



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## 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)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Morić Vaso,  
Luštica Tići 66, Radovići

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 10.10.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-510/2019  
Herceg Novi, 10.10.2019. 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 podnijetog zahtjeva Morić Vasa izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni PO- poljoprivredne obradive površine (planska jedinica 15-0 – Luštica-ostalo), na lokaciji: urbanistička parcela UP, koja odgovara katastarskoj parceli broj 134 K.O. Radovanići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Morić Vaso, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 20.05.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-510/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**  
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 134 K.O. Radovanići, broj: 568/2019 od 05.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;  
Izvod lista nepokretnosti br. 136 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8952/2019 od 31.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Morić Vaso vlasnik na k.p.134 KO Radovanići (površine 3149m<sup>2</sup> u naravi Voćnjak 3.klase i Voćnjak 4.klase ), bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18).
  - Uvidom u priloženu kopiju plana br. 568/2019 od 05.08.2019.godine, utvrđeno je da na predmetnoj predmetnoj katastarskoj parceli br. 134 KO.Radovanići nema evidentiranih objekata.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi svojim većim djelom u zoni **PO-poljoprivredne obradive površine i manjim djelom parcele u zoni N-naselja**.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta-, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 15-0 - Luštica-ostalo.
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- direktnom primjenom odredbi PUP-a za građevinska područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planske dokumentacije nižeg reda.
- Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi I specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat, dvojni objekat i objekat u nizu.
- Shodno planskoj jedinici u kojoj se nalazi objekat i njegovoj planiranoj namjeni, na predmetnoj parceli je moguće građenje:
- Na poljoprivrednim površinama (obradivo zemljište-"PO" i drugo poljoprivredno zemljište-"PD"), moguće je u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede I stočarstva, graditi stambene i privredne objekte za vlastite potrebe, pri čemu se ovi objekti ne mogu graditi u okviru prve kategorije bonitetnog zemljišta.
- U stambenim objektima ovih cjelina mogu se takođe pružati ugostiteljske i turističke usluge agroturizma i seoskog turizma.

**Ukoliko se radi o užem obalnom pojasu do 1000m, uslov za građenje ovih objekata je da postoji registrovana osnovna poljoprivredna djelatnost. (predmetna parcela se nalazi u užem obalnom pojasu od 1000m)**

### ▪ Posebna pravila građenja i uređenja prostora

#### **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji**

Izvan građevinskog područja naselja odgovarajući objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu se graditi pod određenim uslovima na poljoprivrednim površinama i ostalim prirodnim površinama.

Na poljoprivrednim površinama (obradivo zemljište-"PO" i drugo poljoprivredno zemljište-"PD"), moguće je u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede I stočarstva, graditi stambene i privredne objekte za vlastite potrebe, pri čemu se ovi objekti ne mogu graditi u okviru prve kategorije bonitetnog zemljišta.

U stambenim objektima ovih cjelina mogu se takođe pružati ugostiteljske i turističke usluge agroturizma i seoskog turizma.

**Ukoliko se radi o užem obalnom pojasu do 1000m, uslov za građenje ovih objekata je da postoji registrovana osnovna poljoprivredna djelatnost. (predmetna parcela se nalazi u užem obalnom pojasu od 1000m)**

Imajući u vidu specifičnosti ovih područja, parcela i specifičnosti izgradnje na njima, u skladu sa zakonskom i ostalom regulativom, prilikom izdavanja uslova za ove vrste objekata poštovati ona pravila koja se odnose ili mogu da se odnose na izgradnju na ovim područjima a koja su sadržana u poglavljima: 9.4.1.1. i 9.4.1.2. kao i posebna pravila za građenje i uređenje prostora koja su definisana za različite vrste objekata. Pri tom, imati u vidu da su ovde u pitanju područja namenjena poljoprivrednoj proizvodnji ili su u pitanju ostale prirodne površine na kojima nije dozvoljeno formiranje naselja, grupacija objekata, i sl.

▪ **Posebna pravila građenja i uređenja prostora**

**Stambeni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede:**

- Minimalna površina parcele: 0,2 ha;
- Uslov za izgradnju stambenog objekta je građenje jednog ili više privrednih objekata na istoj parceli,
- Na jednoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat kao i jedan ili više pomoćnih objekata za sopstvene privredne potrebe,
- Maksimalna spratnost: 2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma,
- Najveća bruto površina osnove stambenog objekta: 100m<sup>2</sup>.
- Minimalna udaljenost stambenog objekta od granica susjedne parcele: 10m,
- Rastojanje stambenog i ekonomskog objekta je minimum 10m.

