



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

Bijeletić Vasilije

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 18.12.2019. 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 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Bijelečić Vasilija iz Herceg Novog izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni-SS- površine za stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara kp.br.1455 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Bijelečić Vasilije, Ustanička 56, Herceg Novi
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 08.11.2019. godine. pod br. 02-3-350-UP I-1215/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1455 K.O. Topla, od 27.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica - P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br 3142 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-19581/2019 od 28.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Komar Željko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1455 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 415 m² u naravi njiva 1.klase, bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19)
Uvidom u kopiju plana od 27.11.2019. utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidenciranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
 - Uvidom u grafički prilog GUR Herceg Novi, list broj 07: -Namjena površina i organizacija prostora-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **SS- Površine za stanovanje srednje gustine**.

- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja;
- U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, **učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%**. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;
- Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima.
- Uvidom u grafički prilog 12- Smjernice za sprovođenje, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 01-10- „Topla I i II“.

• **Pravila parcelacije:**

Van zahvata planova nižeg reda tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bišlijerne uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

Površina parcele: od min. 250m² do 1000m², a u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu, ali ne manjom od 200m²

Površina predmetne katastarske parcele iznosi 415m² prema listu nepokretnosti broj 3142

- **Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli br. 1455 KO Topla.**

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, 11/19) 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:

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

- **Položaj objekta** na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- **Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.:**

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 tvrdiše 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 $\leq 0,30$ m **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pjesake.

- **Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije** minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura)
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine drugo namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:

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

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

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

***H** je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini.

h je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana 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, 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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, kvadracije, 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 lokalne, 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 zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno 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 i 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:

- **Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
- **Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;**
Ozelenjavanje pješačkih ulica i stepeništa je veoma specifična kategorija zelenila, posebno u Herceg Novom koji je poznat i kao *“Grad 100.001 stepenice”*. Ozelenjavanje ovih prostora treba da je promišljeno sa podzidima od kamena, sa kamenim stepeništem. Uređenje će zavisiti od veličine stepeništa, položaja u urbanom tkivu, mogućnosti za zasnivanje drvoreda i dr.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Slobodne i zelene površine ograničene namjene, veoma često su dio javnih površina i od javnog značaja. One su prije svega namijenjene isključivo korisnicima prostora (zapošlenima, stanovnicima, turistima, đacima i sl.)

Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovsko zelenilo) se nalaze u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova (srednjih i visokih gustina stanovanja). Ove površine uglavnom koriste stanari ovih objekata i kao takve se čuvaju ovim Planom, a za novoplanirane celine predviđaju kao deo blokovskog uređenja, odnosno površine kompleksa. Isti princip se sprovodi i za zelenilo unutar porodičnog (individualnog) stanovanja s obzirom na značajnu ulogu u ukupnom fondu zelenila.

- **Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti**
Smjernice
 - Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, konste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetanja. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste biljaka dugovjeka karakter područja ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.

- Prije izrade projekatne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnijih stabala, posebno maslina
- Tamo gdje je prigodno, uređenje zasnovati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama“ i „pižulima“, „pila“ i „pitarj“ na kamenim terasama i duž stepeništa
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
- Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta, kombinovana sportska igrališta ili fitness na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu.
- Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drveće
- Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova
- U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni pano, karte za otpatke, osvjetljenje)
- U zonama centralnih djelatnosti osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvari igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- Moguće je planirati krovno ozelenjavanje, i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

• Vertikalno zelenilo

Ovu kategoriju zelenila primjenjivati u svim slučajevima kad uslovi lokacije ne omogućavaju sadnju drveća i žbunja

Smjernice

- Pri izboru načina ozelenjavanja važno je voditi računa o funkcionalnom značaju objekta, mjestu i ulazi. Kako taj objekat ima u gradskom tkivu kao i o njegovim specifičnostima.
- Vertikalno zelenilo može imati različite funkcije a najčešće ima dekorativnu i zaštitnu. Od funkcije zavisi izbor biljnog materijala koji se koristi.
- Estetska funkcija ove kategorije zelenih površina, zahtijeva biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.
- Osim autohtonih biljaka koriste se i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- Kod zaštitne funkcije osnovni kriterijum za izbor biljnih vrsta je ekološki – koriste se uglavnom autohtone biljne vrste koje su najotpornije na postojeće uslove sredine.

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 šta se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativnu tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.

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.

Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pržuni, ocrina) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

Parterno uređenje terena:

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG” -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektna dokumentacija je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne lokacije 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:

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 Pravnikom 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:

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine.
 - 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 podzemna i nadzemna 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, sahtlovi, kotlanice, 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 PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA 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 i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i 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**- Kolski pristup urbanističkoj parceli obezbjeđen je preko kolsko-pješačke ulice a u svemu prema Grafičkom prilogu 9- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture
- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10)
- Obezbjediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbjeđen 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
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafici	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena 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 rješati 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.
- 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 i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me

U prilogu se daju traso 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 PUP-a, list broj 05f: Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u KAT. III- tereni nepogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja- za koju važi:

Litološki opis	Vezane ka bobanice i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage					
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene 10°-20° za poluvezane i nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4.0m / viso od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 kN/cm ² 20kN/cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (a ₀)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	K _s	0.06	0.08	0.10	0.13	
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	
Temperatura						
Količina padavina	srednja godišnja	18.1° C				
	min srednja mjesečna	8°-9° C				
	max srednja mjesečna	24°-25° C				
Intenzitet i učestalost vjetrova	srednja količina godišnja	1990mm				
	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 podrmskom 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 serkvažima 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 sjeganja. 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 IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP koja odgovara dijelu kp 01-11a5 KB Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
415m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
1.2
- **Maksimalna spratnost objekta:** Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planskog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana.
Maksimalna 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 ≥15° objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljena spratnost: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)
 - na terenima ≥25° objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljena spratnost: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zadržanog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove) ili sjemena objekta (za kose krovove).

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	4.00 m
P+PK	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+PK	9.50 m
P+2	12.00 m
P+2+PK	13.50 m
P+3	16.00 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih 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.

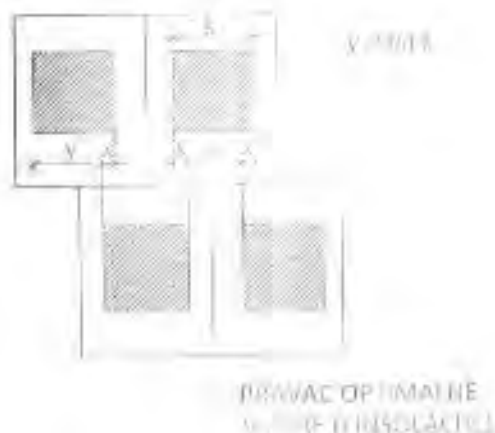
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

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

- 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, taj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemnom etažom objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama sutereza (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 sjemena 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 ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

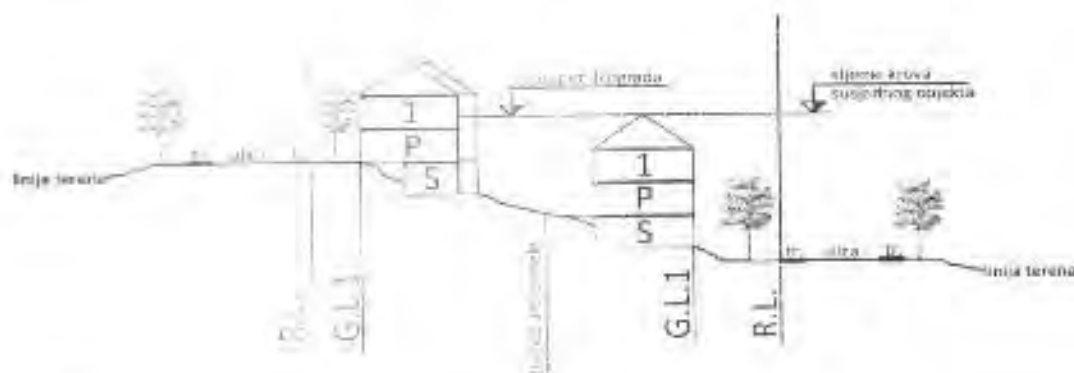
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



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

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagibnom terenu

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



Slika 44: Uslovi za određivanje nivo optičke vizure objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta

• Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² 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 suterana, 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 obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.

U zonama 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.)

- **Suteronom** 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 sa jedne strane objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju 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 delimsani 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 nadzidka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba napraviti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim odnosima.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzidka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje 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 skladu s tim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

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 arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starije estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta kontekstu uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući određene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline).

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

- **Krov objekta:** ravn, kos, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim opevnima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sjeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijerjati nagib krovne ravni od vijenca do sjemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadogradanih 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 sjemenu krovni ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba od 12 stepeni, pri čemu linija sjemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnost preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućuje 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 ovičeni kamenim šerpanama.

Kamentoni zidovi: poboljšati kamentom obukvačeni 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 oklova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.

- **Spoljna stolarija:** Uvričena stolarija bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo ili interpretacija izvorne stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologija.

- **Balkonska ograda:** od kovaniog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferijske), puna ili djelimično zidana (bez konsidenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 1,10m.

- **Krovni pokrivač:** sa kosim krovovima: tupe 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 pročeljih zidova objekta)
- **Krovni propust 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 i potporne zidove terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naseља, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemlјeta, odnosno susjednih objekata;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeko i nasipe oko saobraćanica;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblogama kamenom ili vertikalno 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 poljedovrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa sa zasadima";
- **Ograđivanje parceli prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena i betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visina punog i paracetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentni dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u okviru sa zakonskim regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim dijelcima, 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 saobraćanica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskršćima.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (menotkrveni) 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 se u okviru namjena (U) i (T2) drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih izgrađenih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih, čime se uređuje 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 vjetrovosti, mikroklimacije, a posebno turističke ponude.

