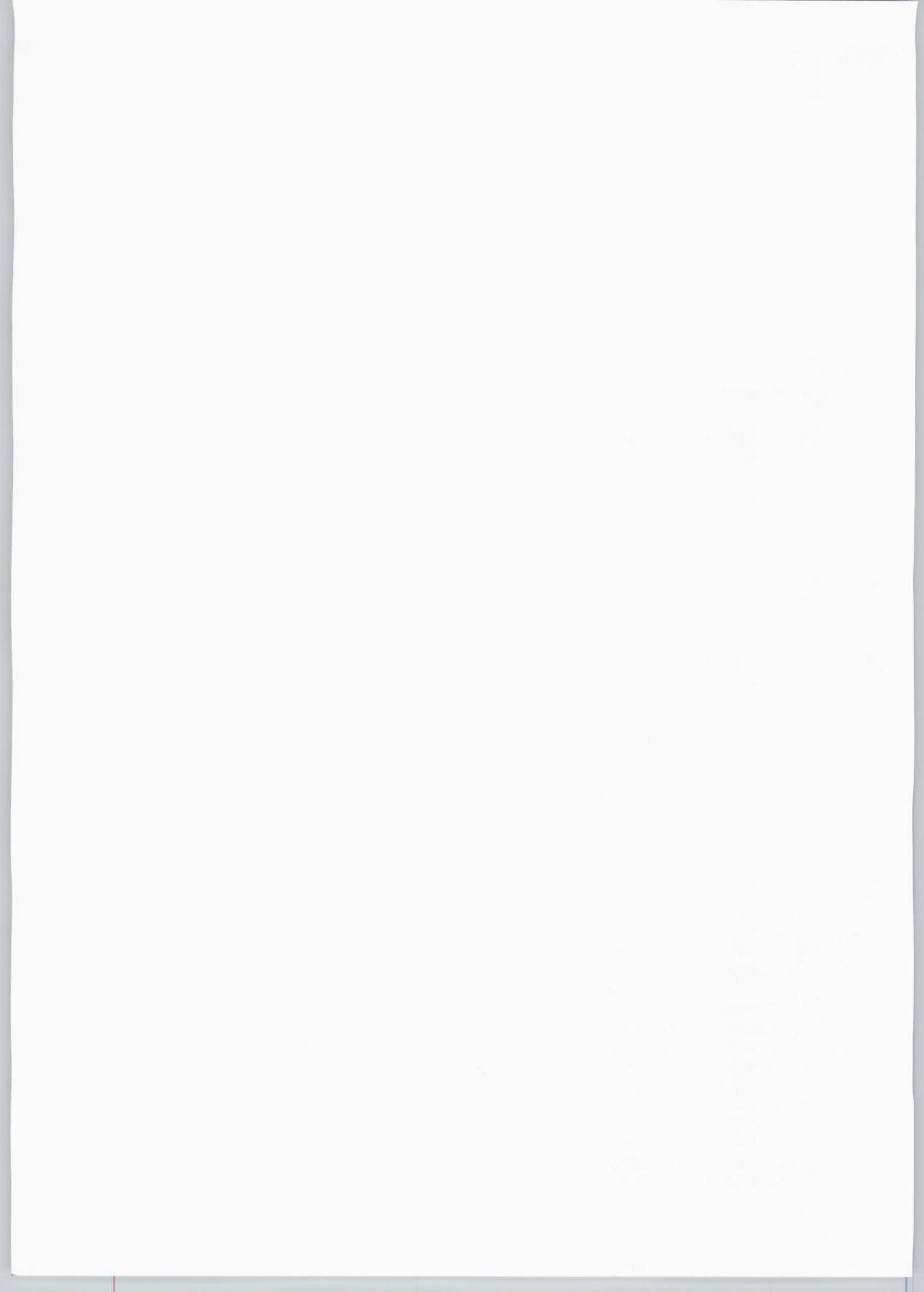
Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na $60m^2$ BRGP

- Definicija pojmove

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GLO) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl. **Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m.** Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
- U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG I SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podumske etaže, a u ostalim zonama više podumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i drugo)
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cijelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na senivelisanom terenu (tereni u nagibu). *Suteren na ravnom terenu* svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelišanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m. *Suteren na denivelisanom terenu* je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m. Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža



ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detačne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovila/ krova. Gabariti spratova su definisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovilo** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovila ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovila i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovila se mjeri od gornje kote poda potkrovila do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

Tavan je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemeni omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje (opšte odredbe iz PUP-a):**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

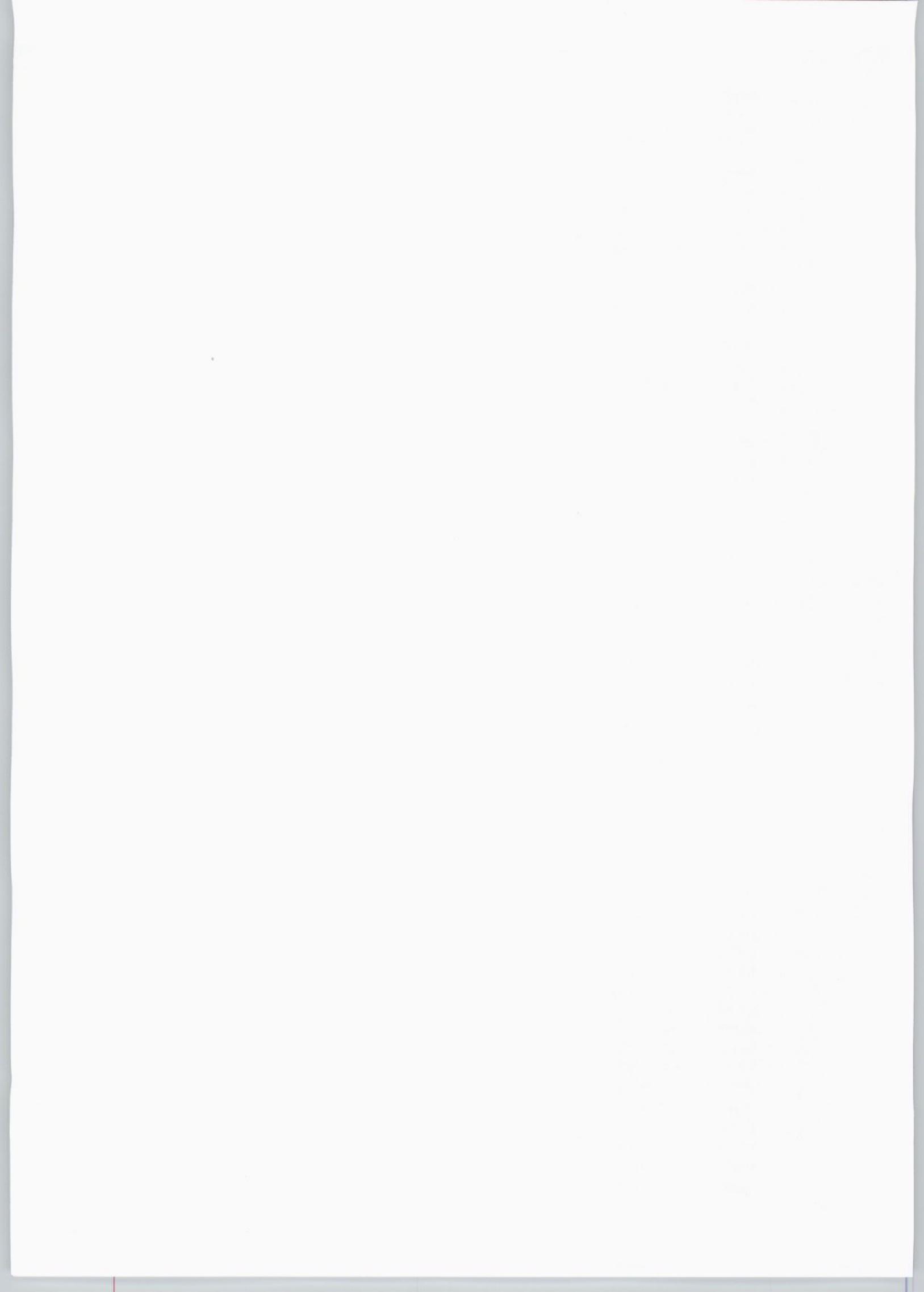
Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje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

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

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagrnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemeni, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemeni krova ili prije njega.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svjetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvor moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;



Oprezna primjena lukova-pogotovo ravnii luki, plitki segmentni luki;

▪ **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštjući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.

▪ **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

▪ **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilje), puna ili djelimčno zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.

▪ **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijepl, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)

▪ **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)

▪ **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m

▪ **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Ostali objekti uređenja terena:**

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

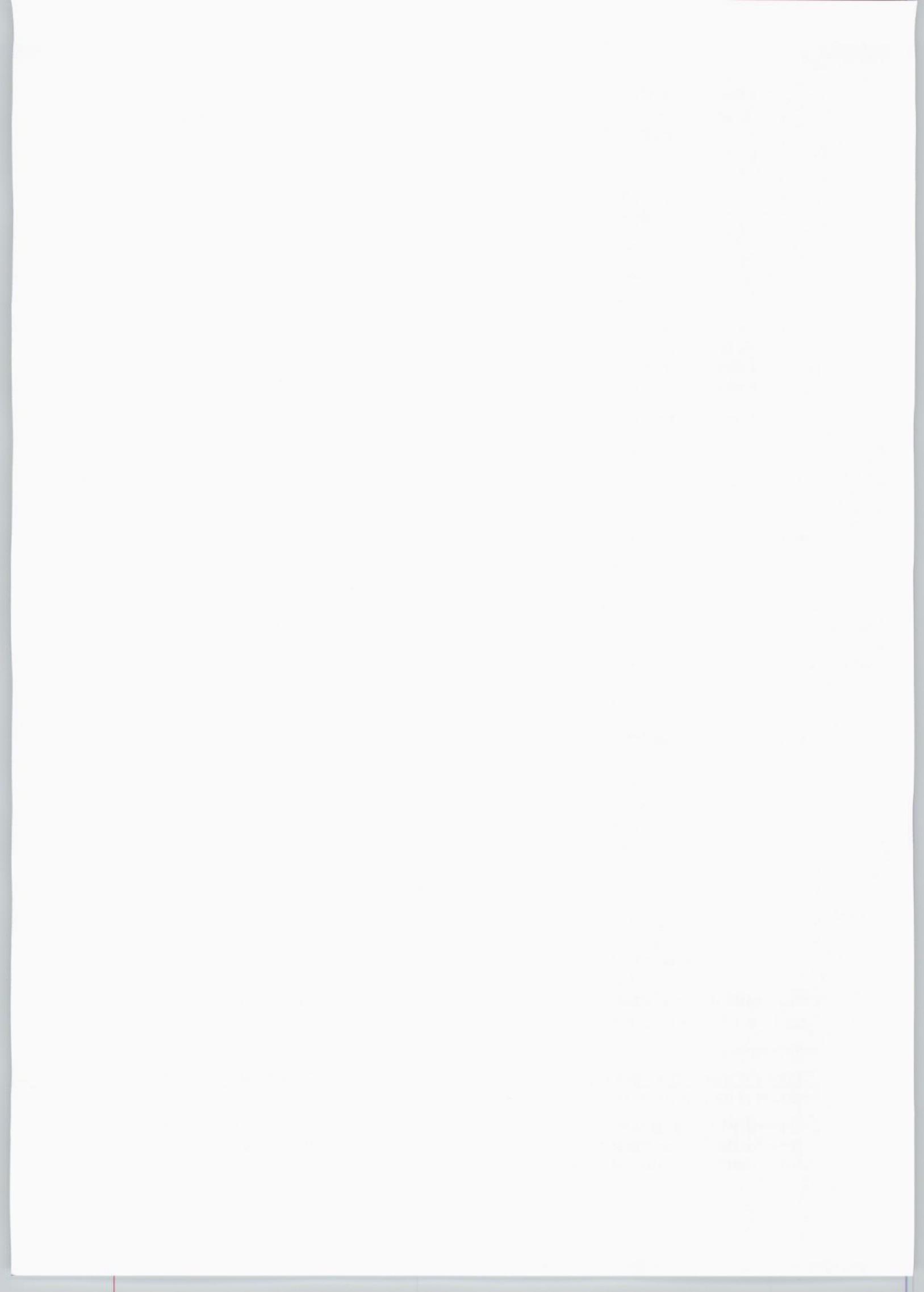
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
 - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mesta);
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.

