



# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Lučić Boško

OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I  
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 18.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 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 Lučić Boška izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- MN- površine za mješovite namjene, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara kp.br.1453/1 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR HN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lučić Boško, Njegoševa 108, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 09.05.2019. godine pod brojem 02-3-350-UP I-453/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1453/1 K.O. Topla, od 08.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 945 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18364/ 2019 od 04.11.2019. godine, kojim se dokazuje da su Lučić Boško i Lučić Dragana upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1453/1 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 999 m<sup>2</sup> (u naravi- voćnjak 2.klase- 321m<sup>2</sup>, dvorište 500m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada 136m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 2- 31m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 3- 11m<sup>2</sup>, sa teretima i ograničenjima- pomoćne zgrade 2 i 3 nemaju građevinsku dozvolu;

- **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 list nepokretnosti br. 945, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj postoji evidentiran stambeni objekat 136m<sup>2</sup> (Su+P+1+Pk) i dvije pomoćne zgrade (P) od 31m<sup>2</sup> i 11m<sup>2</sup>, obje bez građevinske dozvole.
- **POSEBNA NAPOMENA:** Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekata podnese prijavu uklanjanja objekata koji su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti br.945. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).



## 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 **MN- Površine za mješovite namjene**.

- Na područjima mješovite namjene važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primjenjuje koncept planiranog rješenja iz GUR-a, u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, a prema urbanističkim parametrima i uslovima koji važe za najsirodnuju stambenu namjenu (»SMG« ili »SS«), pri čemu objekat zadržava postojeću tipologiju i funkcionalno oblikovne karakteristike, u zavisnosti od prostornih mogućnosti lokacije, urbanog konteksta, ambijentalne cjeline kojoj pripada i utvrđenih režima zaštite;

Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN, primjenjuju se urbanistički parametri kao za namjenu »turizam«-T1 (Iz=0.5 i li=2,0) pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijentalno- morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja, kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilim agrađenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2). U skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara Herceg Novog, odnosno odgovarajuće regulative, pristupiće se i izradi studije vizuelnih uticaja kako je tim dokumentom predviđeno.

Kompatibilni sadržaji, kao i njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama i treba da budu zastupljeni po sistemu »raznovrsnosti«

Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao i sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;

Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti građevinsku liniju i spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima.

U prostornom obuhvatu GUR-a HN isključuju se privredne djelatnosti u okviru zona mješovite namjene (sajmišta, hale, fabrike i sl.), kao i sadržaji proizvodnih djelatnosti koje imaju negativan uticaj na životnu sredinu i stambenu namjenu ( buka, prašina, neugodni mirisi, opasni materijali i sl.);

Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite, neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.

- **Shodno gore navedenom, a uvidom u planski dokument, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju najsirodnuja namjena SS- stanovanje srednje gustine.**
- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja;
- Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planiranog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana;
- 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, kao i uz Šetalište, transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;

### • 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>.
- Površina predmetne katastarske parcele iznosi 999m<sup>2</sup>, prema listu nepokretnosti 945.



- Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu. Prema grafičkom prilogu br. 09- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture- predmetna parcela ima planiran prilaz sa kolsko-pješačke ulice.
- **Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli br. 1453/1 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 u manje 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 tvrdi 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:

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);

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 sljemena 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 sljemena 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 količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18,011/19)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18,011/19)).

**Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

## **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:**

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( „Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

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

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

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

- **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 zavistiti 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.)

Zelenilo planiranih *turističkih objekata* prilagoditi kulturnom pejzažu i ekološkim uslovima sredine, i uskladiti sa zahtjevima određene kategorije turističkog objekta. Naglasak treba da bude na dekorativnoj funkciji ali i na sanitarno-higijenskoj i rekreativnoj funkciji. Izrada projektne dokumentacije treba da se fokusira na usklađivanje novih projektnih rješenja sa postojećim, prirodnim pejzažom, na očuvanje kvalitetnog postojećeg zelenog fonda izradom Studija procjene kvaliteta biljnog fonda kao i izboru odgovarajućih biljnih vrsta. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Posebnu pažnju posvetiti uređenju površine oko nekadašnjeg hotela „Na zelenoj plaži“, čije stilsko uređenje treba da bude u saglasnosti sa postojećim objektom.

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.

### ▪ Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti

#### *Smjernice*

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
- Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina
- Tamo gde je prigodno, uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama“ i „pižulima“, „pila“ i „pitari“ 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 drvored.
- 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 panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).



- U zonama centralnih djelatnosti osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje će 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.

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

##### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

##### • Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

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

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 vrtne 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.

- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta , tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**

#### **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 preko kolsko-pješačke ulice, prema grafičkom prilogu 09- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture. Uslovi priključenja su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima 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
Hotel (prema kategoriji)	1 pm/ 2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/ 2 apartmana

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 plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela jednim dijelom nalazi u kategoriji III- Tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne 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>					
	zona	B3	C1	C2	C3	D
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.30
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.15



	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 karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi dijelom i u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW		

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
  - Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za



konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.

- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja 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 IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP (odgovara kp.br. 1453/1 KO.Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**  
999m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0.4 (u slučaju da se radi o namjeni objekta SS-stanovanje srednje gustine)  
  
0.5 (Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1.2 (u slučaju da se radi o namjeni objekta SS-stanovanje srednje gustine)  
  
2.0 (Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN)
- **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;  
**U pojedinim planskim jedinicama je limitirana spratnost.**  
**Shodno najsrodnijoj namjeni SS- stanovanje srednje gustine:**
  - 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 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 međuetaznih 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.

