



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## 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)*

DUP »Srbina«

*("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 01/10)*

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Dedijer Željko

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 25.10.2019. 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 Dedijer Željka izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- SS- površine za stanovanje srednje gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti 4 nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja obuhvata dijelove katastarskih parcela broj 1527/1 i 1527/2, sve KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19) i Izmjena i dopuna DUP-a »Srbina« (»Sl. list CG op.pr.« br. 01/10).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Dedijer Željko, Orjenskog bataljona 82, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 27.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-195/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 1527/2 i 1527/1, sve K.O. Topla, broj: 643/ 2019 od 25.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.1029 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3798/ 2019 od 08.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Dedijer Željko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parcelama br. 1527/1 i 1527/2, sve K.O. Topla, u ukupnoj površini od 1128 m<sup>2</sup> (520m<sup>2</sup> i 608m<sup>2</sup>) u naravi šume 2.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) kao i u zahvatu DUP-a »Srbina« (»Sl. list CG op.pr.« br. 01/10).
- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:
  - „U okviru zahvata GUR-ova primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om;



- Na području GUR-ova svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primjenjivaće se iz odgovarajućeg GUR-a;
- Na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);
- **DUP Srbina („Sl.list CG op.pr.“, br. 01/10) u dijelu kat. parc 1527/1 i 1527/2 te planirane saobraćajnice “S2” primjenjuje na način da se saobraćajnica “S2” završava okretnicom u okviru parcele 1527/1 KO Topla po dubini od 12,5 m i ukida se veza prema “S1”, prema grafičkom rješenju saobraćaja u GUR HN. Granica UP 113 se pomjera sa sjevero-istočne strane do granice UP 142, a sve u okviru kat. parc 1527/1 I 1527/2 K.O. Topla. (Mišljenje od strane obrađivača plana broj 05-121-09/19 koje je sastavni dio ovih UT uslova)**

#### 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 predmete katastarske parcele nalaze u zoni **SS- Površine za stanovanje srednje gustine**.
- Tipu 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.

- **Pravila parcelacije:**

- Površina parcele: od min. 250m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup>, a u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu, ali ne manjom od 200m<sup>2</sup>.  
Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, za predmetnu lokaciju je definisano je sledeće:  
**Granica UP 113 se pomjera sa sjevero-istočne strane do granice UP 142, a sve u okviru kat. parc 1527/1 I 1527/2 K.O. Topla.**
- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja obuhvata dijelove katastarskih parcela br. 1527/1 1527/2, sve 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:**

- 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 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

- **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 druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:

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

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

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

\*h\* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

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

- **Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
- **Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;**  
Ozelenjavanje pješačkih ulica tj 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 (zaposlenima, stanovnicima, turistima, đacima i sl.)

**Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovo 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.** Vertikalno zelenilo podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, "odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.

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 (pižuli, odrine) 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 dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton 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 pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- odvod površinskih voda ostvariti 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 kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih 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. savremanom 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:**

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:**



- 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 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 PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nije PUP-om definisana.

#### **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
  - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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



- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je omogućen sa pristupnih ulica i grafički je prikazano u prilogu GUR-a HN 09- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture).

**DUP Srbina („Sl.list CG op.pr.“,br. 01/10) u dijelu kat. parc 1527/1 i 1527/2 te planirane saobraćajnice “S2” primjenjuje na način da se saobraćajnica “S2” završava okretnicom u okviru parcele 1527/1 KO Topla po dubini od 12,5 m i ukida se veza prema “S1”, prema grafičkom rješenju saobraćaja u GUR HN. Granica UP 113 se pomjera sa sjevero-istočne strane do granice UP 142, a sve u okviru kat. parc 1527/1 i 1527/2 K.O. Topla.**

Uslovi priključenja su definisani saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, koji su sastavni dio ovih UT uslova.

- **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).
- Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking;

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

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. 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 riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.



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

• **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a, list broj 05f:-Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. III** za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbontane 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 i više od 4m					
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>					
Nosivost terena	7N/cm <sup>2</sup> i 7- 20 N/ cm <sup>2</sup>					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3	D
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.13
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				
	max. srednja mjesečna	24°-25° C				
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm				
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	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



obezbjede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.

- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni 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 dijelovima kp.br. 1527/1 i 1527/2, sve KO. Topla  
(Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, za predmetnu lokaciju je definisano je sledeće: - Granica UP 113 se pomjera sa sjevero-istočne strane do granice UP 142, a sve u okviru kat. parc 1527/1 i 1527/2 K.O. Topla.)
- **Površina urbanističke parcele:**  
/- biće utvrđena elaboratom parcelacije za predmetnu lokaciju
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0.4 (Prema PUP-u OHN)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1.2 (Prema PUP-u OHN)
- **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;
  - na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do  $15^\circ$ ): 4 nadzemne etaže: (Su+P+2); (Su+P+1+Pk); (P+3) ili (P+2+Pk) +1 podzemna etaža (podrum)
  - na terenima  $\geq 15^\circ$  objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)
  - na terenima  $\geq 25^\circ$ , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).