**Privredni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede:**

- Na jednoj parceli može se graditi samo jedan ili više privrednih objekata i jedan ili više pomoćnih objekata za sopstvene privredne potrebe,
- Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih,
- Na parcelama površine od 1 ha – 3 ha maksimalna spratnost objekta je :
  - prizemlje ( najveće visine do 5 metara) max. bruto površine osnove (BRGP) do **200m<sup>2</sup>**, i/ili
  - podrum, max. bruto površine osnove (BRGP): 400m<sup>2</sup>
- Na parcelama površine veće 3 ha, maksimalna spratnost objekta je :
  - prizemlje ( najveće visine do 5 metara) max. bruto površine osnove (BRGP) do **400m<sup>2</sup>**, i/ili
  - podrum, max. bruto površine osnove (BRGP): 1000m<sup>2</sup>
- Minimalna udaljenost privrednog objekta od granica susjedne parcele: 10m.

**Objekti za potrebe prijavljenog porodičnog poljoprivrednog gazdinstva:**

Pod ovom kategorijom podrazumjevaju se objekti u funkciji:

- a) *agroturizma* (pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seoskom domaćinstvu) uz uslov da najmanje 70% površine parcele bude pod trajnim zasadima (maslina, vinova loza i sl.)
- Na jednoj parceli može se graditi jedan osnovni objekat u funkciji agroturizma („farm house“) i jedan ili više ekonomskih (privrednih) i pomoćnih objekata u funkciji gazdovanja, održavanja i posjete poljoprivrednih gazdinstava, kao i konzumiranja poljoprivrednih proizvoda u cilju turističke promocije,
  - Minimalna površina parcele: 0,2 ha;
  - Maksimalna spratnost objekata: dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
  - Minimalna udaljenost osnovnog objekta „farm house“ od granica susjedne parcele: 5m.
  - Minimalna udaljenost privrednih (ekonomskih) objekata od granica susjedne parcele: 10m;

- b) *agroindustrije* (proizvodnja i prerada poljoprivrednih proizvoda)
- Na jednoj parceli može se graditi jedan ili više objekata u funkciji agroindustrije (staklene bašte i rasadnici za proizvodnju različitih kultura, skladištenje i prerada mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.)
  - Objekti moraju biti udaljeni najmanje 100m od obalne linije,
  - Minimalna površina parcele:
    - za proizvodnju 2000 m<sup>2</sup>,
    - za otkup, skladištenje i čuvanje **500m<sup>2</sup>**.
  - Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih,
  - Maksimalna spratnost objekata:
    - prizemlje ( najveće visine do 5 metara) max. bruto površine osnove (BRGP) do 400m<sup>2</sup>, i/ili
    - podrum, max. bruto površine osnove (BRGP): 1000m<sup>2</sup>,
  - Minimalna udaljenost privrednog objekta od granica susjedne parcele: 10m,
  - Na područjima pod posebnim režimima zaštite nije dozvoljena izgradnja ove vrste objekata ( izuzev staklenika i plastenika),
  - Ovi objekti svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterećenje saobraćajnih tokova većom frekvencijom vozila, značajno uvećanje potreba za parking površinama i sl.

**Pomoćni objekti za privredne potrebe**

- Pod ovim objektima podrazumijevaju se : spremišta za alat, mašine, poljoprivrednu opremu i sl.;
  - Na jednoj parceli može se graditi jedan ili više pomoćnih objekata za privredne potrebe samostalno ili uz ostale objekte namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji (stambeni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede, privredni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede, objekti za potrebe prijavljenog porodičnog poljoprivrednog gazdinstva)
  - Minimalna površina parcele za privredne potrebe na kojoj se mogu graditi pomoćni objekti/objekat nezavisno od ostalih objekata: 1000m<sup>2</sup>,
  - Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRGP: 20 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna spratnost objekta: prizemlje;
  - Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela: 3m
- **Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**
    - Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijeloci postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
      - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
      - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
      - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
      - ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
      - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

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

- **Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.**

**Minimalna površina urbanističke parcele: 2000 m<sup>2</sup>**

- Površina katastarske parcele br. 134 KO. Radovanići iznosi **3149 m<sup>2</sup>**, prema priloženom listu nepokretnosti broj 136.

- **Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 134 K.O. Radovanići, sa preovlađujućom namjenom PO- piljoprivredne obradive površine.**

- 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) 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:**

- 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.
- Za objekte čija je visina (H) ≤10,0m, **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). **Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.**
- 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  $h^* \leq 10,0m$ , **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima

građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 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. Takođe, manja udaljenost od definisane udaljenosti od 2,50m, je moguća uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.

\*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)).