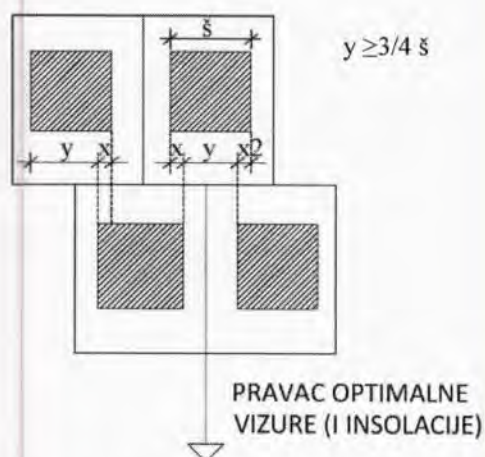
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod 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).

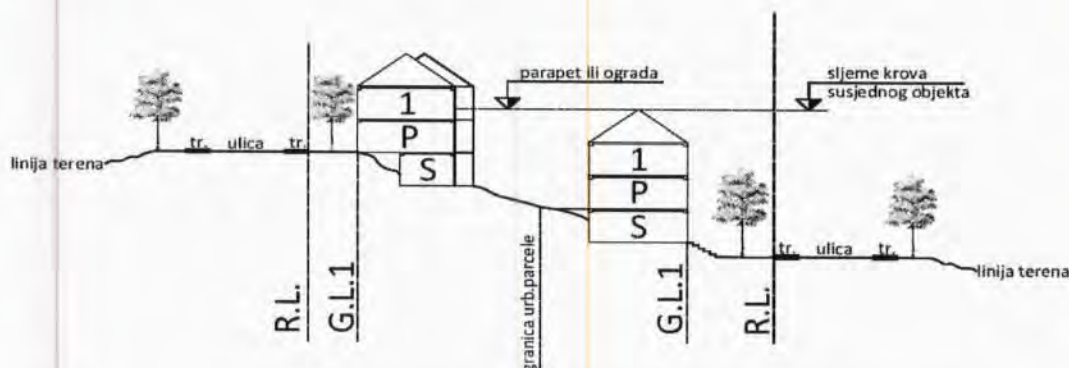
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



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
Hotel (prema kategoriji)	1 pm/ 2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/ 2 apartmana

• **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 također 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.)

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

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

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

Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteranu u druge namjene. Gabariti suterana 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 nadzotka 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, nadzotka 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 omogućiti stvaranje korisne etaže.

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

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

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

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.

- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i



sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni 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;

#### • 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 usjeko 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.

**POSEBNA NAPOMENA:** Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekata podnese prijavu uklanjanja objekata koji su evidentirani u kopiji plana i listu nepokretnosti br.945. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)



## PRILOZI:

### – Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

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

- list broj 07: -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 13: -Direktna primjena GUR-a- Plan namjene površina sa elementima regulacije
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

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

- Zahtjev za izadavanje tehničkih [konzervatorskih] uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 23.10.2019.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 25.10.2019. godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.
- Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231- UPI-856/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 12.11.2019. godine u Herceg Novom.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1610/19 od 27.06.2019. godine.

### – List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

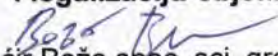
- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1453/1 K.O. Topla, od 08.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 945 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18364/ 2019 od 04.11.2019. godine, kojim se dokazuje da su Lučić Boško i Lučić Dragana upisani kao vlasnici na kat. parceli br. 1453/1 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 999 m<sup>2</sup> (u naravi- voćnjak 2.klase- 321m<sup>2</sup>, dvorište 500m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada 136m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 2- 31m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 3- 11m<sup>2</sup>, sa teretima i ograničenjima- pomoćne zgrade 2 i 3 nemaju građevinsku dozvolu;

### Samostalna savjetnica III



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh


### Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata



Bećir Božo spec. sci. građ.