**Najveća 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 međуетаžnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3.5m
  - za poslovne etaže do 4.5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

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

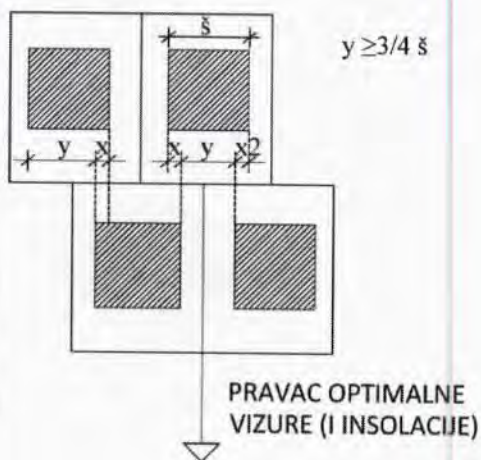
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

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

Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

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

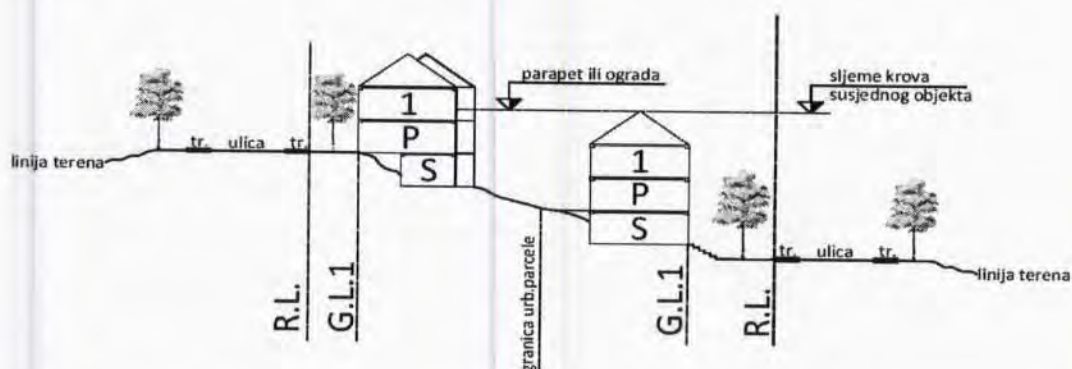




Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

**Ukoliko je  $y < 3/4 \text{ š}$  neophodno je poštovati uslov:**



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

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

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

• **Definicija pojmova**

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

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

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno 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 proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

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

U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).

**Suteren na ravnom terenu** svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.

**Suteren na denivelisanom terenu** je sa tri strane ugrađen u teren, s tip što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Namjena suterena može biti za 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 definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.  
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.



Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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 utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);

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

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

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

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

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

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

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa 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 prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;
- **Fasade objekata** zidati ili oblagati kamenom ( danilovgradski, brački ili nikšički kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bež, sv.sive, prljavo bijele), kao i tonovi iz palete zagasiti "zemljanih" boja: žute, oker, terakot, smeđe i sl.);

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

**Potporni i ogradni zidovi**

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeka i nasipe oko saobraćanica.
- 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;
- **Ograđivanje parcele 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, 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, 44/18, 63/18, 11/19) 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.**

**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).**

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

**PRILOZI:**

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz DUP-a »Srbina« (»Sl. list CG op.pr.« br. 01/10).

- list broj 13: -Parcelacija i regulacija-

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

- list broj 07: -Namjena površina i organizacija prostora-
- list broj 09: -Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture-



- list broj 10: -Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture-
- list broj 11: -Pejzažna arhitektura-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

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

**Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-285/2019-3 od 01. jula 2019. godine, primljeni 08.07.2019.godine.

Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost pod brojem 02-13-231-UP I-628/2019, dana 22.07.2019.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-727/19 od 19.03.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 1527/2 i 1527/1, sve K.O. Topla, broj: 643/2019 od 25.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.1029 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3798/ 2019 od 08.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Dedijer Željko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parcelama br. 1527/1 i 1527/2, sve K.O. Topla, u ukupnoj površini od 1128 m<sup>2</sup> (520m<sup>2</sup> i 608m<sup>2</sup>) u naravi šume 2.klase; bez tereta i ograničenja.

**Samostalna savjetnica III**

Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata**

Bećir Božo spec. sci. građ.

VD SEKRETARA  
Vladislav Velas dipl.ing. geod.

**DOSTAVITI**

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





Agencija za izgradnju  
i razvoj Herceg Novog

Broj: 05-121-09/19  
Datum: 19.09.2019.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Datum: 24-10-2019	
Broj: 02-3-350-UPI-195/2019-16	

OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
Trg Maršala Tita br.2, Herceg Novi

**Predmet: Tumačenje PUP-a OHN za kat. parc. 1527/1 i 1527/2 KO Topla u okviru DUP-a Srbina**

Dana 08.08.2019. godine dostavljen nam je zahtjev Vašeg Sekretarijata br. 02-3-350-UPI-195/2019, radi davanja tumačenja PUPOHN zbog (1) uočene neusaglašenosti između grafičkog i tekstualnog dijela za planom obrađenu lokaciju koja se sastoji od kat. parc. 1527/1 i 1527/2 KO Topla, te planiranja okretnice i ukidanja veze između saobraćajnica "S1" i "S2" na ovom prostoru, kao i radi (2) dostavljanja podataka za koordinate i površinu novoformirane urbanističke parcele.

- (1) Podsjećamo Vas na karakter i kompleksnost Prostorno-urbanističkog plana, te nivo obrade istog, naručito kada je u pitanju direktna primjena plana. Upućujemo na važnost sagledavanja i primjene svih grafičkih priloga, ali i različitih poglavlja tekstualnog dijela plana, koja sa raznih aspekata propisuju uslove, mjere i daju smjernice za izgradnju i uređenje nekog prostora.

U planu je jasno objašnjeno da su na ovom nivou planiranja saobraćajnice date šematski tj. da "Linija kojom su prikazane kategorije ulične mreže na grafičkom prilogu definisana je u odnosu na rang saobraćajnice i ne predstavlja regulacionu širinu saobraćajnica", tako da se finalno rješenje tj. razrada dalje radi poštujući urbanističko-tehničke uslove u koje je neophodno unijeti sve odrednice kako iz grafičkog tako i iz tekstualnog dijela plana.