Napomena:

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

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



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

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Uklanjanje objekta vrši se u skladu sa članovima 113 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

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

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

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

Do prijave građenja potrebno je regulisati imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz PUP-a OHN – GUR Igalo ("Sl. list Crne Gore- op.pr "- br. 52/18, 04/19), i to:

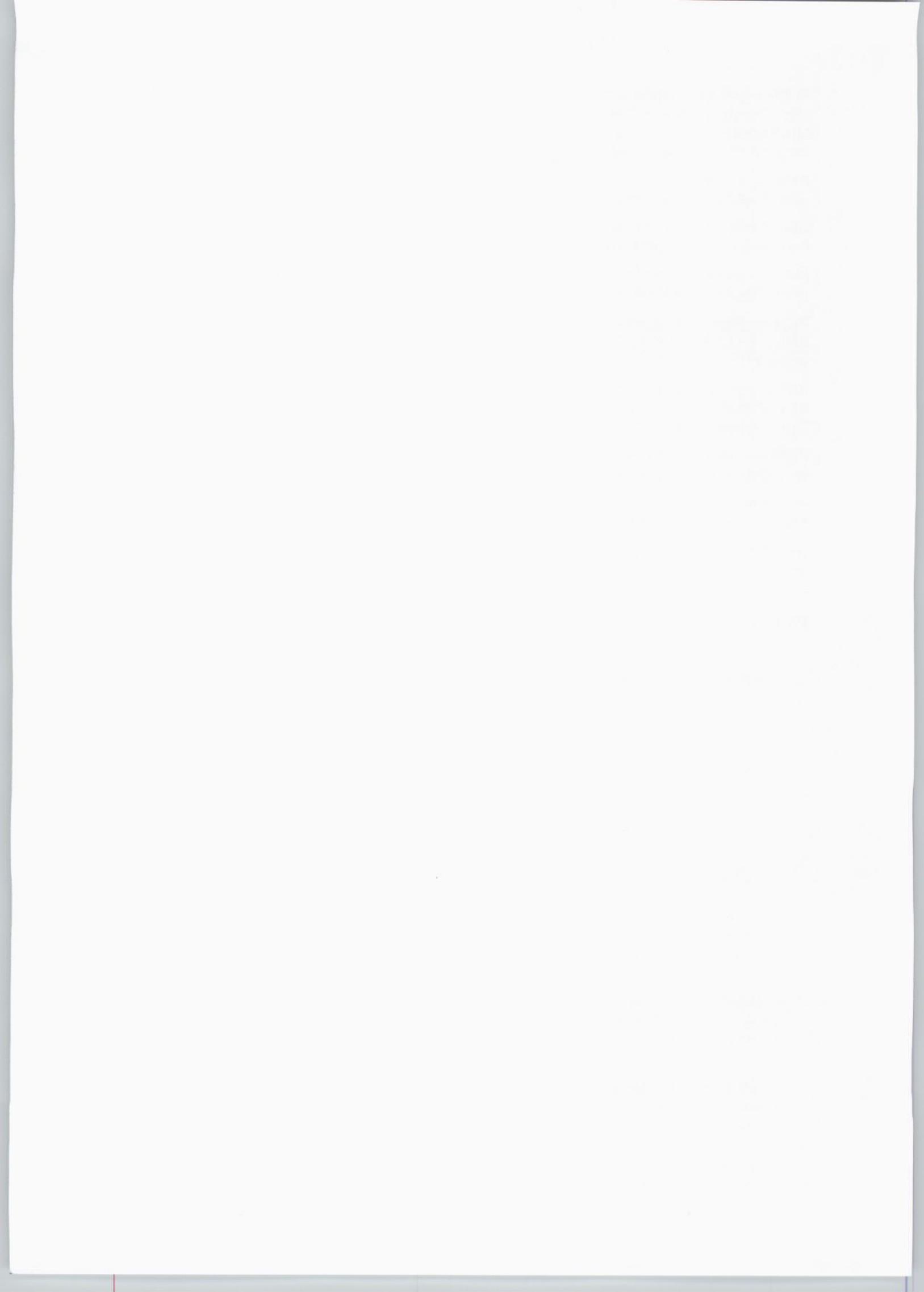
- List broj 6: Planirana namjena;
- list broj:7: Saobraćaj;
- list broj 8: Planirana tehnička infrastruktura;
- list 9: Plan pejzažnog uređenja;
- list 12: Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje;

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

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2883/19 od 29.08.2019. godine;
- Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-231-UPI-663/2019 od 03.09.2019. godine;

Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 11.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 18.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima

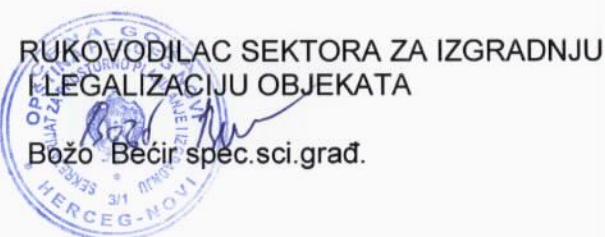
- utvrđenim planskim dokumentom.



– List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

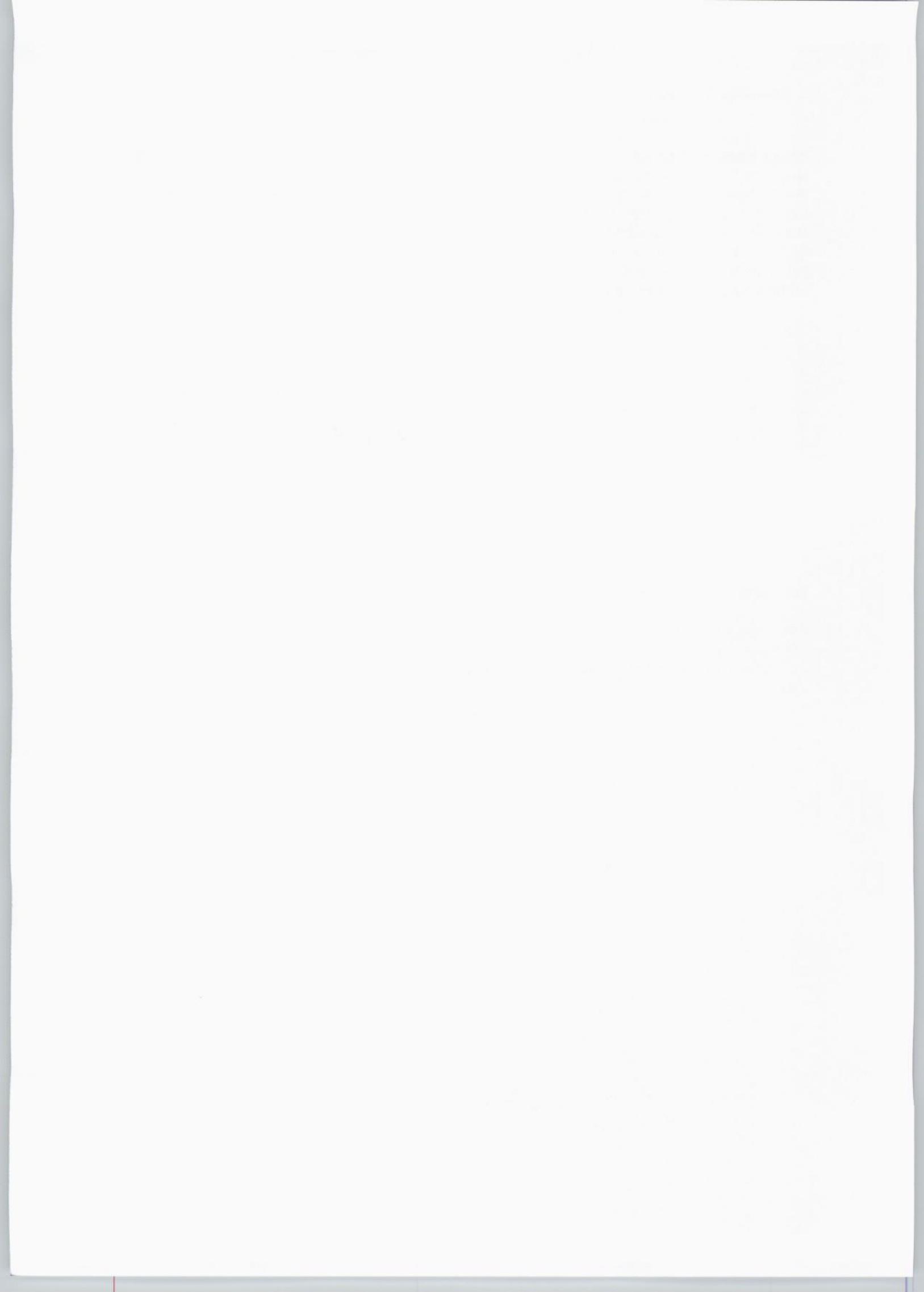
Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 771/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti 2716 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-11290/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Bulatović Stijepčić Dubravka, Stijepčić Bulatović Gordana, Popov Jasmina, Ivanović Jovana, Stijepčić Marija, Ivanović Milena, Organ Uprave SO Herceg Novi, upisani kao sukorisnici na kat. parceli br. 545/8 K.O. Topla, u površini od 3129 m², u naravi dvorište 3082 m² i zgrada mjesne zajednice 47 m², bez tereta i ograničenja;