### VD SEKRETARA

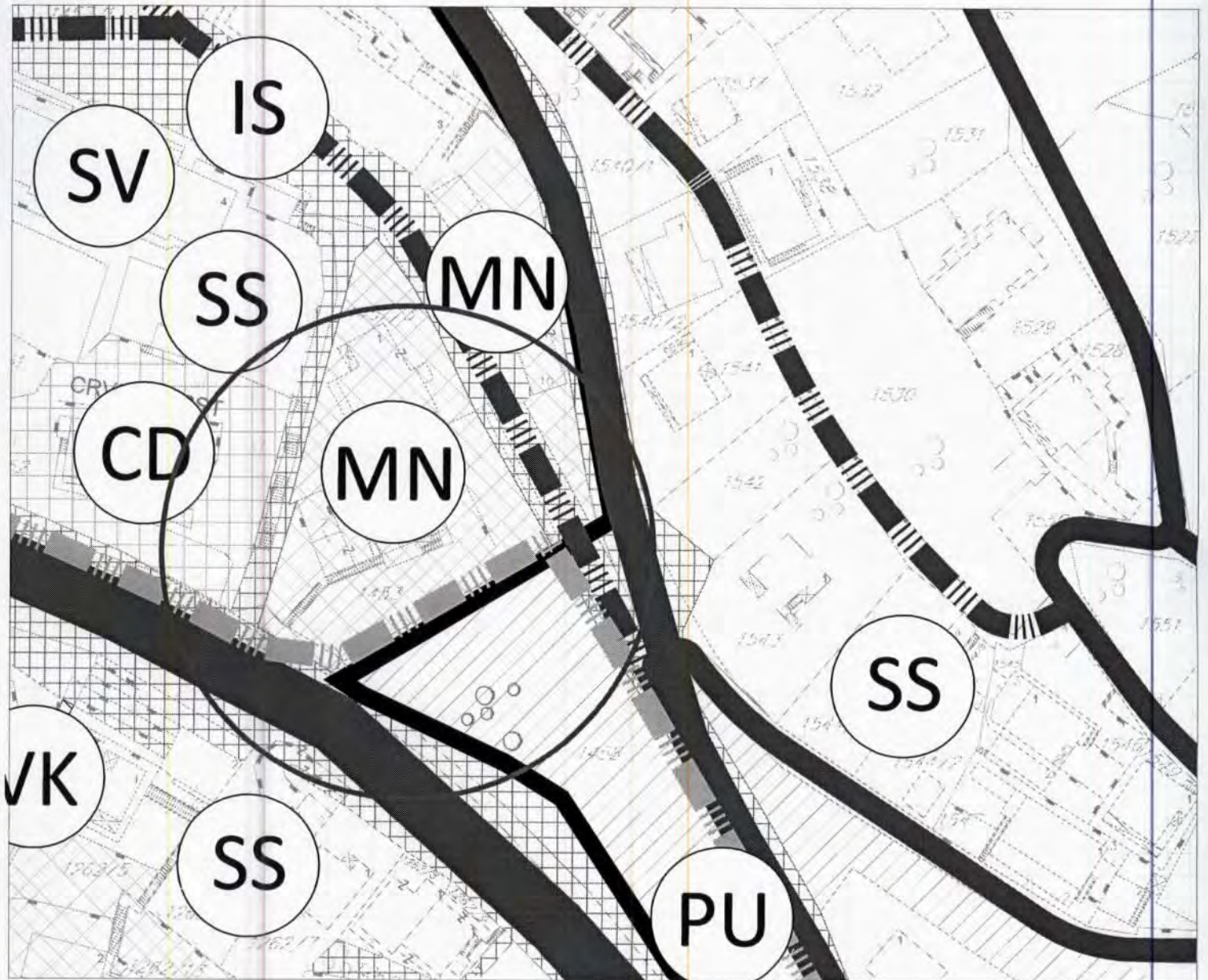


Vladislav Velaš dipl.ing. geod.

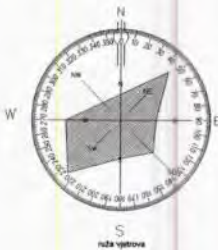
### DOSTAVITI

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





kp. br. 1453/ 1 KO Topla



Herceg Novi, 04.06.2019.

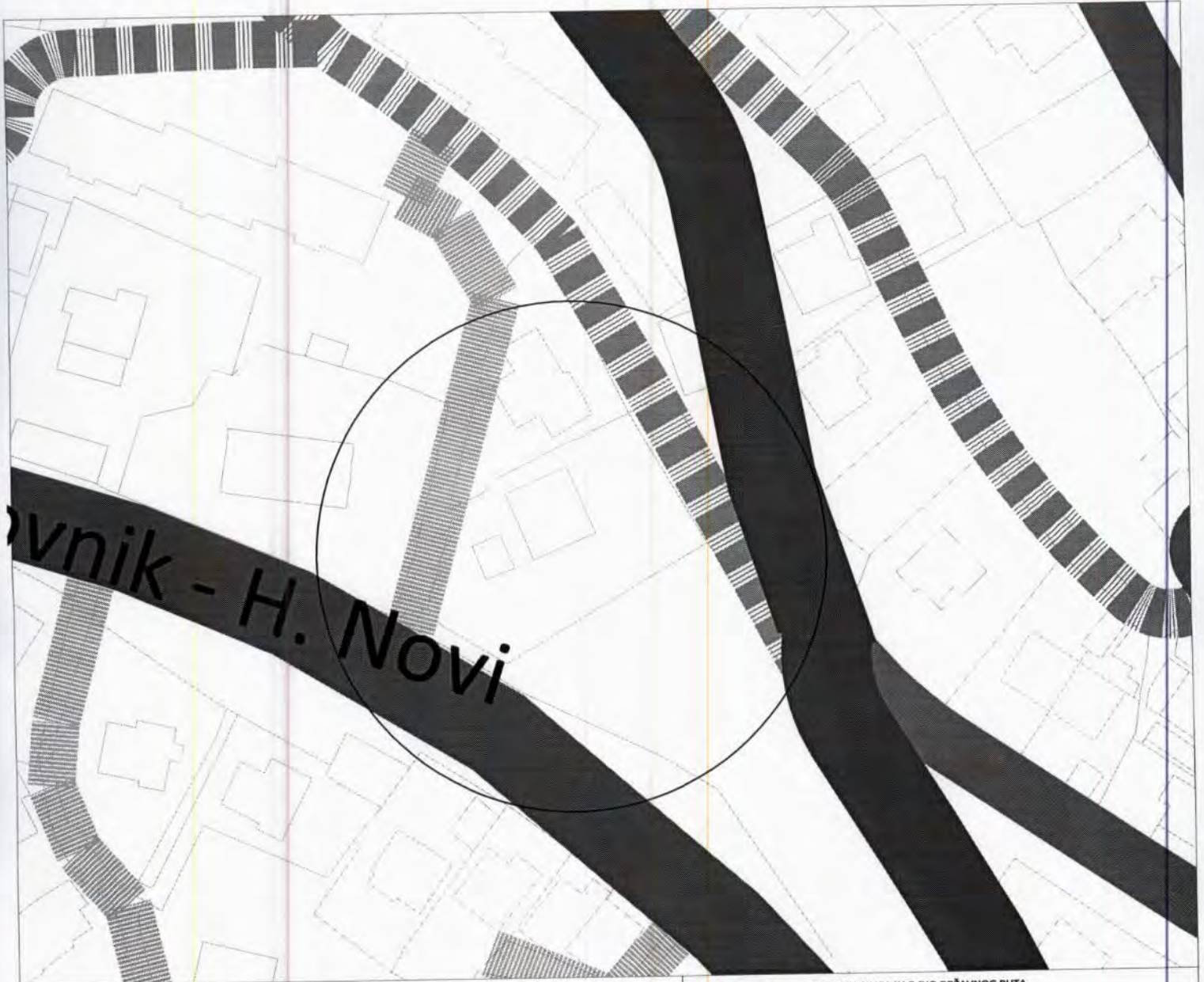
Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

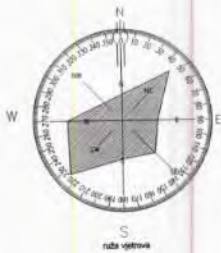


	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE





kp. 1453/1 KO Topla



Herceg Novi, 23.10.2019.