Pri izradi Planskog rješenja PUP-a OHN tj. Generalnog urbanističkog rješenja za centar lokalne samouprave Herceg Novi uzeta su u obzir rješenja važećih lokalnih planskih dokumenata nižeg reda, ali se isto tako težilo i iznalaženju što racionalnijih i izvodljivih rješenja, uz maksimalno poštovanje kako prirodnih tako i stvorenih uslova na terenu (postojeće fizičke strukture, vlasnički odnosi, saobraćajna funkcionalnost i obezbjeđenje pristupa svim lokacijama i sl.), a naručito standarda i normativa struke. U konkretnom slučaju od strane zainteresovanih korisnika prostora ukazano nam je da je planirano saobraćajno rješenje DUPa Srbina teško izvodljivo i neracionalno, obzirom da spajanje planiranih saobraćajnica "S1" i "S2" podrazumjeva znatne denivelacije postojećeg puta i prilaza postojećim objektima na terenu.





Navedeno rješenje je provjereno kako na terenu tako i kroz analizu sve dostupne dokumentacije, i pritom je utvrđeno da planirana saobraćajnica "S2" između dvije nivelete do raskrsnice sa ulicom "nova S1" ima planirani nagib od čak 9,8% i podrazumjeva denivelaciju terena postojeće ulice i preko 2m ispred postojećih objekata koji se nalaze na UP 144 i UP146, dok bi zadržavanje nivelete krajnje tačke postojećeg puta na trasi planirane "S2" u slučaju spajanja sa "S1", tražilo nagib od blizu 17% u produžetku saobraćajnice do "S1", što je nemoguće jer je mimo svih propisa.

Rješenje koje je dato kroz grafiku i tekst PUP-a i GUR-a HN je nedvosmisleno i jasno ukazuje da se ukida veza "S2" prema "S1", te da se "S2" završava okretnicom, što je obaveza obzirom na dužinu "slijepe ulice". Iz grafike GURa HN je jasno da je namjera obrađivača bila da se tačka završetka "S2" i položaj okretnice odrede na način da se i dalje obezbijedi kolski pristup susjednoj urbanističkoj parceli koja se nalazi u produžetku – urbanističkoj parceli UP 142. Tekstom se daje opis ali i upućuje na grafičko rješenje saobraćaja GURHN upravo iz razloga što su granice i brojevi kat. parcela promjenjivi u Katastru, pa je u slučaju nekih neslaganja sve čitljivo iz grafike.

U konkretnom slučaju podloge koje je obrađivač dobio od nadležnih organa ili nisu bile ažurne jer nisu sadržale podparcelaciju kat. parcele 1527 KO Topla ili je ista izvršena u toku izrade plana, pa je stoga moguće doslo do permutacije parcela 1527/1 i 1527/2 u opisu tekstualnog dijela na str. 465. U svakom slučaju i iz same grafike je jasno gdje se završava "S2" i gdje je potrebno isprojektovati okretnicu.

Znači, uvažavajući sadašnju parcelaciju prema priloženoj Kopiju plana od 25.06.2019. u poglavlju 9.9. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, na str. 465 bi trebalo da stoji:

*"DUP Srbina („Sl.list CG op.pr.“, br. 01/10) u dijelu kat. Parc. 1527/1 i 1527/2 te planirane saobraćajnice "S2" primjenjuje na način da se saobraćajnica "S2" završava okretnicom u okviru parcele 1527/1 KO Topla po dubini od 12,5 m I ukida se veza prema "S1", prema grafičkom rješenju saobraćaja u GUR HN. Granica UP 113 se pomjera sa sjevero-istočne strane do granice UP 142, a sve u okviru kat. parc 1527/1 I 1527/2 K.O. Topla.*

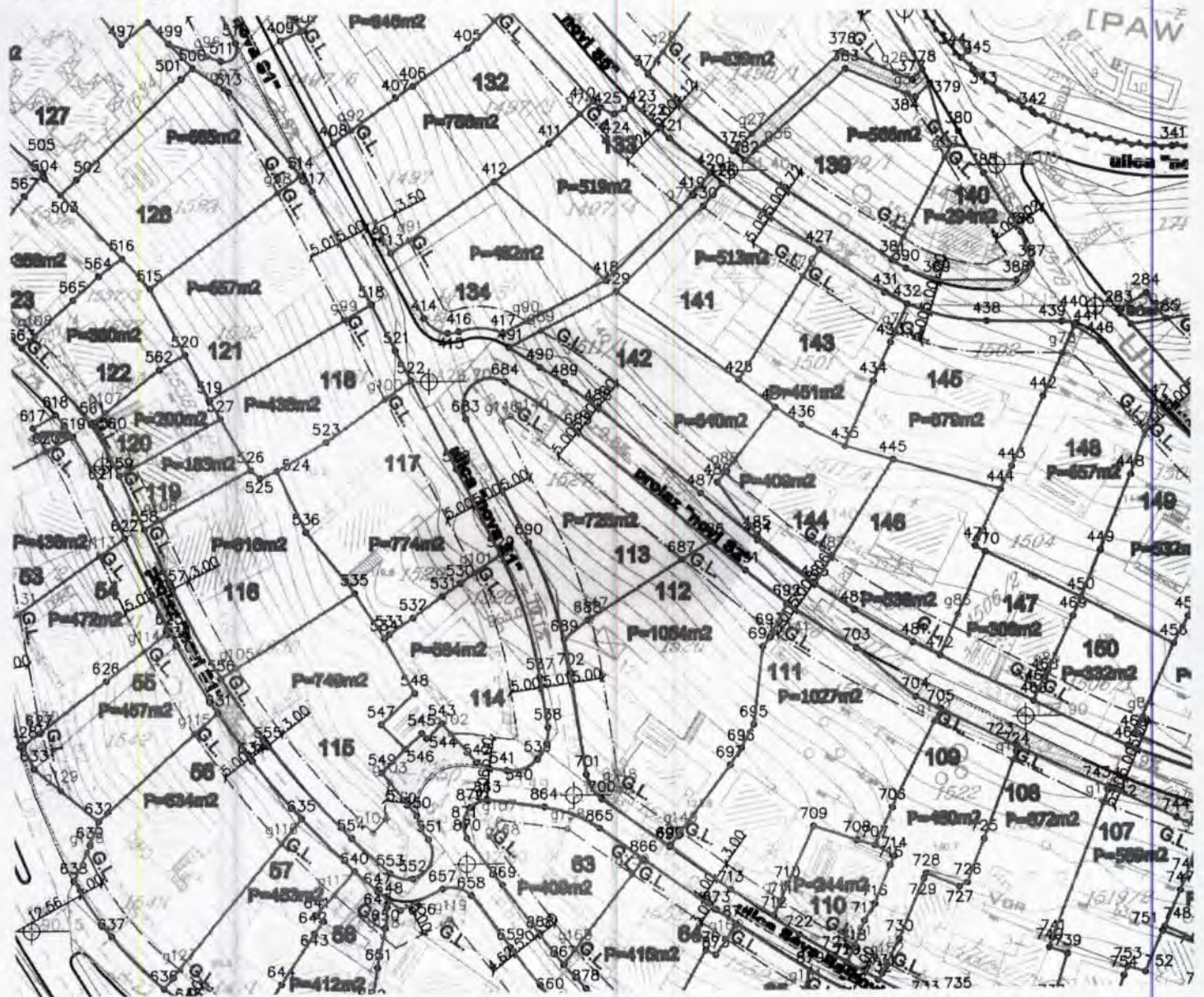
(2) Po pitanju koordinata i površine urbanističke parcele:

