

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti  
i zaštitu životne sredine  
Broj: **02-3-350-1120/2014**  
Herceg Novi, **24.03.2015.** godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Mitrović Aleksandra iz Herceg Novog, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj: 1171/1 KO Bijela u zahvatu važećeg planskog dokumenta - Izmjene i dopune GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09), na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG”, broj 51/08, 40/10, 34/011, 35/13, 39/13), ODLUKE o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG - op.pr.”, br. 35/09), Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 07/09, 35/09), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

### **URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na urbanističkoj parceli koju čini veći dio katastarske parcele broj: 1171/1 KO Bijela - Herceg Novi.**

Prema važećem planskom dokumentu - Izmjene i dopune GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09), urbanistička parcela koju čini veći dio katasatarske parcele broj 1171/1 KO Bijela, se nalazi **u zoni individualnog stanovanja**, za koju se tekstualnim dijelom istog plana **dozvoljava maksimalna spratnost (Po)+P+1+Pk, odnosno S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib veći od 25 stepeni), maksimalna dozvoljena površina parcele pod objektom **40 %** i max. izgrađenost parcele **0.8**.

#### **1. USLOVI ZA OBJEKAT**

- **lokacija je urbanistička parcela koju čini veći dio katastarske parcele broj 1171/1 KO Bijela: od 700m<sup>2</sup>**

- grafičkim prilogom planskog dokumenta definisana je trasa kanalizacionog kolektora – **KK**, sa istočne strane predmetne lokacije

- Prilikom lociranja objekta voditi računa o položaju infrastrukturnih objekata od čije granične linije trase je zadata regulacija na udaljenosti **R.L.- G.L. = 5m**  
- zaštitna zona infrastrukturnog objekta vodovoda u kojoj se utvrđuje režim zabrane građenja, definisano tekstualnim dijelom istog plana

- spratnost planiranog objekta: do **(Po) +P+1+Pk**

- maksimalna bruto površina osnove objekta: **200m<sup>2</sup>**

- maksimalna izgrađenost parcele – korisna površina: **560m<sup>2</sup>**,  
tj.  $700m \times 0.8 = 560m^2$
- namjena objekta: **stanovanje**
- kota poda prizemlja: **max. 1.20m od konačno uređenog terena**
- **tamo gdje postoje uslovi, preporučuje se izgradnja podrumске etaže**
- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. **Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.**
- maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi: **2.40m**
- **površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti**
- ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, sa najvećom dozvoljenom svijetlom širinom rampe od **8.0m**
- **potkrovlje** može imati nadzidak u ravni pročelja najveće srednje visine od: **max. 1.50m**; u tom slučaju potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa **85% od BGP**
- **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja
- potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama
- visina pročelja objekta: **za P+1+Pk – 9.50m**;
- 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
- krov objekta: **ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba od 21-26 stepeni**; sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama; nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od **0,20m - 0,30m** od ravni pročeljnih zidova objekta
- krovni prepust na zabatu može biti istaknut do: **0.20m**

- krovni pokrivač: **crijep - kanalica ili mediteran crijep**
- **položaj objekta na parceli definisan je zonom izgradnje u skici plana lokacije;**
- prilaz objektu: **kolski – sa opštinskog puta sa istočne strane parcele**
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, prema normativu: **za svaku stambenu jedinicu - minimum 1PM u okviru parcele**
- odstojanje građevinske linije **GL** od regulacione linije **RL** (kolske ulice): **10.0m od ivice puta - zaštitni pojas pored opštinskog puta, sa istočne strane parcele**, precizirane grafički i numerički na skici plana lokacije
- regulaciona i građevinska linija označene na skici plana lokacije
- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **2.5m**
- minimalna udaljenost objekta od granica parcele definisana u skici plana lokacije
- granice katastarskih i urbanističke parcele je označen na skici plana lokacije

#### **Meterijali obrade:**

- spoljni zidovi: **malterisani i bojeni, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom**
- fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, svijetlo siva, oker..)
- spoljna stolarija: **drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum**
- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep** (za krov u nagibu)
- oluci: **horizontalni od betona, a vertikalni od lima**
- **izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije,**
- **preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama**
- fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, svijetlo siva, oker..)

