



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI T2**

**PRAVNI OSNOV:** Detaljni urbanistički plan »Zelenika-centar«  
(»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Keković Zorica

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

Herceg Novi, 19.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 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. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. pr. br. 30/18, 10/19) i podnietog zahtjeva Keković Zorice iz Herceg Novog, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni T2 – turistička naselja, na lokaciji: urbanistička parcela UP 15 koja se sastoji od kat. parcele br. 32 K.O. Sasovići u Zelenici, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Keković Zorica iz Herceg Novog (Orjenski bataljon120);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 30.09.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-1076/2019;

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu br. 32 K.O. Sasovići, broj: 1032/2019 od 16.10.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 492 za K.O. Sasovići koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17313/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su D.O.O. SUPERIOR Herceg Novi i Đaković Kristina upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 32 K.O. Sasovići, u naravi voćnjak 1. klase, u površini od 1271 m<sup>2</sup>, sa teretom pravo službenosti;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11).
  - Uvidom u grafički prilog Postojeće stanje fizičke strukture, utvrđeno je da na predmetnoj kat. parceli br. 32 K.O. Sasovići nema izgrađenih objekata.

**PLANIRANO STANJE :****• Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog – Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni turistička naselja (T2).
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Površine naselja. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 04-1 (Zelenika – centar), za koju je smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta definisano II – primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.

Namena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
<b>Stanovanje srednjih gustina (mješovito)</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>do 4 nadzemne</b>
Stanovanje većih gustina (gradsko)	0,4	2,4	Više od 4 nadzemne
Turizam – hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam – apart hoteli, kondo hoteli i <u>turistička naselja</u>	Kao za stanovanje srednjih gustina (mješovito)		

**• Turistička naselja**

U funkciji turizma planirana je organizacija turističkog naselja, gdje se na opredjeljenim urbanističkim parcelama mogu graditi manji smještajni objekti ili drugi sadržaji u funkciji turizma i podržavanja turističkih sadržaja koji su u neposrednom okruženju kao i objekti u funkciji individualnog stanovanja, trgovine, usluga i ugostiteljstva.

**• Pravila parcelacije:**

- Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja. U postupku pribavljanja rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske podloge za predmetnu parcelu.
- Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:
  - a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
  - b) detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.

Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:

- a) jedan osnovni objekat, te
- b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- a) 300,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte
- b) 250,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte
- c) 150,0m<sup>2</sup> za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi je 300 m<sup>2</sup>. Postojeće parcele koje su manje od 300m<sup>2</sup> a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m<sup>2</sup> su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje.

- Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 13m, na parcelama koje su uže od 13m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljanje slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti susjeda ( to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

*Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prenošenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.*

Parcelacija je definisana Planom parcelacije.

- Površina urbanističke parcele UP 15 iznosi  $P=1287 \text{ m}^2$  , prema prilogu Plan parcelacije.
- Koordinate UP 15 su definisane koordinatama kat. parcele br. 32 K.O. Sasovići.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- **Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 64/17), definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele**
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke arcele **UP 276:**

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

1. Regulaciona linija odvaja javnu površinu od privatne i od površina namenjenih za druge namene.

Građevinska linija određuje minimalnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgrađenim celinama gdje određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi .

a) za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude **5,0m** (izuzev u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina ako se sledi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih );

b) za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mjeoovite namene, zgrade društvrne namene kao i za objekte drugih namena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno  $1/2 H$ , ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta merena od konačno uređenog terena uz objekat do venca, ili do slemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini ).

2. Odredba iz prethodnog stava ovog člana ne primenjuje se, ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočno susednih) objekata u izgrađenom delu naselja.

– **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu - Planu parcelacije, regulacije.

### ***Udaljenost osnove objekta od granica parcele***

1. Osnovni objekat može se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim delovima građevinskog područja naselja:

a) odmaknuto od bočnih granica – slobodnostojeći objekti

b) na jednoj bočnoj granici – dvojni objekti

c) na obadve bočne granice – ugrađeni objekti, objekti u nizu.

2. U neizgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **3,00 m**.

3. U izgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,50 m**, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

4. Ako dvije susedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.

5. Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je isključivo u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cjelina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda {to nije uslov kada je reč o rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima.

6. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se planirati i graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.