Članom 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18) regulisano je da "Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom". Zakonom nije propisana obaveza da urbanistička parcela mora imati definisane koordinate i površine u planskom dokumentu. **Prostorno-urbanistički plan u skladu sa Zakonom ne sadrži Plan parcelacije niti koordinate urbanističkih parcela, ali sadrži rješenja i uslove za formiranje istih.**

DIREKTOR  
Mr Boro Lučić







UP 113 | kp. 1527/2 i 1527/1, sve  
KO Topla

LEGENDA:

- granica DUP-a
- pješačka veza
- zaštićeni koridor-10kV
- ~~~~~ konkursno rješenje
- granica urb. parcele
- građevinska linija
- 27 broj urbanističke parcele
- P=865m2 površina urb. parcele

Herceg Novi, 05.06.2019.

Samostalna savjetnica III

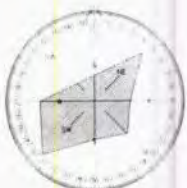
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.







kp. 1527/1 i 1527/2 KO Topla



na za optere

Herceg Novi, 05.06.2019.

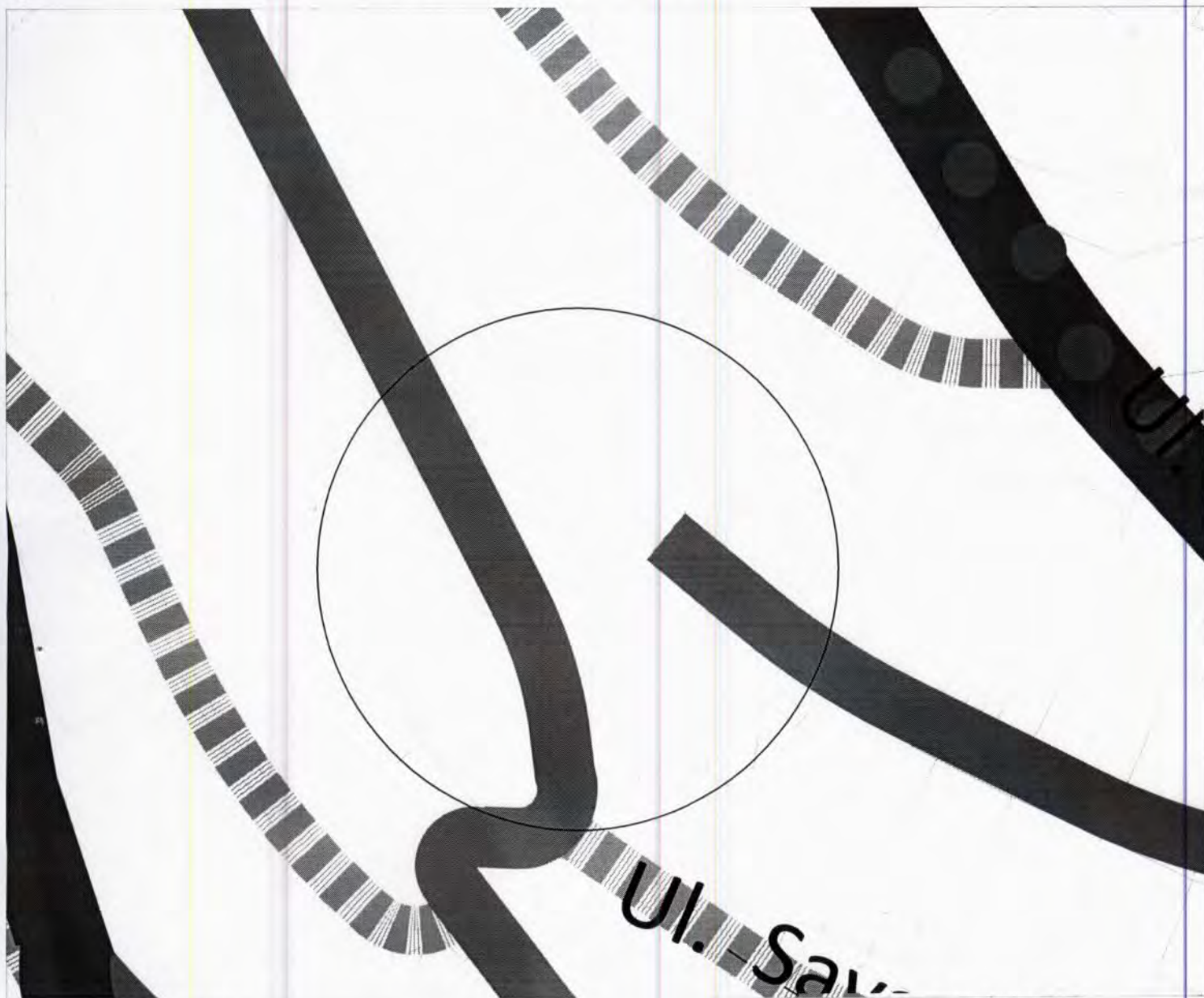
Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

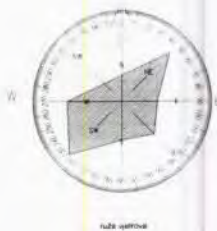


	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO - PJEŠACKI PRILAZI
	PJEŠACKA ULICA
	ŠETALIŠTE
	ŠUMSKE STAZE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA





kp. 1527/1 i 1527/2 KO Topla



Herceg Novi, 05.06.2019.

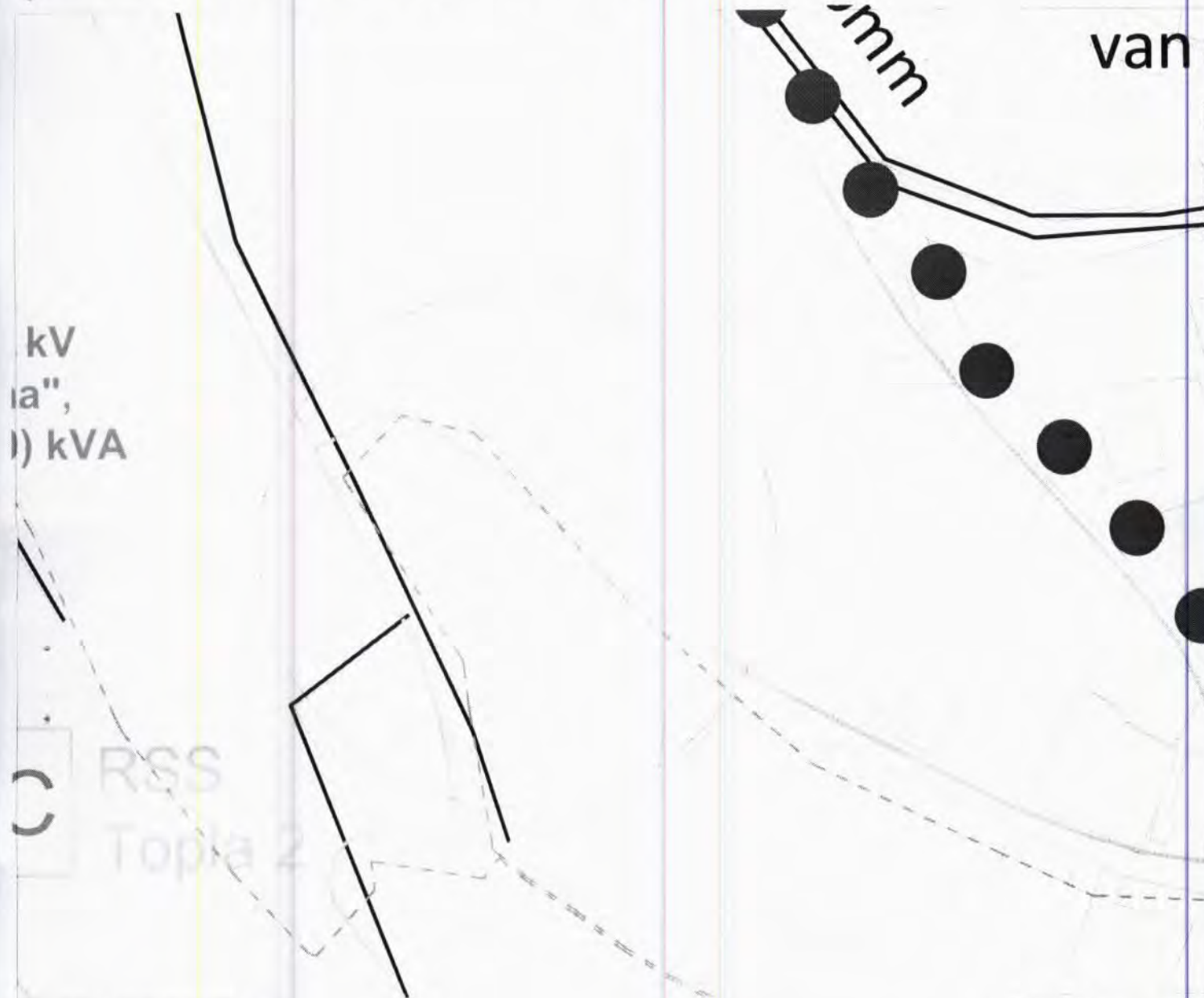
Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

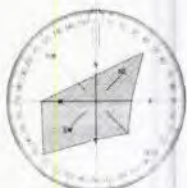


	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
	PJEŠAČKA ULICA
	STEPENIŠTE
	ŠETALIŠTE
	ŠUMSKE STAZE
	Morska luka lokalnog značaja
	Marina
	Svjetionik
	Javno parkiralište
	Javna garaža
	Fast parking sistem
	Smart parking sistem
	Autobusko stajalište
	Benzinska pumpa
	Pješačka pasarela
	Pješački ili kolsko- pješački podhodnik
	Tunel
	Kružna raskrsnica
	Trg
	Skver
	Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela





kp. 1527/1 i 1527/2 KO Topla



huda vjetrovitost

Herceg Novi, 05.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



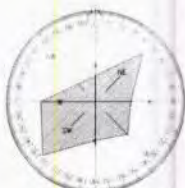
**LEGENDA :**

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINE MORA
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:**
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVAČA:**
  - Postojeći vodovod višeg reda
  - Postojeći vodovod
  - Planirani vodovod
  - Postojeći rezervoar
    - R10 Bajer I; V= 1x 500m<sup>3</sup>
    - R11 Bajer II; V= 1x 500m<sup>3</sup>
    - R14 Kanli Kula; V= 2x 500m<sup>3</sup>
    - R16 Savina; V= 2x 250m<sup>3</sup>
    - R15 Savina vrtić 2; van funkcije
    - R17 Savina gimnazija; van funkcije
