



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Izmjene i dopune GUP-a OHN u zoni Bijela

*("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 07/09)*

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Krivokapić Martin

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 16.12.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-1207/2019  
Herceg Novi, 16.12.2019. godine

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1691/5 K.O. Bijela u Herceg Novom, u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijele (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/ 09) i Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Krivokapić Martin, Bijela bb, Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 06.11.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-1207/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija dostavljena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

Kopij katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1691/5 K.O. Bijela od 05.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 562 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18357/2019 godine, kojim se dokazuje da je Krivokapić Martin vlasnik katastarske parcele broj 1691/5 K.O. Bijela, u površini od 625 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao šume 2.klase u površini od 625 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod poslovnim brojem 02-4056/19 od 28.11.2019.god.

Zahtjev sa nacrtom UT uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju radi davanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije. Iste je zaprimljen dana 28.11.2019. godine, o čemu svjedoči poštanska dostavnica o uručenju predmetnog zahtjeva. Kako na isti nije odgovoreno, smatramo da su saglasni sa dostavljenim nacrtom UT uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17).

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a OHN u zoni Bijela (»Sl.list CG.p op.pr. » br. 07/09) i u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)



- Uvidom u kopiju plana br. 1123/2019 utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema postojećih objekata.
- Režim izgradnje na slobodnim površinama primjenjuje se za izgradnju novih objekata u cilju privođenja određenih površina namjenama utvrđenih GUP-om.

#### PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog GUP-a list broj B3: - Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni namjena- **Individualano stanovanje**.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina parcele: 300m<sup>2</sup> za zonu individualnog stanovanja
- Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korištenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom. Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1691/5 K.O. Bijela.

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

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) 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.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Minimalna udaljenost od granica parcele je 2,50m.
- Prema poglavlju 4.11 Smjernice za sprovođenje plana, tekstualnog dijela Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela- definisano je sledeće: „Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti. U cilju zaštite infrastrukturnih objekata i vodova određuju se zaštitne zone:
  - za saobraćajnice, računajući sa spoljne ivice puta: magistralni put 20m, regionalni put 10m, **lokalni put 5m**
  - za dalekovode: 5m sa obje strane dalekovoda
  - za cjevovode (vodovod i kanalizacija): 5m sa obje strane cjevovoda
  - u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata vodovoda utvrđuje se režim zabrane građenja.

**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, 011/19)).

**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, 011/19)).

**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, 011/19)).



**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, 011/19)).

**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 ovlaštene 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:**

- **Minimalna površina uređenog zelenila na parceli 0.5.**
- Nižim stepenom zauzetosti parcele pod objektima (do 30%) treba obezbijediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumijevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stable, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dodje do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena.

#### **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:

- **Prema PUP-u OHN:**

- 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.

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

- Nisu GUP-om definisani.

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

- Nisu GUP-om definisani.

#### MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije GUP-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 GUP-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 GUP-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 predmetnoj katastarskoj parceli-** obezbjeđen je kroz službenost kolskog i pješačkog prolaza sa javnog puta katastarski evidentiranog kao k.p. 1692 k.o. Bijela preko k.p. 1691/8 k.o. Bijela kao povlasnog dobra do k.p. 1691/5 k.o. Bijela kao poslužnog dobra.  
Za svaku urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Za svaku stambenu obezbijediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele.

- **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 GUP-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 PUP-OH Prirodni uslovi| pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. I- tereni pogodni za urbanizaciju-** za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane naslage, pjeskovita glina			
Nagib terena	0°-10° za vezane stijene, 0°-5° za poluvezane stijene			
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m			
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>			
Nosivost terena	7- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>			
	zona	B3	C1	C2
	max (q)	0,12	0,16	0,20



Seizmičnost	Ks	0,06	0,08	0,10
	intenzitet (MCS)	VIII	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. Pretpostavka: tišina 41%, 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).
  - Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat 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 izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
    - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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



- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP (odgovara katastarskoj parceli broj 1691/7 K.O. Bijela)
- **Površina urbanističke parcele:**  
725 m<sup>2</sup> prema listu nepokretnosti broj 562
- **Maksimalni koeficijent zauzetosti:**  
0.4 (za zonu individualno stanovanje)
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti:**  
0.8 (za zonu individualno stanovanje)
- **Maksimalna bruto površina osnove objekta**  
200m<sup>2</sup> (za zonu individualno stanovanje)
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
za zonu namjena individualno stanovanje: (Po)+P+1+Pk, odnosno S+P+1+Pk (na terenima čiji je nagib >25°)
- **Maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.:**  
0.2 (za zonu individualno stanovanje)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):  
za spratnost (P): 4,00m;  
za spratnost (P+Pk): 5,50m;  
za spratnost (P+1): 8,00m  
za spratnost (P+1+Pk): 9,50m
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**  
Za svaku stambenu jedinicu obezbijediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele.
- **Definicija pojmova**
  - **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren.
  - **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.
  - Površina podruma ili suterena koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **Arhitektonsko oblikovanje (Prema PUP-OHN)**  
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.



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:** ravani, 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 slčnih 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.
- **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 izvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-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 kanalica 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 kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele- Prema PUP-OHN:**

**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).
- 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, 044/18, 063/18, 011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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 Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 07/09):
- list broj B14: -Namjena površina-

**Samostalna savjetnica I :**

Jovana Božović, spec. sci. građ.

**Koordinator za izgradnju i  
legalizaciju:**

Božo Bećir, spec. sci. građ.



**V.D. SEKRETARA:**

Vladislav Velas, dipl.ing.geod.

**Dostaviti:**

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





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19879/2019

Datum: 04.12.2019.

KO: BIJELA

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 KRIVOKAPIĆ MILIVOJA ZA KRIVOKAPIĆ MARTINA, za potrebe -UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 562 - 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
1691	1		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		513	0.56
1691	1		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		208	0.12
1691	2		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		375	0.41
1691	2		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		321	0.19
1691	2		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		24	0.00
1691	3		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		299	0.18
1691	3		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		312	0.34
1691	3		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		109	0.00
1691	4		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		201	0.00
1691	4		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		390	0.43
1691	4		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		129	0.08
1691	5		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		625	0.69
1691	6		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		644	0.71
1691	6		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		47	0.23
1691	7		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		225	0.25
1691	7		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		500	2.40
1691	8		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		210	0.23
1691	9		12 33 0	04/11/2019	GRABI	Sume 2. klase VIŠE OSNOVA		74	0.08
Ukupno								5206	6.90

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1701992232007	KRIVOKAPIĆ MILIVOJE MARTIN BIJELA B.B. H NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:53:55

1 / 3

2359308







CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1691	8			1	Šume 2. klase	02/12/2019 10:15	Pravo službenosti PJESACKOG I KOLSKAOG PROLAZA PREKO K. P1691/8 K.OBIJELA KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST K.P.1691/5,1691/6 I 1691/7 KAO POVLASNIH DOBARA.A SVE NA OSN.UZZ 1036/2019 OD 27.11.2019 GOD.NOT.ALEKSANDRA K.KUHAR.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:



RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:53:55

2359307

2 / 3





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1691/5		109-2-954-3649/1-2019	27.11.2019 08:58	KRIVOKAPIĆ MARTIN	UPIS TERETA SLUŽBENOSTI NA KP 1691/7 I DR KO BIJELA
1691/6		109-2-954-3649/1-2019	27.11.2019 08:58	KRIVOKAPIĆ MARTIN	UPIS TERETA SLUŽBENOSTI NA KP 1691/7 I DR KO BIJELA
1691/7		109-2-954-3649/1-2019	27.11.2019 08:58	KRIVOKAPIĆ MARTIN	UPIS TERETA SLUŽBENOSTI NA KP 1691/7 I DR KO BIJELA



Datum i vrijeme: 04.12.2019. 09:53:55

2359343

3 / 3





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера  $\frac{1}{1000}$   
4 1000  
700  
300  
552  
700



4 700  
100  
552  
700

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Одјељак:  
Службено лице:

*Душанка Преврат*



ПРИЈЕМАЦИЈА		29-11-2019	
Број:	02-3-350-UPI-1207/2019-1/1	Датум:	29.11.2019
Иницијал:		Својеручно:	
Својеручно:		Својеручно:	

Broj:02-4056/19  
 Herceg Novi, 28.11.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 KRIVOKAPIĆ MARTIN

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4056/19 od 20.11.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele broj 1691/5 k.o. Bijela**, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1207/2019 od 19.11.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Kako bi se obezbijedilo snadbijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama predlaže se polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ✦ Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvesti sa PVC cjevovoda DN 300 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja izvesti novo priključno okno u skladu sa važećim tehničkim standardima;
- ✦ Polaganje cjevovoda PEHD DN 90 mm izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✦ Priključenje objekta izvesti priključnom PEHD cijevi DN 25 mm 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 DN min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✦ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ✦ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✦ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i trasom polaganja PEHD cjevovoda DN 90 mm.

Napomena:

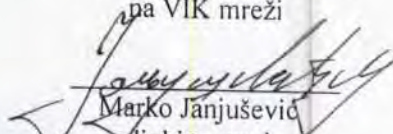
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

U skladu sa Odlukom o javnom vodosnadbijevanju na području Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.018/16 od 20.04.2016.) radi zaštite cjevovoda i sprječavanje oštećenja određuje se pojas sanitarne zaštite oko potisnih cjevovoda 3 m od osovine sa obje strane, a oko glavnih cjevovoda 2 m sa obje strane.

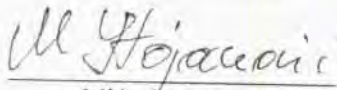
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

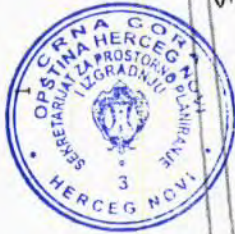
  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.







**SITUACIJA TERENA**

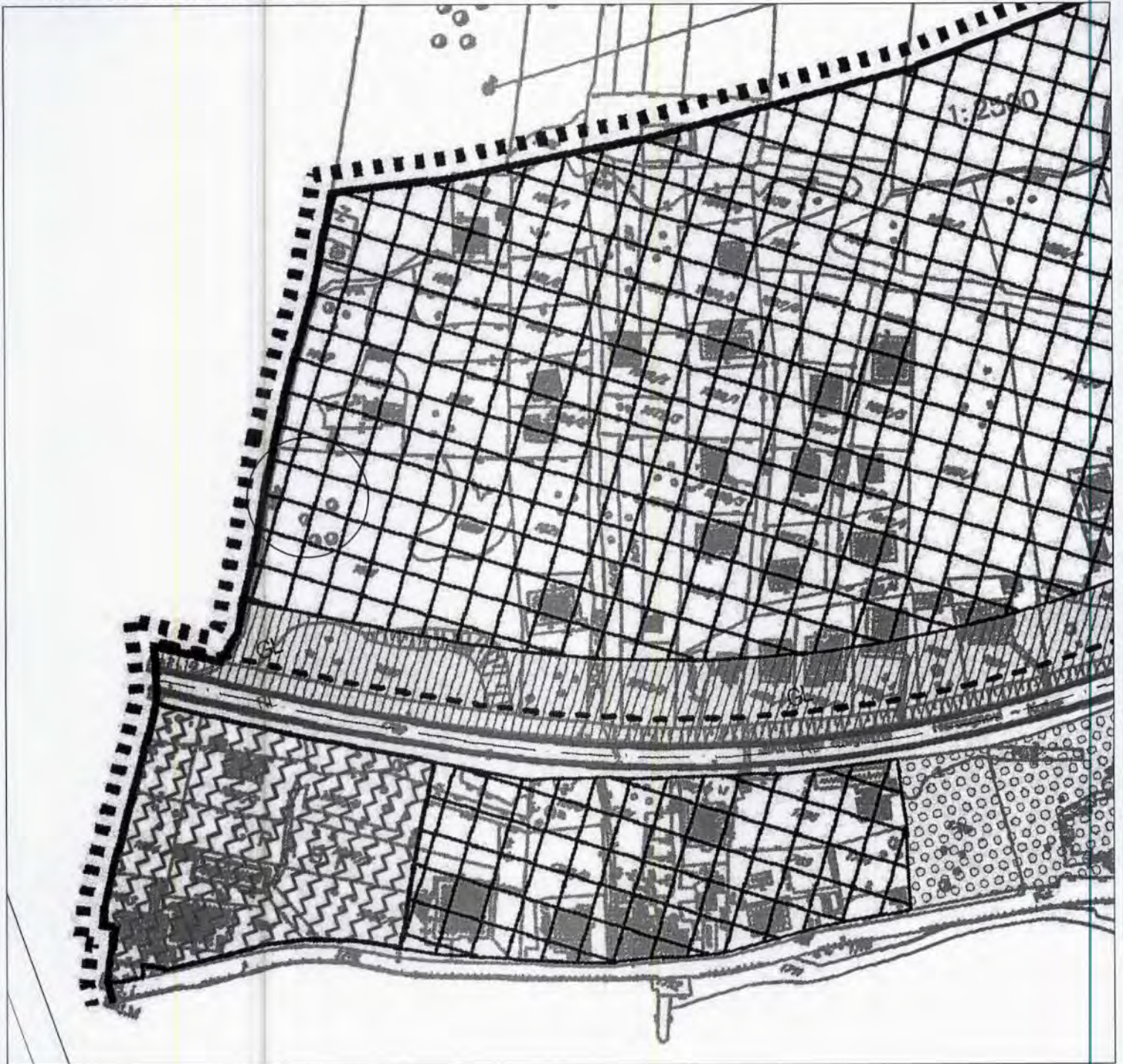
**R = 1:1000**

**28.11.2019.**



Prilog B14:Namjena površina;

R=1:1000



- kat.parc. br. 1691/5 K.O. Bijela

### LEGENDA

	granica zone izmjena i dopuna GUP-a
	individualno stanovanje
	kolektivno stanovanje
	mješoviti centri
	hoteli
	socijalna zaštita
	školstvo

Herceg Novi, 16.12.2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Jovana Božović, spec.sci.grad