**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)).

**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)).

**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)).

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

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

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

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

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

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- 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:

### • Uslovi za kretanje invalidnih lica:

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).



## USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- 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.
- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:
    - Pod ovim objektima podrazumevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.
    - Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m<sup>2</sup>
    - Maksimalna spratnost objekta- prizemlje
    - Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.

## 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 kanizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od 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 prilaz predmetnoj parceli je obezbijeđen sa javnog puta k.p.3429 KO Radovanići ( Put Rose- Radovanići – Brguli).
- **Saobraćajno rješenje**
  - Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0 m.
  - Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
  - Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m.
  - Minimalna širina trotoara za planirane puteve u naseljenim područjima iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara moguće je prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
  - Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2,5 m.
  - Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
  - Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:
  - U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
  - Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene 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", br. 24/10)

**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.

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

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m<sup>2</sup> BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcije, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

- **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 nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne I glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene				
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>				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12

Seizmičnost	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 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 k.p. br. 134 KO.Radovanići
- **Površina urbanističke parcele:**  
Odgovara površini katastarske parcele- 3149 m<sup>2</sup>
- **Maksimalna visinska kota objekta:** 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	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m

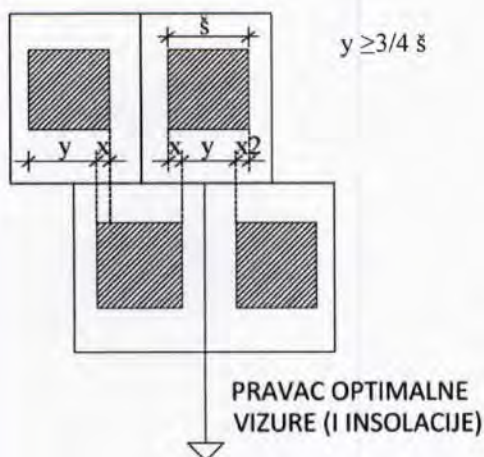
- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine 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.

- 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 lanirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

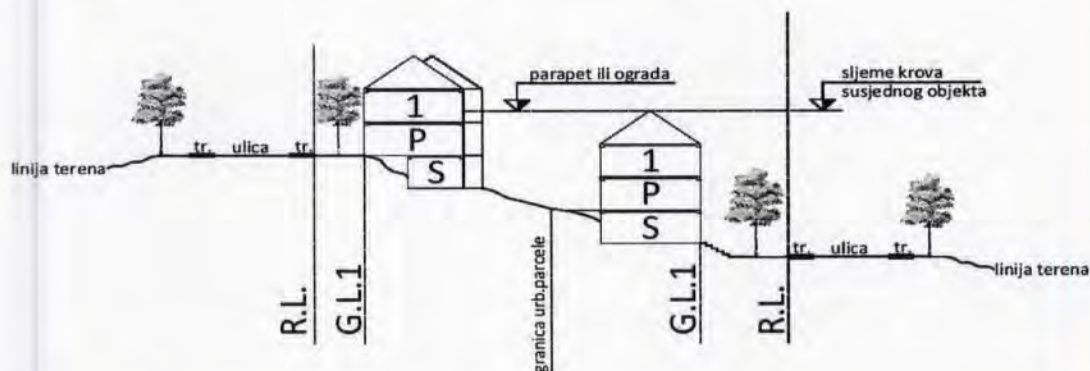


- Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

poštovati

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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



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

#### • Definicija pojmova

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele ( ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža koda 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 garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl. **Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
- U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG I SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno us lučaju 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 drugo)

- **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 na senivelisanom terenu (tereni u nagibu).  
*Suteren na ravnom terenu* svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m.  
*Suteren na denivelisanom terenu* je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutereana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.  
 Namjena sutereana 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 kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u sutereanu za druge namjene. Gabariti sutereana su definisani građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova su desinisani sa 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 se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m 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.

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.

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

- **Krov objekta:** ravani, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama.  
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;  
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa 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 pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- **Potporni i ogradni zidovi**

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
    - Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;



- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

**Ostali objekti uređenja terena:**

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

**Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**

**Napomena:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) 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 SI.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 SI.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»SI.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»SI.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:

Izvodi iz PUP-a – ("SI. list Crne Gore- o.p "- br. 52/18), i to:

- list broj 07a: -Plan namjene površina-
- list broj 07b4: -Planirana saobraćajna mreža-
- list broj 07b5: -Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža-
- list broj 07c – Planske cjeline

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

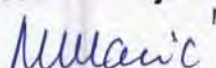
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1746/19 od 03.06.2019. godine.