    - R18 Savina Meljine; van funkcije
  - Postojeća crpna stanica
    - PS Bajer I
    - PS Bajer II
    - PS Kanli Kula
- FEKALNA KANALIZACIJA:**
  - Kanalizacioni vod višeg reda
  - Kanalizacioni vod
  - Planirani kanalizacioni vod višeg reda
  - Smjer odvođenja otpadne vode
  - Postrojenje za preradu otpadnih voda
  - Postojeća crpna stanica otpadne vode
    - PS Centar
    - PS Forte Mare
    - PS Savina
    - PS Meljine kružni tok
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:**
  - Postojeći elektrovod 35kV
  - Planirani elektrovod 35 kV
  - Postojeći elektrovod 10 kV
  - Planirani elektrovod 10 kV
  - Ukidanje elektrovođa 10 kV
  - Postojeća transformatorska stanica TS
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:**
  - TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
  - Planirani TK podzemni vod - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110 mm
  - TCI
    - RSS Topla
    - RSS Topla 2
    - LC Herceg Novi
    - RSS Savina
  - MT
    - Bazna stanica mobilne telefonije
      - RBS TKC HN
      - RBS Autobuska stanica
      - RBS Gradska kafana (Škver)
      - RBS Savina
      - RBS Hotel Plaža
    - Planirana bazna stanica mobilne telefonije
      - RBS Topla 1
      - RBS Topla 2
      - RBS Topla 3
      - RBS Karlići
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**
  - Kanalizacioni vod
  - Planirani kanalizacioni vod
  - Ukidanje kanalizacionog voda
  - Smjer odvođenja
- UREĐENJE VODOTOKA I VODA, REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM:**
  - Manji vodotoci
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:**





kp. 1527/1 i 1527/2 KO Topla






način optičke

Herceg Novi, 05.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing

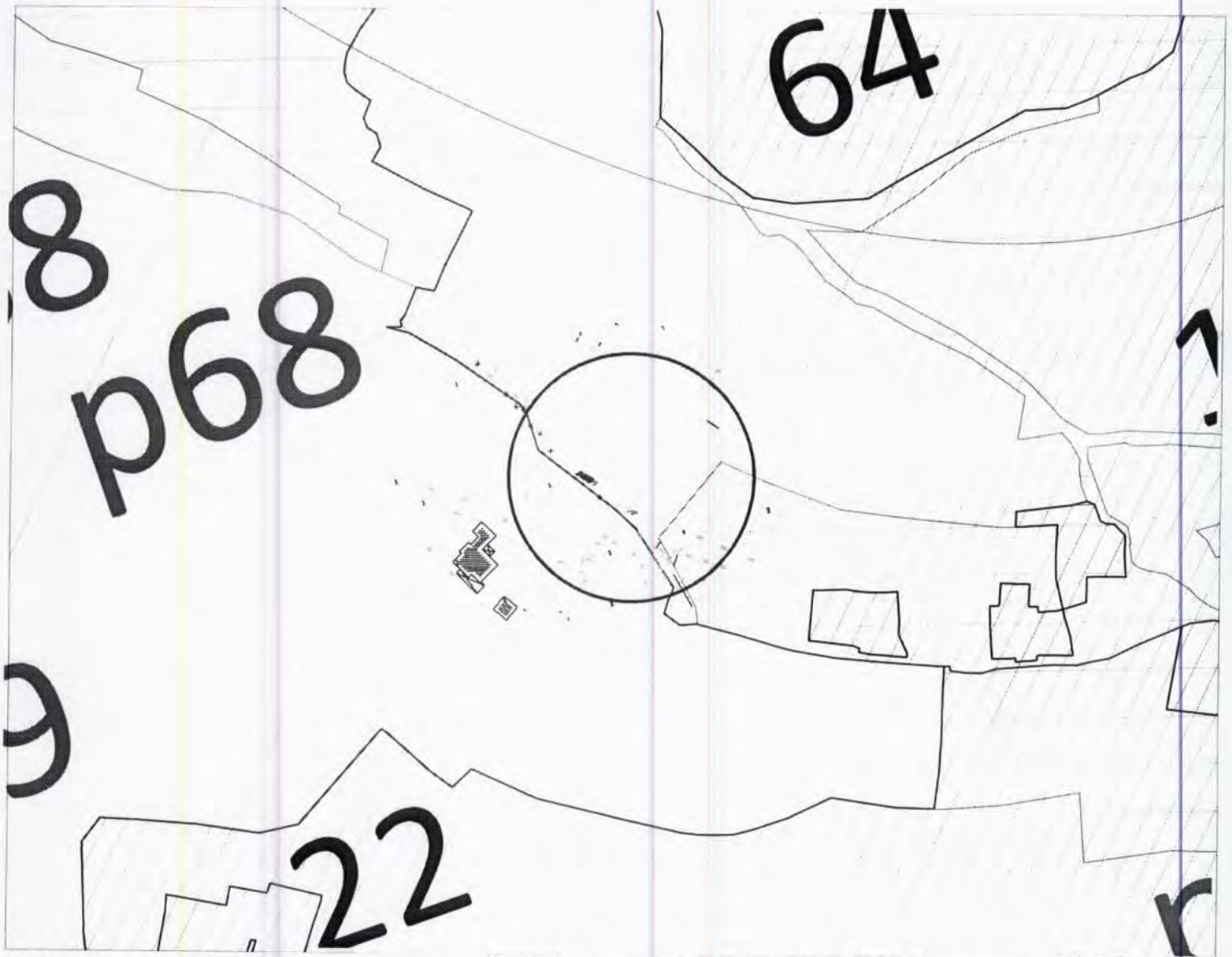


-  PARK ŠUMA
-  ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
-  SKVER

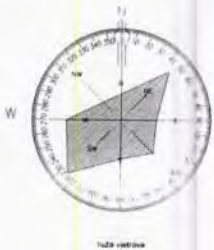
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:












-  ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  ZELENILU CENTRALNIH DJELATNOSTI
-  ZELENILU ZA TURIZAM
-  ZELENILU OBJEKATA PROSVJETE
-  ZELENILU OBJEKATA ZDRAVSTVA
-  ZELENILU KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
-  ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA





kp. 1527/1 I 1527/2 KO TOPLA



-  Granica područja Svjetske baštine ( UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine ( UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža ( očuvane ruralne graditeljske cjeline srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 01.08.2019

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing







Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,  
81250 Cetinje, Crna Gora  
tel: +382 41 232 153  
fax: +382 41 232 153  
www.uzkd@t-com.me

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

08 07 2019

ПРИМЉЕНО:				
Органи- заједн.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Приједнос
	02-3-350-49 I			195/2019-1/4

Br: UP/I-05-285/2019-3

1. jul 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-285/2019-1, a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

#### o konzervatorskim uslovima uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 1527/1 i 1527/2 KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;





- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalic, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-285/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 1527/1 i 1527/2 KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće:





Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Topla, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni stanovanja srednjih gustina. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je 4 nadzemne etaže.

Terenskim obilaskom konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u središnjem dijelu naselja Topla, jugozapadno od kulturnog dobra *Tvrđava Španjola* (Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 1116 od 25. 11. 1957. godine.), sjeverno od Jadranske magistrale. Lokacija je nepristupačna, dakle nema izgrađene infrastrukture koja bi vodila do nje. Neposredno okruženje čine slobodnostojeći stambeni objekti, čija spratnost varira zavisno od nagiba terena, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+2+Pk i P+3. Ovi objekti svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.



DIREKTOR  
dipl.ing.arh Božidar Božović





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-628/2019

Herceg Novi, 22.7.2019. god.

Moje ruke

CRNA GORA ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ Херцег Нови				
Примљени	29 JUL 2019			
Ордин број:	Класификација број:	Радни број:	Порука број:	Вриједност:
02-3-350-UP-195/19-115				

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji -UP koja obuhvata dijelove kat.parc. 1527/1 i 1527/2 sve K.O. Topla u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi i Izmjene i dopuna DUP-a Srbina, na osnovu člana 74 stav 5i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u Izmjene i dopuna DUP-a Srbina („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 1/10) i PUP-a Opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18), izdaje

#### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SS -stanovanje srednjih gustina, na lokaciji -UP koja obuhvata dijelove kat.parc. 1527/1 i 1527/2 sve K.O. Topla u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18) i Izmjena i dopuna DUP-a Srbina („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 1/10)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

##### -Postojeće stanje

- Lokacija: UP koja obuhvata dijelove kat.parc. 1527/1 i 1527/2 sve K.O. Topla, nalazi se u zoni SS-stanovanje srednjih gustina, maksimalno dozvoljene spratnosti četiri nadzemne etaže.

Do predmetne lokacije obezbjedjen je direktan kolski prilaz gradskom ulicom kroz naselje Ulica Sava Bajkovića, zemljište označeno kao kat.parc. 1550 K.O. Topla, od koje se odvaja pristupni nekategorisani opštinski put -zemljište označeno kao kat.parc. 1495 K.O. Topla koji tangira južnu granicu parcela 1527/1 i 1527/2 K.O. Topla. Priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta.

##### -Planirano stanje





- Kolski i pješački prilaz predviđen je sa Planiranih saobraćajnica S1 i S2 u skladu sa grafičkim prilogom 9- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture .
- DUP Srbina u dijelu katastarskih parcela 1527/1 i 1527/2 K.o. Topla te planirane saobraćajnice "S2" primjenjuje na način da se saobraćajnica "S2" završava okretnicom u okviru parcele 1527/2 K.O. Topla po dubini od 12,50 m i ukida se veza prema "S1", prema grafičkom rješenju saobraćajnica u GUR-u HN. Granica UP 113 se pomjera sa sjeveroistočne strane do granice UP 142 , a sve u okviru kat.parc. 1527/1 i 1527/2 K.O. Topla.
- **Širina zaštitnog pojasa javnog puta**, udaljenost između regulacione i građevinske linije planiranog objekta **ne smije biti manja od 5 m**.
- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: - **stanovanje 1,3 PM / stambenoj jedinici**,
  - **Restorani i kafići 1PM /60 m2 BRGP,**
  - **Poslovni objekti 1 PM /60 m2 BRGP.**
- Dozvoljena je kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta . Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne.Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojim bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata . Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x5,0 m (3,75x5,0m parking mjesta za lica sa posebnim potrebama).
- Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11"). Dimenzije parking mjesta ( 2,5x5) m. Maksimalni podužni nagib rampi je ir= 12% za otkrivene i ir= 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI: RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

- naslovu, GRADSKU INFRASTRUKTURU