### ***Turistička naselja***

U funkciji turizma planirana je organizacija turističkog naselja, gde se na opredeljenim urbanističkim parcelama mogu graditi manji smeštajni objekti ili drugi sadržaji u funkciji turizma i održavanja turističkih sadržaja koji su u neposrednom okruženju kao i objekti u funkciji individualnog stanovanja, trgovine, usluga i ugostiteljstva. Dati uslovi važe za izgradnju novih objekata, svi postojeći objekti koji su završene urbanističke forme a koji ne ugrožavaju pretežnu planiranu namenu kao takvi se mogu zadržati i funkcionalno i prostorno, i dopunom sadržaja uklopiti u okruženje.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim delovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.

Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadatu namenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane i dr.) .

- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i UTU dat je položaj građevinske linije. Objekti se mogu postaviti na ili iza građevinske linije. Prema parcelama po obodu lokacije objekte ostaviti minimalno na 3m od granice parcele.

**G.L.** – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

**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, 44/18, 63/18)).

**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, 44/18, 63/18)).

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.60/18), 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:**

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

#### USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Slobodne zelene površine u okviru turističkog naselja podrazumevaju parterno uređenje i ozelenjavanje. Planirati grupacije odn.masive zelenila, po vertikali i horizontali. Na ovim površinama travnjacima se treba posvetiti posebna pažnja. Posebnu pažnju obratiti i na uređenje duž stepeništa, podesta i platoa. Planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju kompleksa. Na manjim površinama, duž stepeništa, na podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama i saksijama. Takođe, ovi prostori mogu biti oplemenjeni i individualnim baštama (okućnicama).

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

#### USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

#### USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:

- a) jedan osnovni objekat, te
  - b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.
  - Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.
  - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:**

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

#### **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 DUP-om planiranih vodova;

##### **• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od strane nadležnog Sekretarijata ( po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

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

##### **• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se u svemu prema grafičkom prilogu plan saobraćaja. Parkiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje i garažiranje obezbediti po normativima koji su precizirani u poglavlju Saobraćaj.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu Prostornim planom Opštine Herceg Novi, sa namenom prostora, i važećim standardima i normativima tako što je uz pristupne saobraćajnice predloženo javno parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.

Veliki deo plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju rešava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.



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

Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto  
Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ovim planom je ostvareno ukupno 70 javnih parking mesta uz pristupne saobraćajnice.

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suteranima objekata treba predvideti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: **1 PM/stan**

Planirano stanovanje: **1.4 PM/stan**

Trgovina: **1 PM na 30m<sup>2</sup> BRGP**

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

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

Poslovanje i administracija: **1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP**

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom

- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• **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 DUP-om planiranih vodova.

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

- **PRIRODNI USLOVI:**

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik I seizmička nestabilnost, predmetna lokacija se nalazi u **seizmički stabilnoj zoni**.
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage;
  - nagib terena: 20°-30° za vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene, 10°-20° za nevezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4.0m i više od 4.0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan

- nosivost terena: 7 - 20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: zona B3,C1,C2,D,N, intenzitet IX MCS
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;  
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;  
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, 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 15
- **Površina urbanističke parcele:**  
1287 m<sup>2</sup> (prema važećem DUP-u)
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0.4 (za zonu T2)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1.2 (za zonu T2)
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
do 4 nadzemne etaže

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% ( u stambenim zonama ) i 50% ( u ostalim zonama ) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.

#### – **Visina**

Definicija visine i etaža (spratova) objekta

1) Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem djelu (djelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova

2) Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem djelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

3) Etaže objekta su:

a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»

b) suteran koji se skraćeno označava sa «S»

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»

d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra deo objekta između dva poda iznad prizemlja (P)

e) potkrovlje može biti i nestambeno ( tavan ) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

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 prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

#### - **Suteran i podrum**

1. Suteranom se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...).

Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti.

3. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

#### - **Potkrovlje i visina nadzidka**

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzidka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

3. Visina nadzidka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzidka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija ( projekcija kose ravni krova ) nad osnovnim gabaritom ( etaža ispod potkrovlja)

## - **Visina objekata**

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

2. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri 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:

- a) za (P) 4,00m
- b) za (P+Pk) 5,50m
- c) za (P+1) 8,00m

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

4. 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 ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

5. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

### • **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suteranima objekata treba predvideti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: 1 PM/stan

Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan

Trgovina: 1 PM na 30m<sup>2</sup> BRGP

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

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

Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP

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

#### • **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

#### • **Materijali obrade:**

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno

izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.

Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica ili mediteran crep.

Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljih zidova objekta); Venac je moguće izvesti i kao prepust crepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rešenjima
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzazom i sa tradicionalnom slikom naselja.

