



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

**PRAVNI OSNOV:**

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR HN  
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18,  
04/19)

DUP „Bajer“ („Sl.list CG op.pr.“ br. 08/11)

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Veselinović Jasna

**OBRAĐIVAČ:**

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

Herceg Novi, 20.11.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-1070/2019  
Herceg Novi, 20.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), 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 podnietog zahtjeva Veselinović Jasne izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u planskoj jedinici 01-21 (»Bajer«), na lokaciji: urbanistička parcela UP 99 koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – GUR Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/ 18, 04/19) i DUP-a Bajer (»Sl.list CG op.pr.« br. 08/11)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Veselinović Jasna (Orjenski Bataljon 88);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 27.09.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-1070/2019.

### 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: 1098/2019 od 04.11.2019. godine;
- Prepis lista nepokretnosti 1701 za KO Topla izdat od uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17963/2019 od 28.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su Čerović Željko, Dželebdžić Božica, Veselinović Jasna, Lehner Jovanka, Čerović Katarina, Subotić Nikola, Čerović Saveta, Kukoljac Zorica upisani kao suvlasnici na kat. parcelama br. 1397 i 1415/1, sve K.O. Topla, u površini od 1322 m<sup>2</sup> i 1750 m<sup>2</sup>, u naravi šume 2. klase, sa teretom;
- Izvod iz planskog dokumenta:  
Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/18, 04/19), Generalna urbanistička razrada Herceg Novi i Detaljnog urbanističkog plana »Bajer« (»Sl.list CG op.pr.« br. 08/11).  
Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 12 [Smjernice za sprovođenje], utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-21 (Bajer).  
Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

- „U okviru zahvata GUR-ova primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om;
- Na području GUR-ova svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primjenjivaće se iz odgovarajućeg GUR-a;
- Na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);

## PLANIRANO STANJE:

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list broj 07 – Planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetne kat. parcele br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla nalaze u zoni SS – površine za stanovanje srednje gustine.
- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

»Unutar detaljnih razrada u svim zonama stanovanja mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekata za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u isti, uz uslov da osim namjene površina, svi urbanistički parametri i uslovi definisani tim planskim dokumentom za odgovarajuću zonu stanovanja ostaju nepromjenjeni.

Unutar postojećih detaljnih razrada u svim zonama stanovanja u cilju zadovoljenja zajedničkih potreba stanovništva mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata/rekonstrukciju postojećih stambenih u stambeno-poslovne objekte, uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju stanovanje, kao i da stanovanje ostaje dominantna namjena u objektu (zastupljena minimum 70%, a u zahvatima GUR-ova min 50%). U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice, a ukoliko se isto javlja na drugim etažama objekta, isto ne smije da ometa konfor stanovanja kao osnovne namjene.«

### - Posebna pravila građenja i uređenja prostora

#### Stanovanje srednje gustine (SS):

Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugađeni objekti višeporodičnog stanovanja.

Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planiranog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana.

### • Pravila parcelacije:

- Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente- na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se **planirana urbanistička parcelacija i regulacija**, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);
- Stoga se iz Planskog dokumenta DUP-a »Bajer«, uzimaju parcelacija i regulacija predviđene za urbanističku parcelu UP 99.  
Površina parcele: od min.250m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup>, u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m<sup>2</sup>;
- **Površina UP 99 iznosi 416 m<sup>2</sup>**, prema grafičkom prilogu iz DUP-a »Bajer, list br. 17- Plan parcelacije.

Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela **UP 99 koja odgovara dijelovima kat. parcela br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla.**

UP 99, P=416 m <sup>2</sup>		
Br.	x	y
607	6543998.52	4701670.01
608	6544017.85	4701665.88
609	6544015.69	4701651.96
610	6543998.84	4701642.42
611	6543995.56	4701656.45
Koordinate građevinske linije		
G368	6544012.95	4701666.93
G367	6544010.72	4701652.52

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»SI.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.

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

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** 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 i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.
- Za objekte čija je visina (H)  $\leq 10,0\text{m}$ , **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- Za objekte čija je visina (H)  $> 10,0\text{ m}$ , minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka  $1/2 H$  („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  $h^* \leq 10,0\text{m}$ , **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith).

Za objekte čija je visina  $h^* > 10,0\text{ m}$ , 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 dijela 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 1,5 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 dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu 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.**

\*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 orjentisana prema javnoj površini.

\*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 orjentisana prema susjedima).

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

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

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

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

**Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema 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 mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( „Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

### Obezbjediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.

- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja ( tampon zona).
- **Vertikalno zelenilo** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, "odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.  
U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sadene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice.  
U novije vrijeme se sve više promovira sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.
- **Krovno ozelenjavanje** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti- od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih materija, do zadržavanja prašine, ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijavanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.  
Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetrova i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.  
Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.
- 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.);

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

### • Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni

sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, 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:**

- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

**tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;

**tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;

**tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera. Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:

**Pod ovim objektima podrazumevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.**

**Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m<sup>2</sup>**

**Maksimalna spratnost objekta- prizemlje**

**Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.**

#### **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:**

- Nije PUP-om definisana.

## 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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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 energetska 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 ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

### • Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

**Kolski i pješački prilaz:** Prustup predmetnoj lokaciji obezbjeđen je u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaja iz DUP-a Bajer.

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Obezbijediti 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) parking;

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m <sup>2</sup> BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrdjena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta 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.

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m. Ukoliko se parking prostor obezbeđuje na drugoj parceli obaveza je istovremeno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za objekat i za parking prostor i ne može se izdati upotrebna dozvola i izvršiti knjiženje objekta, ukoliko nije izgrađen i parking prostor.



- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- **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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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 predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	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 karakteristika godišnja	Nije definisana DUP-om. tišina 41%, E- SE- NW			Pretpostavka:

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).**

- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Projekat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
  - **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP 99 koja odgovara dijelovima kat. parcela br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla
- **Površina urbanističke parcele:**  
416 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti (za zonu SS):**  
0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP (za zonu SS):**
  - 1.2 (za kompletnu UP, ukoliko ne postoje drugi ograničavajući faktori u pogledu ugrožavanja vizura susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu)
- **Maksimalna spratnost objekta (za zonu SS):**  
Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°) : 4 nadzemne etaže (Su+P+2); ( Su+P+1+Pk); **(P+3) ili (P+2+Pk) + 1** podzemna etaža (podrum);  
Na terenima nagiba ≥ 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);

Na terenima nagiba  $\geq$  od  $25^\circ$ , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža ( Su+P+3); ( Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

- **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):

Spratnost	Visina
P	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+2	12.00 m
P+2+Pk	13.50 m
P+3	16.00 m

- 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 međuetajnih 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.