- u dosije, Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

- arhivi.

SEKRETAR

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije





DOO  
**VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174  
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191  
 CKB: 510-169-18 Faks 323-090  
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me  
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

МАНЈА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 ХЕРЦЕГ НОВИ

20-03-2019  
 02-3-350-UPI-195/19-1/1

Broj:05-727/19  
 Herceg Novi, 19.03.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**DEDIJER ŽELJKO**  
**HERCEG NOVI**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-727/19 od 08.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 1527/1 i 1527/2 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem **02-3-350-UPI-195/2019 od 06.03.2019.god.**, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 50 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

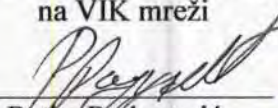
**NAPOMENA:**

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

Dostavljeno :

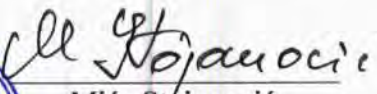
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Ratka Radunović  
 dipl.ing.proiz.



Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

Direktor

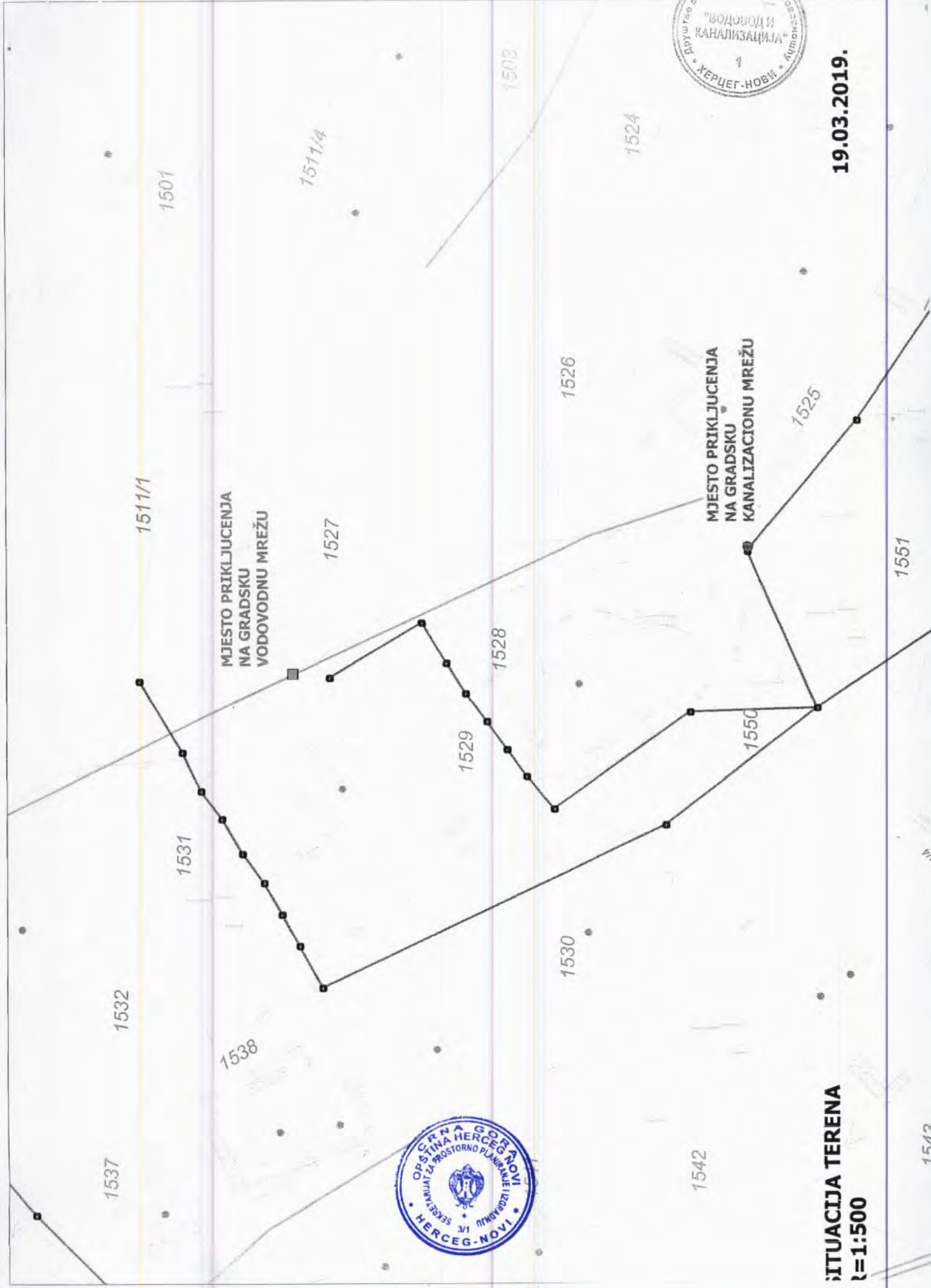
  
 Mr Olivera Doklešić  
 dipl.ing.grad.







19.03.2019.



Mjesto priključenja  
na gradsku  
vodovodnu mrežu

Mjesto priključenja  
na gradsku  
kanalizacionu mrežu



SITUACIJA TERENA  
1:500





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



1:3  
1:4  
1:5  
1:6

4  
701  
500  
6  
544  
200

4  
701  
500  
6  
544  
300



4  
701  
500  
6  
544  
300

4  
701  
400  
6  
544  
300

4  
701  
400  
6  
544  
300

4  
701  
300  
6  
544  
200

4  
701  
300  
6  
544  
300

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Овјерава  
Службено лице





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-3798/2019  
Datum: 08.03.2019  
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI UP I 195/2019, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 1029 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1527	1		17 55		BAJER	Sume 2. klase KUPOVINA		520	0.57
1527	2		17 55		BAJER	Sume 2. klase KUPOVINA		608	0.67
								1128	1.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2002965240012	DEDJER ŽELJKO HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18 ).

Načelnik:  
  
RADUŠINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme štampe 08.03.2019. 10:02:49



2057383