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

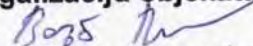
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 134 K.O. Radovanići, broj: 568/2019 od 05.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Izvod lista nepokretnosti br. 136 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8952/2019 od 31.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Morić Vaso vlasnik na k.p.134 KO Radovanići (površine 3149m<sup>2</sup> u naravi Voćnjak 3.klase i Voćnjak 4.klase ), bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica I

  
Arh.Milica Marić dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

  
Bećir Božo sprec.sci.građ.

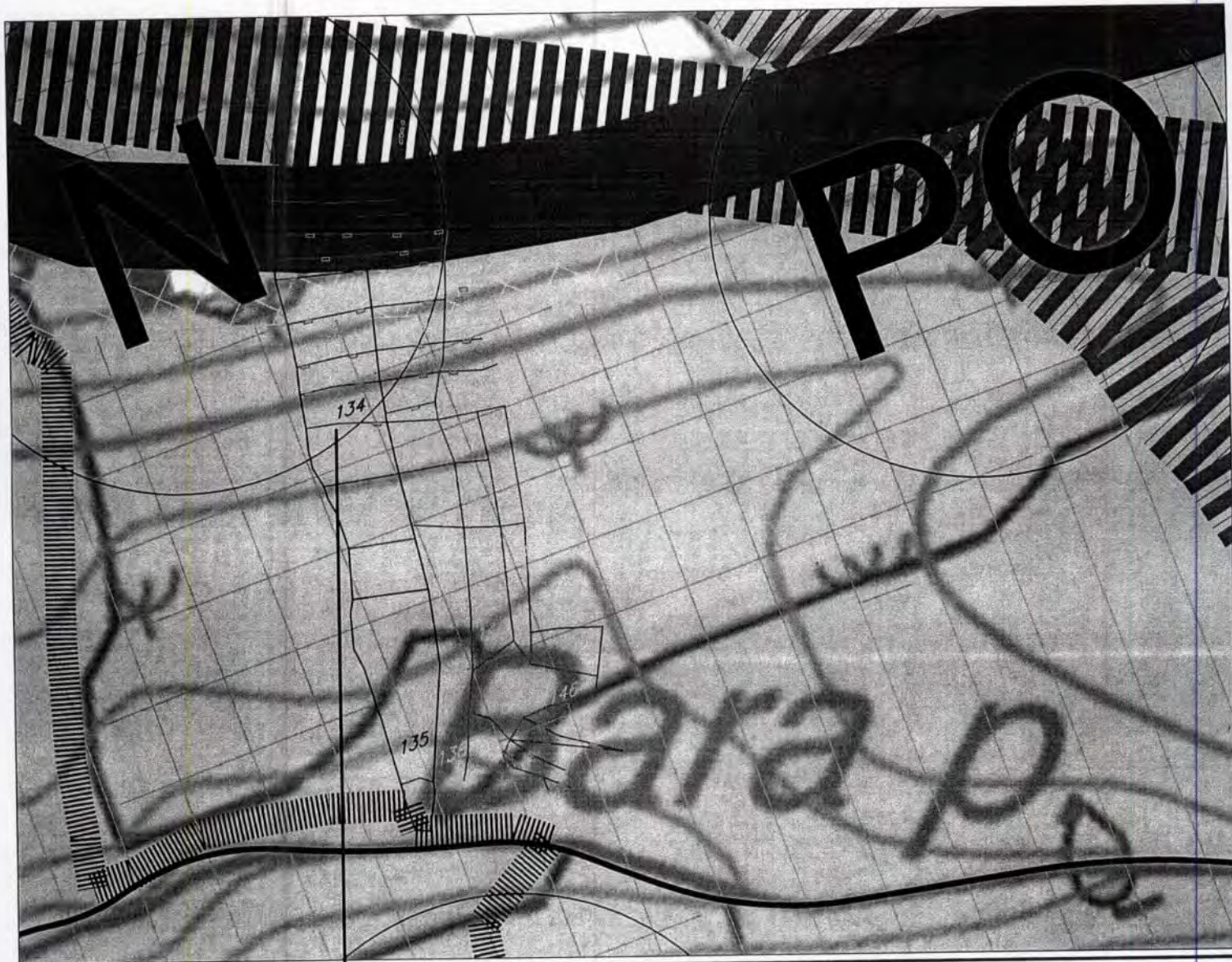
#### Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji;
- Arhivi;

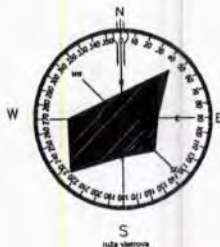


V.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.