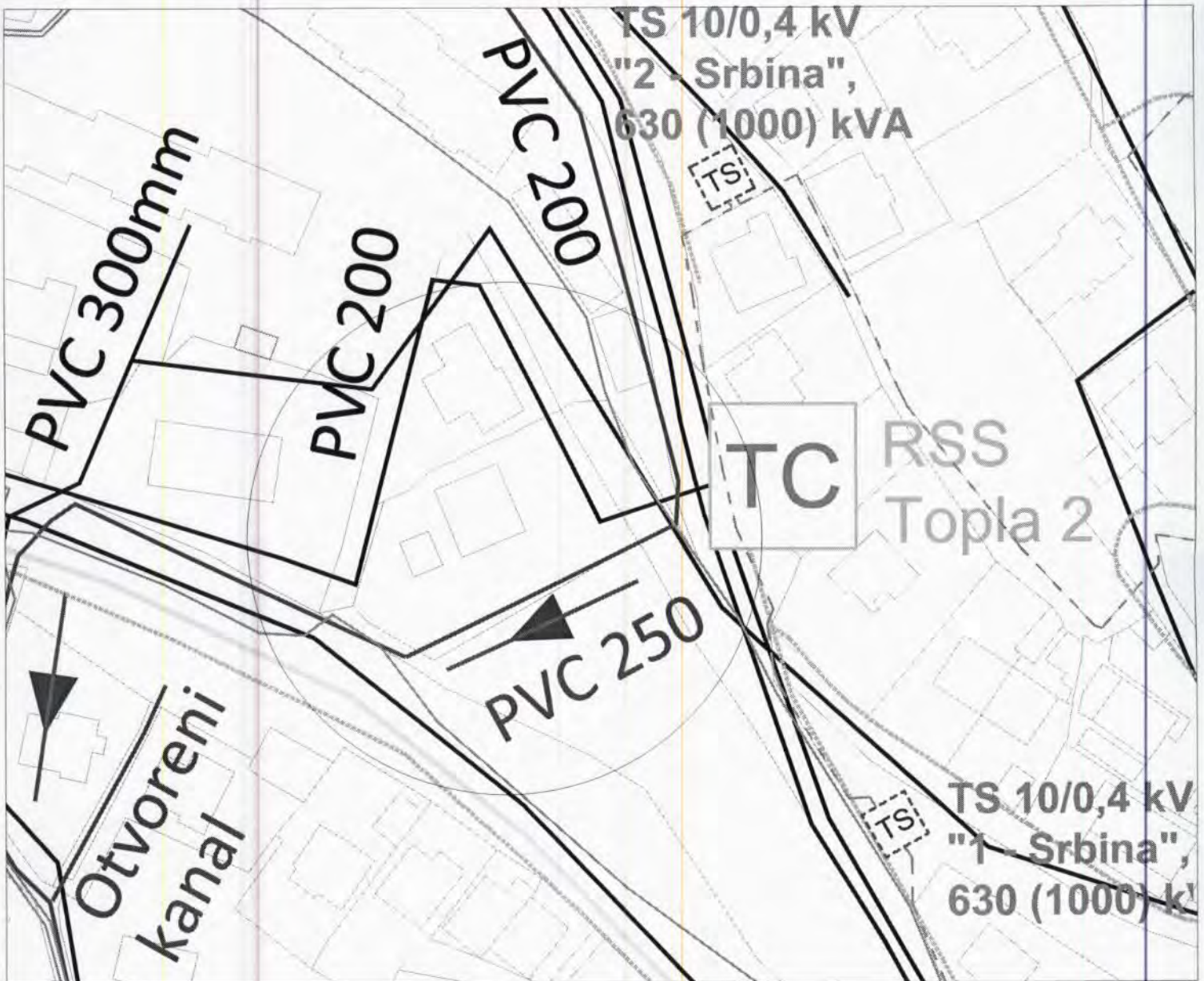
Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

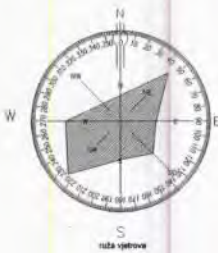


	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
	PJEŠAČKA ULICA
	STEPENIŠTE
	ŠETALIŠTE
	ŠUMSKE STAZE
	Morska luka lokalnog značaja
	Marina
	Svjetionik
	Javno parkiralište
	Javna garaža
	Fast parking sistem
	Smart parking sistem
	Autobusko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





kp. 1453/1 KO Topla



Herceg Novi, 23.10.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



**LEGENDA :**

- ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINE MORA
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:**
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEV**
- 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 elektrovida 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
- Telefonska centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
  - RSS Topla
  - RSS Topla 2
  - LC Herceg Novi
  - RSS Savina
- 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