#### **2. Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interoretacijom principa tradicionalne arhitekture
- kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha
- u obradi fasada koristiti svijetle, prigušene boje
- **za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način**



### 3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata; izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama; osnovni materijal je kamen;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova do **2.0m**;
- **potporni zidovi vidljivi sa javnih površina moraju biti obloženi lomljenim kamenom**
- ograda prema javnoj površini: **max. 1,50m**, na način da je puni dio od kamena visine 0.40m – 0.60m, a transparentni dio od metalne konstrukcije u visini od 0.90m – 1.10m kao i kombinacija sa živom ogradom;
- **ograđivanje izvesti unutar predmetne katastarske parcele**
- **ograda se može postaviti i po graničnoj liniji uz saglasnost vlasnika susjedne parcele**
- **ograda se postavlja na regulacionu liniju** i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije
- max.površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.: **0.2**
- minimalna površina uređenog zelenila na parceli je: **0.5**
- **za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu obezbijediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele**
- **obezbijediti ozeljenjavanje slobodnih površina dekorativnim rastinjem različitih vrsta u stilu karakterističnom za primorsko podneblje**

**4. Zaštita prirodnih vrijednosti:** pejzažno oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila

- potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće ne kvalitetno zelenilo u kvalitetno

**5. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:** vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja;

- **sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima**

### 6. PRIRODNI USLOVI:

- nagib terena: **od 0 - 10 stepeni**
- dubina do vode: **4.0 m**

- stabilnost terena: **umjereno nestabilan**
- nosivost terena: **od 12 - 20,0 N/cm<sup>2</sup>**
- intenzitet zemljotresa: **IX (MCS)**
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8 C  
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije
- za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

7. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a za priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT kanalizaciju idr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

**Pri izradi tehničke dokumentacije propisuje se Obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG.**

**8. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena za pripadajuću lokaciju.**

9. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara**, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

10. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektom zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kотиšćenje ove vrste objekata.

11. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektom fazama, od kojih **sedam** primjerak u digitalnoj formi.

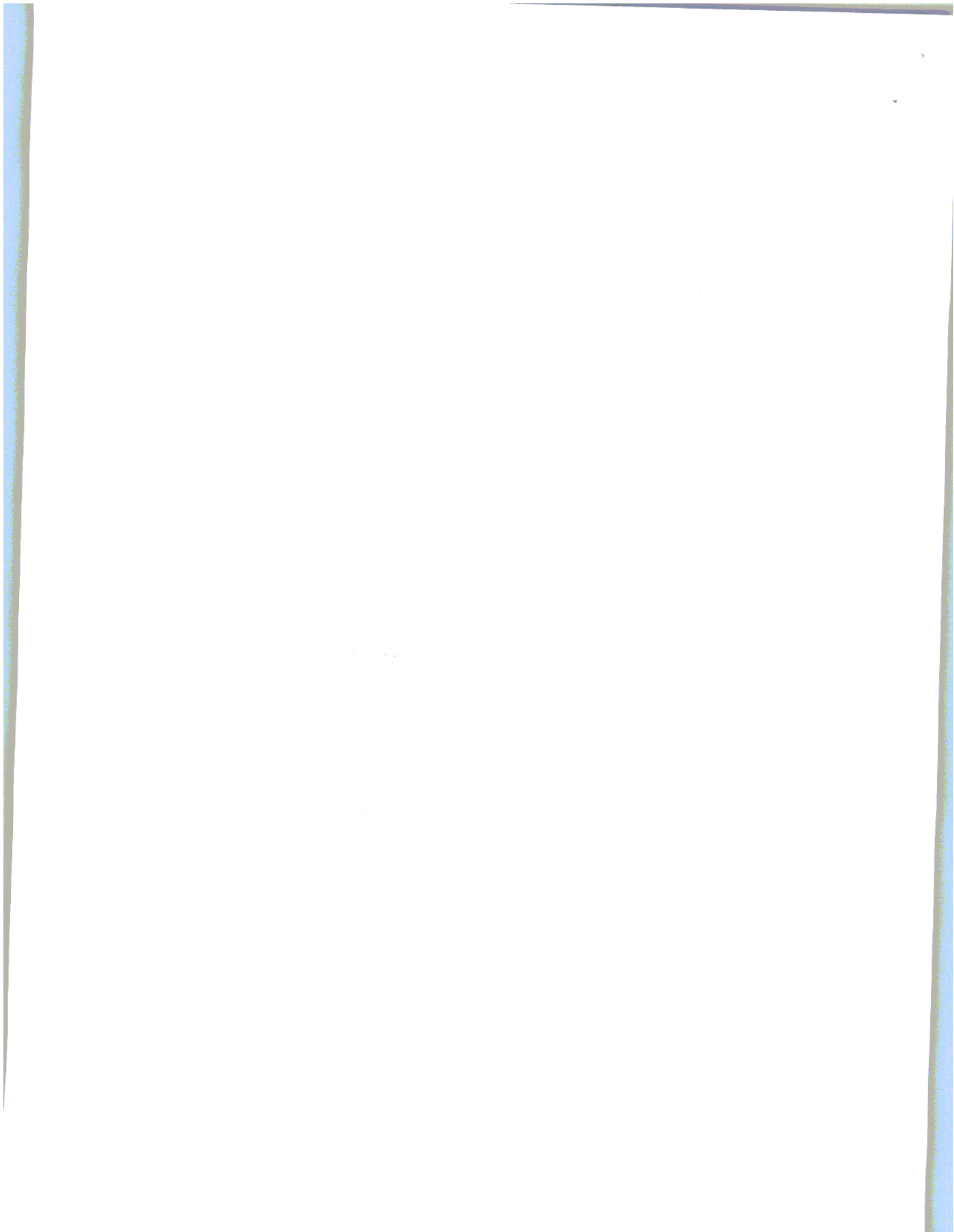
SAVJETNIK STARJEŠINE **POTPREDSJEKNIK OPŠTINE**

*Milanka Curović*  
Arh. Milanka Curović, dipl.inž

*Dragan Janković*  
Dragan Janković

DOSTAVITI:

- Imenovanom,  
*Mitrović Aleksandar*  
*Braće Grakalića, 28*  
*Herceg Novi,*
- Sekretarijatu, ✓
- Inspekcijama,
- Arhivi



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-1120/2014 od 24.03.2015.godine

Na snovu: - Izmjene i dopune GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09)

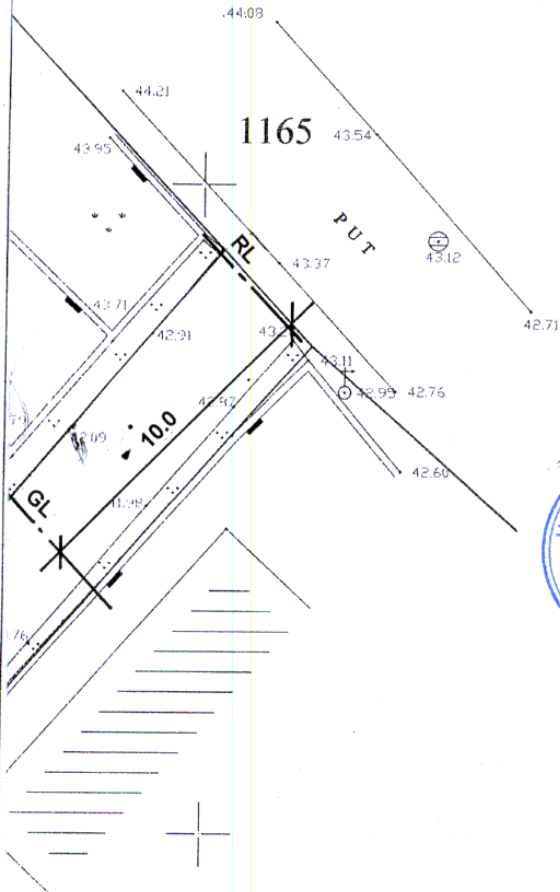
Urbanistička parcela koju čini veći dio katastarske parcele broj: 1171/1 KO Bijela - Herceg Novi.

GEODETSKI SNIMAK

K.O.Bijela

R=1:200

- kat.parc.br.1171/1 -



SAVJETNIK STARJEŠINE

Art. Milanka Čurović, dipl.inž



"GEODATA" DOO HERCEG NOVI

*[Handwritten signature]*





## LEGENDA:

-  granica zone izmjena i dopuna GUP-a
-  individualno stanovanje
-  kolektivno stanovanje
-  mješoviti centri
-  hoteli
-  socijalna zaštita
-  školstvo
-  sport i rekreacija
-  gradsko zelenilo
-  makija
-  regulaciona linija
-  građevinska linija



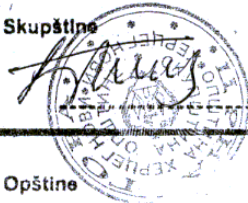
Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 7/09  
od 18.02.2009.

Ovjerava obrađivač plana .....

Ovjerava odgovorni planer .....