kp. 134 KO Radovanići

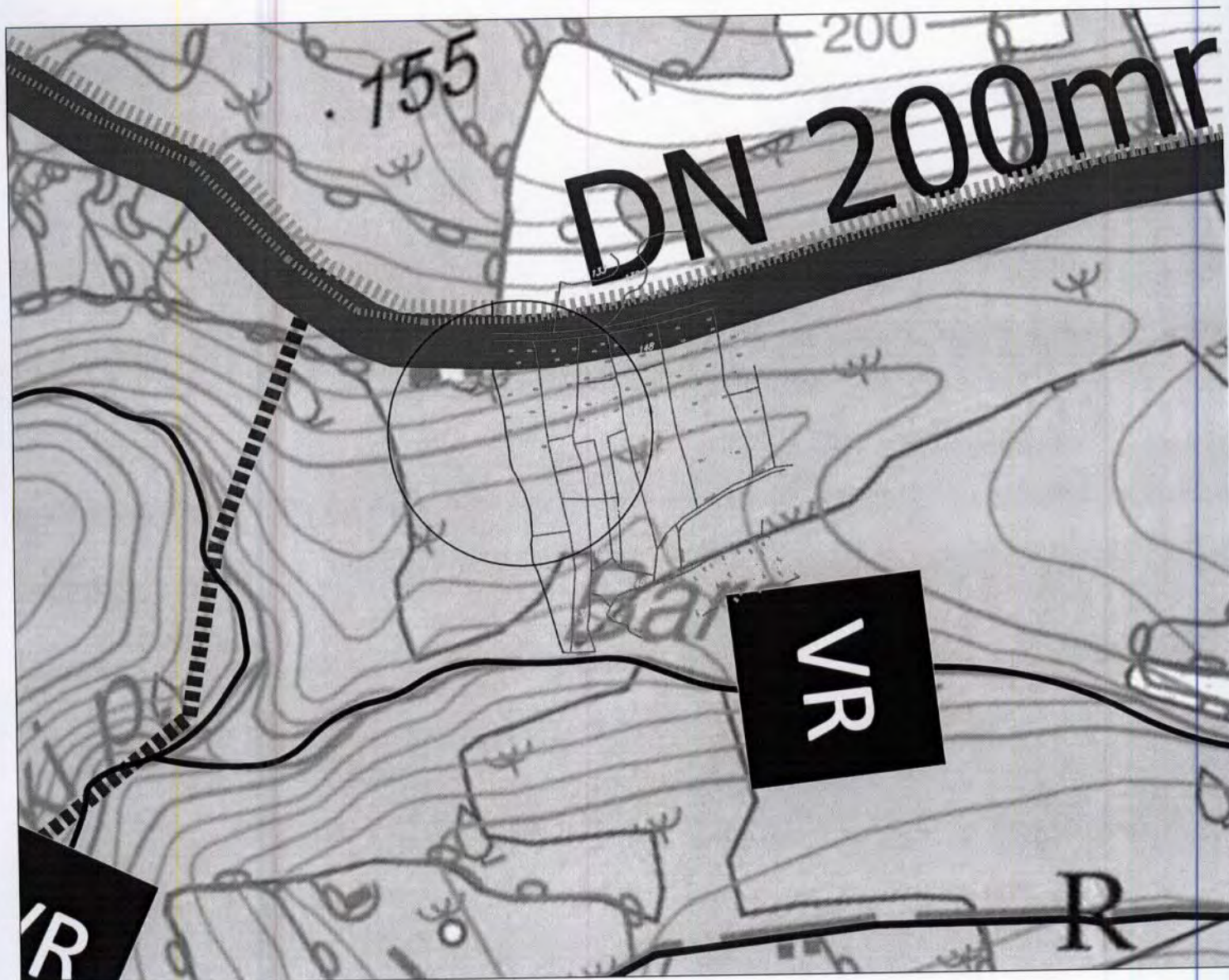


- (N)** POVRŠINE NASELJA
- (T)** POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
  - (T1)** HOTELI
  - (T2)** TURISTIČKA NASELJA
  - (T3)** ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - (T4)** ETNO SELA
  - (U)** UGOSTITELJSTVO
- (I)** POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (PO)** POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD)** DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S)** ŠUME
- (M)** POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (MO)** POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- (V)** POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
- (OP)** OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, jul 2019.

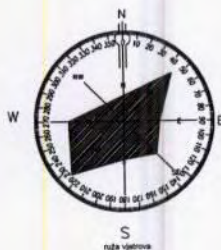
Samostalni savjetnik II  
arh. Gojko Mitrović spec.sci.