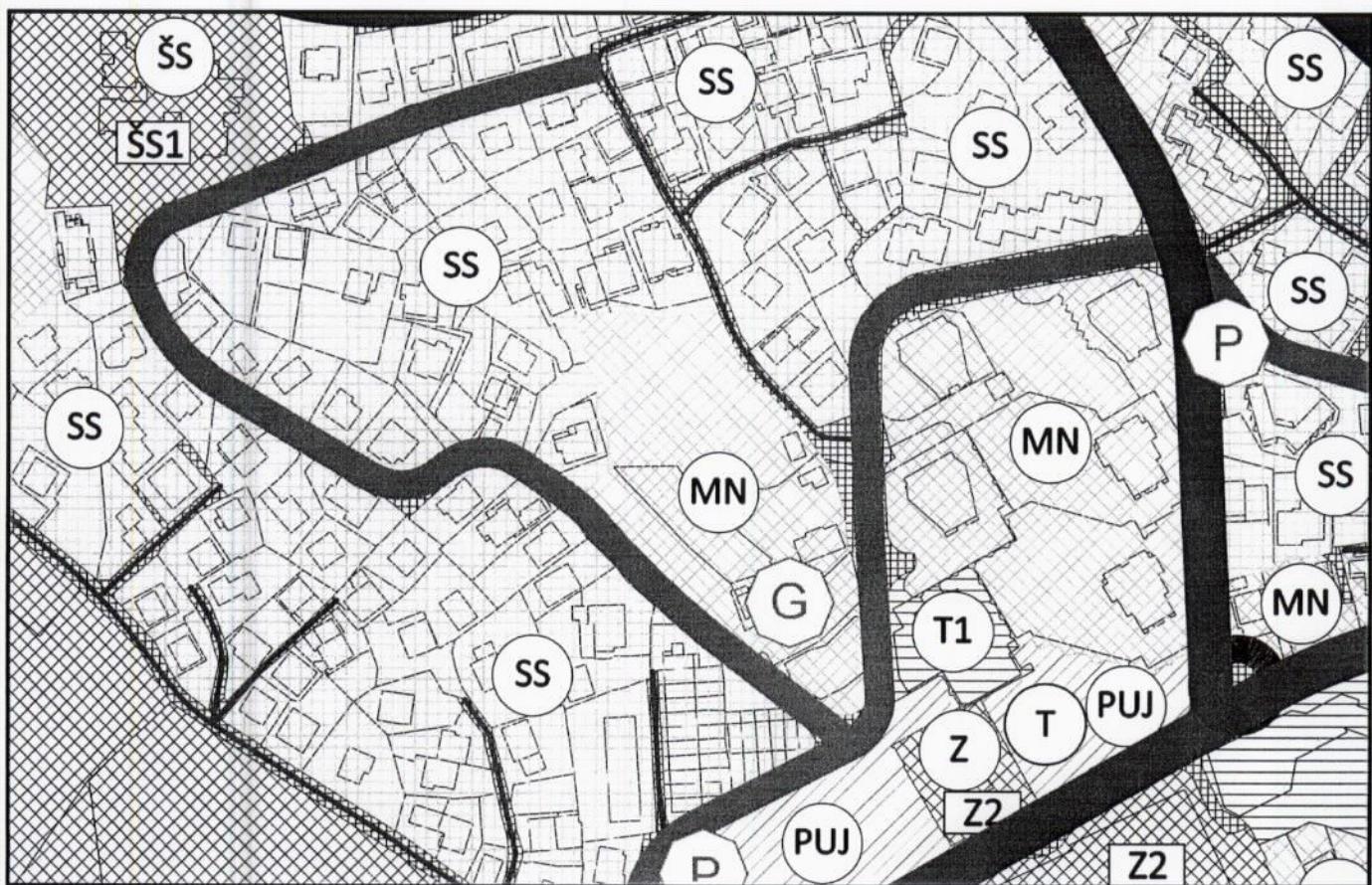
Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.



Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 6: Planirana namjena,



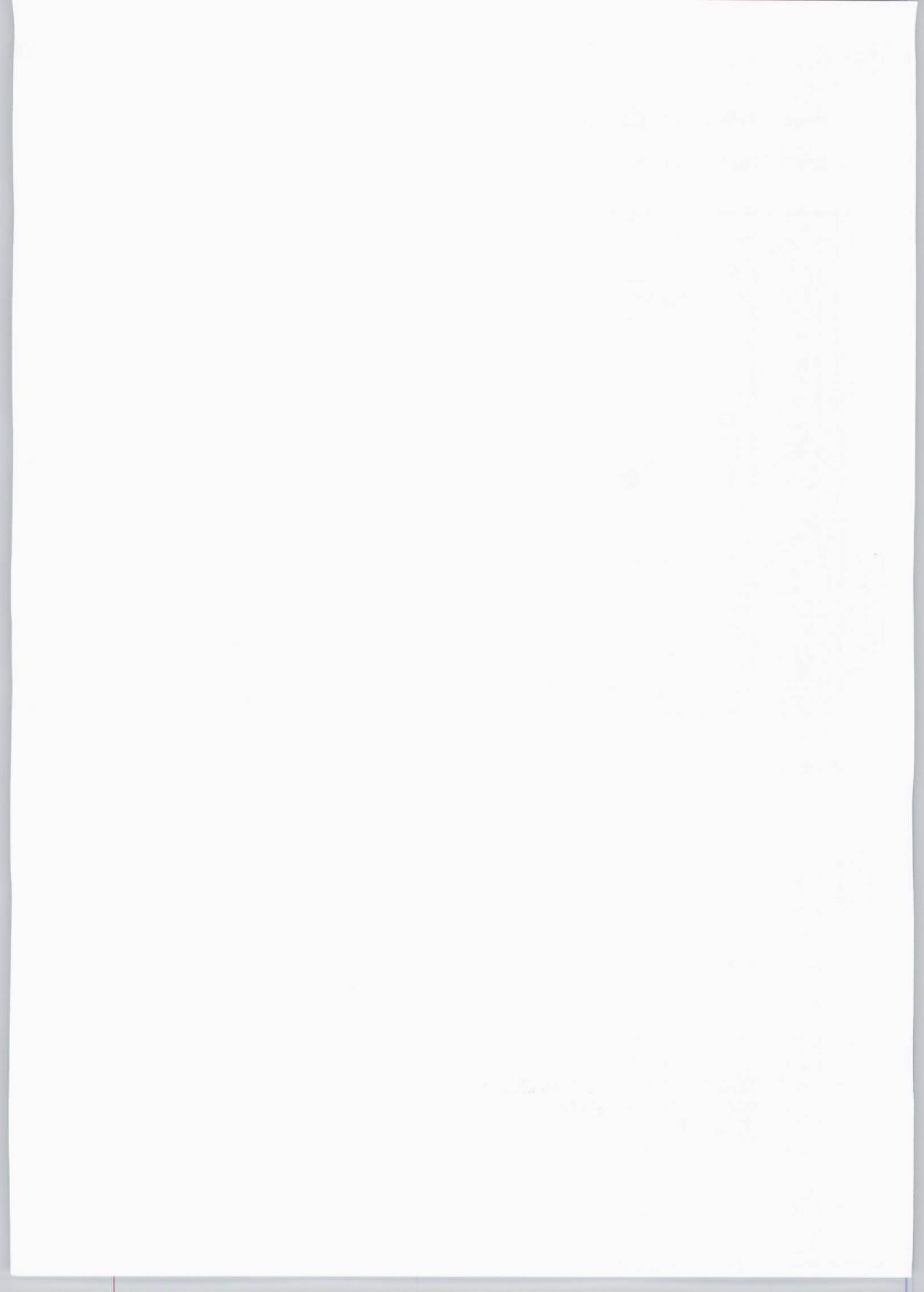
O kat.parc.br. 545/8 K.O. Topla

U Herceg Novom, 11.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

(T2)	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
(T3)	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
(CD)	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
(SS)	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
(Z)	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
(SR)	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
(IP)	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
(MN)	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
(PUJ)	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
(PUO)	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
(PUS)	OGRANIČENE NAMJENE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
(VK)	POVRŠINE KOPNENIH VODA
(VTM)	POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA
(DUK)	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
(IS)	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
(GP)	POVRŠINE ZA GROBLJA
(VO)	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
(RP)	REZERVNE POVRŠINE



Izvod iz PUP-a OHn - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br.52/18, 04/19)

List 7: Saobraćaj,



O kat.parc.br. 545/8 K.O. Topla

U Herceg Novom, 11.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA :

• • • • GRANICA OBUHVATA GUR-a

M POVRŠINA MORA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG puta

GLAVNA GRADSKA ULICA

SABIRNA ULICA

PRISTUPNA ULICA

KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI

PJEŠAČKA ULICA

ŠETALIŠTE

KRUŽNA RASKRSNICA

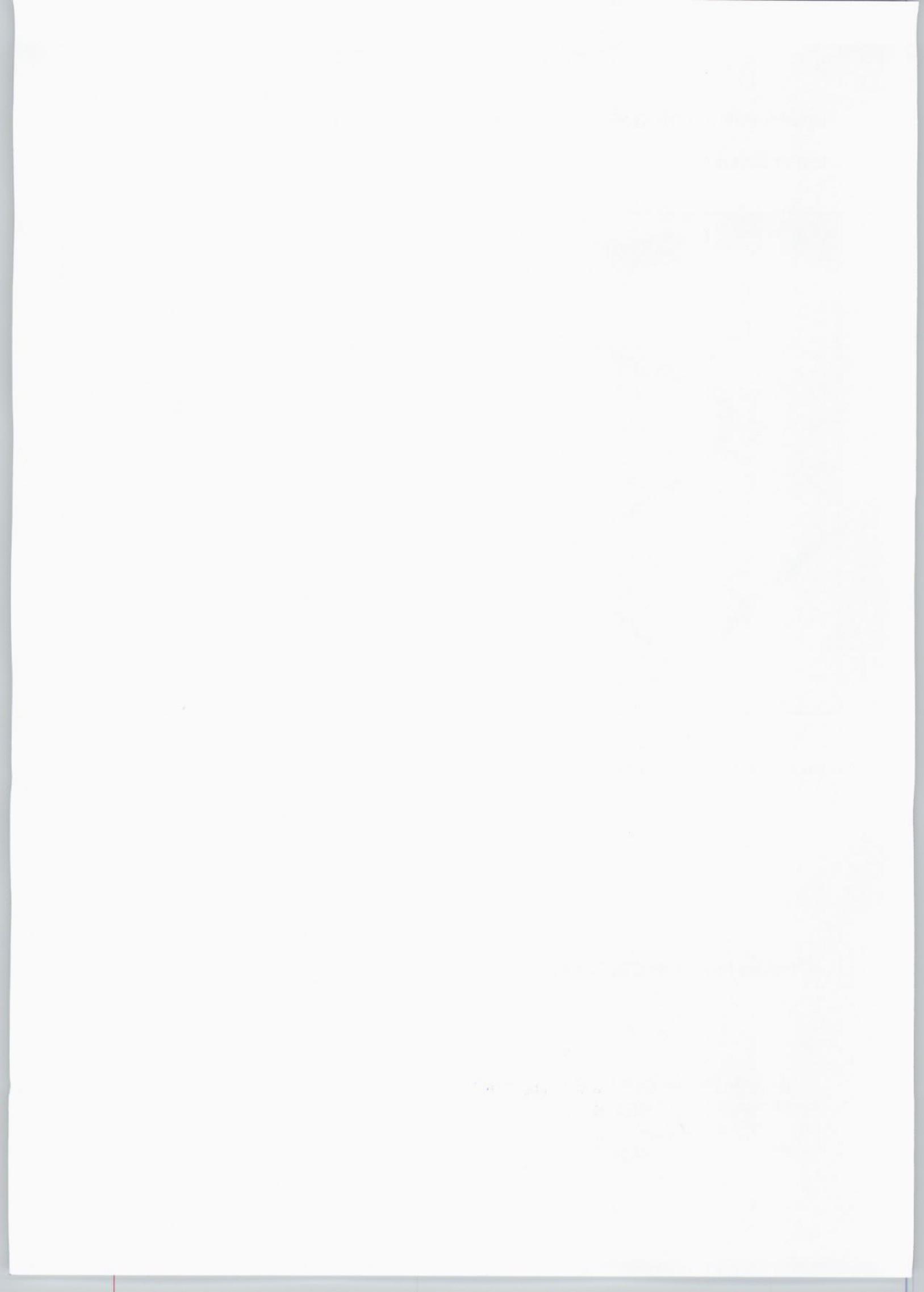
AS AUTOBUSKA STANICA

P PARKIRALIŠTE

G JAVNA GARAJA

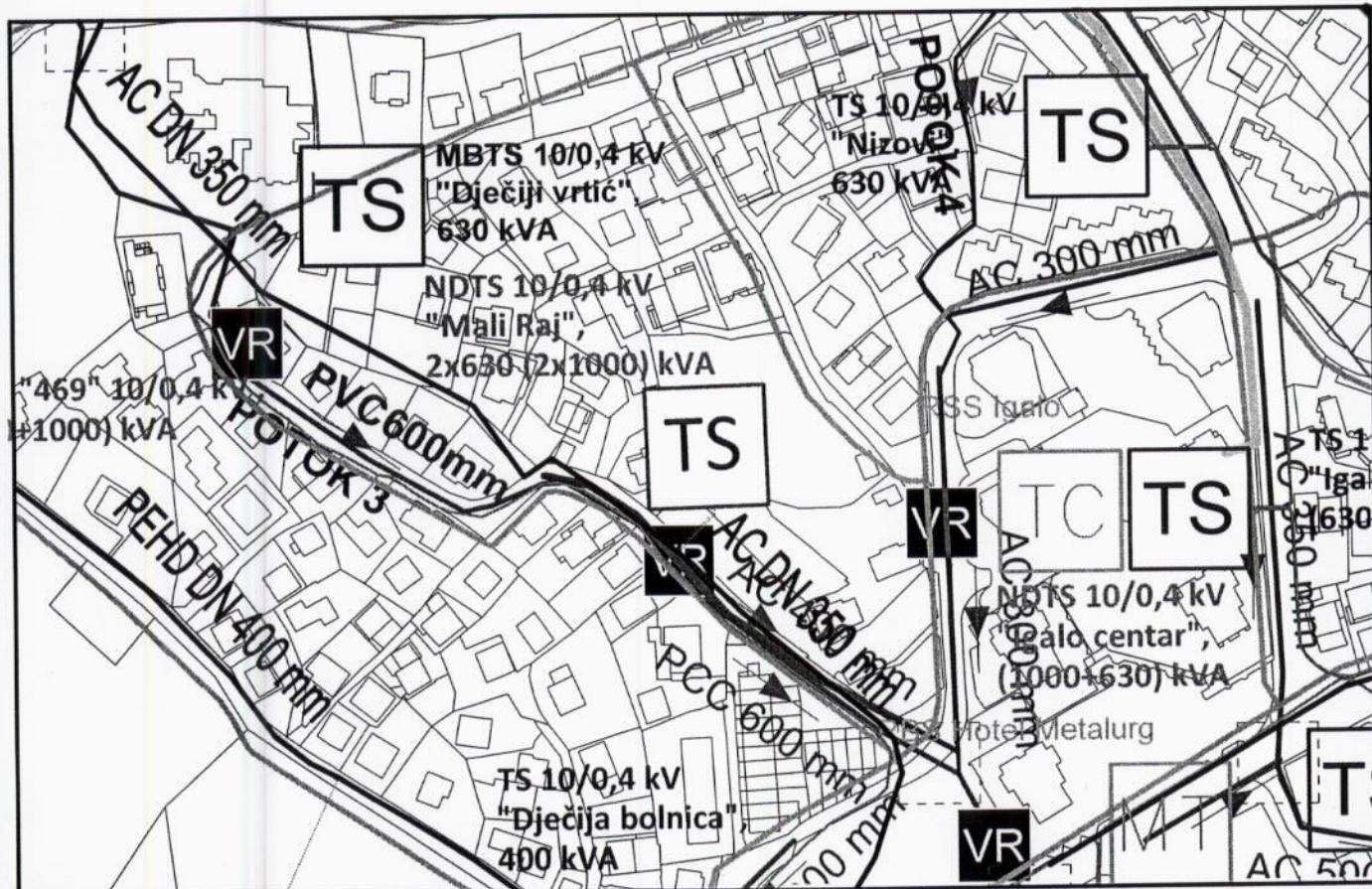
FP FAST PARKING

↓ PRISTANIŠTE



Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 8: Planirana tehnička infrastruktura,



O kat.parc.br. 545/8 K.O. Topla

U Herceg Novom, 11.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.
B. Bećir



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- — — Planirani vodovod

R Postojeći rezervoar

- R2 Žvinje V= 1 x 100 m³
- R4 Gomila stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m³
- R6 Igalo 2 V= 2x500 m³

CS Postojeća crpna stanica

- PS Igalo

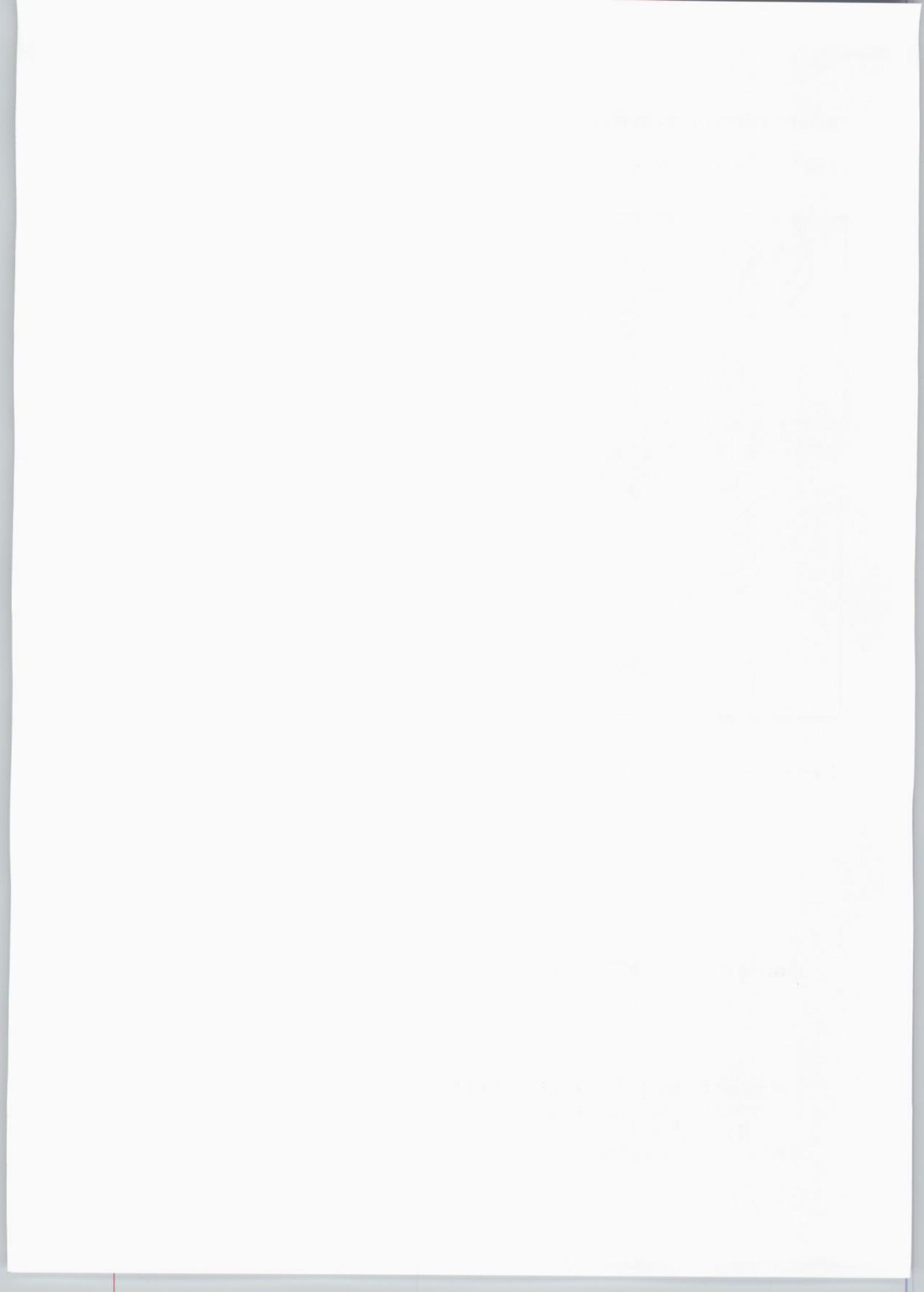
FEKALNA KANALIZACIJA:

- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- — — Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- — — Smjer odvodenja otpadne vode

CS Postojeća crpna stanica otpadne vode

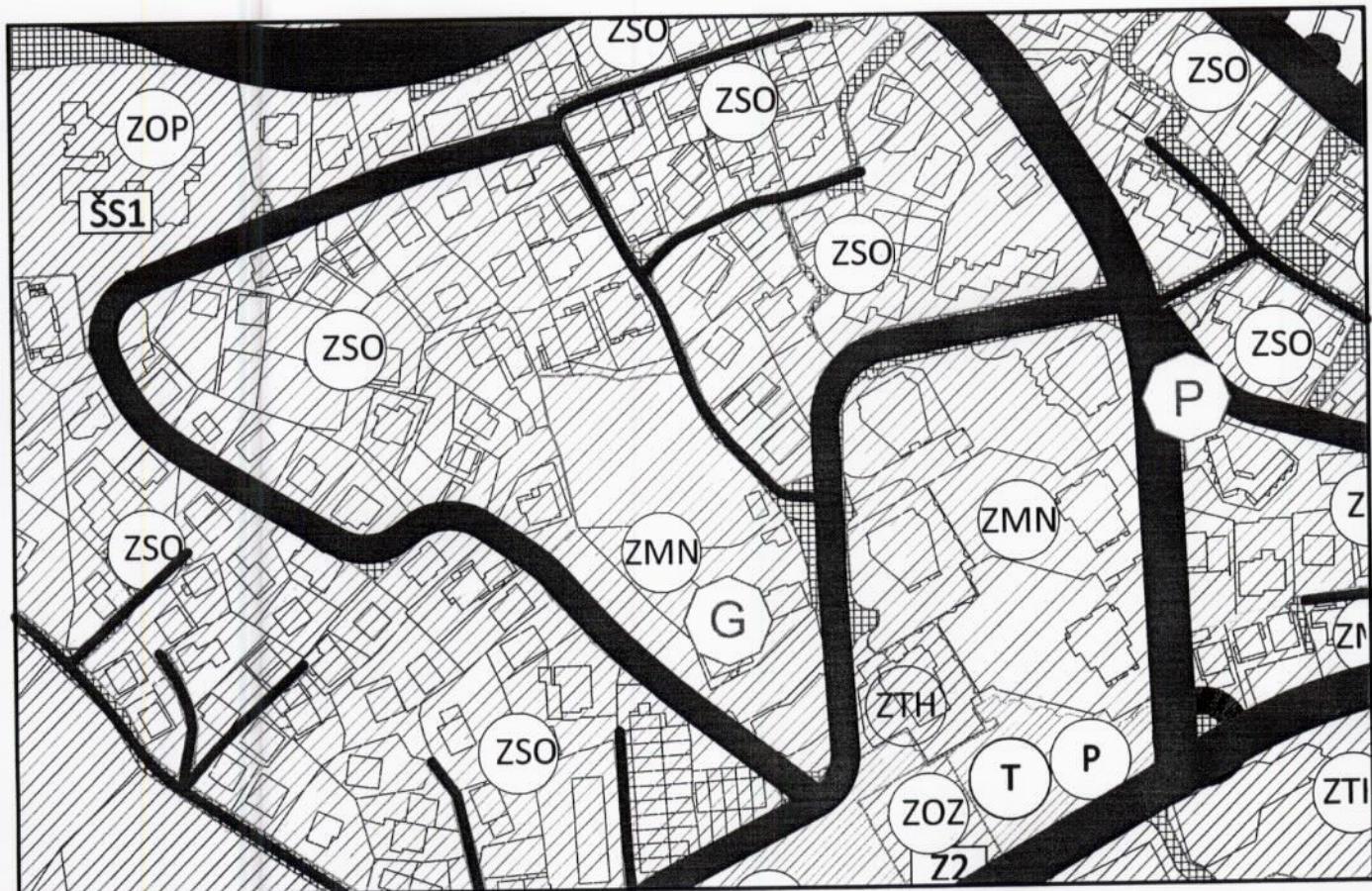
- PS Ušće
- PS Stara banja
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:



Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 9: Plan pejzažnog uređenja,



O kat.parc.br. 545/8 K.O. Topla

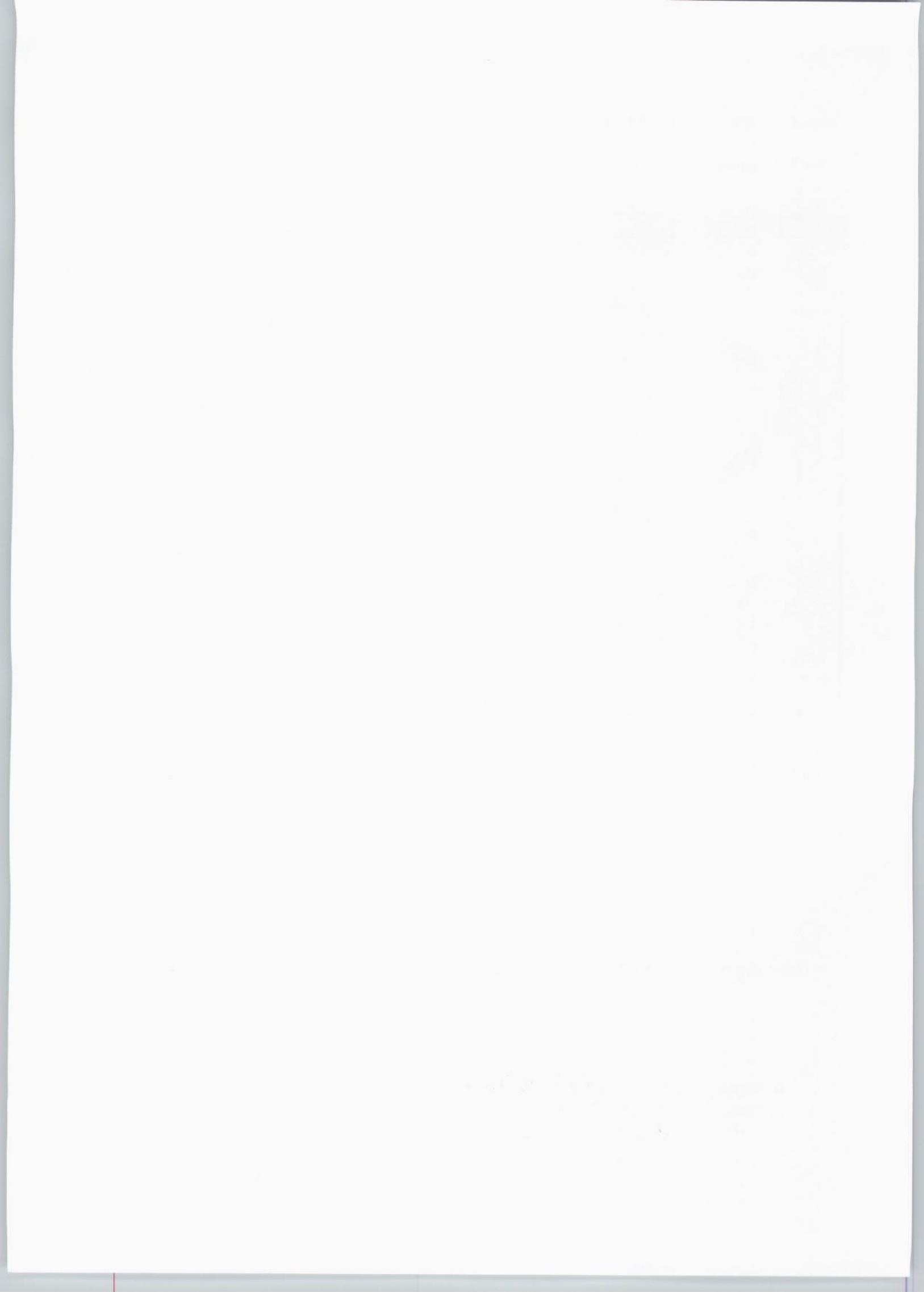
U Herceg Novom, 11.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

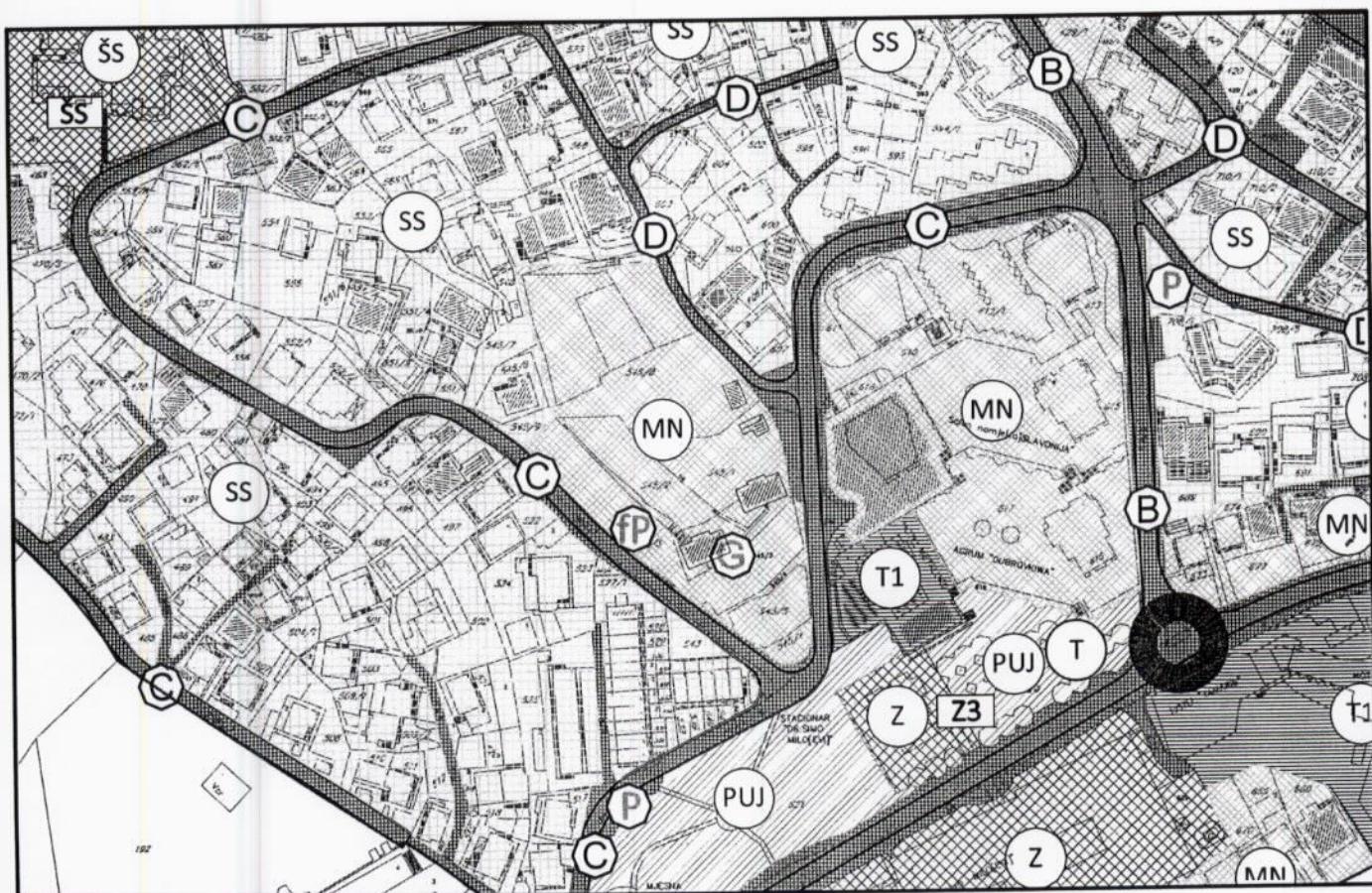


SP	SPECIJALIZOVANI PARK
ZSO	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BI
SRP	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
ZTH	ZELENILO ZA TURIZAM
ZOP	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
ZOZ	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
ZVO	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
ZMN	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
ZSO	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I O
ZO	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENI
ZCD	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOST



Izvod iz PUP-a OHN - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 12: Plan namjene za elementima regulacije za direktno sprovođenje - 01-27 (Igalo centar)



O kat.parc.br. 545/8 K.O. Topla

U Herceg Novom, 11.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA:

—	GRANICA PLANSKE JEDINICE
M	POVRŠINA MORA
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
ŠS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PUJ	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
T	Trg
IS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

ZNAČAJNI OBJEKTI:

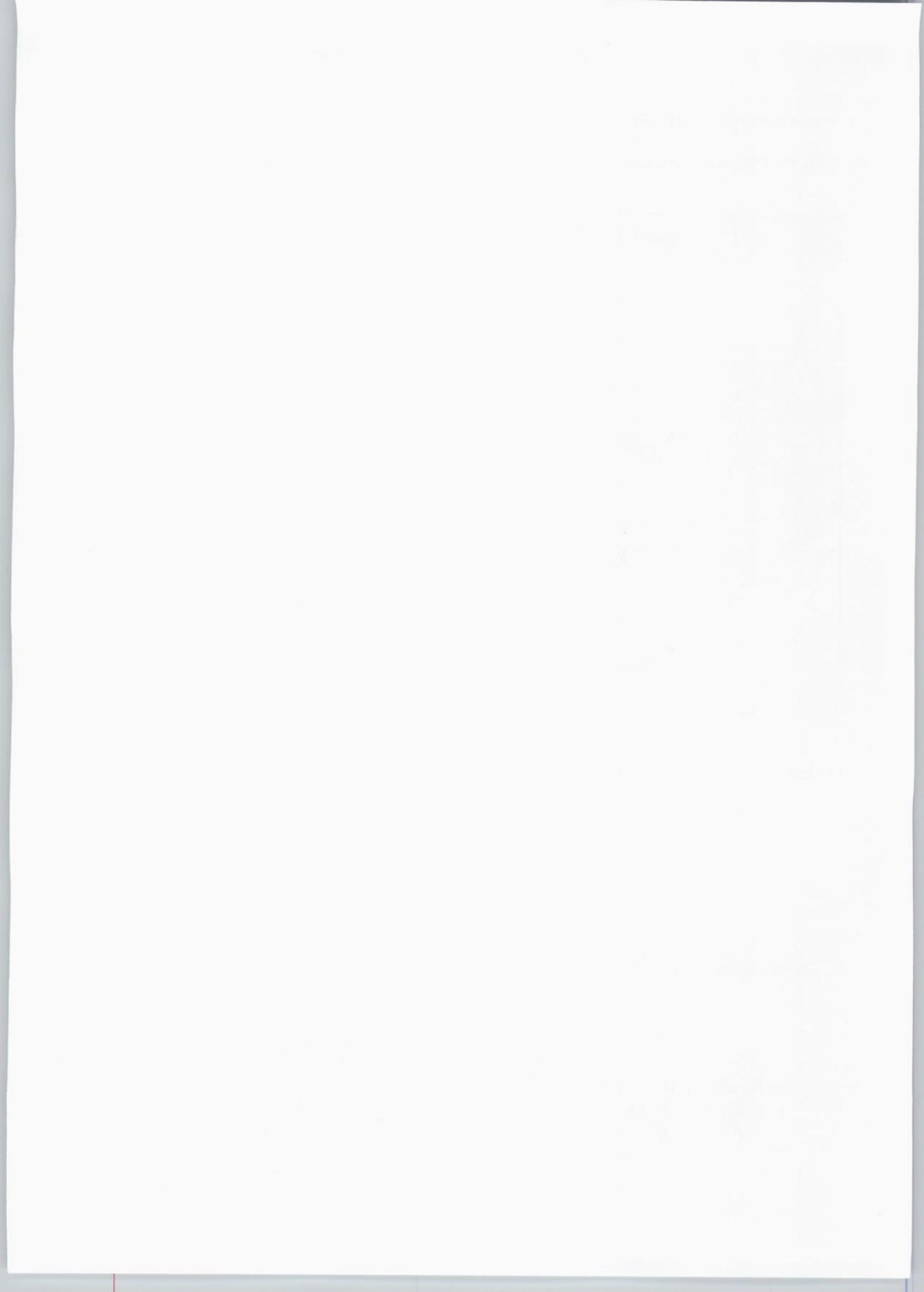
Zdravstvene zaštite:

Z3 Institut „DR Simo Milošević“ i faza - "Stara banja"

Školstva i socijalne zaštite:

ŠS Javna predškolska ustanova "Naša radost" Herceg Novi Igalo

Kulture:



Бодо

ИРНА ГОРА				
ОПШТИНА ХЕРЦЕГНОВИ				
Херцег Нови				
Документ	29-08-2019			
Одјељење	Мјесец	Дана	Пријема	Вриједност
Мјесец	Дана	Пријема	Вриједност	
OK-3-350-UPI-800		2019-12		

Broj:05-2883/19
 Herceg Novi, 29.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
KABINET PREDSJEDNIKA OPŠTINE
HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2883/19 od 20.08.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parcelei broj 545/8 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-800/2019 od 16.08.2019.god, konstatiše se:

- ❖ Za planiranu objekat predviđeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 150 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predviđeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcom u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA);
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predviđeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predviđeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo 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.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.



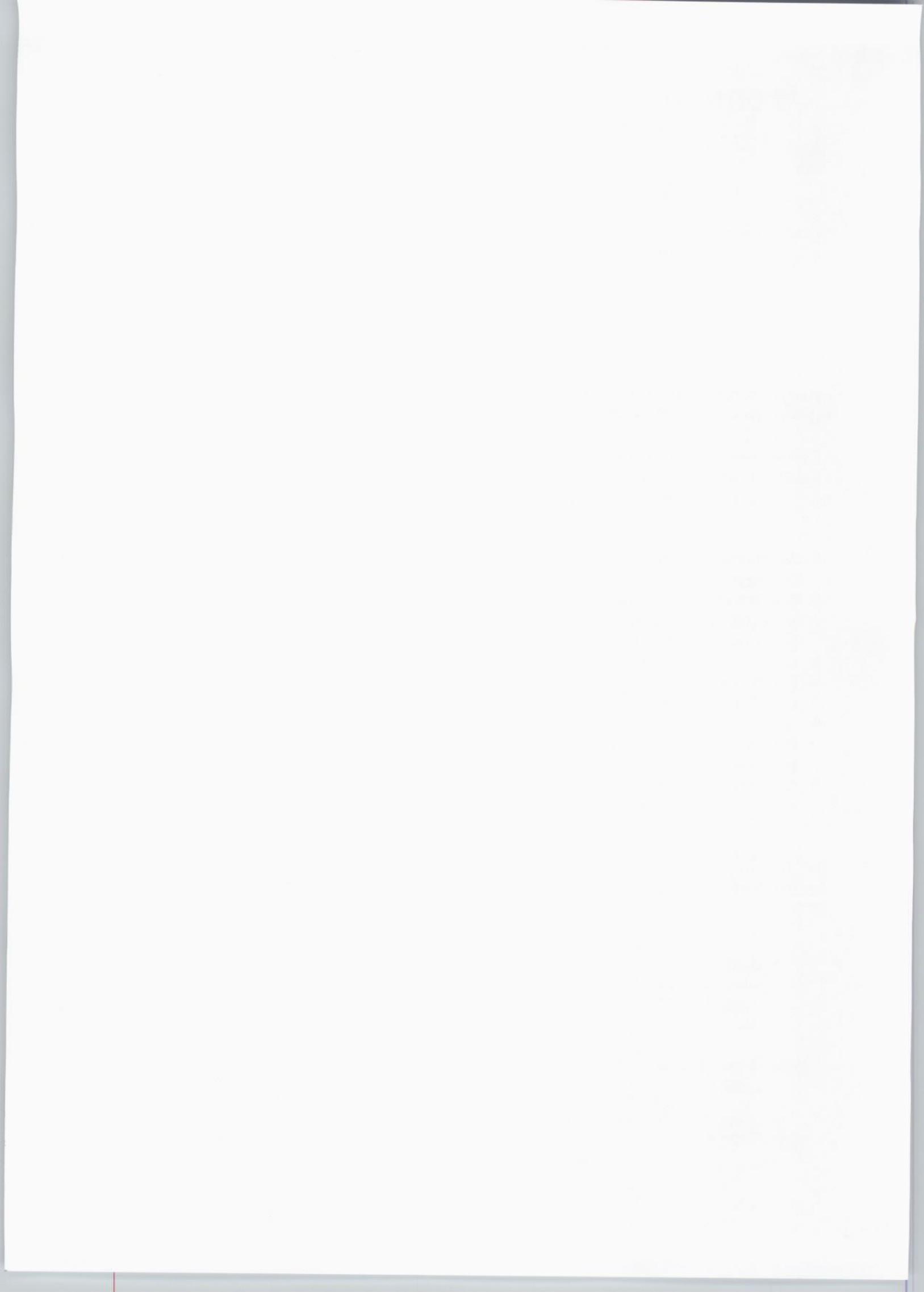
Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.



Direktor

Mr. Olivera Doklestić
 dipl.ing.građ.

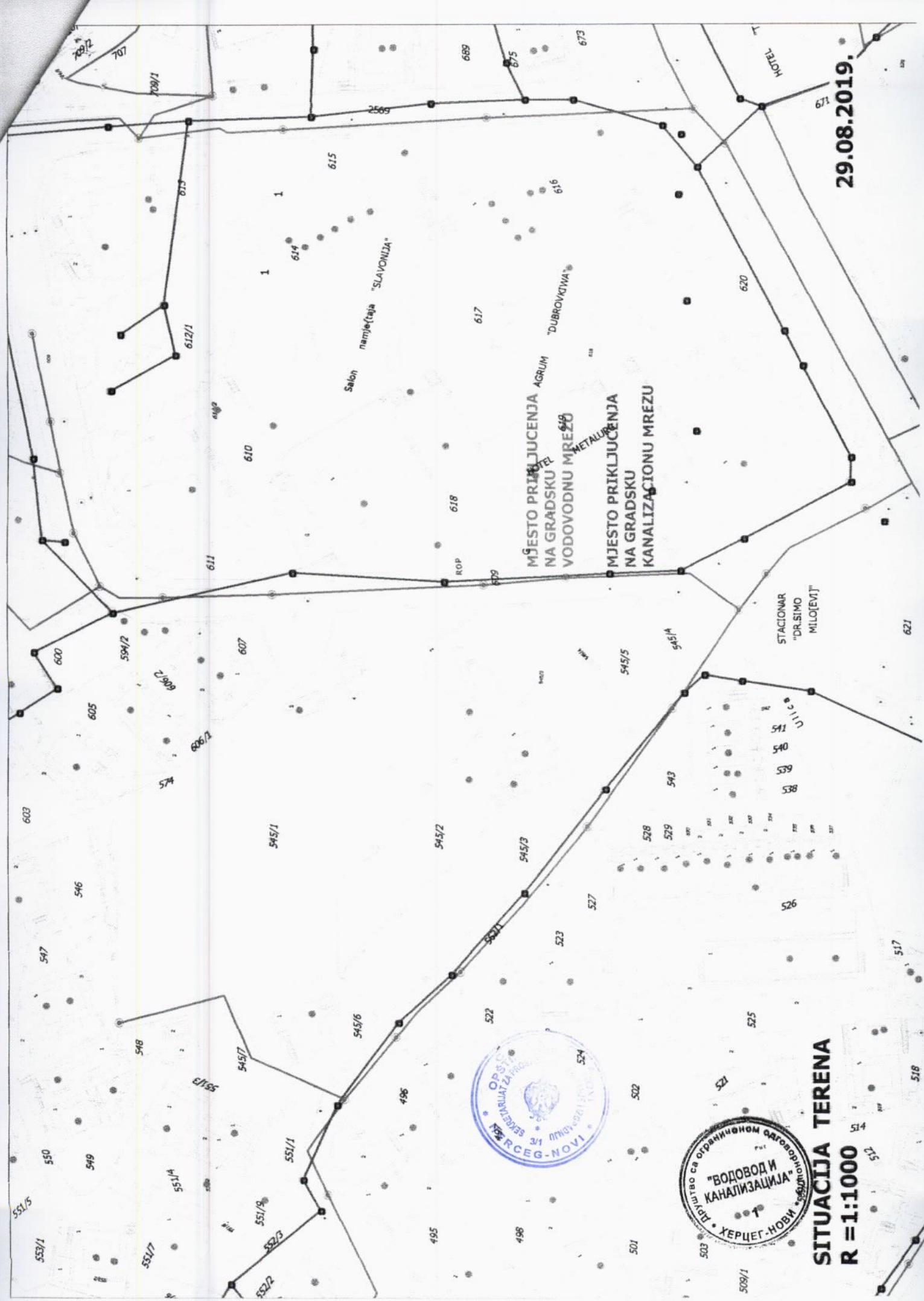


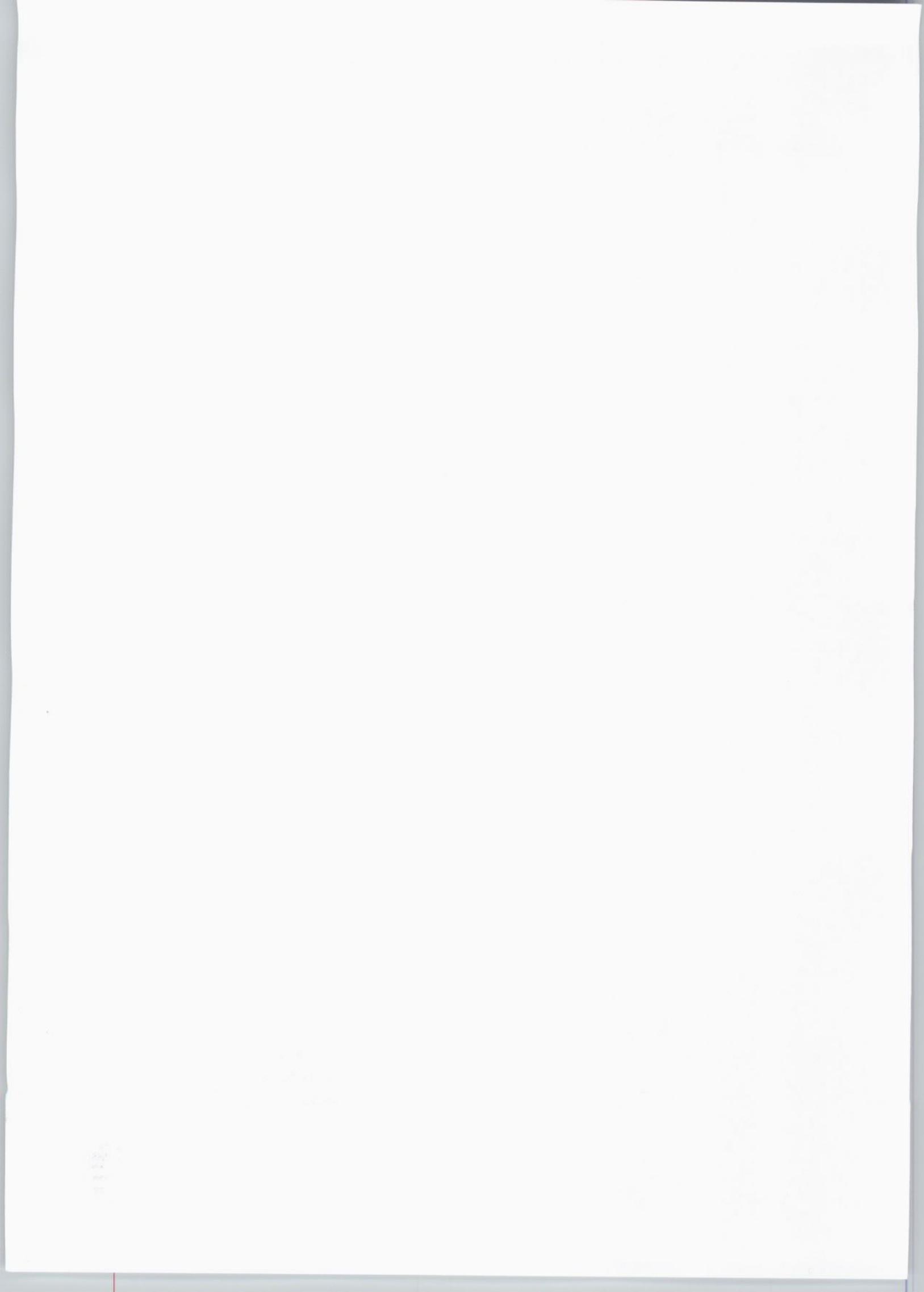
29.08.2019.

**SITUACIJA TERENA
R = 1:1000**



MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU VODOVODNU MREŽU
MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU KANALIZACIONU MREZU







Crna Gora

Opština Herceg Novi

**Sekretariat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetsku efikasnost**

Br.02-13-231-Up I-663/2019

Herceg Novi, 3.9.2019. god.

Bozo

СРБА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Herceg Novi

Датум	Логни број	Прилоџ	Вриједност
04-09-2019			OK-3-350-UPI-800/2019-1/3

Sekretariat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetska efikasnost , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova , a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni mješovite namjene MN, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17) , člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u *Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Igalo* (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju objekta u zoni Mješovite namjene MN, u planskoj jedinici 01-7 (Igalo Centar), na lokaciji:
urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 545/8 K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu
Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Igalo (»Sl. list
CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Planirano stanje

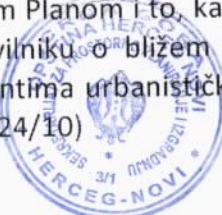
• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

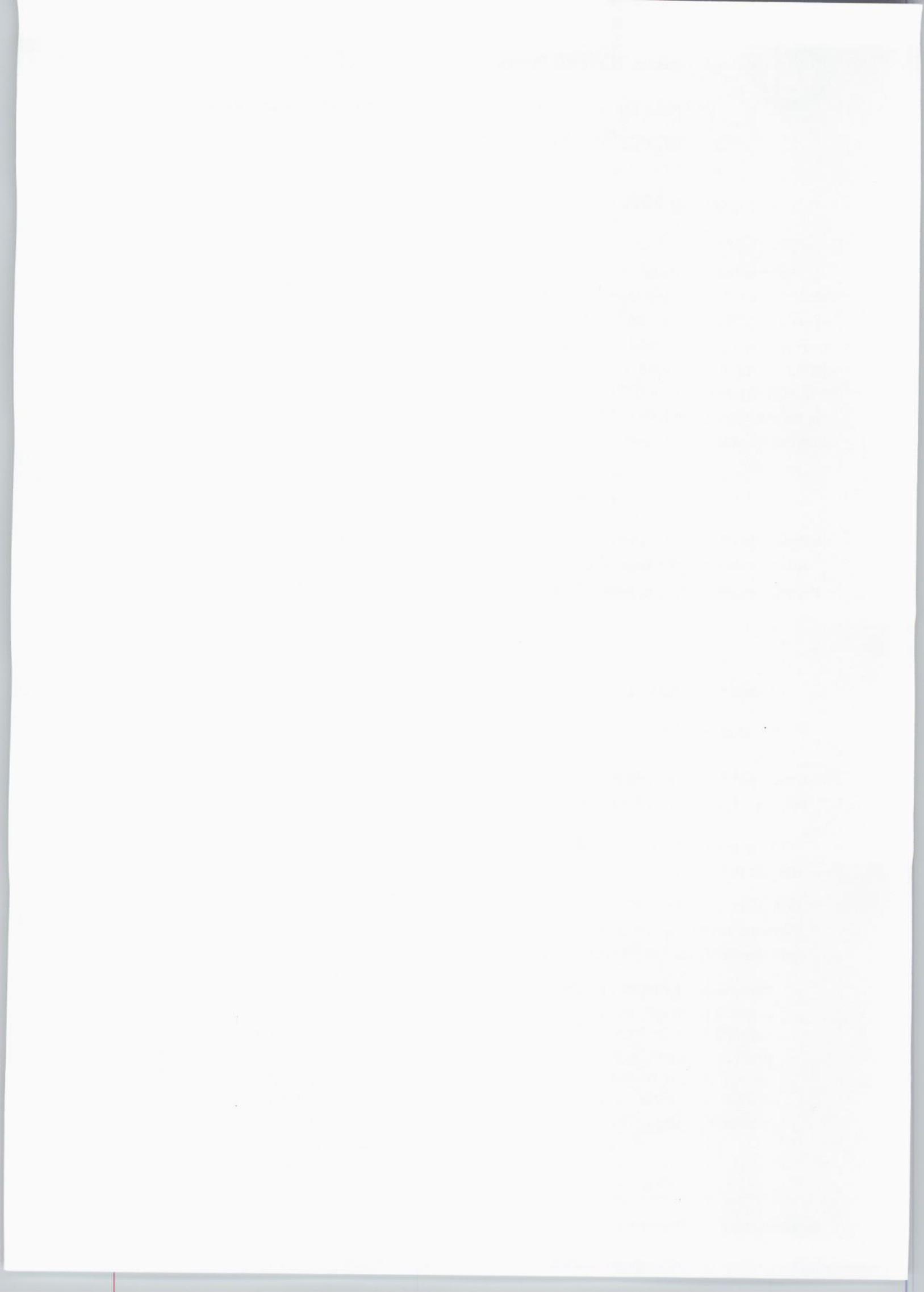
Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje

-Pristup predmetnoj lokaciji obezbijediti u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaj koji su sastavni dio urb.teh. uslova.

Priključak lokacije u situacionom i nivucionom pogledu prilagoditi terenu , postojećem stanju saobraćajnica i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min podužni nagibi 0,3%, a maks 12%);

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)





Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

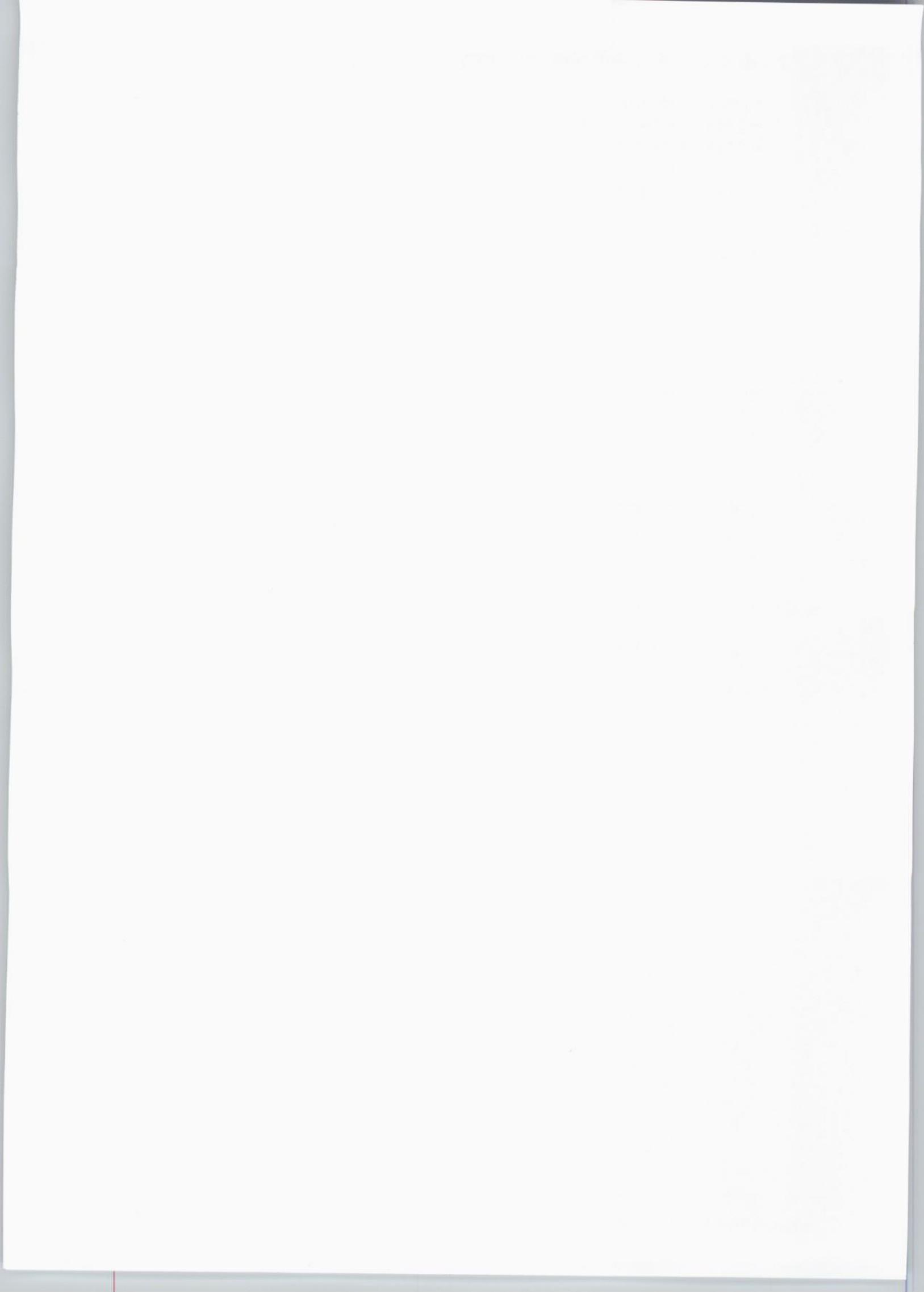
2. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA

- naslovu, GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRĀCAJ
- u dosije, Tatjana Vuković dipl.ing.građ.
- arhivi.
- Bjelobratić* *Tatjana Vuković*