Materializaciju i ostvarenje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obracun 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.listi CG" o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenja 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 (fotovoltaičke 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.listi CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je: **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 1 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.listi CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.listi CG« br. 44/18).

Do prijave građenja, shodno sude navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

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

- list broj 07 -Namjena površina i organizacija prostora-
- list broj 08 -Identifikacija kulturnih dobara
- list broj 09 -Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture-
- list broj 10 -Plan mreža i objekata tehnološke infrastrukture-
- list broj 11 -Pejzazna arhitektura
- list broj 13 -Direktna zamjena (GUR-a) Plan namjene površina sa elementima regulacije
- list broj 08c -Identifikacija kulturnih dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i ocjena je vrijednosti kulturnih dobara

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

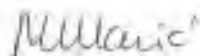
Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-3562/19/19 od 18.11.2019. godine

Zahtjev za izdavanje tehničkih i konzervatorskih uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 28.11.2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 02.12.2019.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obzirom da je istakao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1455 K.O. Topla, od 27.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine, Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br 3142 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-1936/12-2019 od 28.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Novak Zeljko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br 1455 K.O. Topla u ukupnoj površini od 415 m² u naravi njiva 1.klase, bez tereta i ograničenja.

Samostalna savjetnica i



Arh.Milica Marić dipl.ing.

**Koordinator za izgradnju i
legalizaciju objekata:**



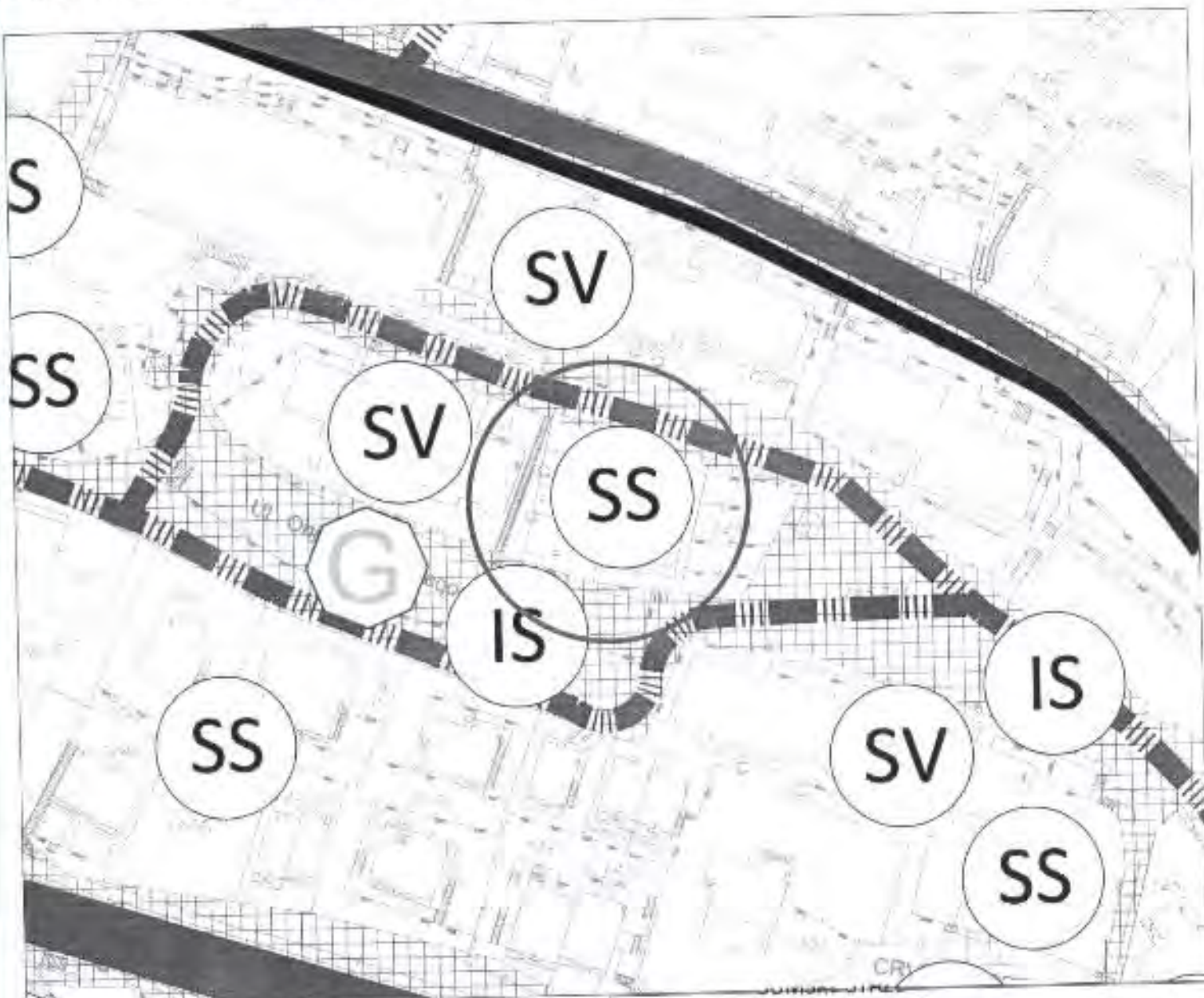
Bećir Božo spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA:

 
Vladislav Vetaš, dipl.ing.geod.

Dostaviti:

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



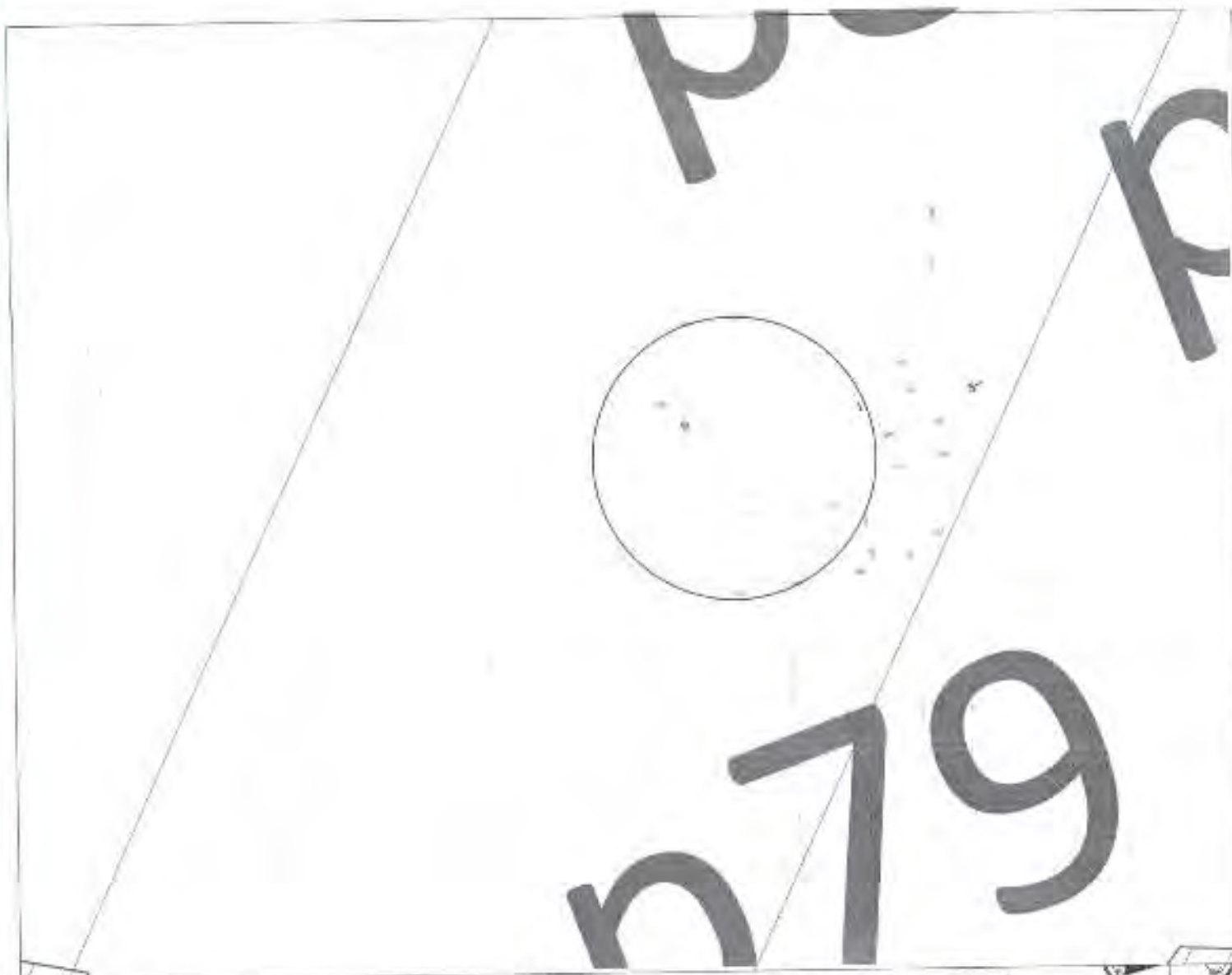
kp. 1455 KO Topla



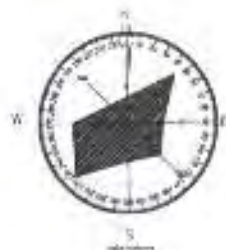
Samostalna savjetnica /
arh. Milića Marić, dipl.ing.



	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU



kp.1455 KO Topla



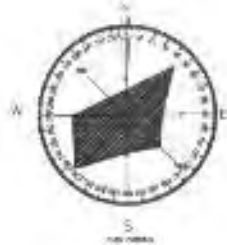
Samostalna savjetnica i
 arh. Milica Marić dipl.ing.



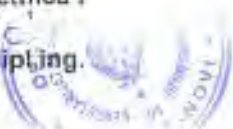
	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvani kulturni pejzaži (Bake Kotorске van granica područja Svjetske baštine)
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa ostacima i/ili kulturnim vrijednostima
	Predložena zaštićena okolina dobra sa ostacima i/ili kulturnim vrijednostima
	Zona sa prepoznatljivim elementima kulturnog pejzaža (očuvana ruralna graditeljska cjelina sa srednjovjekovnom parcelacijom, kultivirani zemljišni dijelovi)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama urbaniziranih naselja
	Zona prostorno-kulturne cjeline istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima



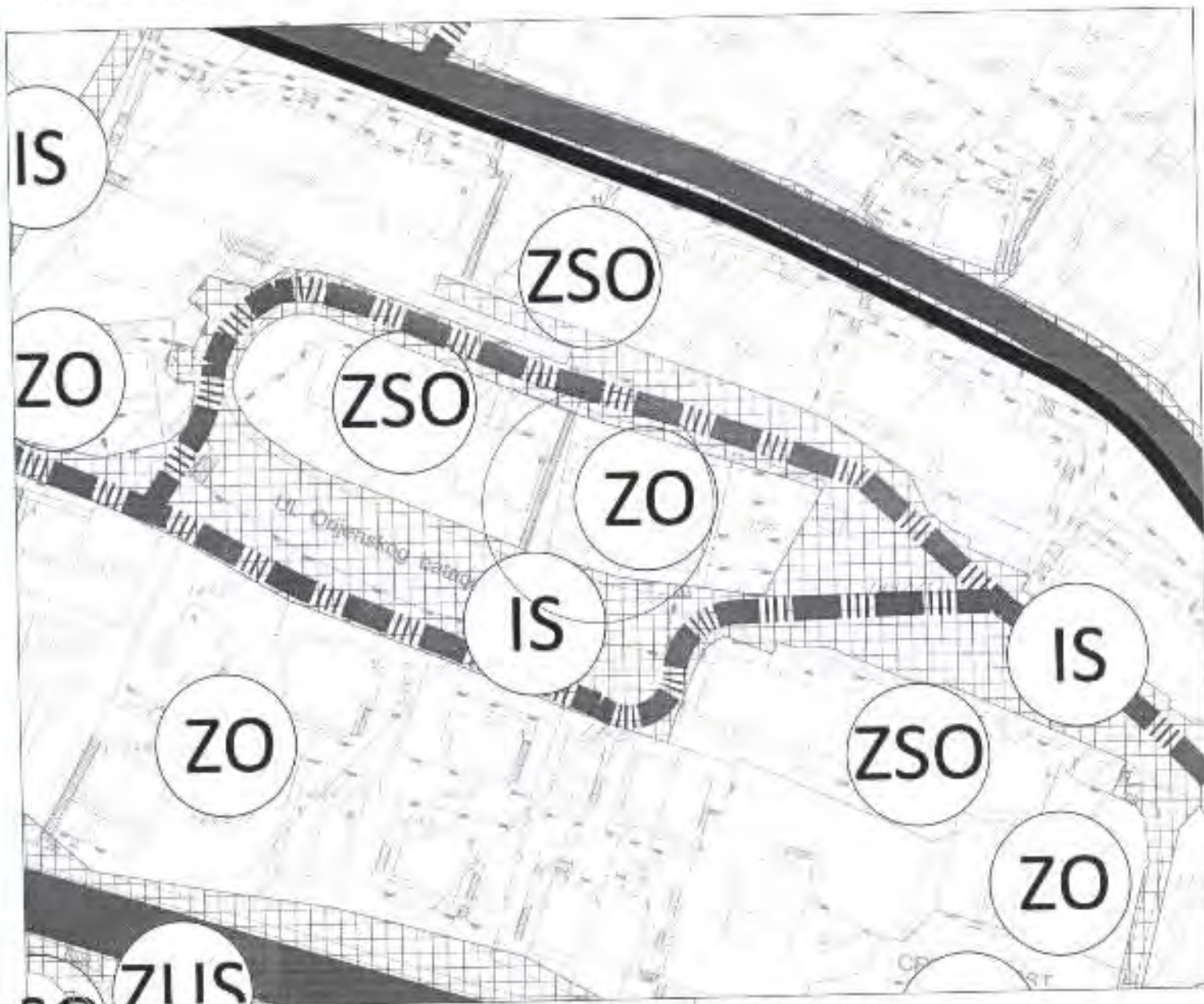
kp. 1455 KO Topla



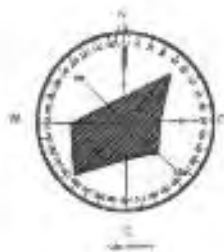
Samostalna savjetnica I
 arh. Milica Marić dipl.ing.



	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SAJBNA ULICA
	PRESTUPNA ULICA
	KOLIKO PEŠAČKE ULICE
	PEŠAČKA ULICA
	STEFENŠTE
	SETAŠTE
	SUMERŠTE
	Monska kula lokalnog značaja
	Mariša
	Svjedok
	Javno parkiralište
	Javna garaža
	Fast parking sistem
	Smart parking sistem
	Autobusko stajalište
	Centrarna zbirna
	Pešačka pazeza
	Pešački ili vozički-pješački podzemni
	Tunel
	Kulturno naselje
	Trg
	Skver
	Tačke i postoi označeni za panoramske vidljivosti preljeza



kp. 1455 KO Topla



Samostalna savjetnica
arh. Milica Marić dipl.ing.



	PARK ŠUMA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAUNICE
	SIKVER
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:	
	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 ISTORUSKIH OBJEKATA
	ZELENILO VIERSKIH OBJEKATA



kat.parc.1455 K.O. Topla

LEGENDA

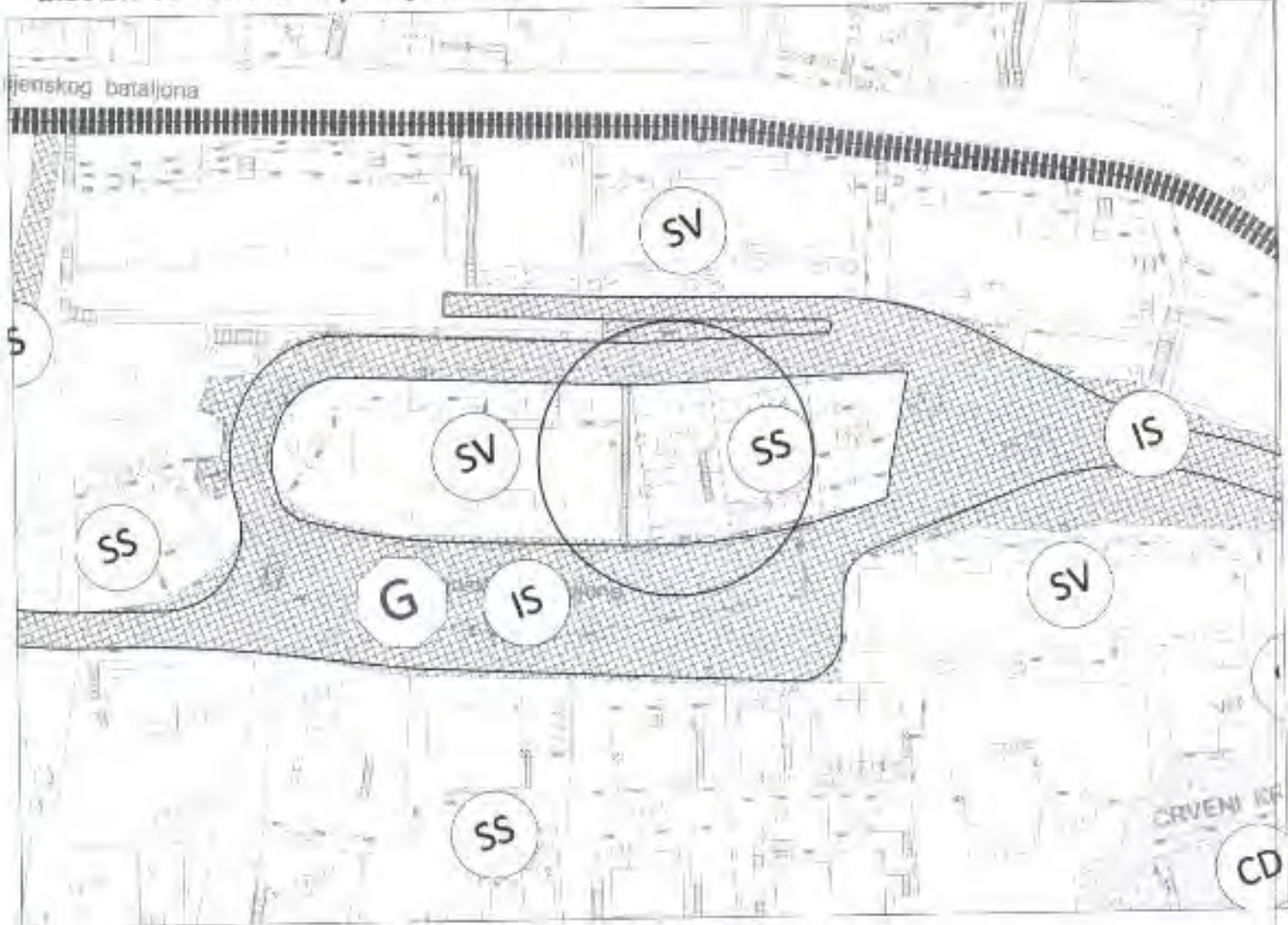


PLANSKA JEDINICA	površina (ha)	Smjernice za sprovođenje					
		I.	II.	III.	V.	VII.	UC
01-08	26.13		x		x	x	x
01-10	9.92		x	x	x	x	x
01-17	14.47			x			x
01-19	4.75			x			x
05-24	14.24		x	x			x
05-25	27.98			x	x		x
05-38	38.65			x			x
01-17	2.52		x				x
01-14	1.63		x				x
01-25	10.34		x				x

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica
Milica Marić, dipl.ing.arh.





kat.parc. 1455 K.O. Topla

LEGENDA

	M	POVRŠINE MORA
	SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
	SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	SAG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
	TI	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	SS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	MH	POVRŠINE ZA MIEŠOVITE NAMJENE
	PU	POVRŠINE JAVNE NAMIJENE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	OPU	POVRŠINE OGRANIČENE NAMIJENE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	IS	POVRŠINE SAĐBRAČAJNE INFRASTRUKTURE

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.



VODOVOD I KANALIZACIJA

IZO
 85347 Herceg Novi
 Put J.B. Hrvatski 200, Herceg Novi
 Broj posla: HR-530-4294-95
 OIB: 519-188-18
 IBAN: HR-530-2016-20
 HR-0233156 NOV 2011-000007

Kontakt: Centrala +385(0)91 321 516
 Telef: 321 517
 Telefaks: 321 515
 Faks: 321 509
 E-mail: vodovod@vik.hr
 Web: www.vodovod.hr

OPŠTINA HERCEG NOVI
 OPŠTINSKA UPRAVA
 HERCEG NOVI

19.11.2019

Broj posla	Broj projekta	Broj lista	Broj lista	Broj lista
02-3-350-UP-1215/19-111				

Broj:05-396219
 Herceg Novi, 18.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 BIJELETIĆ VASILJE
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJ ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3962/19 od 14.11.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1455 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-1215/2019 od 11.11.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 150 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✦ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm 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;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✦ Kanalizaciju 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 mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac

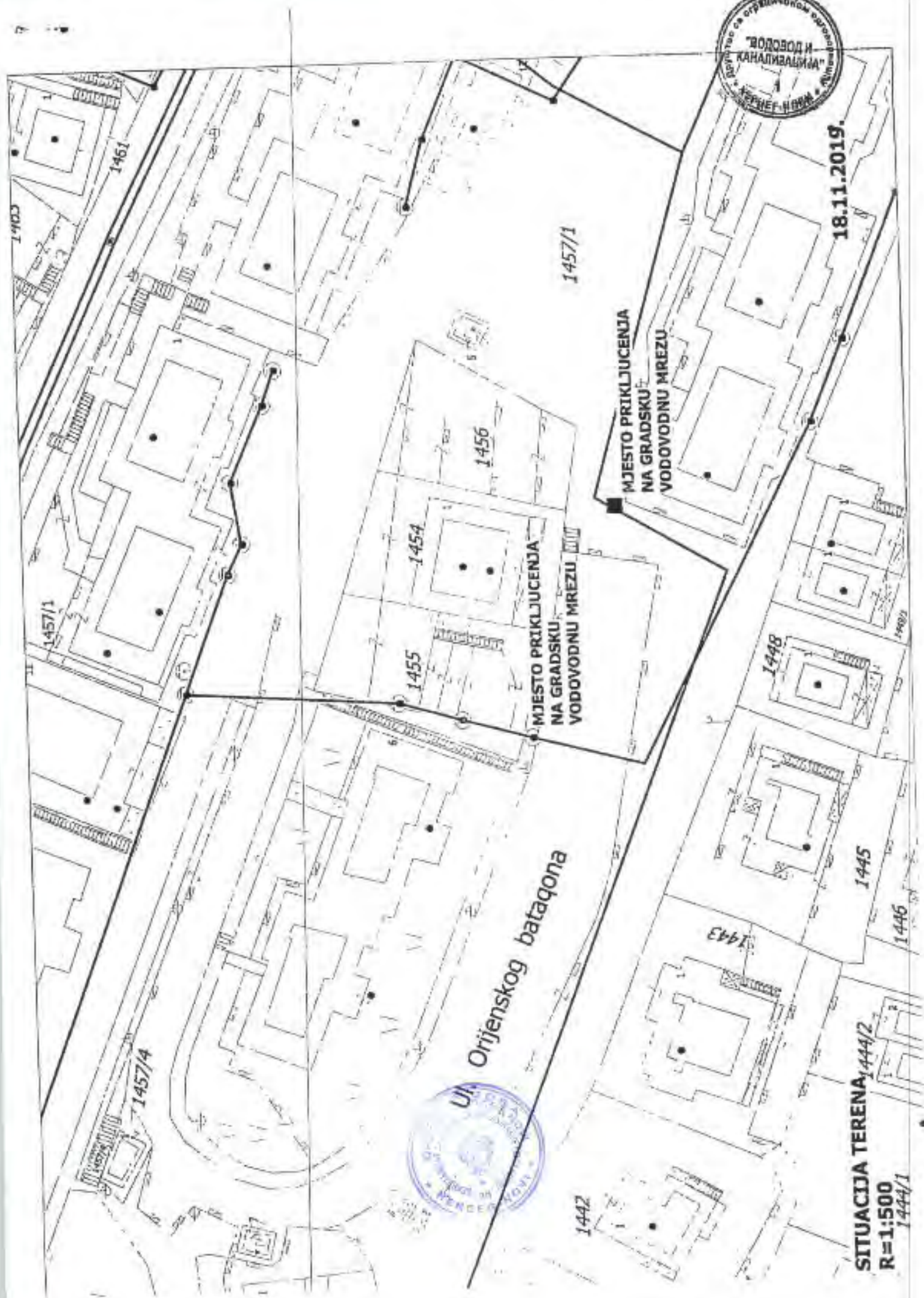
Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

Direktor





18.11.2019.



MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

Ulica Orjienskog батаљона



SITUACIJA TERENA 1444/2
R=1:500
1444/1

1:1000

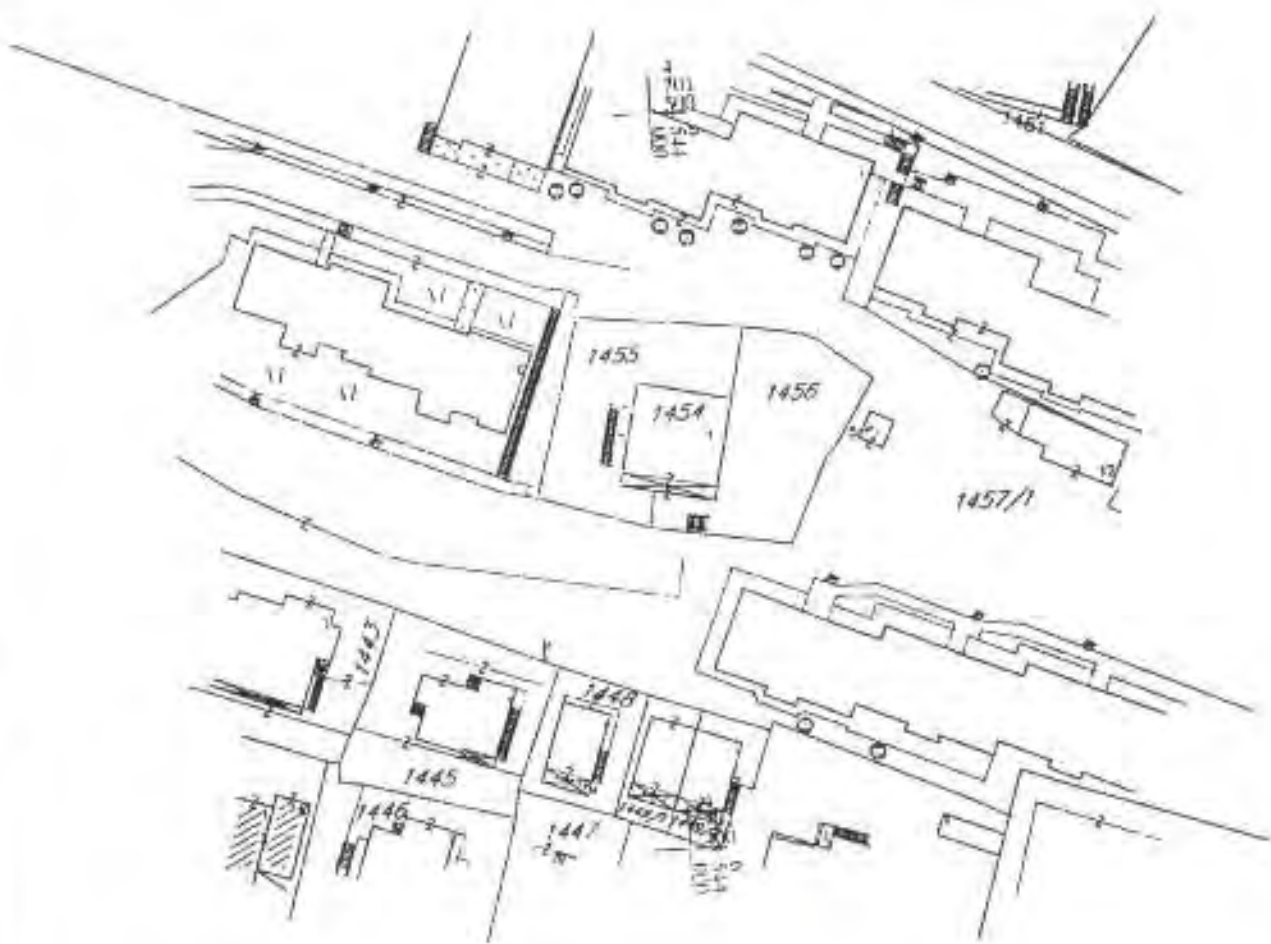
ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДНИЦИЈА ХЕРЦЕГ НОВИ
Беој
Датум 27.11.2019



Катастарска општина: ТОПЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 16
Парцела: 1455

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио

Official circular seal of the Agency for Real Estate of Montenegro with a handwritten signature over it.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19381/2019
 Datum: 28.11.2019.
 KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom preimjeru 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 potrebu izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3142 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Partes III ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov stanja	Broj klasa	Površina m ²	Priloz
1455		16 128		TOPLA	Stara 1. klase OBRŽALPOKLON		415	6.35
Ukupno							415	6.35

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Svećani	(/)
220690240011	KOMAR ŽARKO GORAN PRVE BOKEŠKE 15 H NOVI Herceg Novi			(/)

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