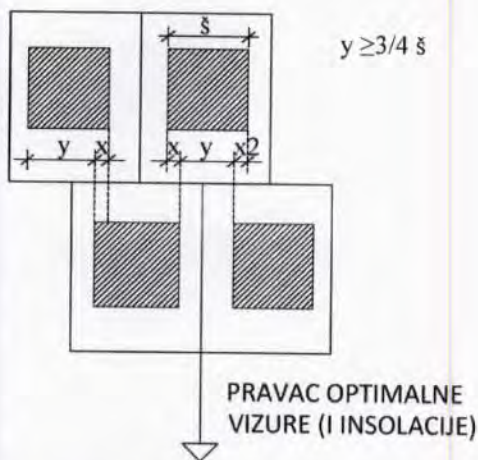
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

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

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **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

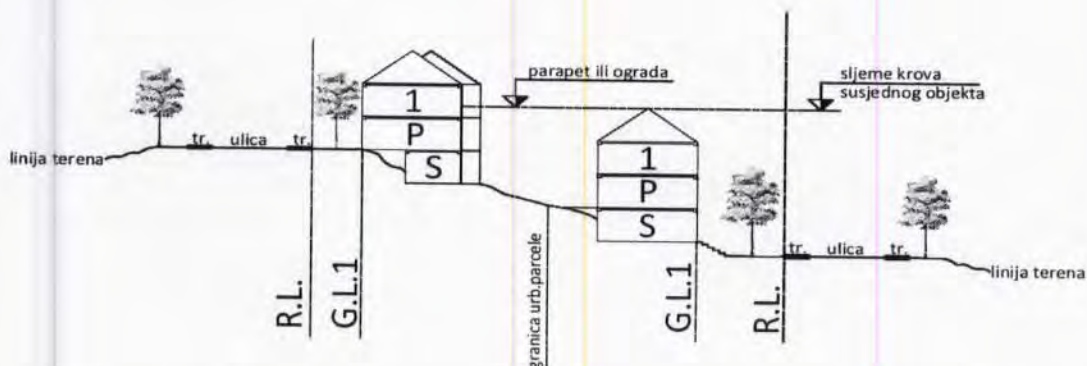
mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- Objekte je poželjno orjentisati 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).

Ukoliko je  $y < 3/4 \text{ š}$  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 mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> BRGP

• Definicija pojmova:

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **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 i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog 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 gražiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.  
Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun 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 SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta 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 dr.)
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).  
**Suteren na ravnom terenu** svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.  
**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 1.0m.  
Namjena suterena može biti za gražiranje 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 da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteren u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.  
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena 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 objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.

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 i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućí stvaranje korisne etaže.

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

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

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući 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 otvora 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 atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, 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 kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

**Potporni i ogradni zidovi**

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

**Otvoreni bazeni**

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

**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).
- Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

**Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**

**Napomena:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) 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.

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).

**PRILOZI:**

**– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz PUP-a OHN – GUR Herceg Novi(»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

- list broj 07: -Planirana namjena površina-
- list broj 10: -Plan mreža I objekata tehničke infrastrukture-
- list broj 12: -Smjernice za sprovođenje UP-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl. list CG op.pr." 08/11), I to: plan parcelacije, plan saobraćaja.

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3619/19 od 04.11.2019. godine;

Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 16.10.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 18.10.2019. 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



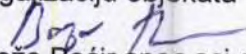
dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

– **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: 1098/2019 od 04.11.2019. godine;

Prepis lista nepokretnosti 1701 za KO Topla izdat od uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17963/2019 od 28.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su Čerović Željko, Dželebdžić Božica, Veselinović Jasna, Lehner Jovanka, Čerović Katarina, Subotić Nikola, Čerović Saveta, Kukuljac Zorica upisani kao suvlasnici na kat. parcelama br. 1397 i 1415/1, sve K.O. Topla, u površini od 1322 m<sup>2</sup> i 1750 m<sup>2</sup>, u naravi šume 2. klase, sa teretom;

Rukovodilac Sektora za izgradnju i  
legalizaciju objekata

  
Božo Bećir spec.sci.građ.



V.D. SEKRETARA

  
Vladislav Velas dipl.ing.geod.

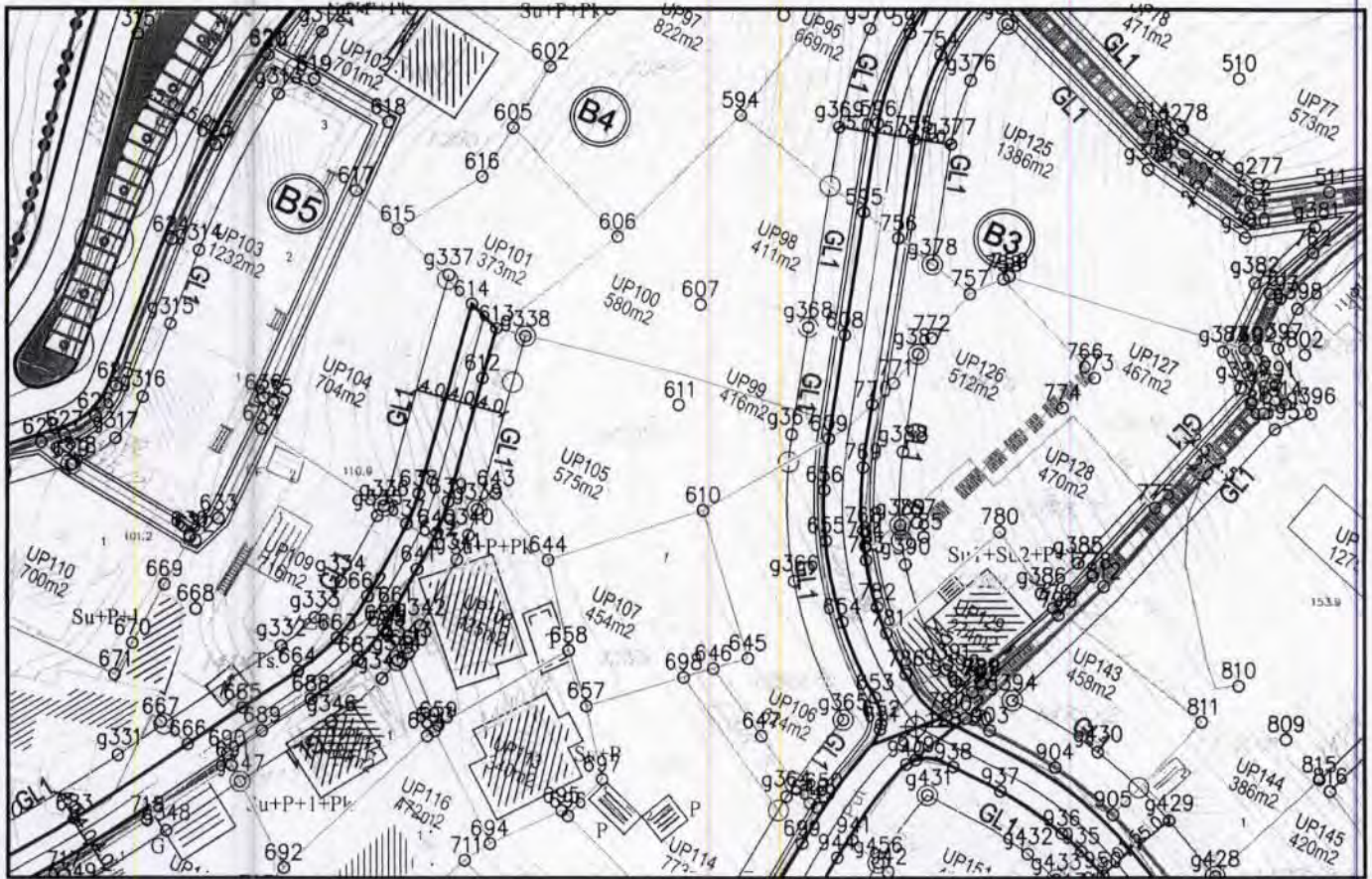
**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 17: Parcelacija, regulacija i nivelacija,

R 1:1000



○ kat. parc. br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla  
○ UP 99

U Herceg Novom, 15.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

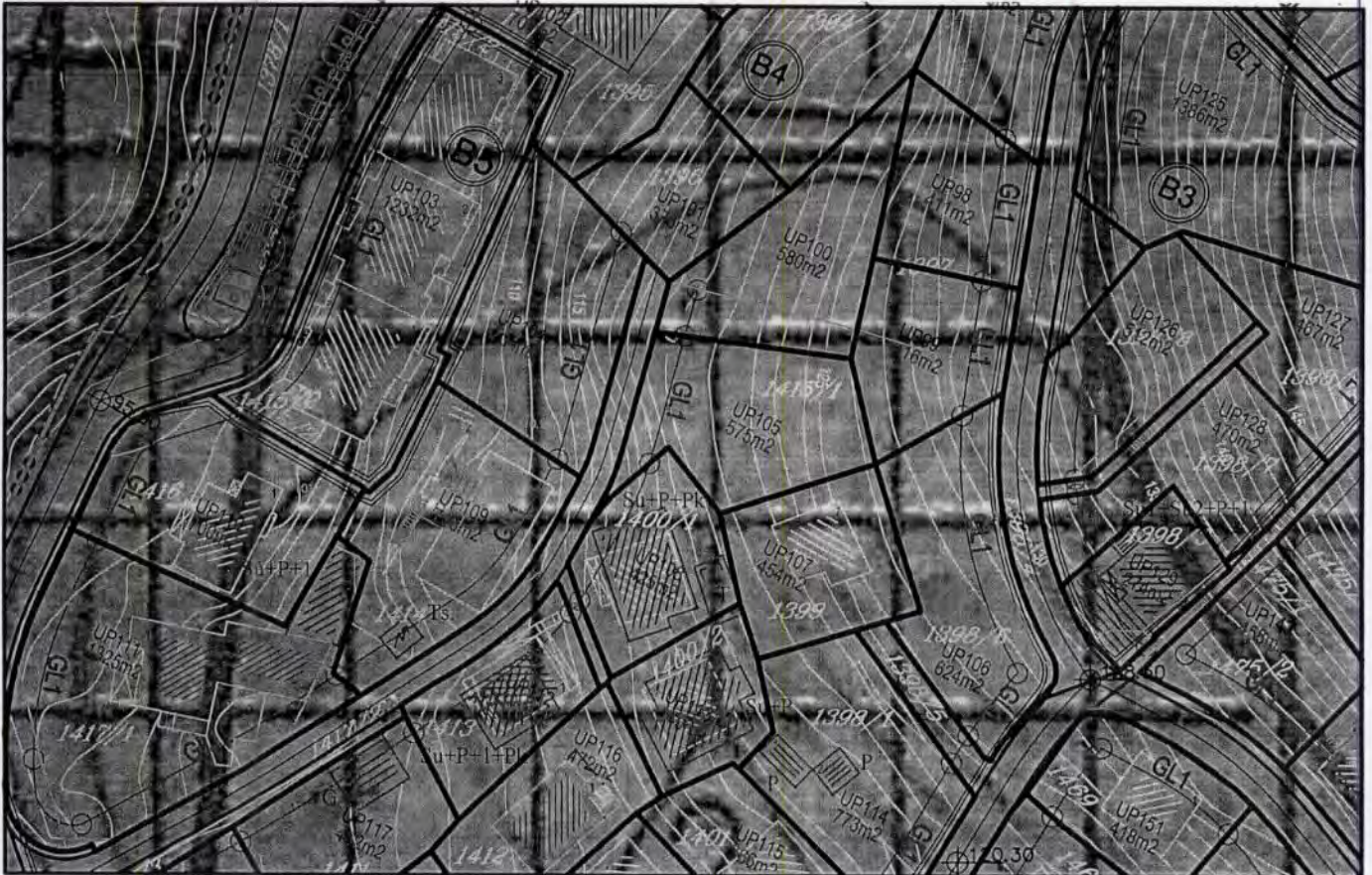
Božo Bećir spec. sc. građ.



Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 17a: Parcelacija, regulacija i nivelacija

R 1:1000



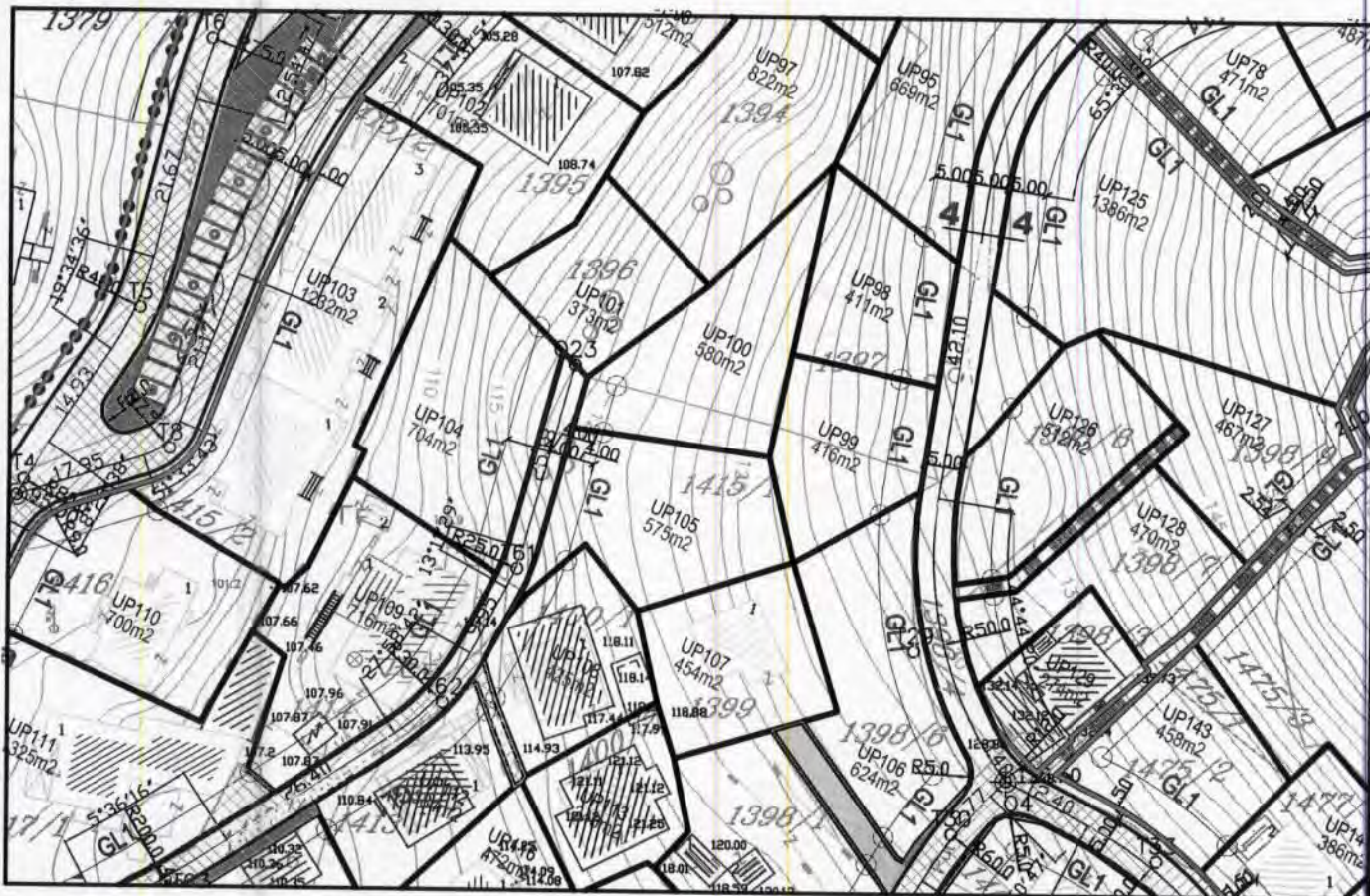
O kat. parc. br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla  
O UP 99

U Herceg Novom, 15.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.grad.





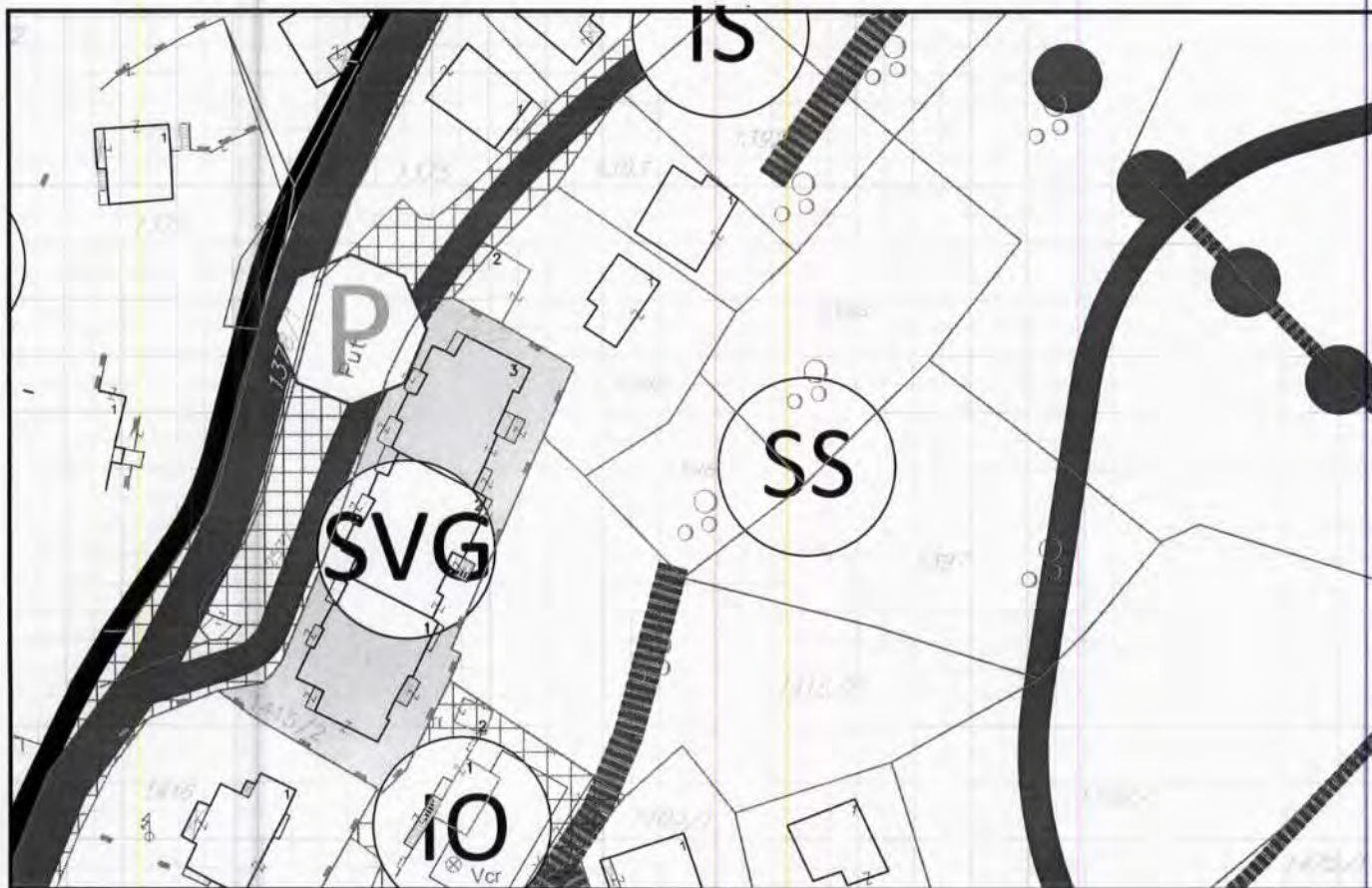
□ kat. parc. br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 15.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.





O kat.parc.br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla

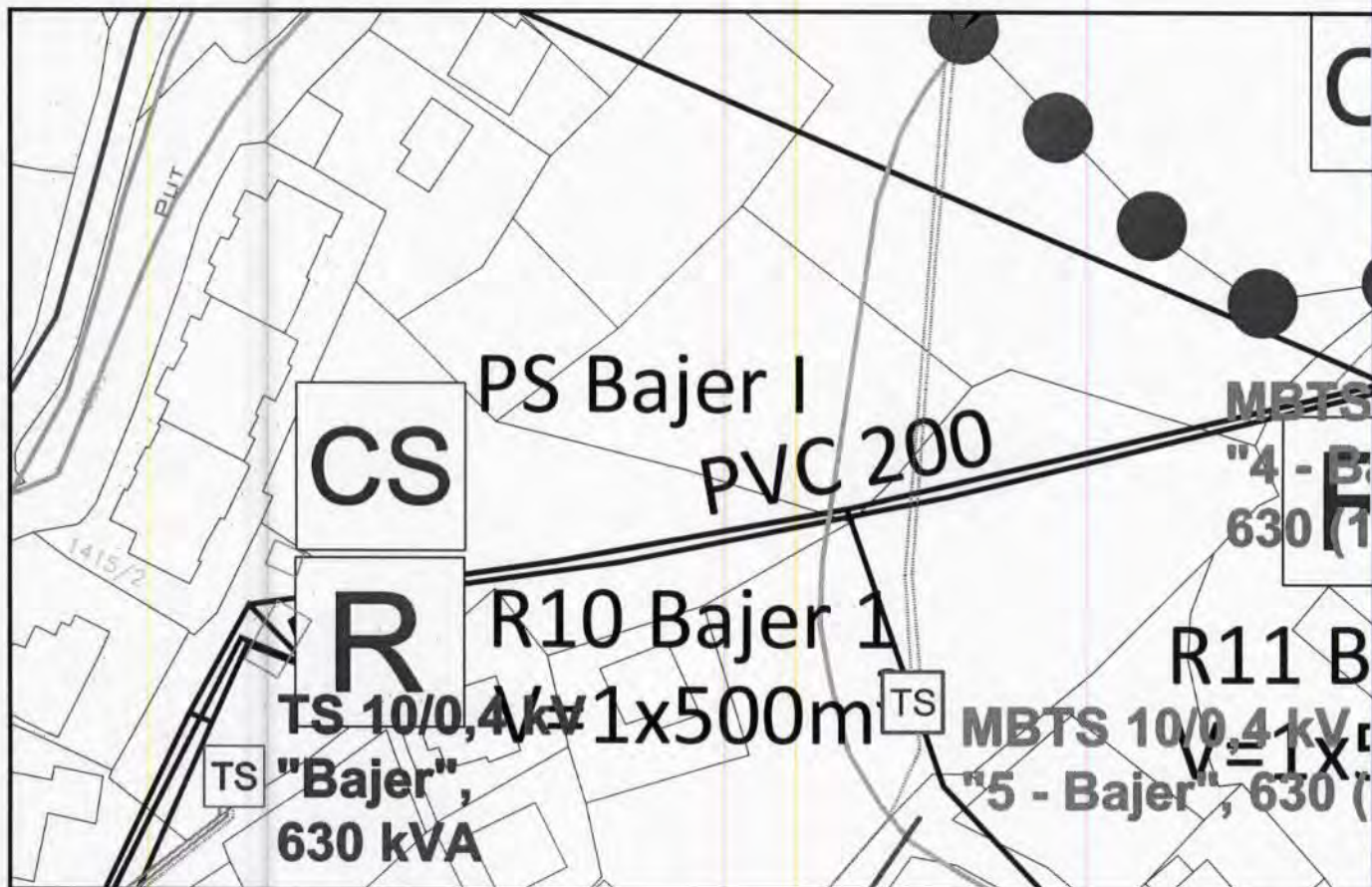
U Herceg Novom, 14.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sc. građ.



-----	ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA
-----	STUDIJI ZAŠTITE
=====	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
=====	GLAVNA GRADSKA ULICA
=====	SABIRNA ULICA
=====	PRISTUPNA ULICA
-----	KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
-----	PJEŠAČKA ULICA
-----	ŠETALIŠTE
-----	ŠUMSKE STAZE
(SMG)	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
(SS)	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
(SV)	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
(SVG)	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
(CD)	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
(T1)	HOTELI
(T2)	TURISTIČKA NASELJA
(Ss)	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
(Z)	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
(K)	POVRŠINE ZA KULTURU
(SR)	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
(IP)	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
(MN)	POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE
(PU)	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
(P)	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



O kat.parc.br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 14.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.



**LEGENDA :**

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

**M** POVRŠINE MORA

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:**

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE**

———— Postojeći vodovod višeg reda

———— Postojeći vodovod

———— Planirani vodovod

**R** Postojeći rezervoar

- R10 Bajer I; V= 1x 500m<sup>3</sup>
- R11 Bajer II; V= 1x 500m<sup>3</sup>
- R14 Kanli Kula; V= 2x 500m<sup>3</sup>
- R16 Savina; V= 2x 250m<sup>3</sup>
- R15 Savina vrtić 2; van funkcije
- R17 Savina gimnazija; van funkcije
- R18 Savina Meljine; van funkcije

**CS** Postojeća crpna stanica

- PS Bajer I
- PS Bajer II
- PS Kanli Kula

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

———— Kanalizacioni vod višeg reda

———— Kanalizacioni vod

———— Planirani kanalizacioni vod višeg reda



O kat.parc.br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 14.10.2019.god.

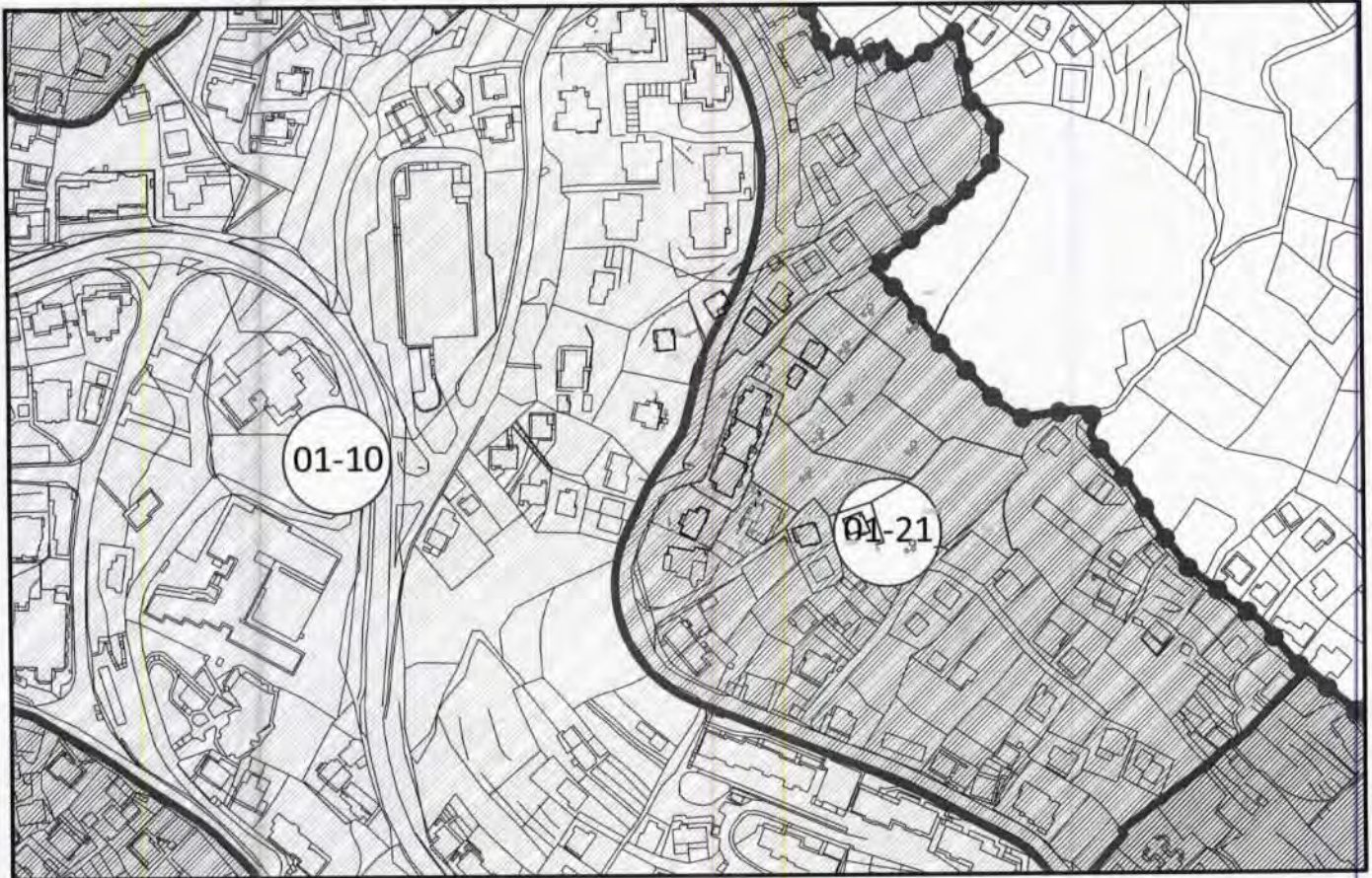
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Becir*  
Božo Becir spec.sci.građ.



	PARK
	PARK ŠUMA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	SKVER
<b>OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:</b>	
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO MJESOVITIH NAMJENA
<b>OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:</b>	
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA

List 12: Smjernice za sprovođenje UP



□ kat.parc.br. 1415/1, 1397, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 14.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBRHVATA GUR-a

UNUTAR PLANSKE JEDINICE SPROVOĐENJE GUR-a ČEŠE VRIŠTI NA SLJEDEĆI NAČIN:

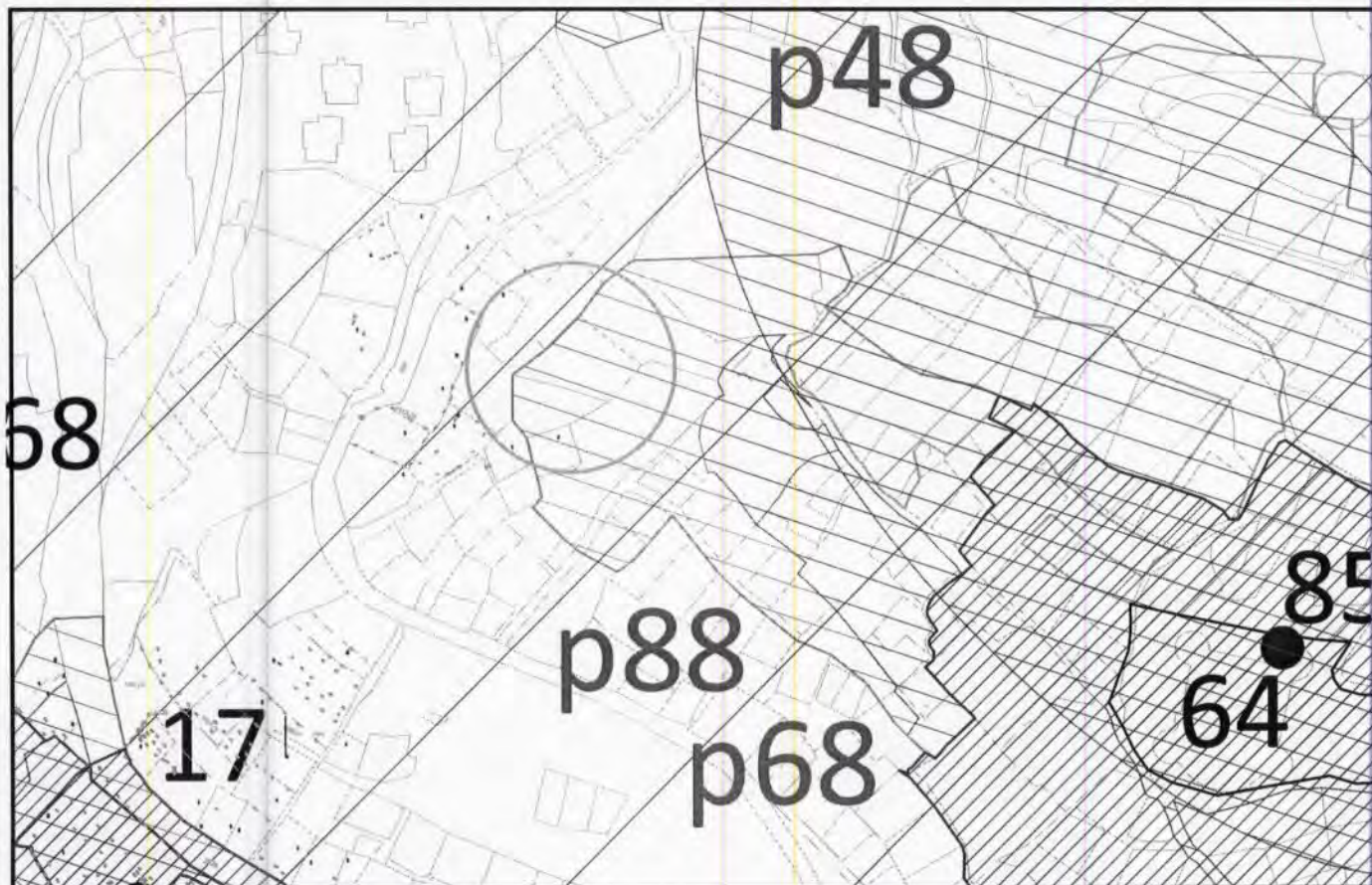
- I. Direktnom primjenom državnih planskih dokumenata ( i prostornog plana prostorne namjene ili razrada na nivou državnih studija lokalne i regionalne impenze i obimne)
- II. Prijemom detaljnih planskih dokumenata ( i projekata) koji su u skladu sa vijećem PUP-a OHN ( i izdane na nivou GUR-a, GUR-a, UP-a, za izmjenama i dopunama npr. u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OHN na detaljne planske dokumente ( poglavlje 3.8.1 i Smjernicama za sprovođenje GUR-a) u okviru poglavlja 3.4)
- III. Daljnjim detaljnim razradama prema važećoj regulativi u skladu sa ovim Planom ( saopštiti i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada) u skladu sa poglavlje 3.4. Pravilo uređenja prostora, 3.5. Smjernice za izdane detaljnih razrada, 3.10. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na planske dokumente koje je izdala u roku.
- V. Direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim na predložio skreću donošenja planske detaljne razrade u skladu sa poglavlje 3.4 i Smjernice za direktno sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a i u okviru poglavlja 3.4 ;
- VI. Direktnom primjenom odredbi PUP-a za prostorno određena područja ili lokacije za koje su ovim planom dati detaljni uslovi uređenja i uređenja u skladu sa poglavlje 3.5 Smjernice za izdane sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a i u okviru poglavlja 3.4 ;
- III. Prijemom pregleda jedinice lokalne samouprave kojine se uređuje lokalni objekti od općeg interesa, a u skladu sa zakonitom regulativom.

PLANSKA JEDINICA	površina [m <sup>2</sup> ]	Smjernice za sprovođenje						
		L	R	W	M	SA	DR	
01-10 DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I I"	26.13							
01-21 PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"	9.92	x	x	x	x	x	x	
01-22 PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODORADE"	14.47						x	
01-23 PLANSKA JEDINICA "STAR GRAD"	4.75						x	
01-24 PLANSKA JEDINICA "JETOČNO PODORADE"	14.24						x	
01-25 PLANSKA JEDINICA "SAMINA"	27.98					x	x	
01-26 PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"	18.05						x	
01-27 DIO PLANSKE JEDINICE "MELINE"	2.62						x	
01-28 DIO PLANSKE JEDINICE "MELINE-NEMILA"	1.63						x	
01-29 DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"	10.54						x	
01-30 DIO PLANSKE JEDINICE "BABI"	2.46						x	
01-31 DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA B"	2.76						x	
01-32 DIO PLANSKE JEDINICE U REŠANJU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 3"	7.38						x	
01-33 DIO PLANSKE JEDINICE U REŠANJU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1.52						x	
<b>UKUPNO</b>	<b>189.75</b>							



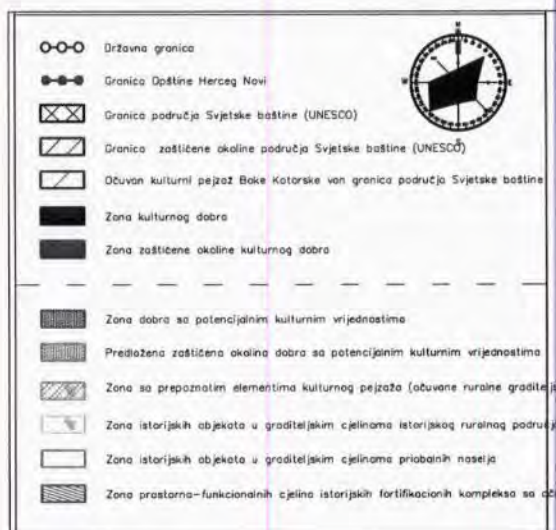
Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18)

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



□ kat.parc.br.1415/1, 1397, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 14.10.2019. god.

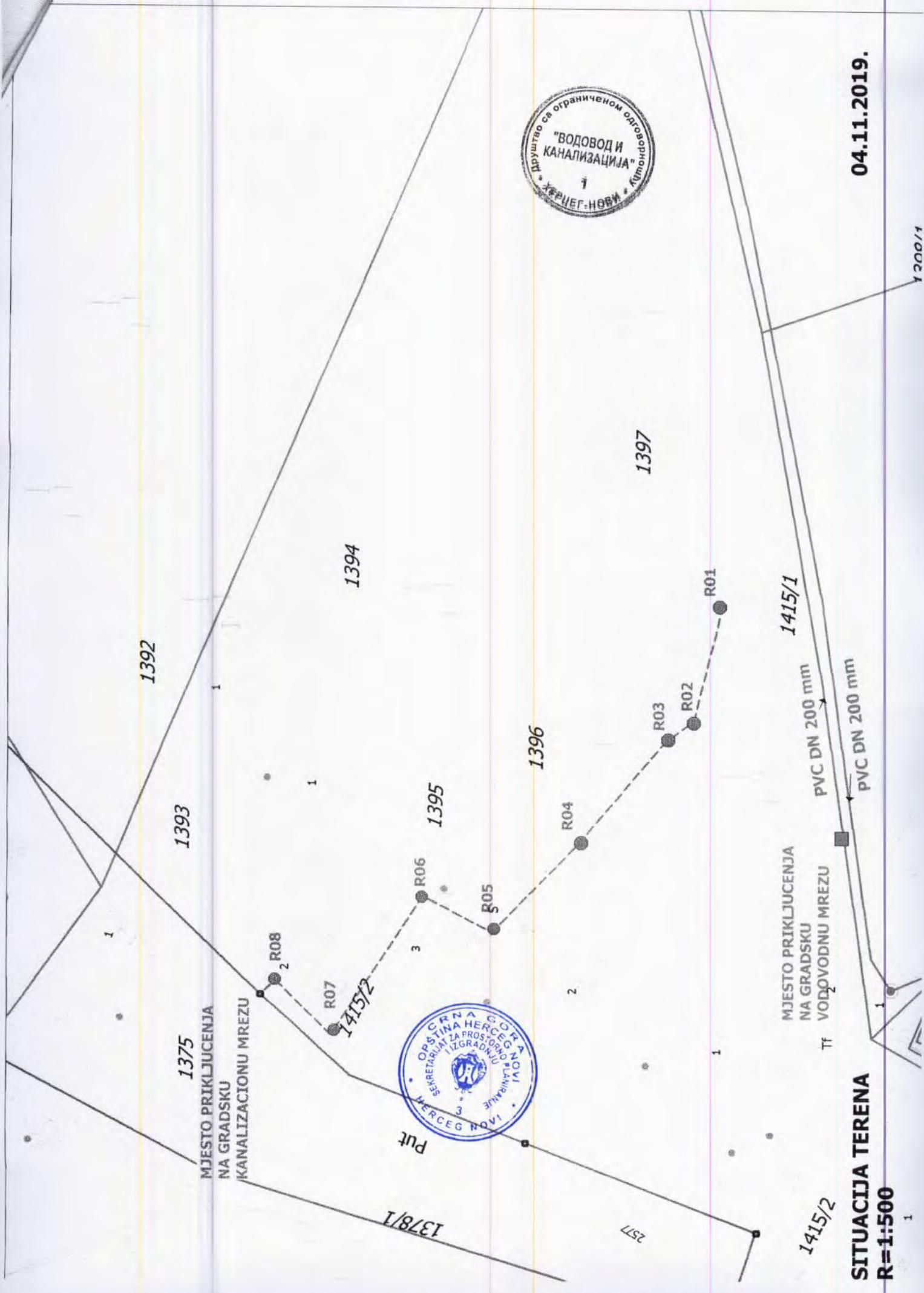


RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.







04.11.2019.

**SITUACIJA TERENA**  
**R=1:500**

1375  
 MJESTO PRIKLJUCENJA  
 NA GRADSKU  
 (KANALIZACIONU MREZU)

MJESTO PRIKLJUCENJA  
 NA GRADSKU  
 (VODOVODNU MREZU)

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1415/1

1378/1

257

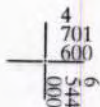
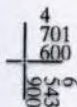
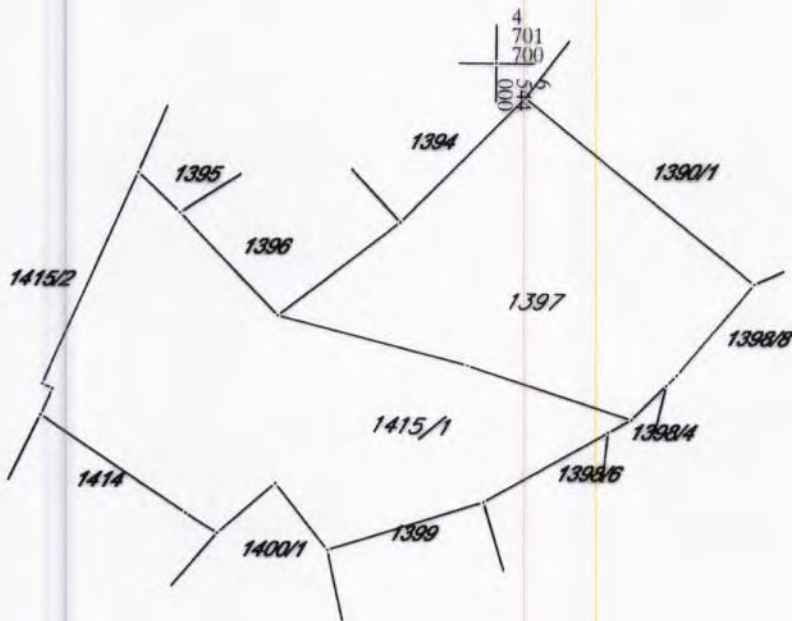
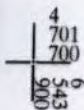
1415/2

200/1



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17963/2019

Datum: 28.10.2019.

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe SL POTREBE izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1701 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1397		9 46	23/11/2016	TOPLA	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		1322	1,45
1415	1	9 130	23/11/2016	TOPLA	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		1750	1,92
Ukupno							3072	3,38

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1910955300009	ČEROVIĆ DUŠAN ŽELJKO H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	67/1000
6192000017477	DŽELEBDŽIĆ BOŽICA TOPLA Herceg Novi	Susvojina	100/1000
0210953245013	VESELINOVIĆ SVETOZAR JASNA ORJENSKI BATALJON 88 H NOVI Herceg Novi	Susvojina	107/2000
1007949305064	LEHNER DUŠAN JOVANKA H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	67/1000
0105955249999	ČEROVIĆ -de LAMBEYE KATARINA FRANCUSKA	Susvojina	264/1000
2102952240018	SUBOTIĆ SVETOZAR NIKOLA ULX HERCEGOVAČKE BRIGADE 18 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	107/2000
6192000017476	ČEROVIĆ SAVIETA TOPLA Herceg Novi	Susvojina	350/1000
1911936245036	KUKOLJAC ZARJA ZORICA BRAĆE GRBIĆA 58 H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	45/1000

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1415	1		1	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA	26/05/2016 13:16	Pravo službenosti KOLSKOG I PJEŠAČKOG PROLAZA PREKO DULJA K.P.1415/1 U POVRŠINI OD 121m KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST K.P.1396 U POVRŠINI OD 37 m KAO POVLASNOG DOBRA.



Datum i vrijeme: 28.10.2019. 08:38:15

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



Nacelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