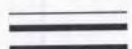












kp. 134 KO Radovanići

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



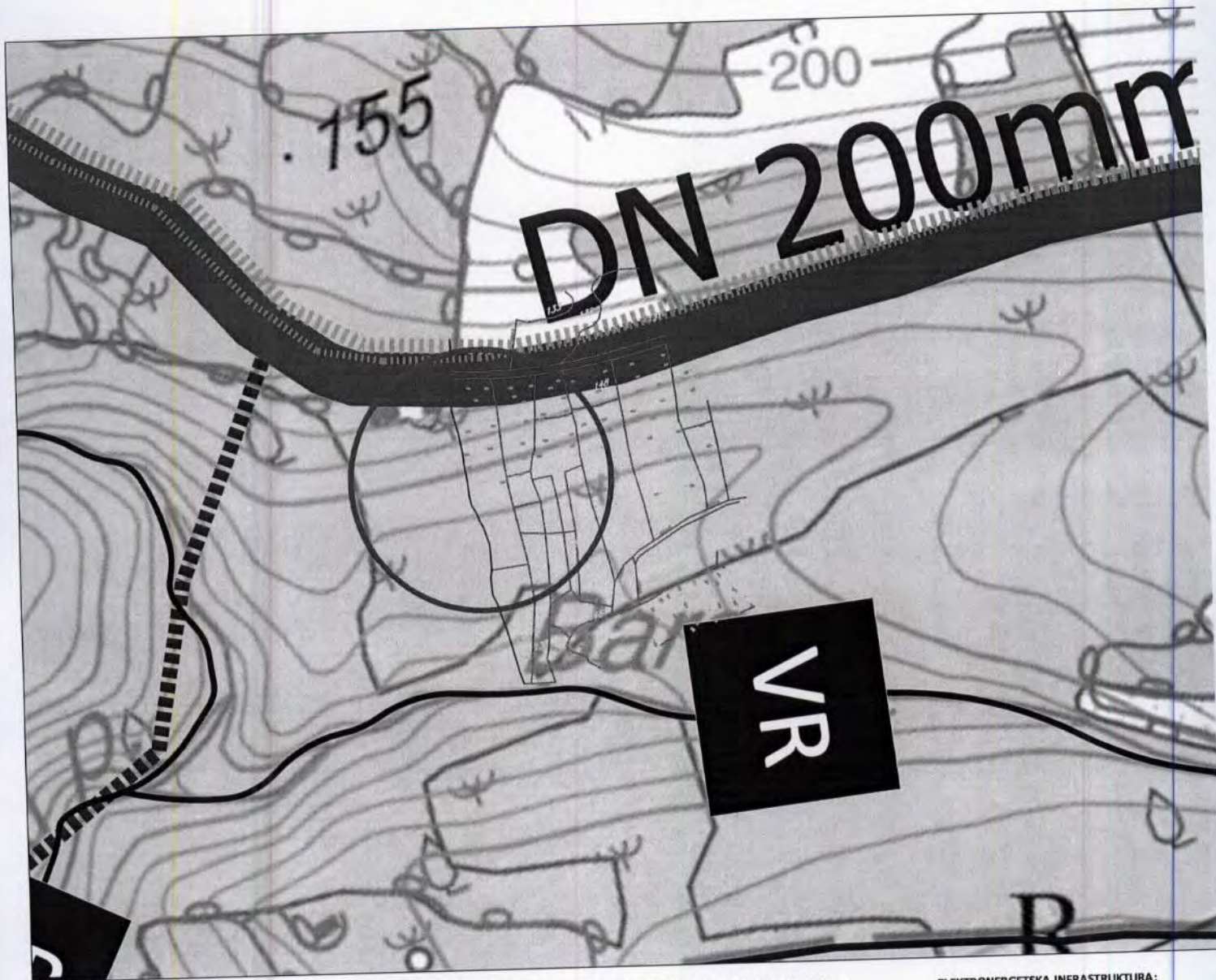
-  "BRZA SAOBRAĆAJNICA" SA KORIDOROM
-  "BRZA SAOBRAĆAJNICA" - ALTERNATIVNA TRASA SA KORIDOR
-  MAGISTRALNI PUT
-  OPŠTINSKI PUT
-  NAKATEGORISANI PUT
-  MARKIRANE STAZE
-  "LUNGO MARE"
-  EUROVELO 8
-  OSTALI PUTEVI

Herceg Novi, jul.2019.

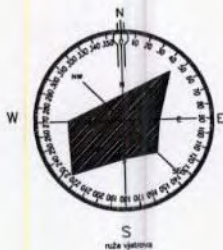
Samostalni savjetnik II  
arh. Gojko Mitrović spec.sci.