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

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

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namene u građevinskom području naselja, određiće se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih delova parcele.

- **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 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, 44/18, 63/18, 11/19)**, stupio je na snagu dana 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.  
 Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom 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:**  
 Izvodi iz DUP-a »Zelenika – centar« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11), i to: Plan fizičke strukture-postojeće stanje, Namjena površina (planirano stanje), Parcelacija, Plan saobraćaja, Plan elektroenergetske infrastrukture, Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan telekomunikacione infrastrukture, Plan zelenila, Izvod iz PUP-a OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), i to: list 7d – Smjernice za sprovođenje, list 8c – Identifikacija KD i PKD;
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**  
 Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj: 02-3728/19 od 11.11.2019. godine;  
 Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 25.10.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 31.10.2019. 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 katastarskog plana za kat. parcelu br. 32 K.O. Sasovići, broj: 1032/2019 od 16.10.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000 ;  
Prepis lista nepokretnosti br. 492 za K.O. Sasovići koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17313/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su D.O.O. SUPERIOR Herceg Novi i Đaković Kristina upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 32 K.O. Sasovići, u naravi voćnjak 1. klase, u površini od 1271 m<sup>2</sup>, sa teretom pravo službenosti;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



V.D. SEKRETARA

*Vladislav Velas*  
Vladislav Velas dipl.ing.geod.

**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove I licenciranje;
- Arhivi.

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Postojeće stanje fizičke strukture,

R 1:1000



□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.grad

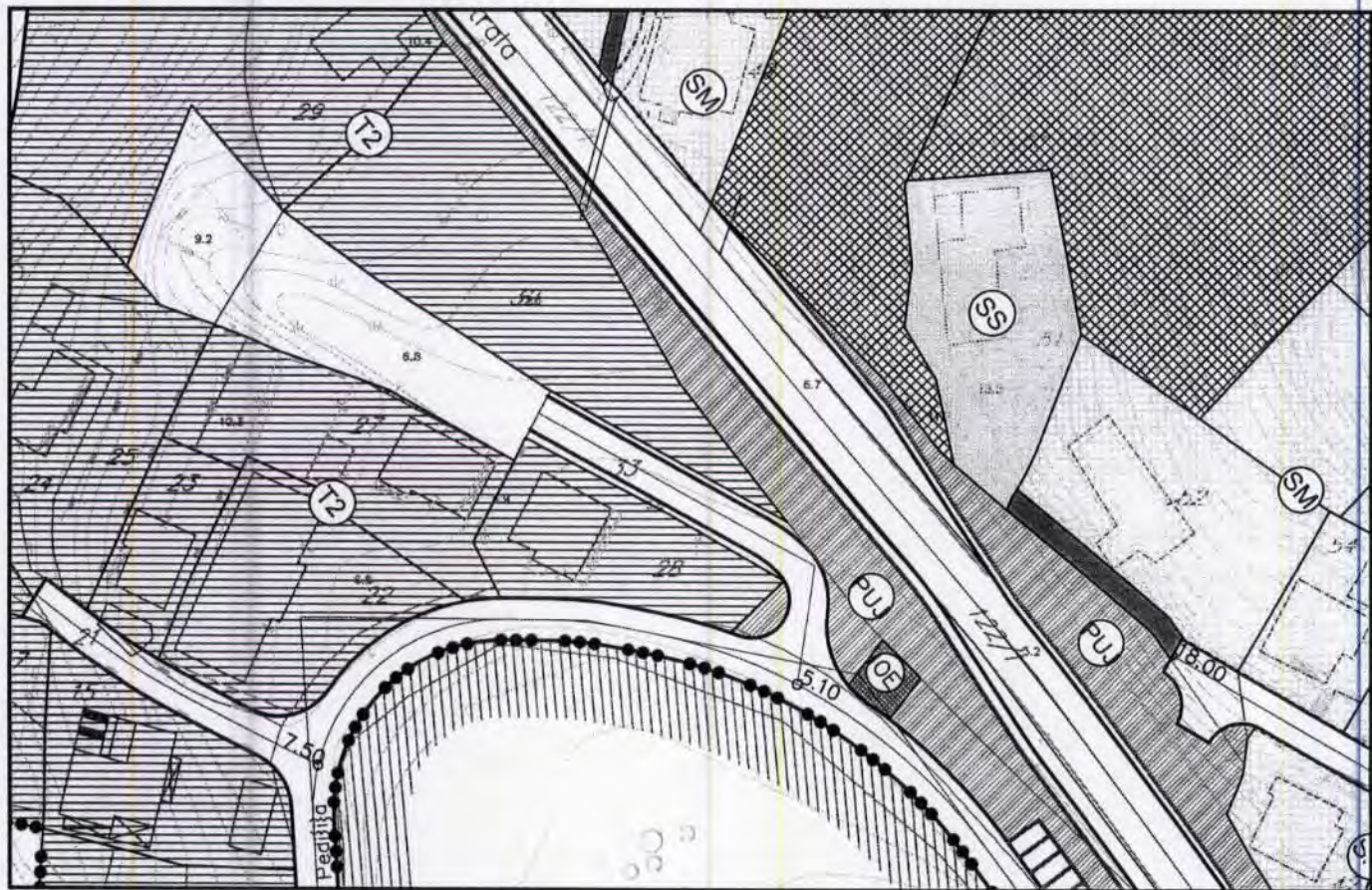





Izvod iz DUP-a "Zelenika-centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan namjene površina-planirano stanje,

R 1:1000



□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

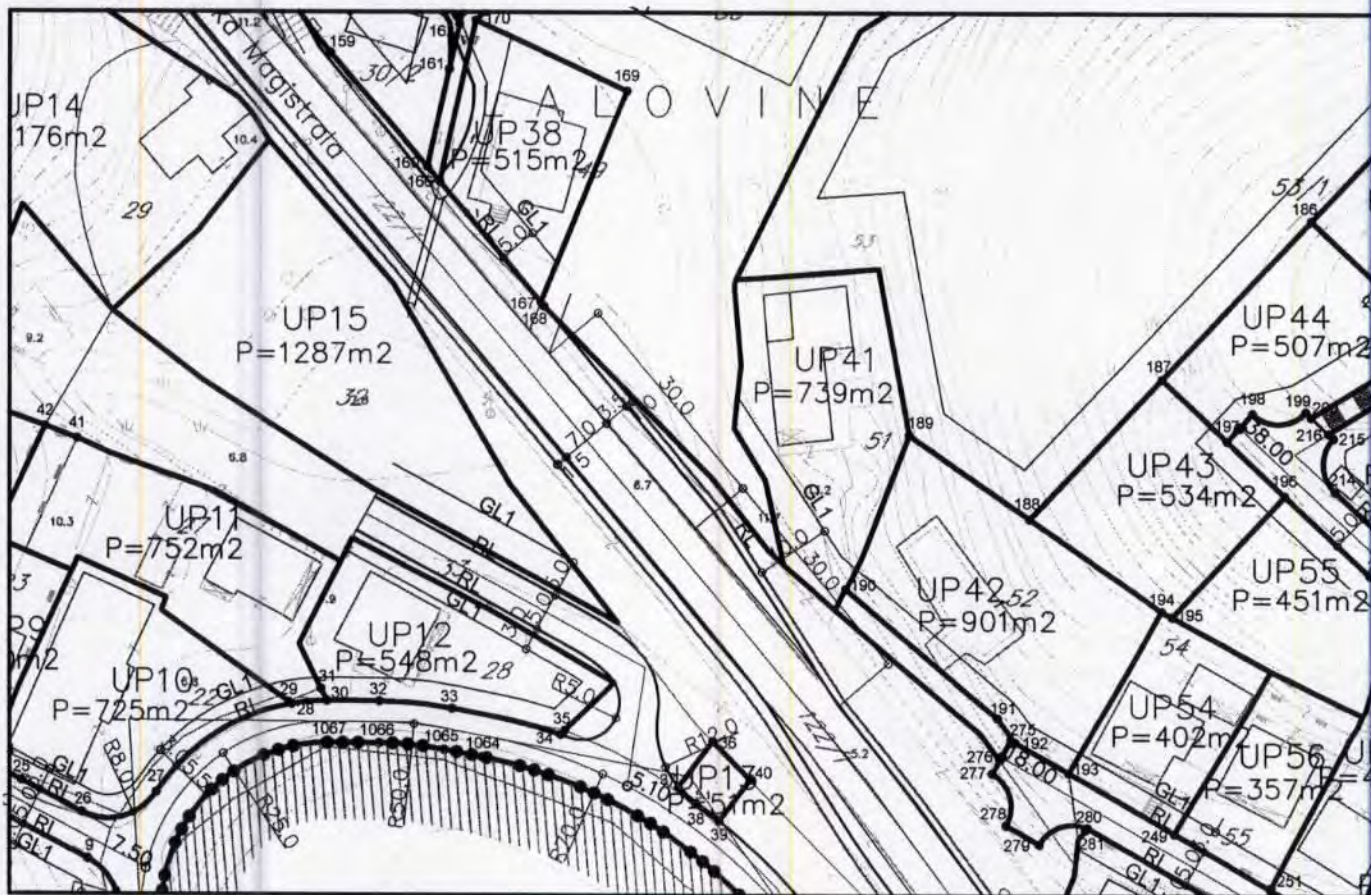
	Površine za turistička naselja
---	--------------------------------

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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





- kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići
- UP 15, P=1287 m<sup>2</sup>

Parcelacija	
	Granica urbanističke parcele koja se zadržava
	Novoplanirana granica urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele koja se ukida
UP306	Oznaka urbanističke parcele
P=820m <sup>2</sup>	Površina urbanističke parcele
GL1	Gradjevinska linija
RL	Regulaciona linija

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.





□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKTA

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





□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



LEGENDA:

- TK podzemni vod višeg reda
- TK podzemni vod
- ☎ telefonska centrala
- TK okno
- planirani TK podzemni vod višeg reda
- planirani TK podzemni vod
- planirano TK okno
- TK podzemni vod koji se ukida
- TK podzemni vod višeg reda koji se ukida(izmešta)



□ kat.parc.br.32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 25.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA:

- vodovod
- planirani vodovod
- rezervoar
- kanalizacioni vod
- planirani kanalizacioni vod
- planirani potisni vod
- crpna stanica
- planirani atmosferski kanalizacioni vod
- Morsko dobro
- granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE



□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 25.10.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



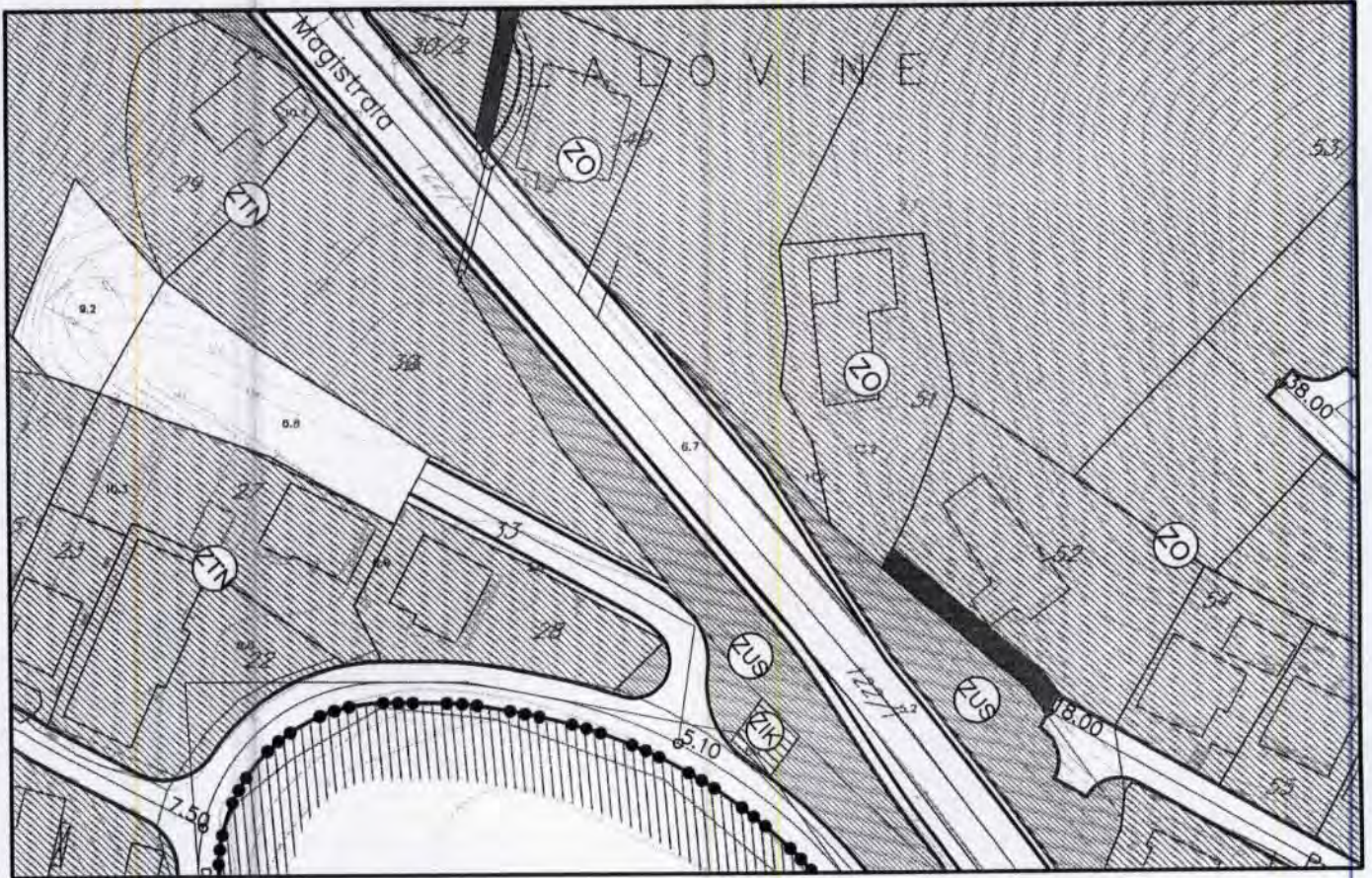
LEGENDA:

- TS trafostanica 10/0.4kV
- TS planirana trafostanica 10/0.4kV
- ELEKTROVOD 35kV
- ELEKTROVOD 35kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV KOJI SE UKIDA

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan zelenila,

R 1:1000



□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 04.10.2019.god.

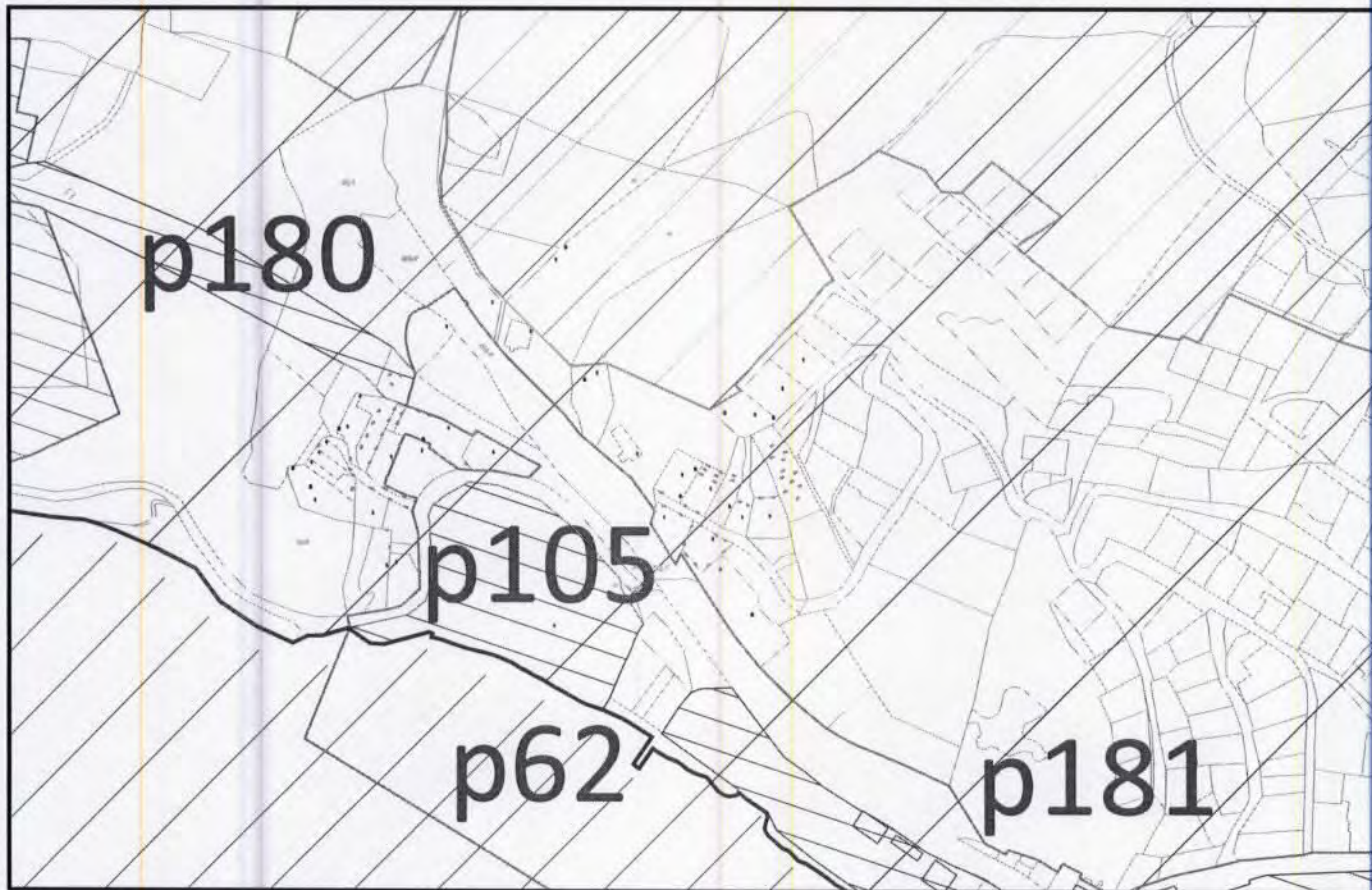
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



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

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



□ kat.parc.br. 32 K.O. Sasovići

U Herceg Novom, 25.10.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.





ПРИМЉENO: 17.11.2019  
 Општинска јединица:   
 Комунално-технички сектор:   
 02-3-350-UPI-1076/2019-1/2

1320

Broj:02-3728/19  
 Herceg Novi, 11.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 KEKOVIĆ ZORICA  
 HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3728/19 od 29.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju objekta u zoni turističkog naselja – T2, na lokaciji: urbanistička parcela UP 15 koja se sastoji od katstarske parcele broj 32 k.o. Sasovići, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1076/2019 od 25.10.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm sa PEHD cjevovoda DN 32 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer PEHD DN 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Prema Projektu vodosnabdjevanja i odvođenja otpadnih voda na teritoriji Opštine Herceg Novi, koji je uradila firma „Dahlem“, u trupu lokalne saobraćajnice položen je kolektor;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti 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 mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

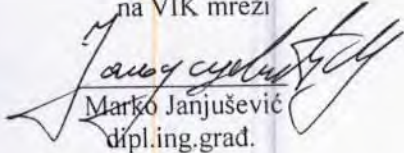
Napomena:

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

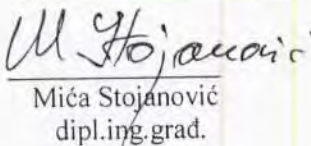
**Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame.**

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

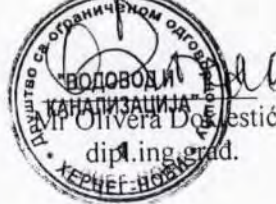
Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

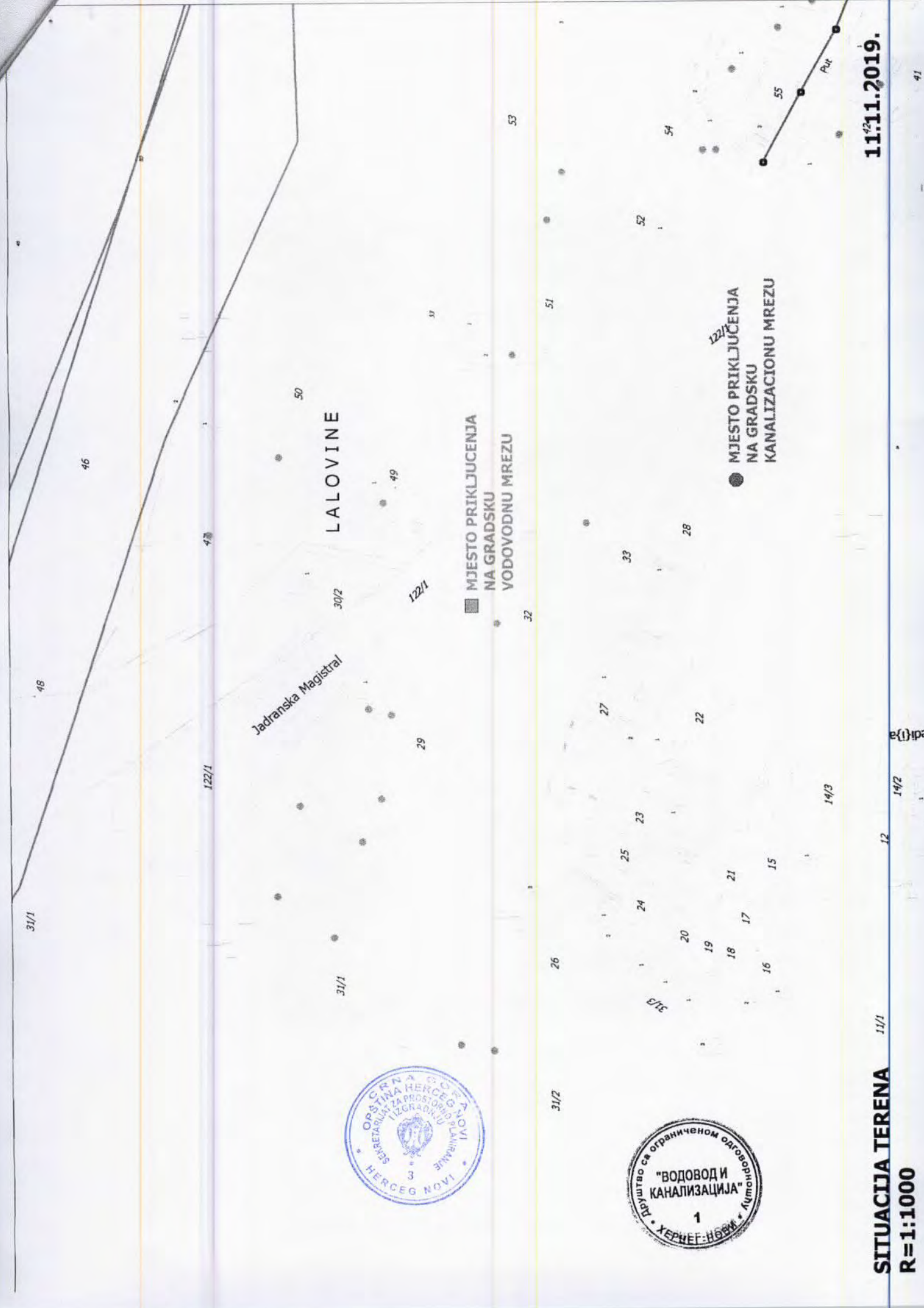
Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

Direktor

  
 Olivera Došević  
 dipl.ing.grad.





LALOVINE

Jadranska Magistral

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU



11.11.2019.

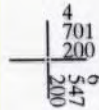
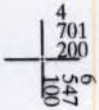
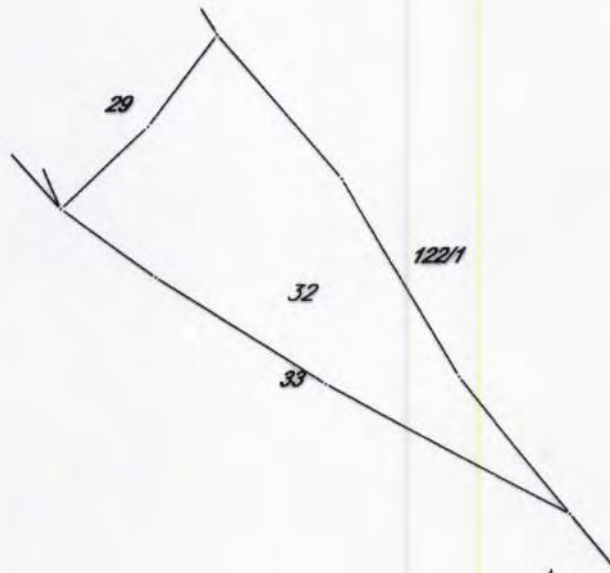
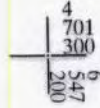
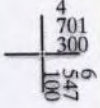
SITUACIJA TERENA 1:1  
R=1:1000

12 14/2 14/3



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Službeno lice:  
*[Signature]*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17313/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: SASOVIĆI

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 -1076/2019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 492 - 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	
32		1 11	23/07/2015	MALI KAMP	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1271	53.38	
Ukupno							1271	53.38	

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002219832	D.O.O.SUPERIOR HERCEG NOVI NJEGOŠEVA 19 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2
0109990386511	DJAKOVIĆ MILAN KRISTINA BRAĆE GRAKALIĆA 4 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
32			2	Voćnjak 1. klase	23/10/2017 9:7	Pravo službenosti KOLSKOG I PJEŠAČKOG PROLAZA NA K.P.32 U POVRŠINI OD 25m KAO POSLUŽNOG DOBRA.A U KORIST K.P.29.OBJ.1 SA SVIM NJEN.POSEBNIM DJELOVIMA I GRADJ.NA K.P.29 K.O.SASOVIĆI I K.P. 31/1 K.O.SASOVIĆI KAO POVLASNIH DOBARA.NA OSN.UZZ 428/2014 OD 28.05.2014 GOD.NOTAR MARIĆ TAM.

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).



Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:50:23

1 / 1