Ovjerava predsjednik Skupštine



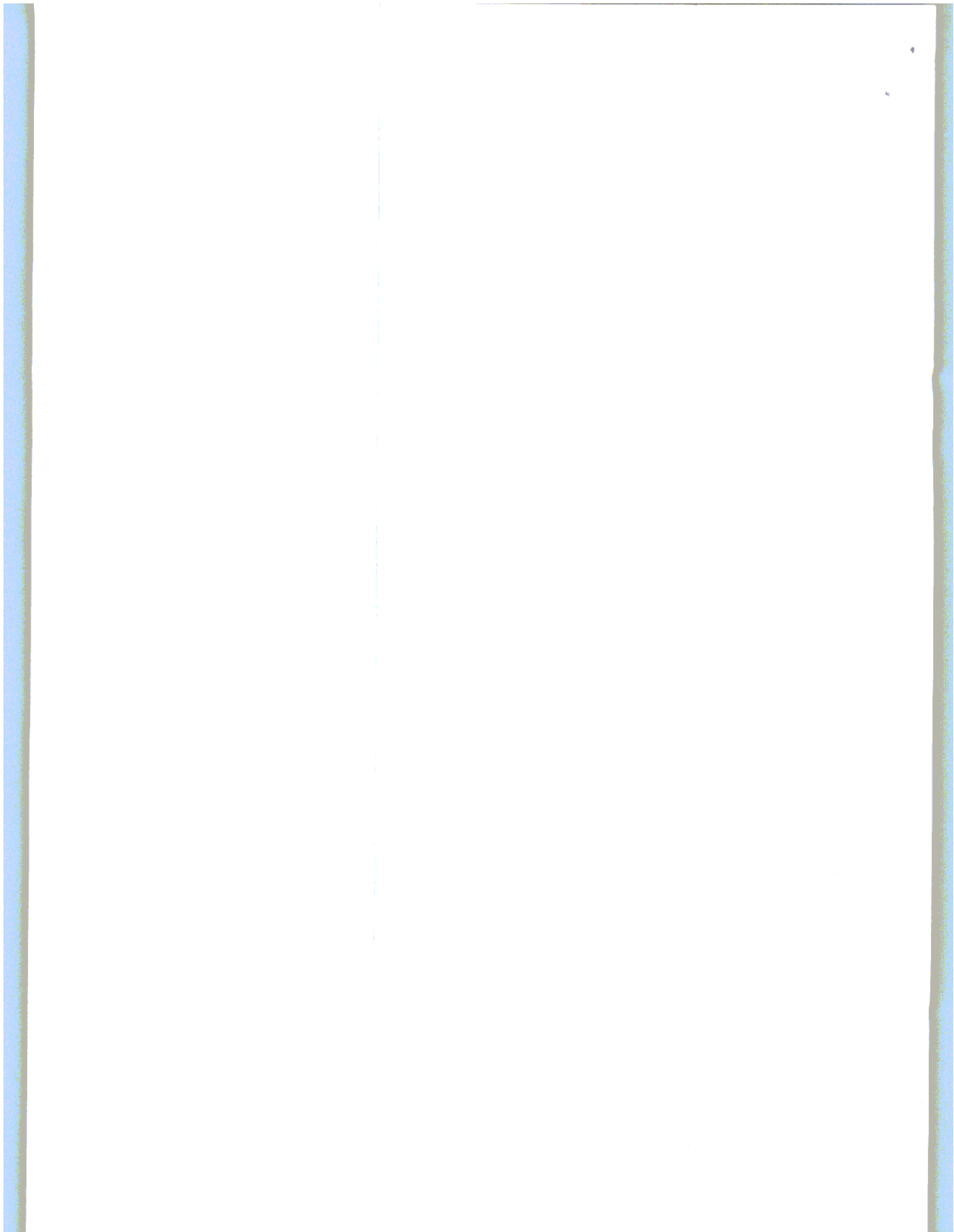
Ovjerava predsjednik Opštine

Naručilac : Opština Herceg Novi

Obrađivač : Centar za planiranje urbanog razvoja, MonteCEP, Kotor



IZMJENE I DOPUNE GUP-a OPŠTINE HERCEG NOVI





## ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

88340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут 10, Херцег Нови Бр. 3  
Јачко звани: 525-1470-38; 510-168-18  
П/Б: 02293196 П/Ф: 20131-00890-7  
e-mail: vodovodhn@com.me www.vodovodhn.com.me

Централа: 352 0121 323-186  
Директор: 352-174  
Технички сектор: 323-191  
Телефакс: 322-090

Број: 02-718/15

Херцег Нови, 23.3.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,  
ИЗГРАДЊУ, КОМУНАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Примљено:	23 MAR 2015
Број:	02-3-350-1120/2014-1/3
Датум:	17.3.2015
Место:	Херцег Нови

*Milankovic*

**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ**  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
**МИТРОВИЋ АЛЕКСАНДАР**  
ХЕРЦЕГ НОВИ

**ПРЕДЛОГ број 02-718/15 од 20.3. 2015**  
**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО**  
**ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију објекта на урбанистичкој парцели која се састоји од већег дијела катастарске парцеле број 1171/1 к.о. Бијела у Херцег Новом и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-1120/2014 од 17.3.2015.констатује се :

- ◇ Планирана реконструкција стамбеног објекта, не захтјева додатне услове везано за прикључење на градску водоводну и канализациону мрежу ;
- ◇ Постојећи стамбени објекат је прикључен на градску водоводну мрежу прикључном цијеви PEHD DN 19 mm(унутрашњи пречник)и регистрованим водомјером истог пречника Шп-401414;
- ◇ Канализација стамбеног објекта је рјешена прикључењем на градску канализацију .

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВиК мрежи  
*Лилијана Пасуљевић*  
Лилијана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководиоцац

*Мићо Стојановић*  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.