*Gojko Mitrović*





kp.134 KO Radovanići



**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA :**

- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa otičkim kablom Crnogorskog Telekom)
- TC** TELEFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni čvor)
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC CIJEVI PREČNIKA 110mm
- MT:** PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

**ELEKTRONERGETSKA INFRASTRUKTURA:**

- POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV
- - - - PLANIRANI DALEKOVOD 110kV
- POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV
- - - - PLANIRANI DALEKOVOD 35kV
- TS** POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STA
- TS** PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STA

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOSNABDEVANJE:**

- POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
- - - - PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- CS** POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- CS** PLANIRANA CRPNA STANICA
- PPV** POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
- R** POSTOJEĆI REZERVOAR
- R** PLANIRANI REZERVOAR

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

- KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
- - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- - - - SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
- CS** POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- CS** PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- PPOV** POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH V
- PPOV** PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH V

**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**

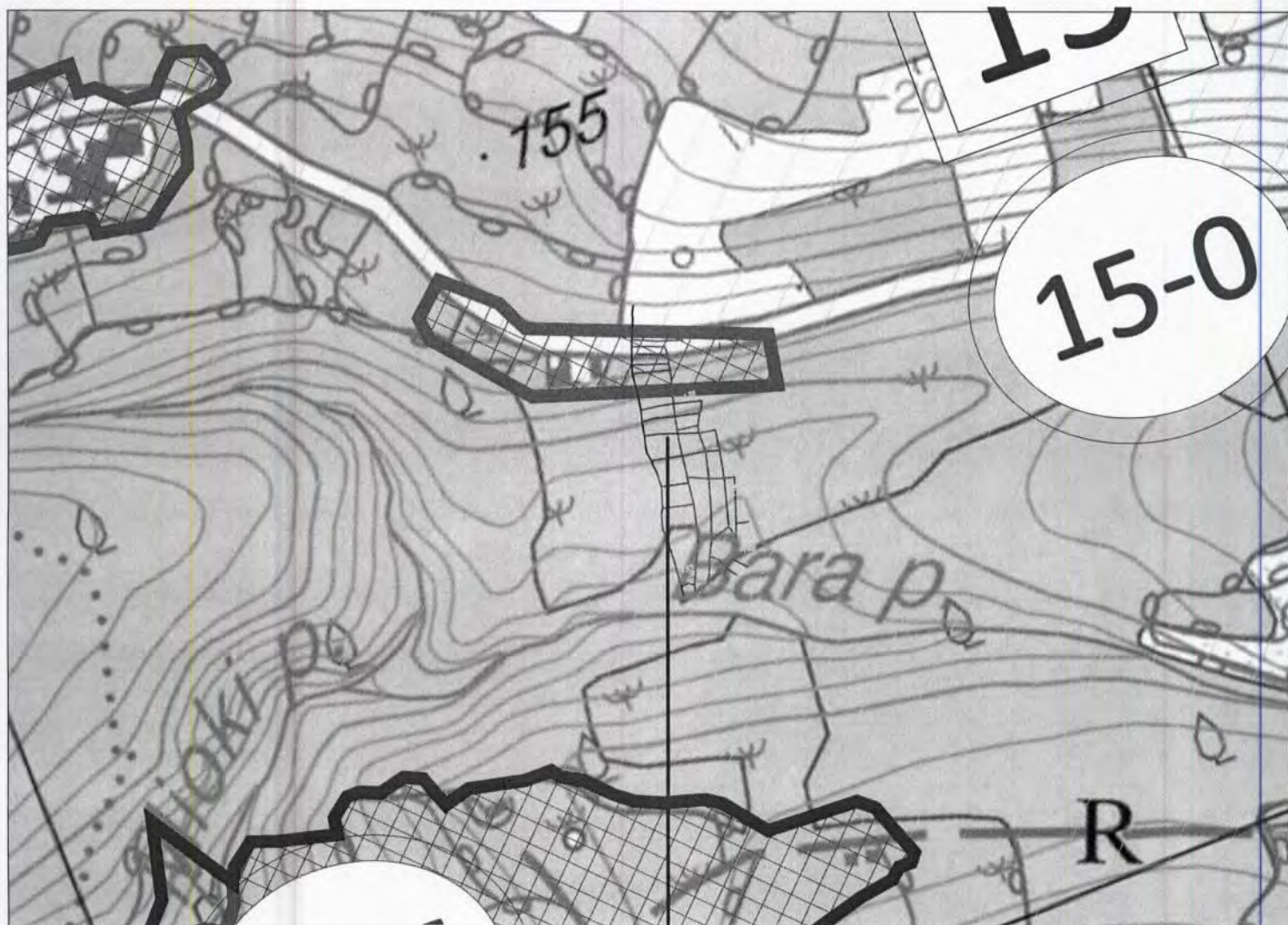
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
- VR** SLIVNA PODRUČJA

Herceg Novi, jul.2019.