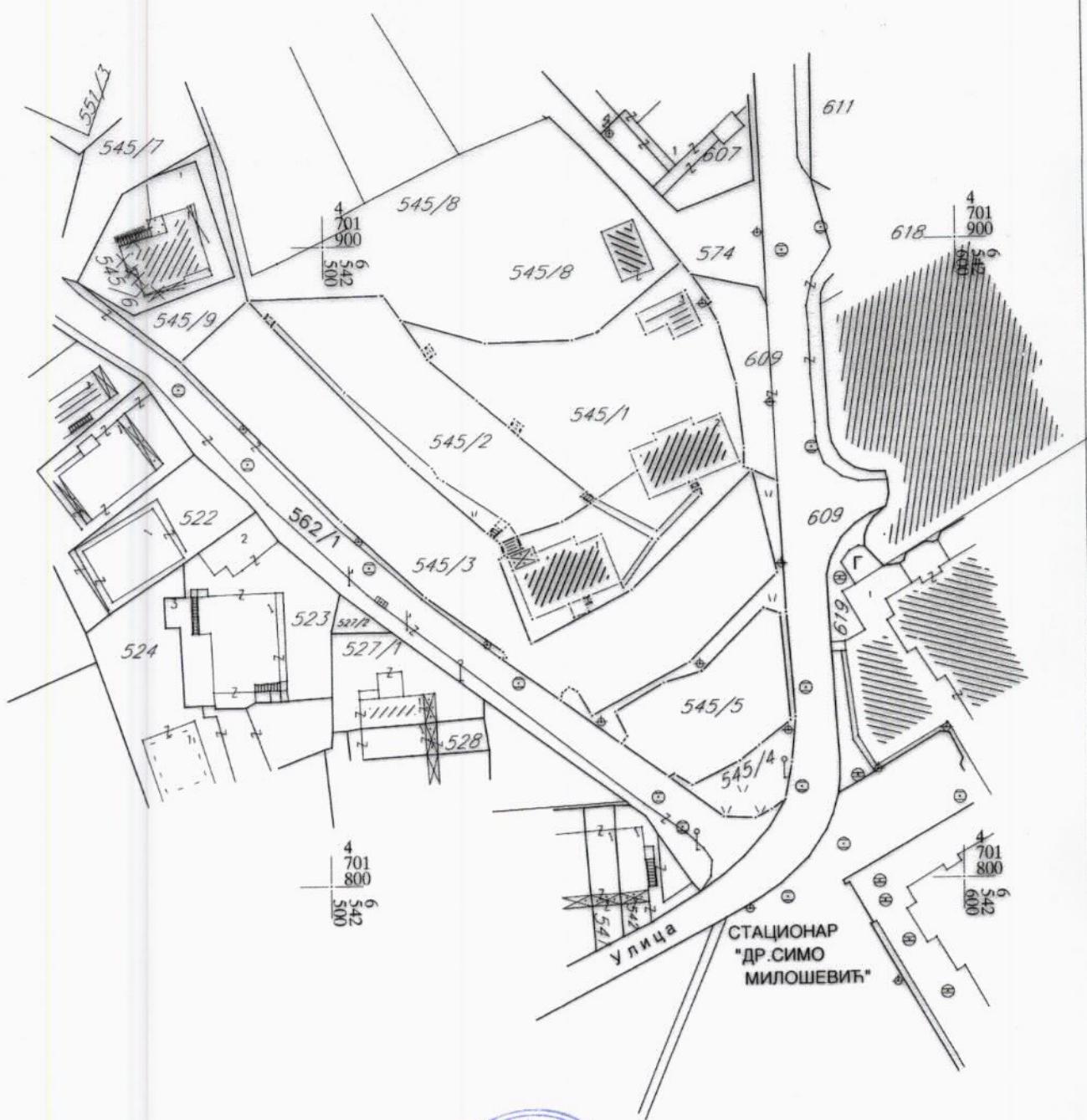
SEKRETAR
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erofizije



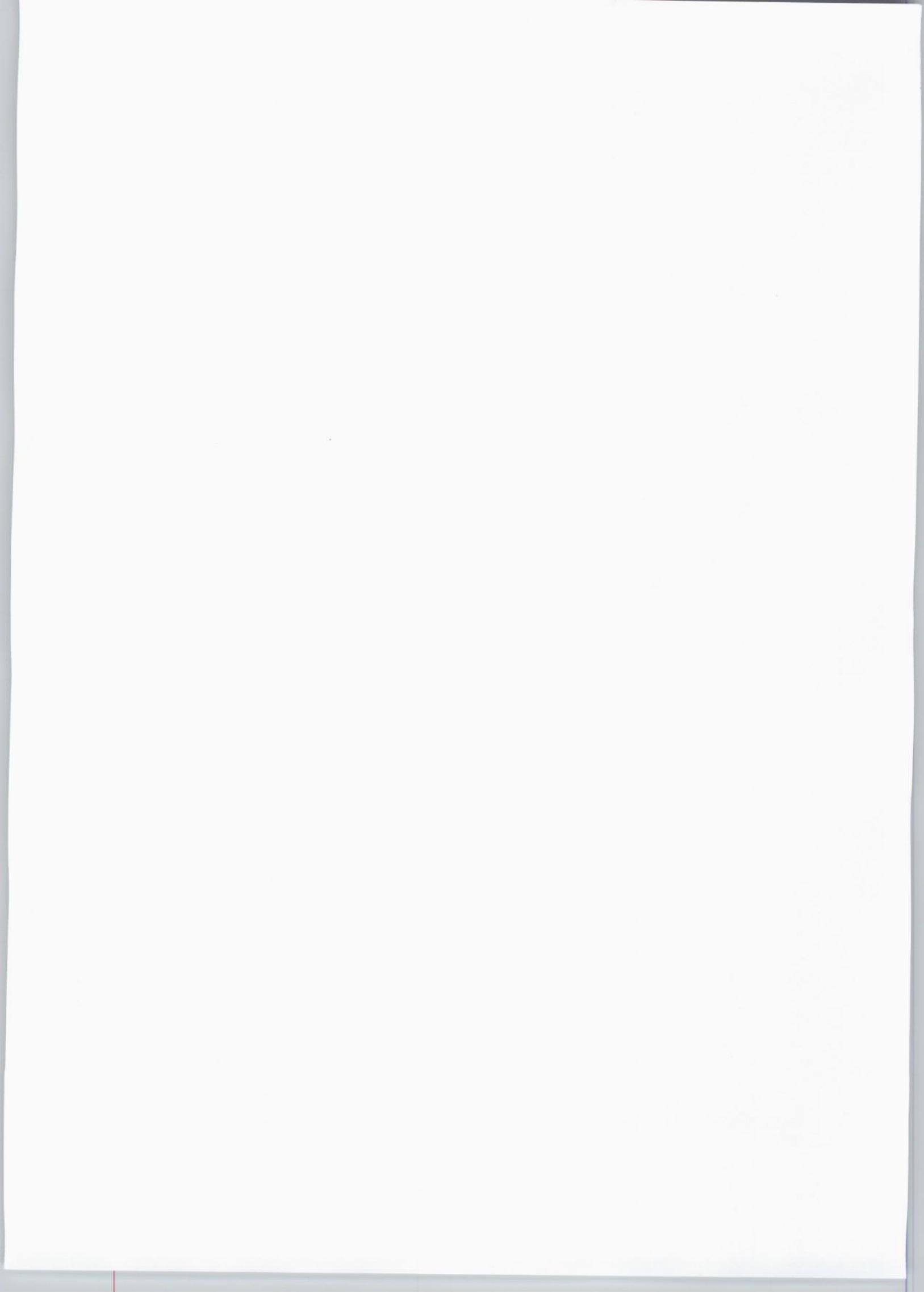


КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11290/2019

Datum: 02.07.2019.

KO: TOPLA

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 -KABINETA PREDSJEDNIKA - 1485/19 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2716 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
545 8		11 132		IGALO SAVE ILIĆA 48	Dvorište ODRŽAJ, POKLON		3082	0.00
545 8	1	11 132		IGALO SAVE ILIĆA 48	Zgrada mjesne zajednice ODRŽAJ, POKLON		47	0.00
Ukupno								3129 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		
2307953245057	BULATOVIĆ STIJEPCIĆ MILOVAN DUBRAVKA BANJALUČKA 6 Herceg Novi	Sukorišenje	348/6144
3110939245015	STIJEPCIĆ-BULATOVIĆ GORDANA PRIZRENSKA BR.1 IGALO-H.NOVI Igalo	Sukorišenje	348/3072
1812077305064	POPOV JASMINA BUL.CARA LAZARA 31/3 NOVI SAD Novi Sad	Sukorišenje	348/3072
1211999235012	IVANOVIĆ GORAN JOVANA PRIZRENSKA BR.1 IGALO-H.NOVI Igalo	Sukorišenje	696/9216
1706968245043	STIJEPCIĆ MILOVAN MARIJA NIKOLO LJUBIBRATIĆA 78 H-NOVI Herceg Novi	Sukorišenje	348/6144
2209969245012	IVANOVIĆ ŽARKO MILENA SARAJEVSKA 45 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi	Sukorišenje	696/9216
0000002008459	ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi	Sukorišenje	1680/3072

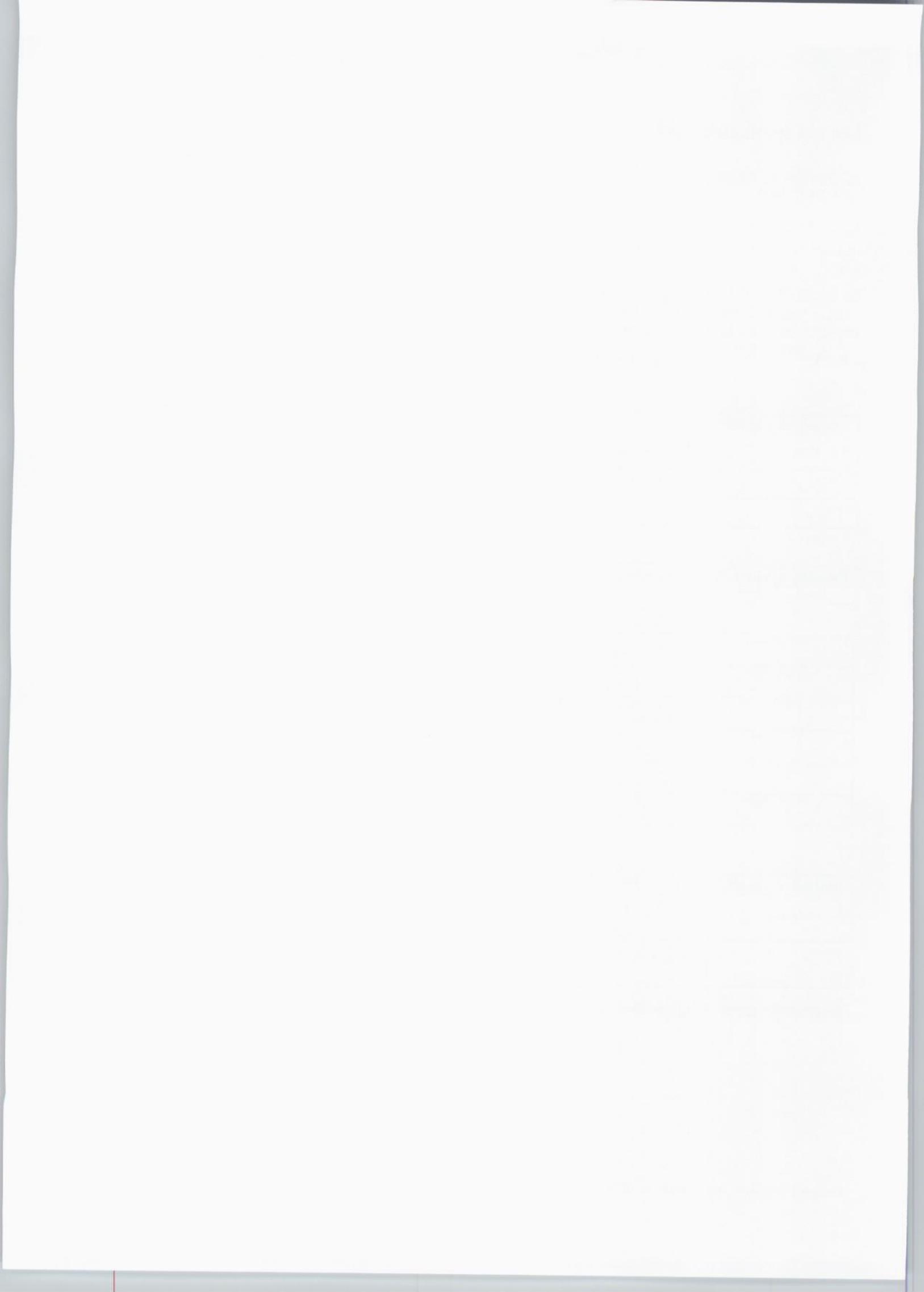
Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
545 8	1	Zgrada mjesne zajednice VIŠE OSNOVA	0	P 47	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi 1/1 0000002008459

Ne postoje tereti i ograničenja.

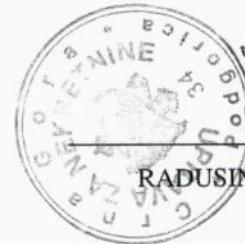


Datum i vrijeme: 02.07.2019. 10:30:27

1 / 2



Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata maknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



Načelnik:

RADUSINOVIC MIRJANA