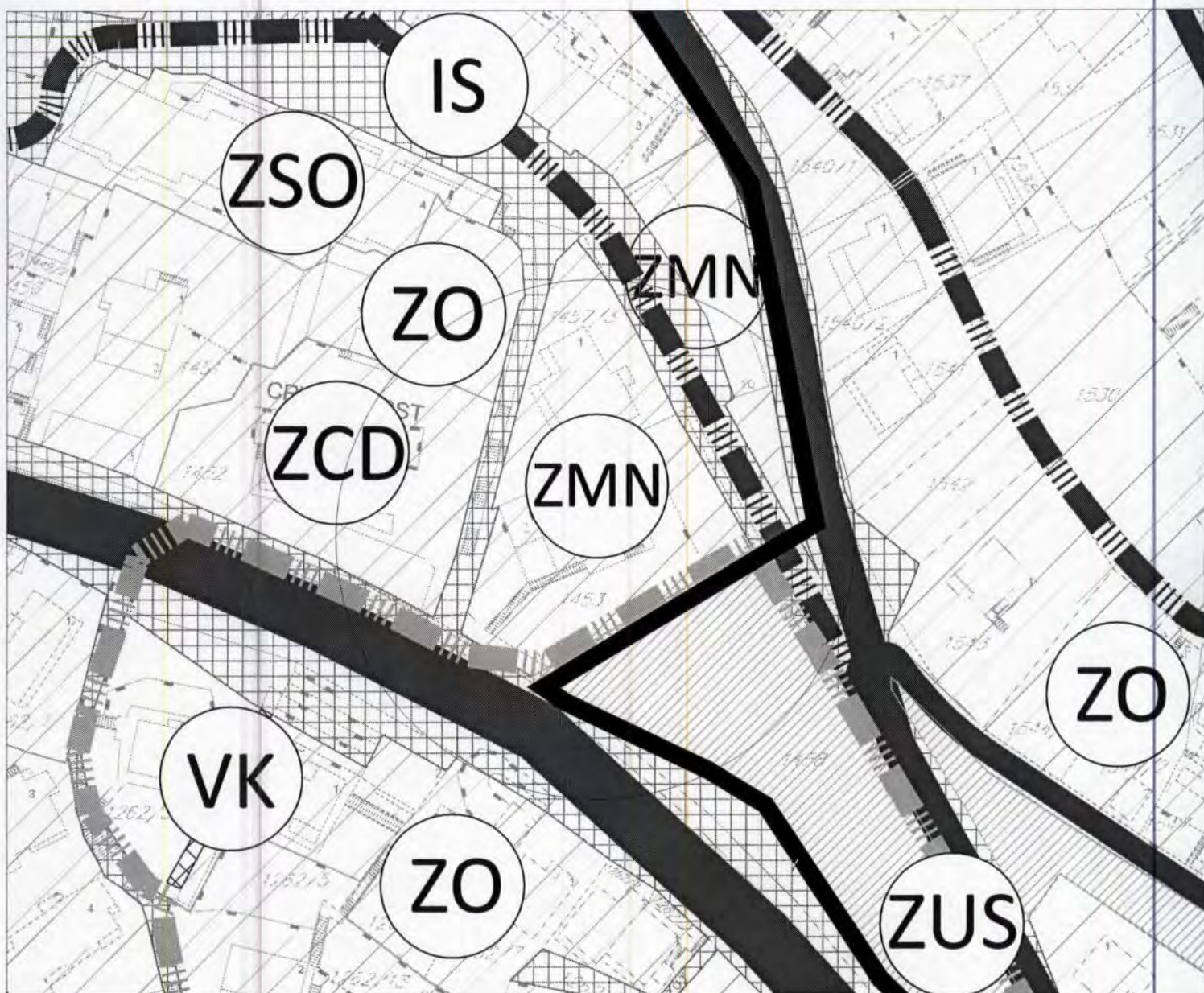
**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**

- Kanalizacioni vod
- - - - - Planirani kanalizacioni vod
- Ukidanje kanalizacionog voda
- ▶ Smjer odvođenja

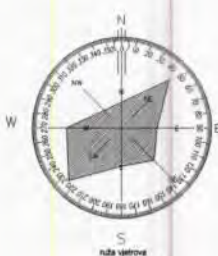
**UREDENJE VODOTOKA I VODA, REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM:**

- Manji vodotoci
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:**





kp. 1453/1 KO Topla



Herceg Novi, 23.10.2019.

Samostalna savjetnica III  
arh. Davidović Marijana dipl.ing.

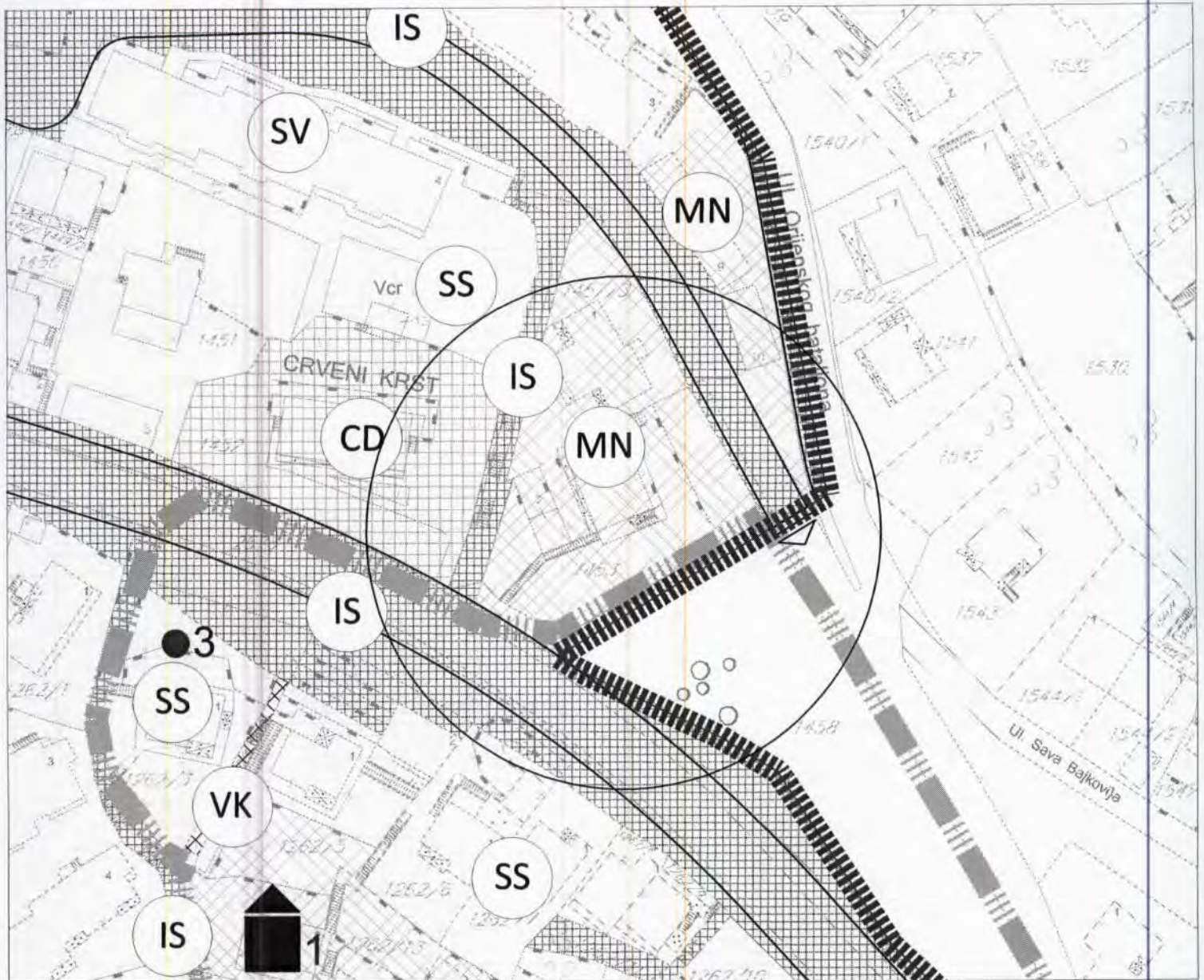


- ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
- SKVER

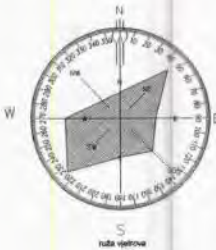
**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:**

- 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
- ZELENILU MJEŠOVITIH NAMJENA





kp. 1453/1 KO Topla



Herceg Novi, 23.10.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
SVG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
SS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PuI	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
VK	POVRŠINE KOPNENIH VODA
IS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
IO	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
VO	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

ZNAČAJNI OBJEKTI:

Zdravstvene zaštite:

- 21 Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" centralna zgrada, Topla
- 22 Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" Ambulanta Topla

Školstva i socijalne zaštite:

- 551 Javna predškolska ustanova "Naša Radost" Herceg Novi, Topla
- 553 Javna ustanova, Osnovna škola "Đafo Pavrić", Topla

Sporta:

- 584 Bočarski teren, Topla

Centralnih djelatnosti:

- CO1 Opština Herceg Novi
- CO2 Regionalni centar pošta Herceg Novi
- CO3 Uprava za nekretnine, Herceg Novi
- CO5 Zavod za zapošljavanje Herceg Novi
- CO7 Uprava policije CB Herceg Novi

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:

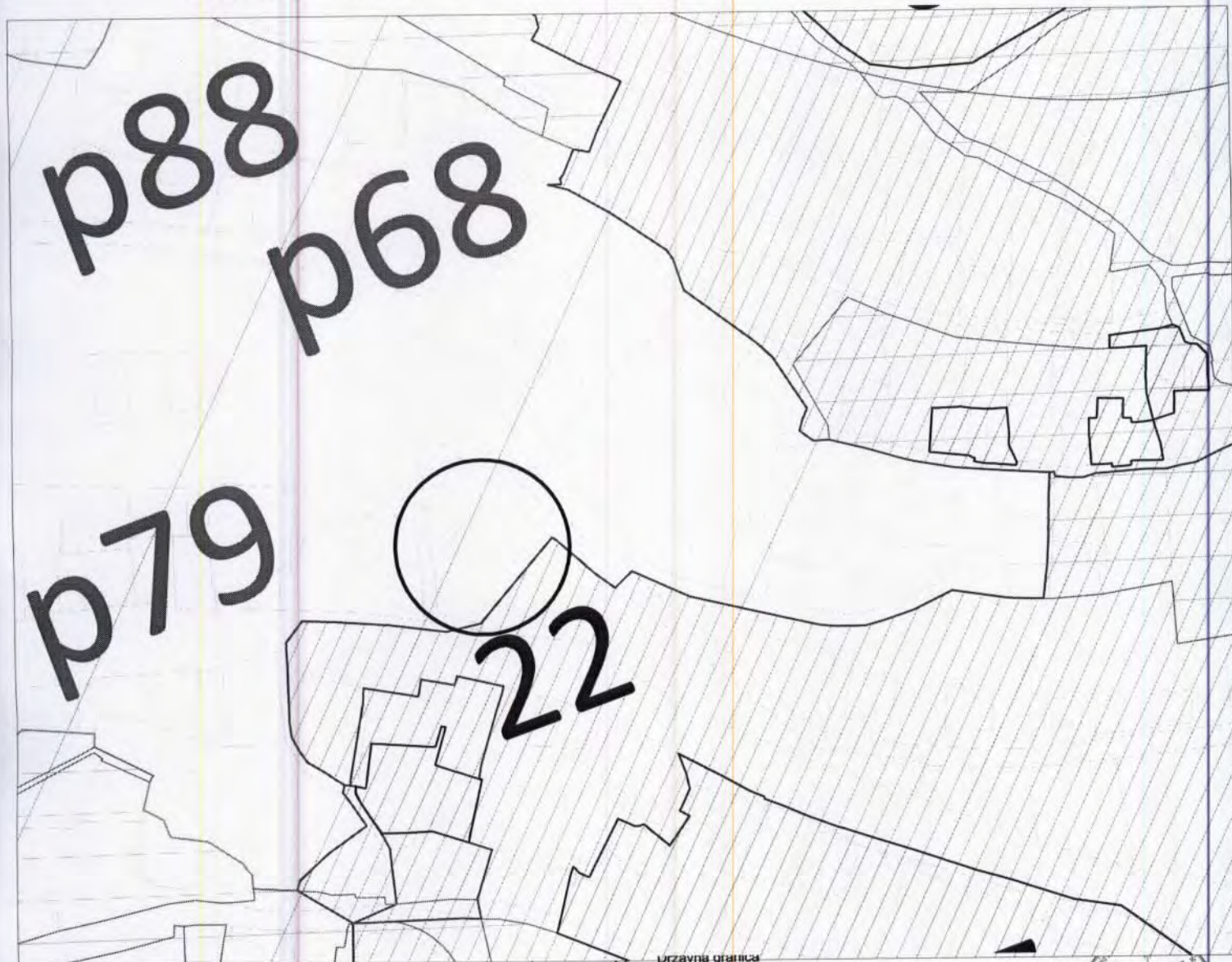
	ULICA U NASELJU
	PARKIRALIŠTE
	JAVNA GARAŽA
	SMART PARKING
	PIJEŠAČKA PASARELA
	KRUŽNA RASKRSNICA
	TRG
	SKVER
	BENZINSKA PUMPA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA

sa); Topla

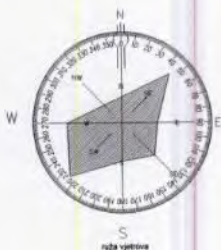


Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Prilog br.8c : Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža



KP BR. 1453/1 KO TOPLA



Herceg Novi, 04.06.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA III,  
 arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- Granica Opštine Herceg Novi
- 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 sa srednjevjekovnom 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





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-856/2019

Herceg Novi, 12.11.2019. god.

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено: 15-11-2019				
Opština	Opština	Opština	Opština	Opština
Herceg Novi	Herceg Novi	Herceg Novi	Herceg Novi	Herceg Novi
02-3-350-UP I-453/19-115				

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 stambenog objekta u zoni MN-mješovite namjene na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 1453/1 K.O. Topla u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18,63/18,11/19), 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 PUP Opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18, 4/19), izdaje

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni MN-mješovite namjene na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 1453/1 K.O. Topla u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi GUR Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18, 4/19)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

##### -Postojeće stanje

Do lokacije koja se sastoji od kat.parc. kat.parc. 1453/1 K.O. Topla, obezbjedjen je direktan kolski prilaz gradskom Ulicom orjenskog bataljona, katastarski označene kao kat. parcela br. 2577 K.O. Topla; naziv prema Registru opštinskih i nekategorisanih puteva koja je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 007/09 od 18.02.2009, 035/09 od 09.11.2009, 017/15 od 01.06.2015, 027/16 od 10.06.2016). Navedena gradska ulica tangira sjevernu granicu predmetne lokacije.

##### -Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini sabirna Ulica orjenskog bataljona koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica, a situaciono je postavljena približno duž trase postojeće ulice.





- **Kolski i pješački priključak lokacije- UP** koja se sastoji od kat.parc. 1453/1 K.O. Topla planiran je sa sjeverne strane predmetne urbanističke parcele preko planirane kolsko - pješačke ulice koja se priključuje na Ulicu orjenskog bataljona, prema grafičkom prilogu 09 koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.
- Priključak lokacije nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta I trotoara. Investitoru se ne dozvoljava izvodjenje bilo kakvih radova kojima će se mijenjati postojeća kota trotoara.
- **Širina zaštitnog pojasa opštinskog puta** - udaljenost izmedju regulacione i gradjevinske linije planiranog objekta (do koje se smije graditi), **ne smije biti manja od 5 m.**
- **Parkiranje i garažiranje vozila**
- Parkiranje i garažiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekat na pripadajućoj parceli, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata.

**Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**

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

- Parkiranje vozila moguće je planirati kao kombinaciju parkiranja na parceli i garaži. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi ( 2,50x5,0)m, (3,70x5,0)m-parking mjesta za lica sa posebnim potrebama .

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija. Podzemne I nadzemne garaže mogu biti jednoetažne I višeetažne. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta do zauzetosti parcele 90 %, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojim bi se ugrpila bezbjednost susjednih objekata.

**Regulaciju površinskih voda** u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na planiranu javnu površinu. Vodu prikupiti unutar granica parcela I priključiti na ulične objekte za odvodnju atmosferskih voda.

2.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").







Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-856/2019

Herceg Novi, 12.11.2019. god.

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,
- u dosije,
- arhivi.

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

*Tatjana Vuković*

SEKRETAR  
*Aleksandar Kovacevic*  
Aleksandar Kovacevic dipl.ing.erozije





Broj:05-1610/19  
 Herceg Novi, 27.06.2019.god.

Примљено: 27-06-2019

Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Година	Приједност
	02-3-350-UP1-453/2019			

**ОПШТИНА HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**LUČIĆ BOŠKO**  
**HERCEG NOVI**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1610/19 od 23.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 1453 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-453/2019 od 15.05.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 200 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;
- ✧ Prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.list CG br. 45/08), neophodno je ugraditi separator masti, ulja i nečistoća ukoliko se planira profesionalna kuhinja ili slično;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i trasu polaganja priključnog kanalizacionog cjevovoda. ...

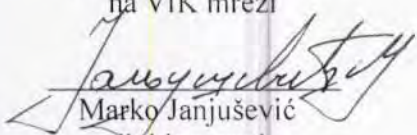
**NAPOMENA:**

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

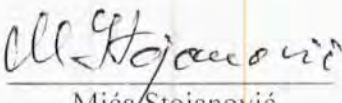
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

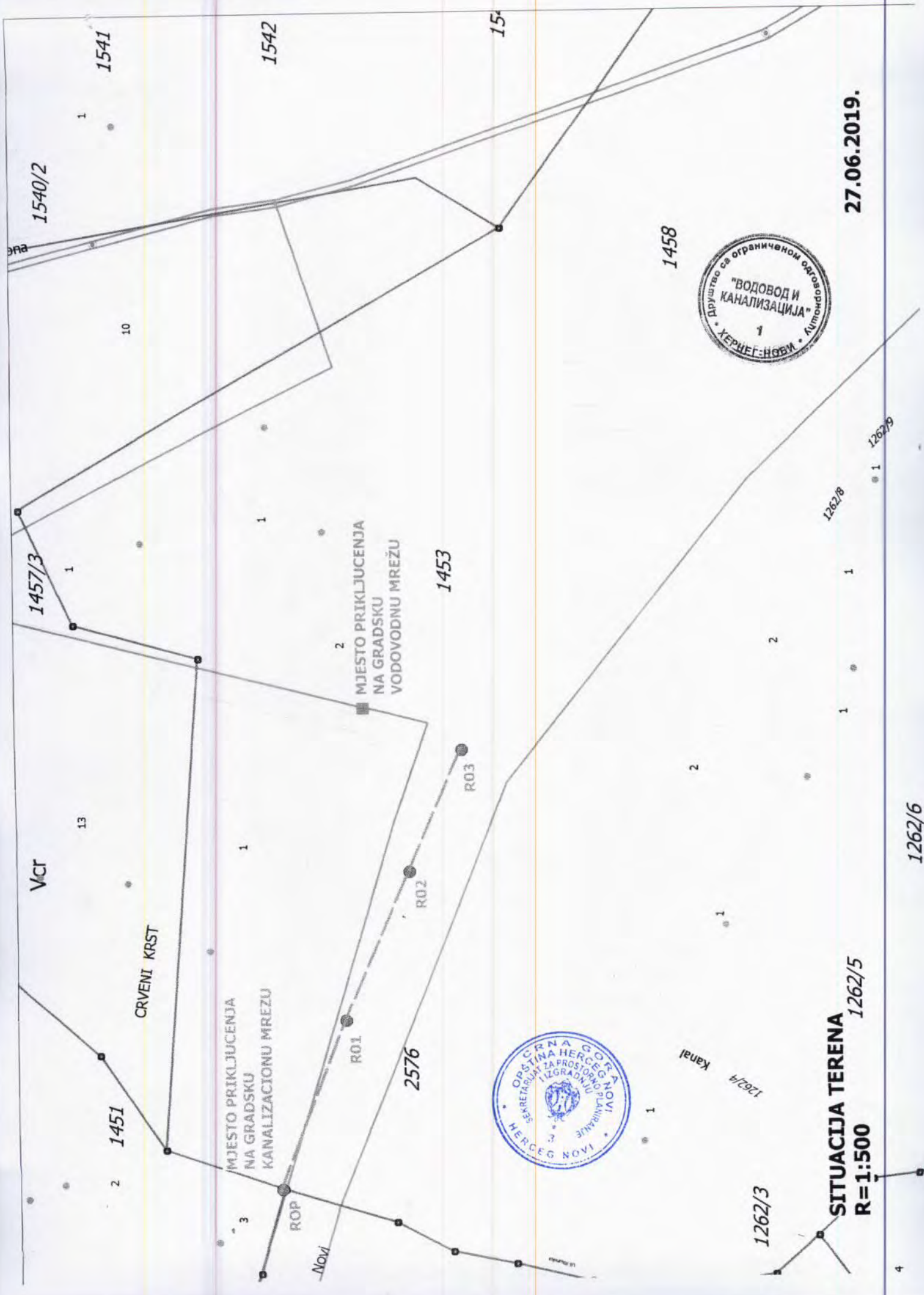
  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

Direktor

  
 Mr Olivera Boklešić  
 dipl.ing.grad.







27.06.2019.

SITUACIJA TERENA  
R=1:500  
1262/5

1262/6

1262/3

Kanal

CRVENI KRST

VCF

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU

Novi

1457/3

1453

1451

2576

1540/2

1541

1542

1543

1458

1262/8

1262/9

1262/3

1

2

2

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

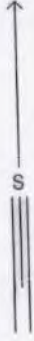
1





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

Овјерава  
Службено лице:

*Вукосав Б. Вукосав*









CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1453	1	Nestambeni prostor	4	PN 145	Susvojna LUCIĆ ILIJA BOŠKO 221/950/240/10 TOPLA 2 Herceg Novi Susvojna LUCIĆ MIRKO DRAGANA 051/952/2450/30 JOVANA BIJELEČA 2 Herceg Novi
1453	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 31	Susvojna LUCIĆ ILIJA BOŠKO 221/950/240/10 TOPLA 2 Herceg Novi Susvojna LUCIĆ MIRKO DRAGANA 051/952/2450/30 JOVANA BIJELEČA 2 Herceg Novi
1453	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 11	Susvojna LUCIĆ ILIJA BOŠKO 221/950/240/10 TOPLA 2 Herceg Novi Susvojna LUCIĆ MIRKO DRAGANA 051/952/2450/30 JOVANA BIJELEČA 2 Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1453	1	2		1	Pomoćna zgrada	02/08/2001 0/0	Nema dozvola
1453	1	3		1	Pomoćna zgrada	20/12/2018 9/22	Nema dozvola

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG" br. 18/19) u iznosu od 2 eura  
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnim  
premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u  
iznosu od 3 eura.



Datum i vrijeme: 04.11.2019 10:21:51

2350719