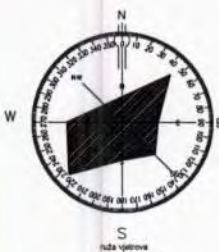
Samostalna savjetnik II  
 arh. Gojko Mitrović spec.sci.

*Gojko Mitrović*





kp. 134 KO Radovanići



Herceg Novi, jul 2019.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**



*Gojko Mitrović*

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



- 15-9 Kapa - Dobra Luka
- 15-10 Dobra Luka (Porto Bono)
- 15-11 Petrovići -Zabrđe
- 15-12 Brankovina - Zabrđe
- 15-13 Cerovac - Zabrđe
- 15-14 Donji Klinci (Mali Klinci)
- 15-0 Luštica - ostalo
- 16-1 Sektor 1: Kobila - Njivice - Ušće Sutor
- 16-2 Sektor 2: Ušće Sutorine -Igalo
- 16-3 Sektor 3: Topla - H. Novi - Savina
- 16-4 Sektor 4: Meljine - Zelenika

**TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO
-  IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA
-  IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STEČENE OBAVEZE


**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  
 OIB: 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

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 Херцег Нови

Примљено:				
Органи- јадни	Класификациони знак	Редни број	Парцела	Пријемност
		04	06-2019	
		02-3-350-UP-510/19-1/1		

Broj:05-1746/19  
 Herceg Novi, 03.06.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно planiranje i izgradnju  
 MORIC VASA

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

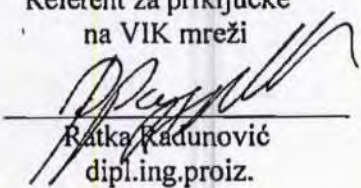
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1746/19 od 31.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 134 k.o. Radovanići, koji se pred Sekretariјatom vode pod broјem 02-3-350-UP1-510/2019 od 29.05.2019.god, konstatuje se:

✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradjenja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

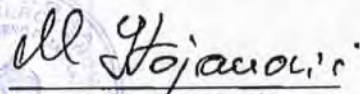
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

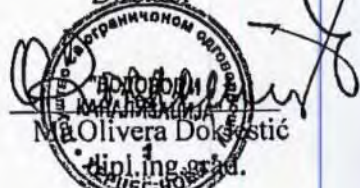
Referent za priključke  
 na VIK mreži

  
 Ratka Radunović  
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.građ.

Direktor

  
 Miroslava Dokstić  
 dipl.ing.građ.





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8952/2019

Datum: 31.05.2019.

KO: RADOVANIĆI

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 136 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
134			3 7		DOGONJCI	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		1320	29.70
134			3 7		DOGONJCI	Voćnjak 4. klase NASLJEDE		1829	20.30
Ukupno								3149	50.00
Podaci o vlasniku ili nosiocu									
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto				Prava		Obim prava	
2702969240019		MORIC IVO VASO LUŠTICA B.B. Luštica				Svojina		1/1	

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA



1 / 1

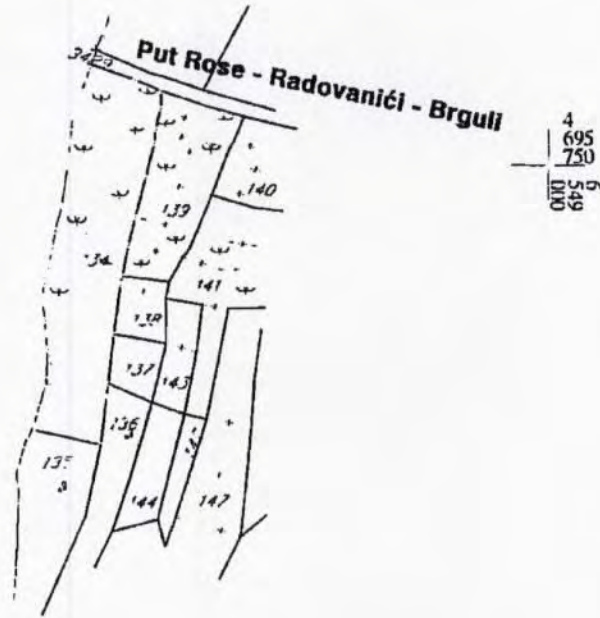
Datum i vrijeme: 31.05.2019. 09:37:55





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
695
750
6
548
051
750

4
695
750
6
548
051
750

4
695
500
6
548
750

4
695
500
6
548
051
750



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_

Објављено  
Службено лице: