



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)

PRAVNI OSNOV:

Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi
za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi
("Sl. list Crne Gore, opštinski propisi"- br. 52/18 i 04/19)

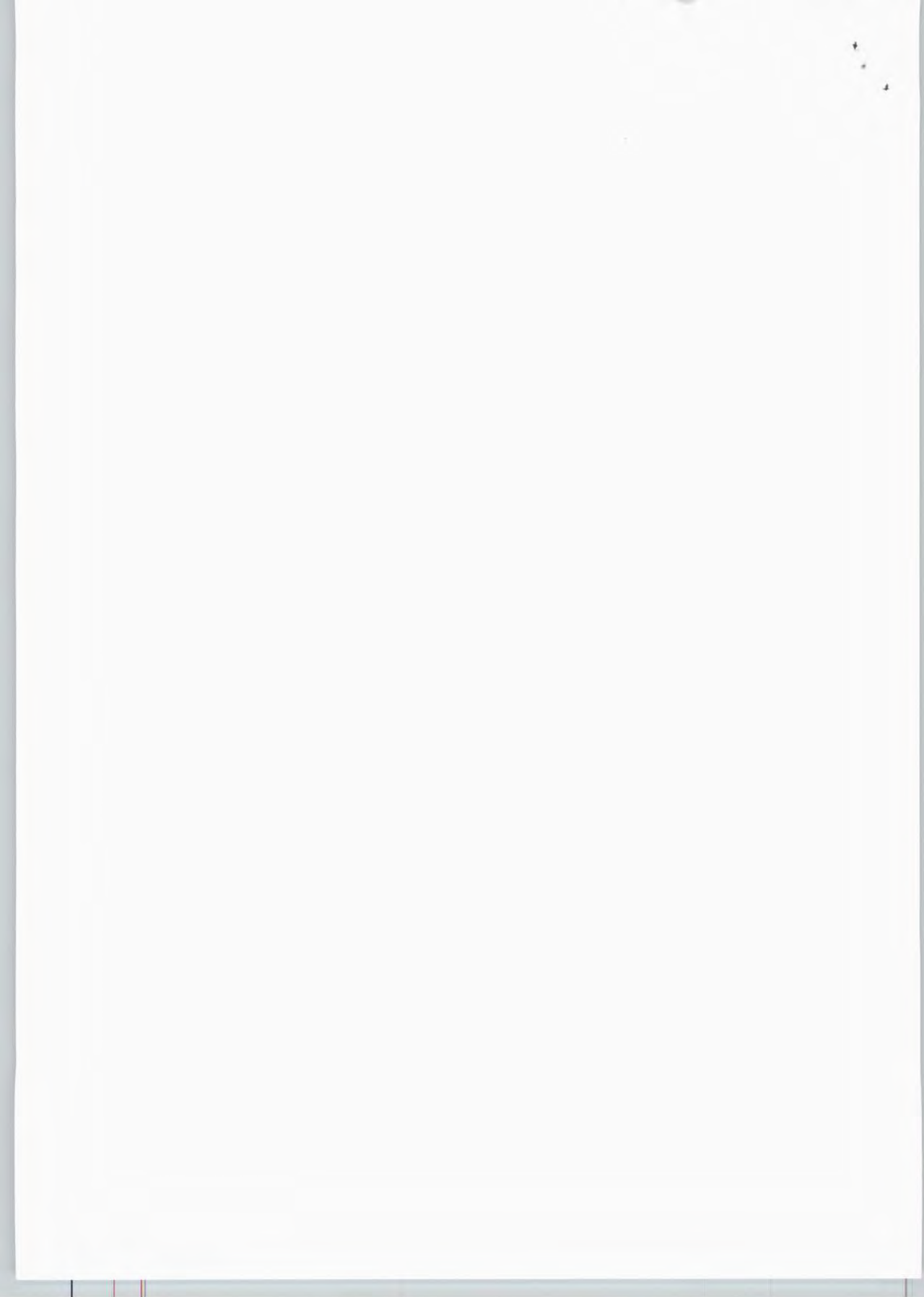
PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Ilić Vuk iz Herceg Novog
Braće Grbića br.7

OBRAĐIVAČ:

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

Herceg Novi, 06.12.2019. godine



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-526/2019**
Herceg Novi, 06.12.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. 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 Ilić Vuka iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

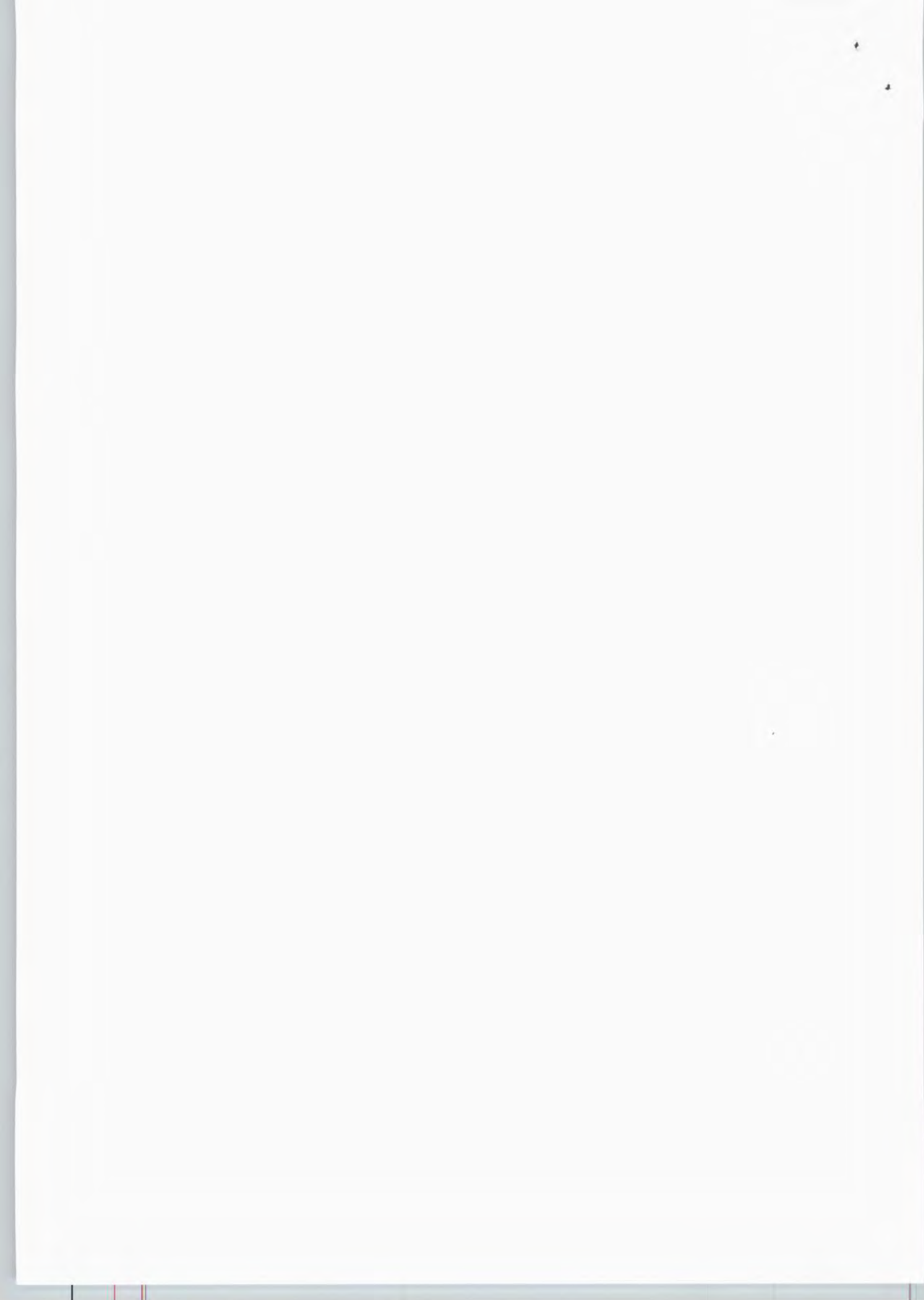
**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada),
u zoni MN-mješovita namjena, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 1131 K.O. Topla u Herceg Novom,
planska jedinica "01-10"- "Topla I i II", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ilić Vuk iz Herceg Novog, Braće Grbića br.7.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 23.05.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-526/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana, Prepis lista nepokretnosti i Odobrenje za izgradnju**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1131 K.O. Topla, broj: 580/2019 od 10.06.2019.godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Izvod lista nepokretnosti broj 578 k.o. Topla, broj: 109-956-9154/2019 od 03.06.2019.god. iz kojeg je evidentno da su Đaković Radojka i Đaković Svetozar iz Herceg Novog, isključivi sukorisnici katastarske parcele broj 1131 k.o. Topla, kao i suvlasnici na objektu 1, na istoj parceli u Herceg Novom.
 - Rješenje o građevinskoj dozvoli broj: 04-30/163 od 03.11.1965.godine, izdato od strane Sekretarijata Skupština Opštine Herceg Novi, Odjeljenje za privredu, kojim se dovljava izgradnja porodične stambene zgrade na čest. zem. br.165/12 k.o. Topla u Herceg Novom;



- Geodetski nalaz upoređenja starog i novog katastarskog premjera za k.o. 465/12 Topla, izrađen od strane D.O.O. "ZONING" Herceg Novi, kojim je ustanovljeno da čestica zemlje broj 465/12 K.O. Topla starog katastarskog premjera odgovara katastarskoj parceli broj 1131 k.o. Topla.

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/ 18), prema njegovom grafičkim prilogo list br. 07c:- "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", u planskoj jedinici "01-10"- "Topla I i II", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati – "direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade."
- Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 580/2019 od 10.06.2019.godine, kao i u Izvod lista nepokretnosti 578 k.o. Topla, broj: 109-956-9154/2019 od 03.06.2019.god. utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1131 k.o. Topla, površine 575 m², evidentirani objekat br. 1-porodična stambena zgrada, površine pod objektom 98 m², spratnosti P+1 (prizemlje+sprat).

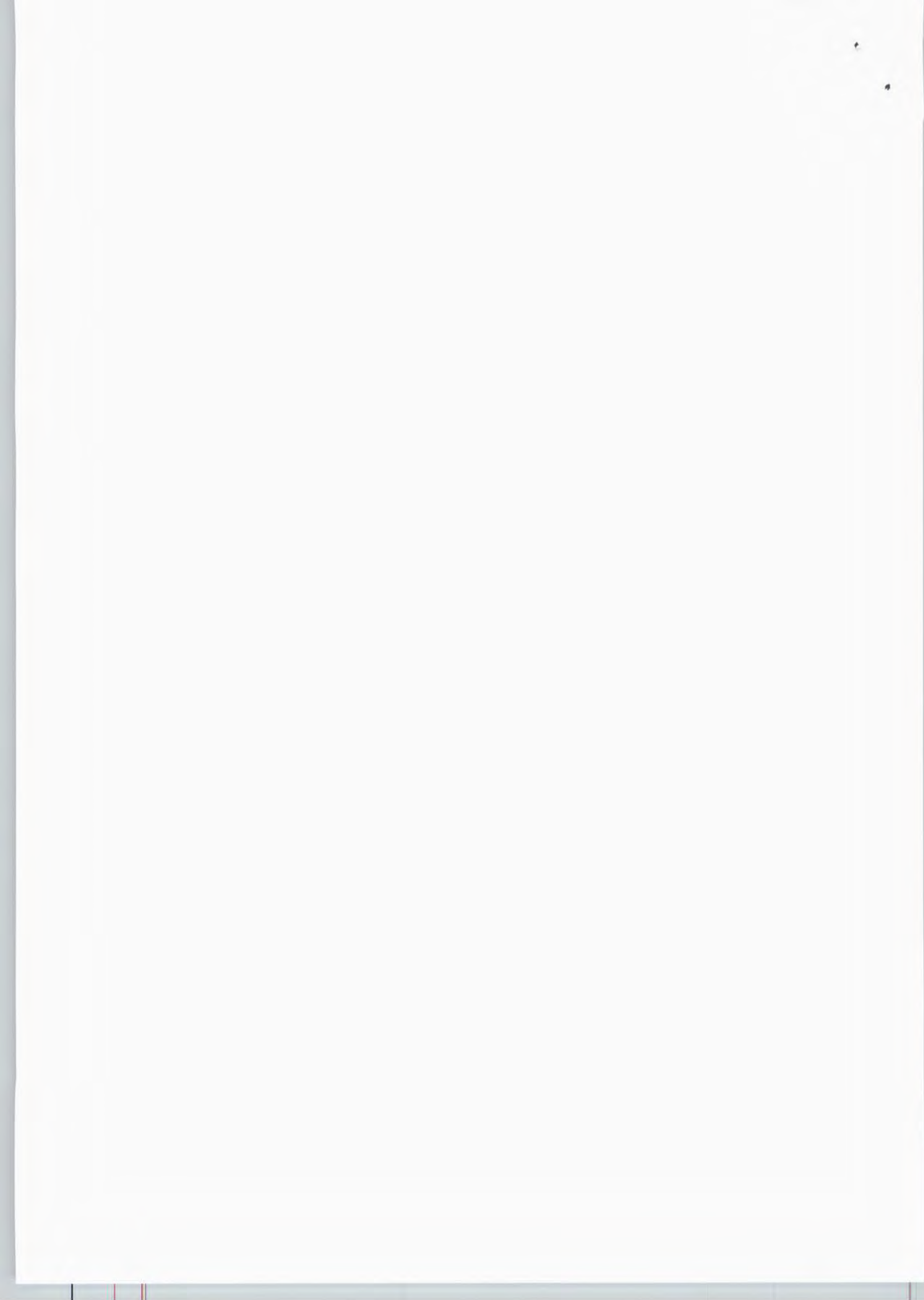
PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

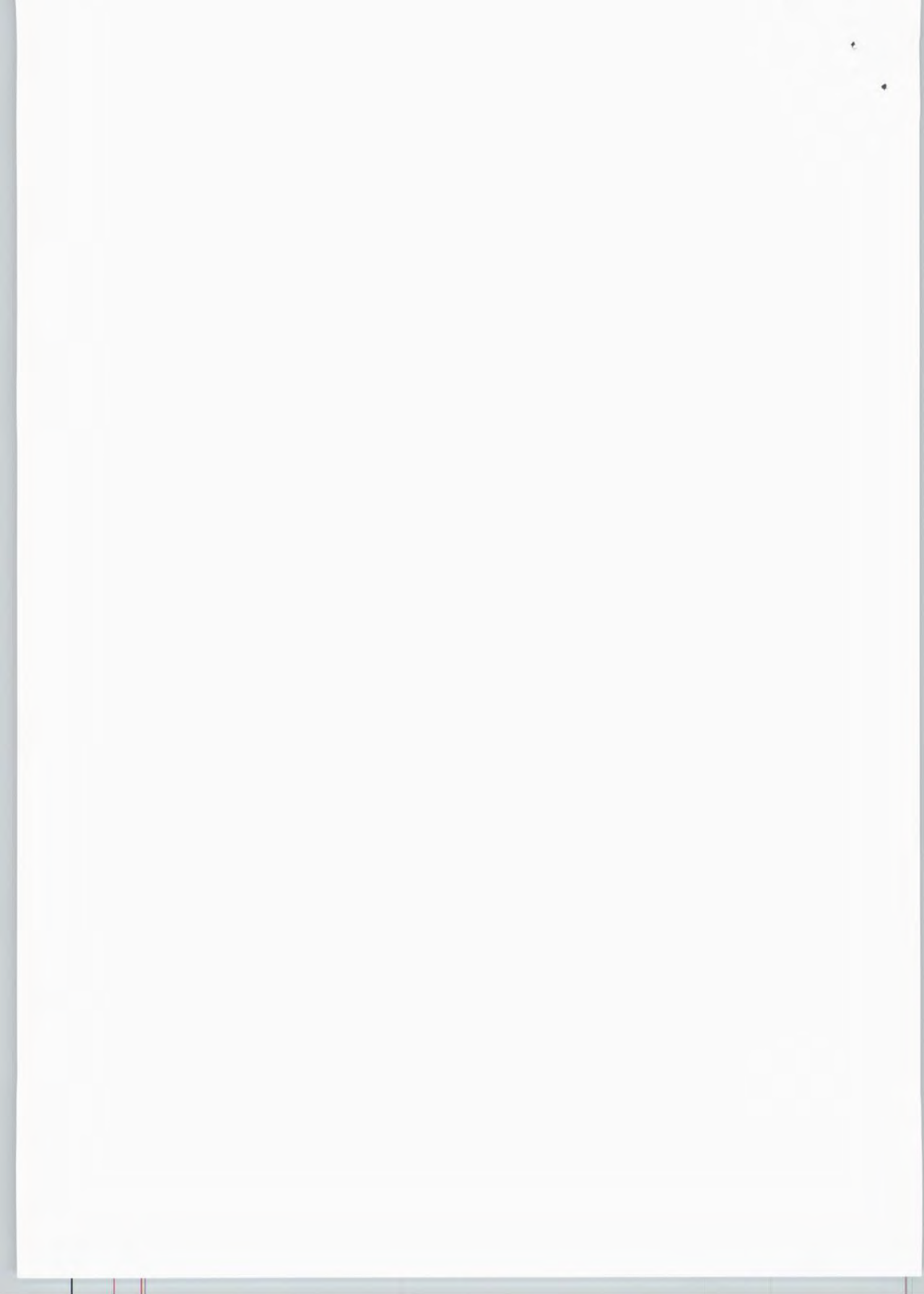
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 06. GUR Igalo: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni MN – mješovita namjena.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list broj 10. GUR Herceg Novi:- smjernice za sprovođenje-, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-10" – "Topla I i II".
- 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 Gur-ova za područje gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade."
- Za prostorno-urbanističke cjeline mješovite namjene primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.
- 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.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA:

- Na područjima mješovite namjene važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primijenjuje koncept planiranog rješenja iz GUR-a, u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, a prema urbanističkim parametrima i uslovima koji važe za najrodniju 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;
- Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz;
- 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.
- Najsrodnija stambena namjena - Stanovanje srednje gustine (SS)**
- 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 koncept u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana;
 - Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk); (P+3) ili (P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
 - Na terenima nagiba \geq od 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 nagiba \geq od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
 - U pojedinim planskim jedinicama limitirana je spratnost;
 - Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu;
 - Površina parcele: od min. 250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m²;
 - Maksimalni indeks zauzetosti $I_z = 0,4$;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti $I_i = 1,2$;
 - 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);
 - Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta i dr. dato u opštim pravilima građenja PUP-a u Poglavlju 9.4.1.2.);
 - Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svijstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim objektima, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove;
 - **Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju;**
 - U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);
 - Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);
 - 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;
 - U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;



- Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima;
- Fasade objekata zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšićki kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palate bež, sv.sive, prljavo bijele), kao i tonovi iz palete zagasitih "zemljanih" boja: žute, oker, terakota, smeđe i sl.);
- 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);
- Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine;
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.

• **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 dijelovi 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 (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, moguć je i pješački 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 (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti).
- Površina parcele:** od min. 250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, u posebnim slučajevima min 200m² (zatečeno stanje, deobe i sl.). Uslov koji se odnosi na oblik i veličinu parcele je izuzet za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti.

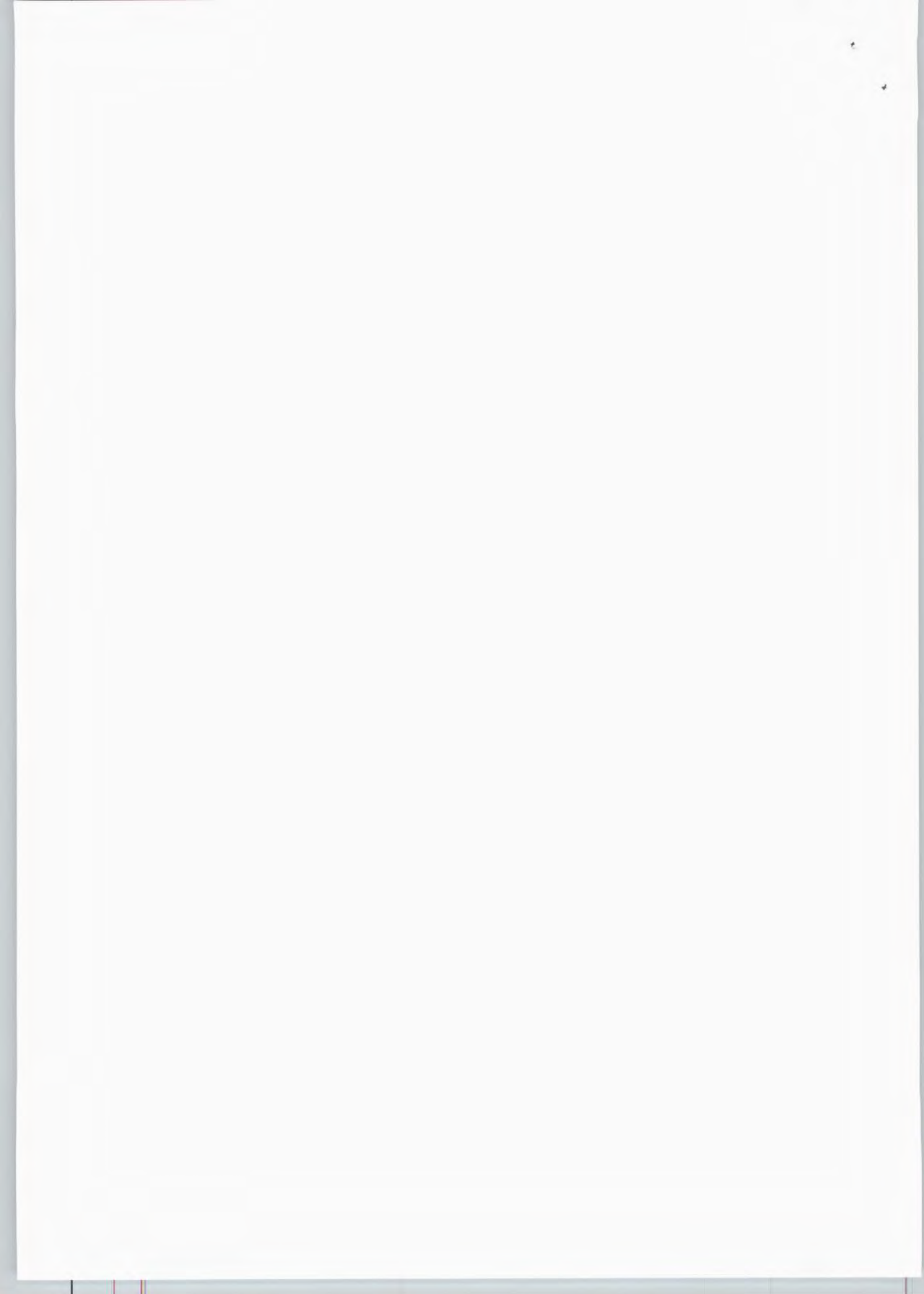
Površina katastarske parcele broj 1131 KO. Topla iznosi 575 m², prema listu nepokretnosti broj 578 K.O. Topla.

• **Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1131 K.O. 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.**

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

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- građevinska linija ispod zemlje ili vode (G.L.0) kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, građevinska linija na zemlji (G.L.1) koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i građevinska linija iznad zemlje (G.L.2) kojom se utvrđuje 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.



– **Minimalna udaljenost građevinskih linija prema javnim površinama** određuje se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (H)* $\leq 10,0\text{m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) 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;
- ❖ za objekte čija je visina (H)* $> 10,0\text{m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je $1/2 H$ («H»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

– **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 sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (h)* $\leq 10,0\text{m}$, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
- ❖ za objekte čija je visina (h)* $> 10,0\text{m}$, 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).

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.

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 orjentisana prema javnoj površini.

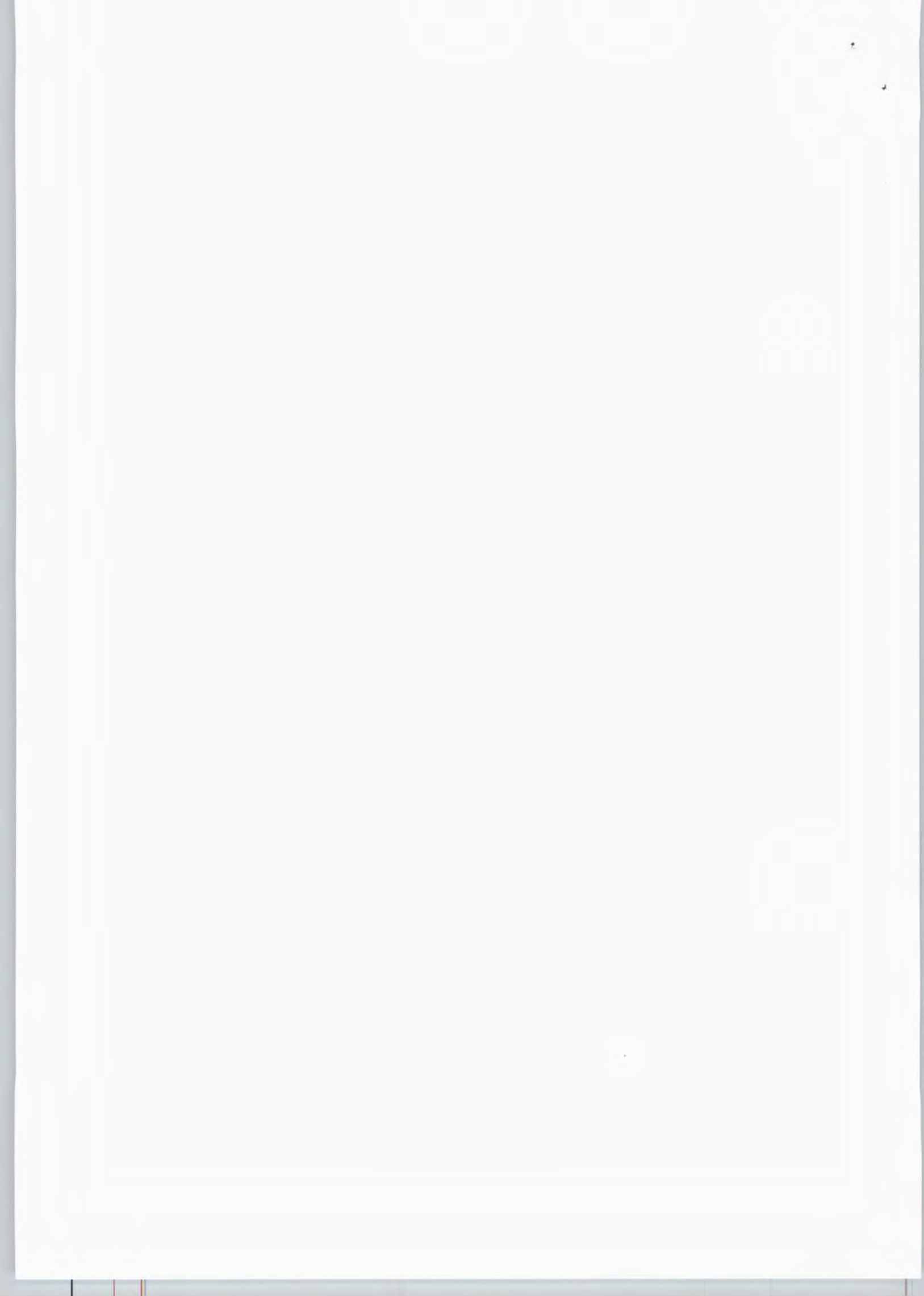
h* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

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, 44/18, 63/18 i 11/19)).

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 članu 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 članom 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 članu 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:

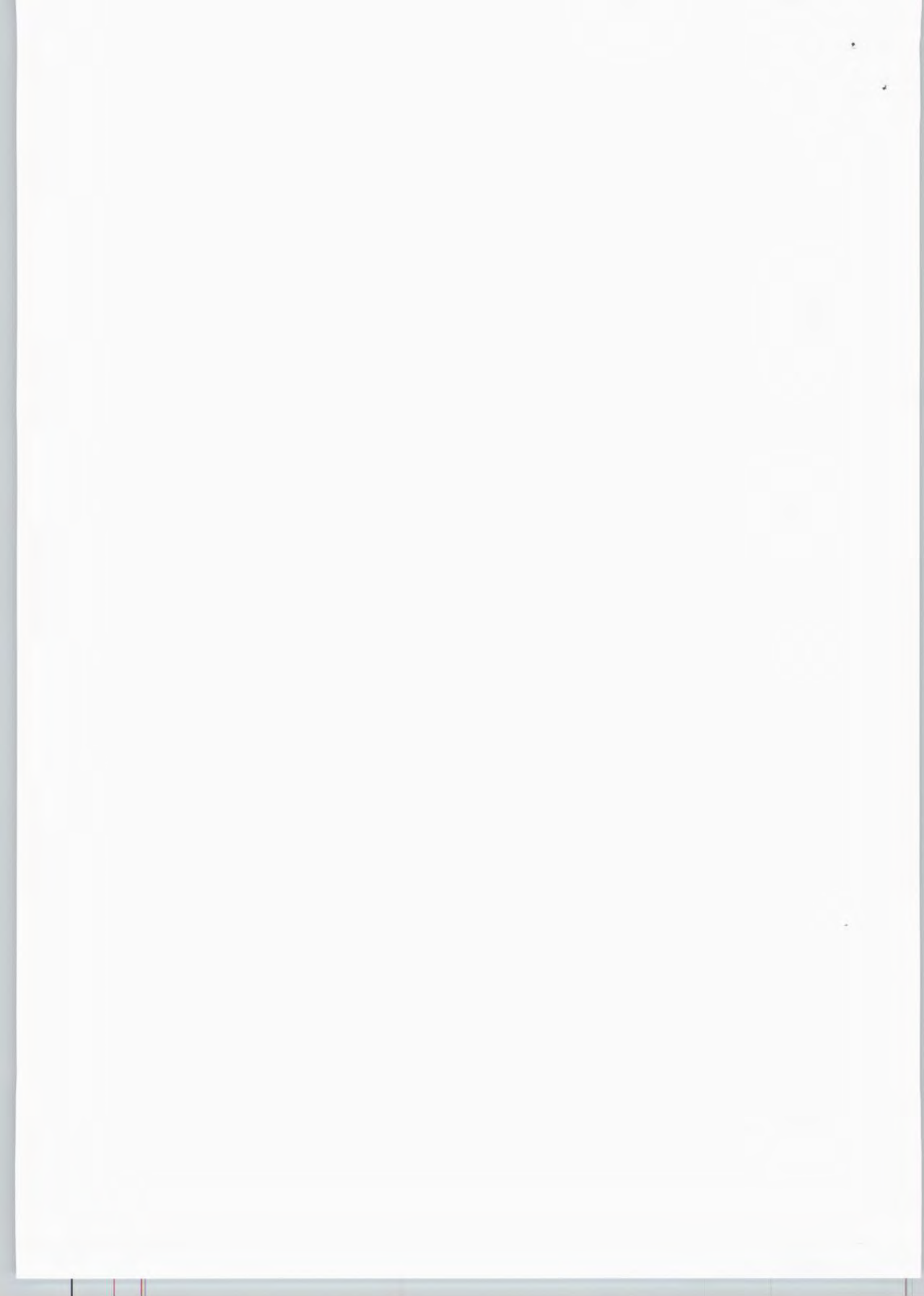
- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

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;
- 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).
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a, GUR Herceg Novi, list br.11.-Pejzažna arhitektura-planirano stanje, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni - ZMN zelenilo mješovitih namjena.
- Koncept planiranja sistema zelenih površina na teritoriji GUR-a Herceg Novi, usmjeren je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, linijskim zelenilom, otvaranje grada prema moru, zaštitom i aktiviranjem značajnih prirodnih i turističkih vrijednosti grada. Koncept uređenja podrazumijeva:

- ❖ Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno ambijentalnih vrijednosti predione cjeline Bokotorskog zaliva (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i dr),
- ❖ Očuvanje morske obale kao značajnog ekološkog, ekonomskog i društvenog resursa u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja,
- ❖ Neophodno je kontinuirano praćenje stanja i promjena biološke raznovrsnosti kao mjera kojom se obezbijeduje očuvanje i održivo korišćenje prostora,
- ❖ Povezivanje urbanog jezgra sa vangradskim zelenim/rekreativnim površinama, pješačkim ili biciklističkim stazama,
- ❖ Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih i postojećih šumskih površina i klizišta, odnosno ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta,
- ❖ Stvaranje jedinstvenog sistema zelenila odnosno umrežavanje različitih tipova zelenih površina i njihova integracija sa izgrađenim tkivom grada, što podrazumijeva maksimalnu primjenu linijskog zelenila,
- ❖ Maksimalno očuvanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila i šumske vegetacije u cilju očuvanja brenda Herceg Novog kao "Grada zelenila",
- ❖ U urbanom predjelu predvidjeti regulaciju tokova – bujičnih tokova u cilju smanjenja opasnosti od poplava,
- ❖ Fragmentisane šume u urbanim sredinama inkorporirati u urbane zelene površine,
- ❖ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina,
- ❖ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina,
- ❖ Uređenje i očuvanje zaštićenog područja Savinske dubrave.

- Formiranje **linijskog zelenila**, je neophodan uslov za formiranje sistema zelenih površina na teritoriji Opštine. Linijsko zelenilo može da obuhvati klasične drvorede, ali i nizove polustablašica i ukrasnog žbunja. Drvorede na trotoarima moguće je formirati samo u ulicama u



kojima je širina trotoara min 2,5m (prema Priručniku za planiranje i uređenje javnih prostora Crne Gore, maj 2015).

Zelene površine pored saobraćajnica je neophodno rekonstruisati i revitalizovati, posebno pored Jadranske magistrale, bez obzira na njihovu veličinu i prostorne mogućnosti. U cilju formiranja zaštitnih barijera između saobraćajnica i objekata različite namjene na mjestima gdje nema prostornih mogućnosti za sadnju drvoreda, mogu se koristiti i sistemi vertikalnih zidova (npr. "Mobicare", "Sagewall", "Gsky Smart Wall", "Pro Wall" i sl.)

▪ **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.

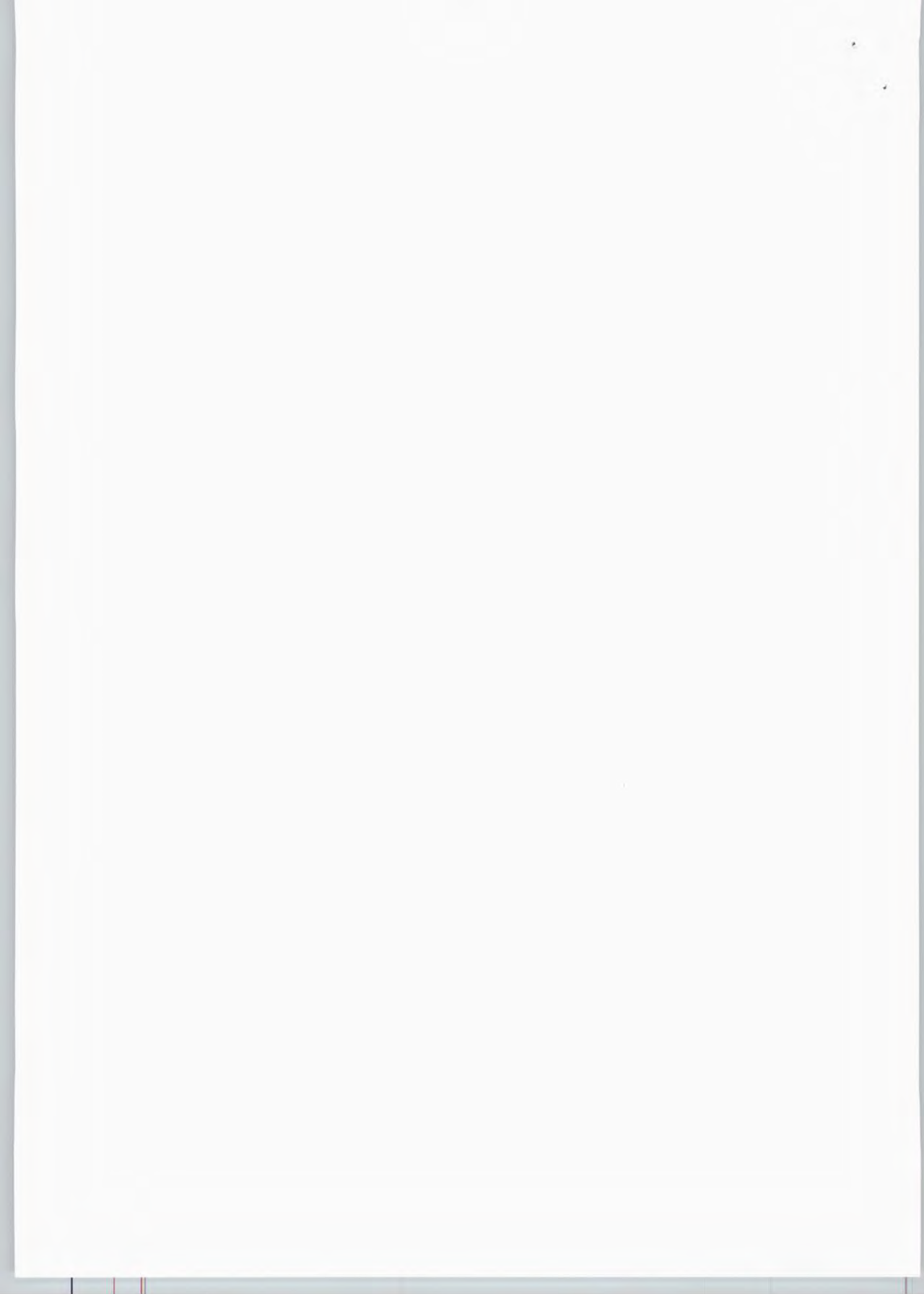
U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice.

U novije vrijeme se sve više promovira sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.

Predlozi za uređenje zelenih krovova



▪ **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.



Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetra i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.

Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. 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.

- 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.);
- 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;
- 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.

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.
- Predmetna lokacija se prema PUP-u Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c.-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi se u "zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO)".
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor.

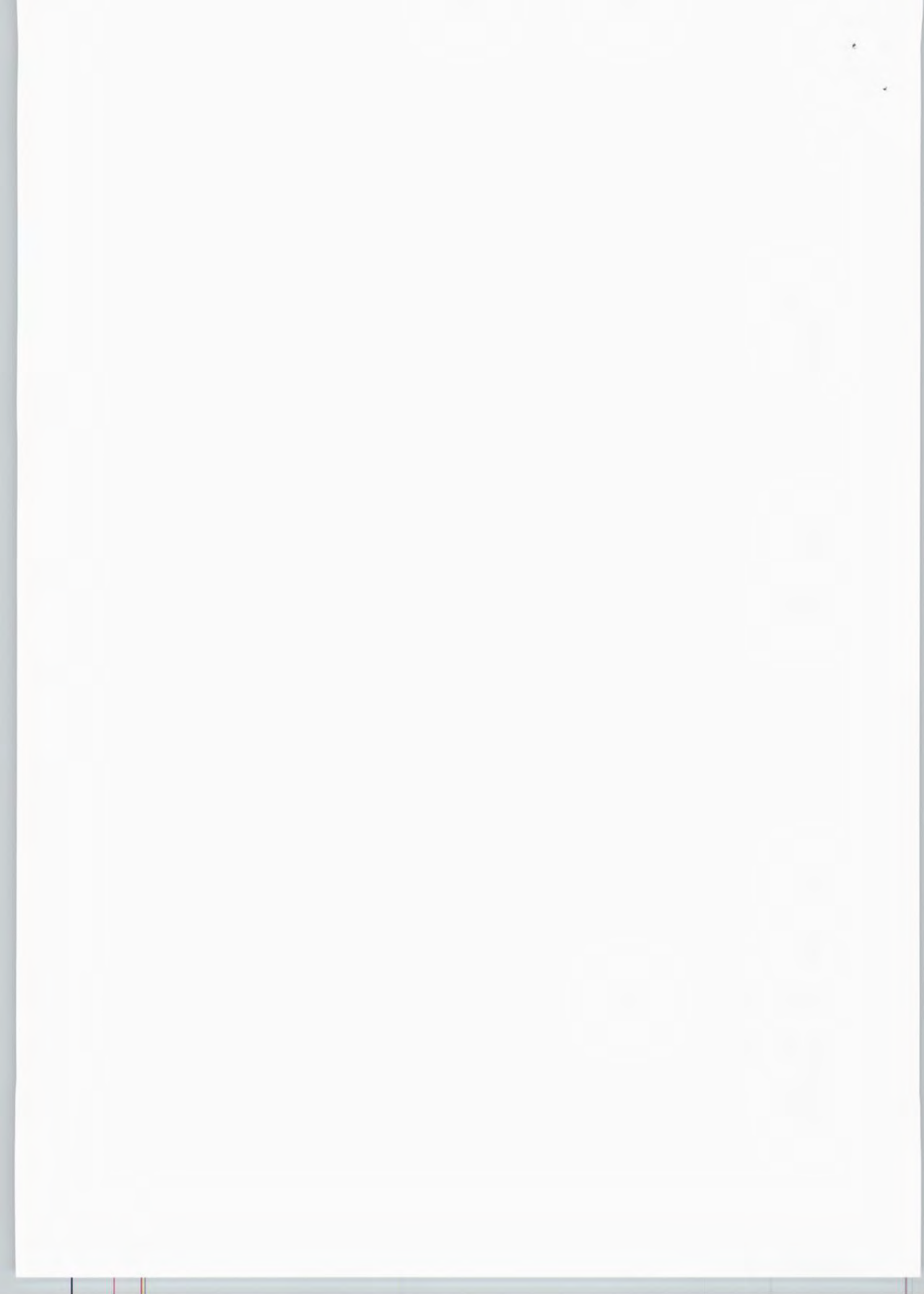
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG, op. prop." 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", br. 48/13 i 44/15).



USLOVI A 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 plansku jedinicu i predmetnu lokaciju, odnosno zonu stanovanja, navedeno je: "Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine".

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

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.



- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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-** prema planskom rješenju predmetna parcela se naslanja na katastarsku parcelu broj 2576/1 k.o. Topla – Jadranska magistrala (A-gradska ulica kao dio državnog puta). Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj: 03-5959/2 od 14.06.2019.godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crna Gora su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

- **Saobraćajno rješenje:**

- ❖ Minimalna regulaciona širina „gradske ulice kao dio državnog puta” je 13,0 m (7,0+2x3,0m), bez parkiranja u regulaciji ulice.
- ❖ 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.
- ❖ 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 ulicu 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, građevinska linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:

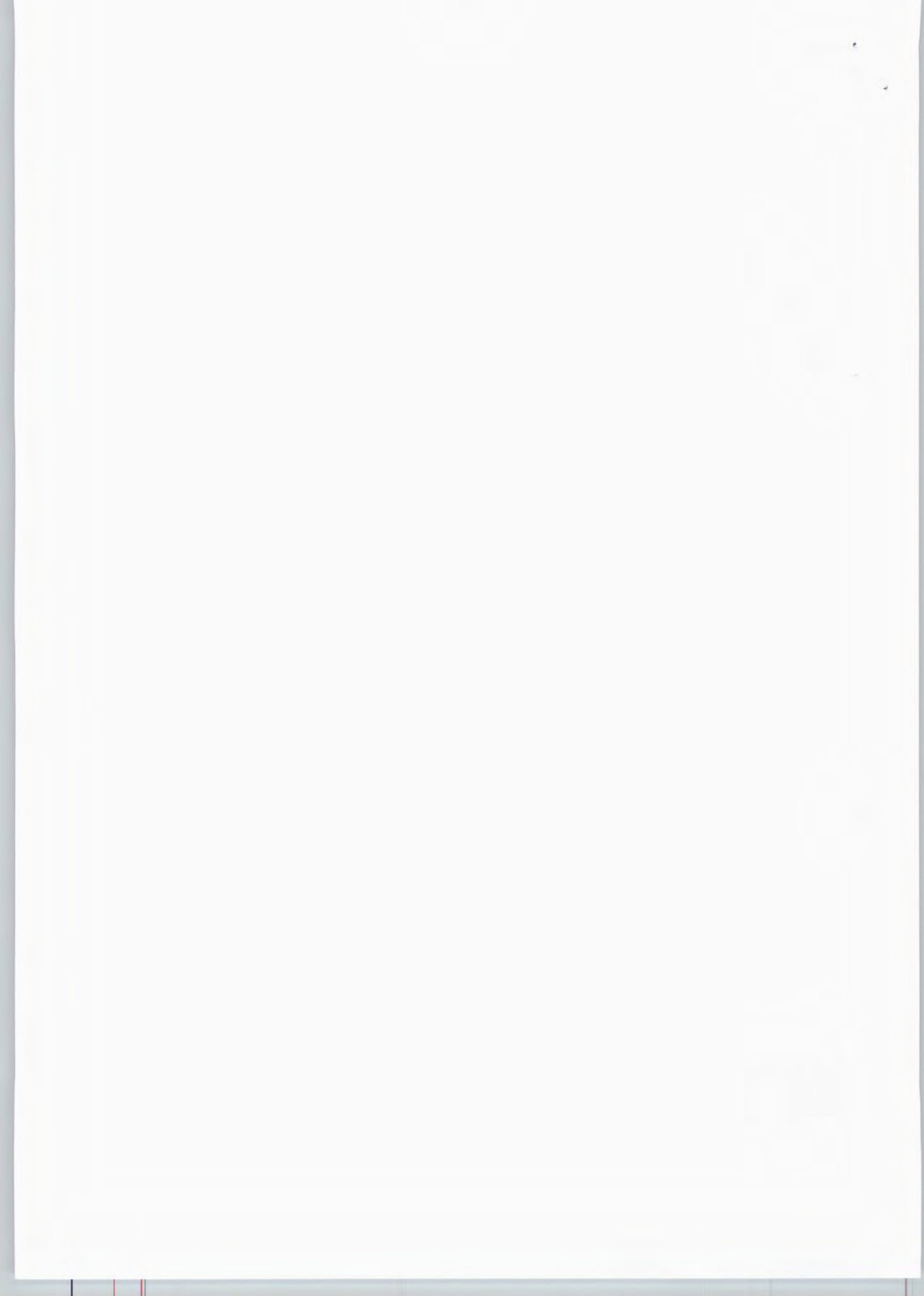
U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;

- ❖ 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" ("Sl. list CG", 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 postojeće	1 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP



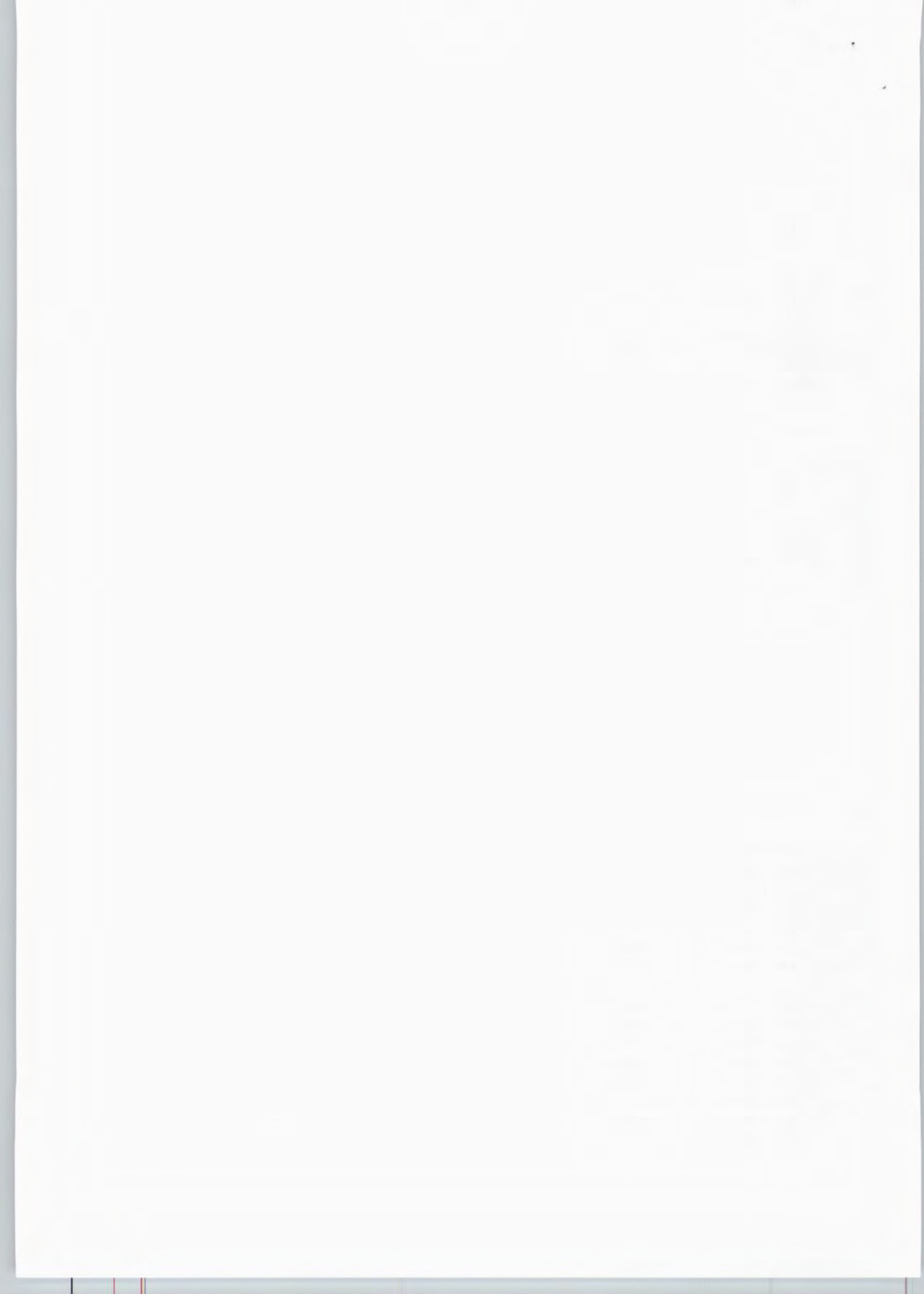
- Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: 1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju 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	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
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 uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i 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 sitem:** Konstrukciju objekataracionalno 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:

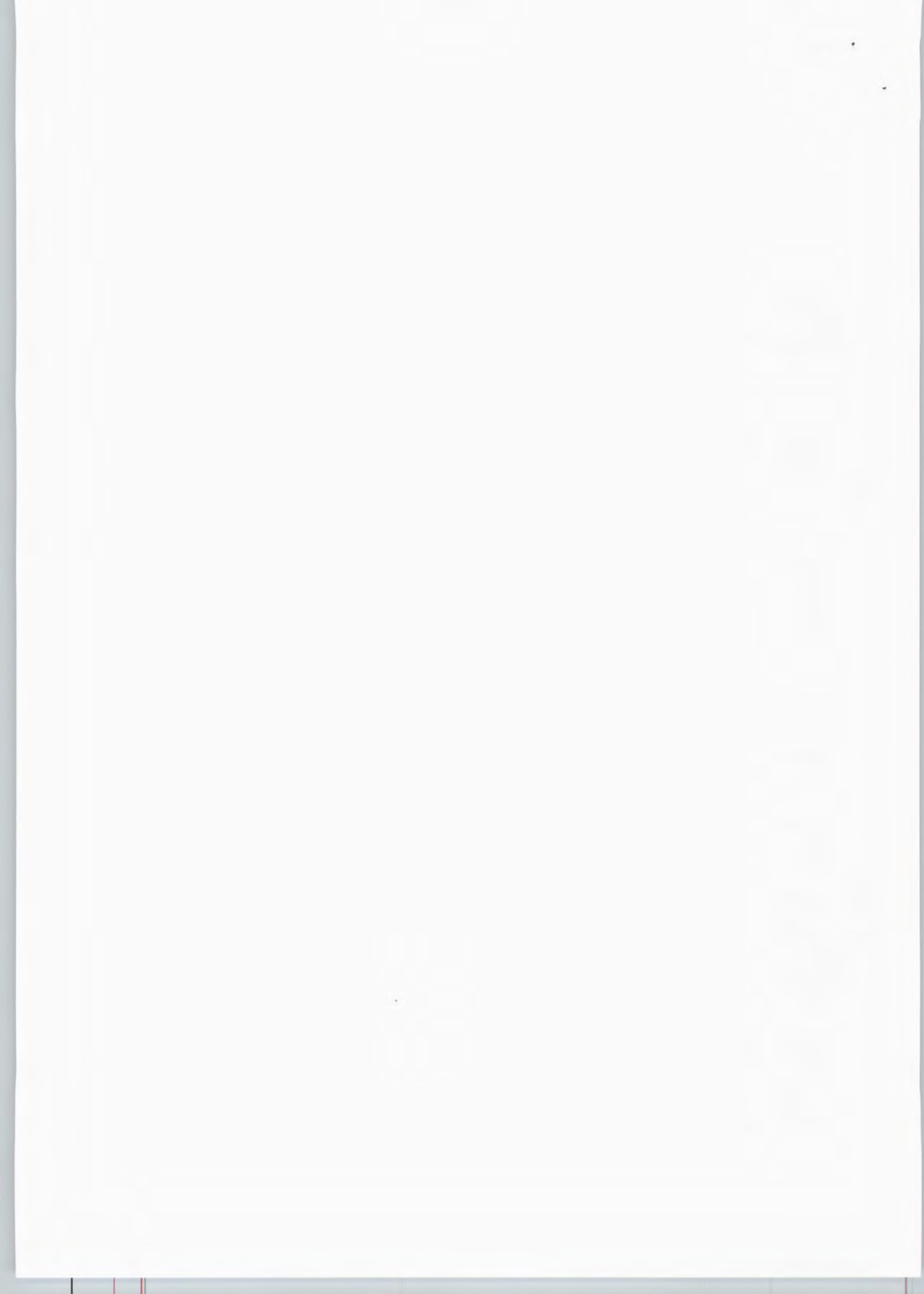
- **Oznaka urbanističke parcele:**
 - UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1131 KO.Topla (MN)
- **Površina urbanističke parcele:**
 - odgovara površini katastarske parcele 1131 KO.Topla, koja prema LN 578 K.O. Topla iznosi 575 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti stambenih ili stambeno-poslovnih objekata:**
 - 0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti (BRGP svih objekata na parceli):**
 - 1,2

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

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, 44/18, 63/18 i 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. list CG", br.60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

- **Maksimalno dozvoljena spratnost objekta:**
 - 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 koncept u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana;
 - 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 nagiba \geq od 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 nagiba $\geq 25^\circ$, 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:** 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):

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m
- za (P+2+Pk) 14,50m

- **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:

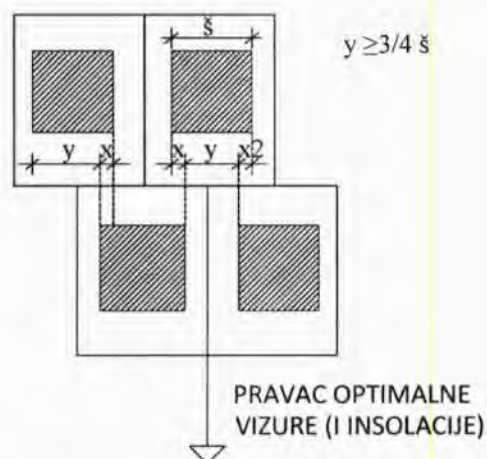
- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

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.

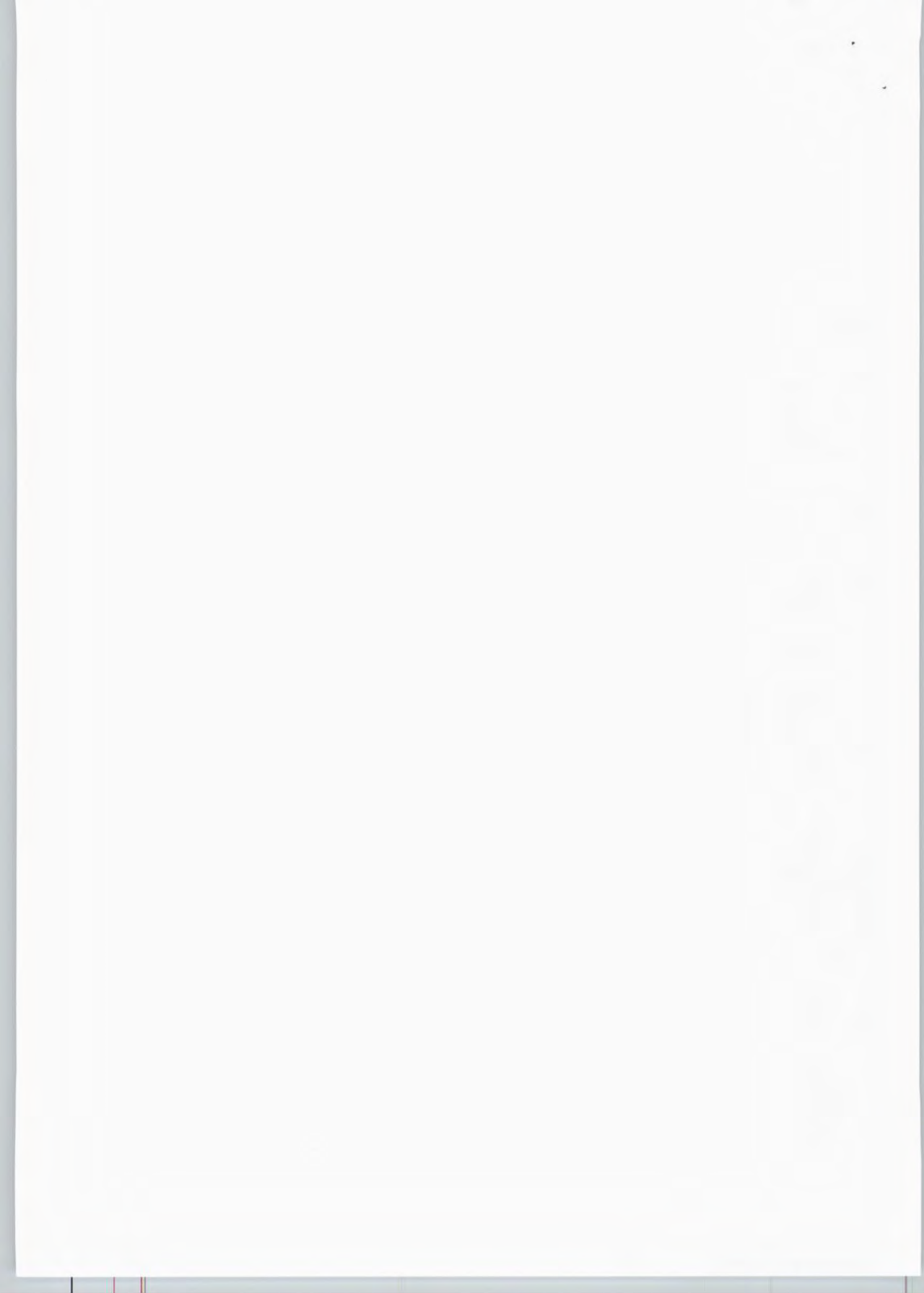
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- **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.

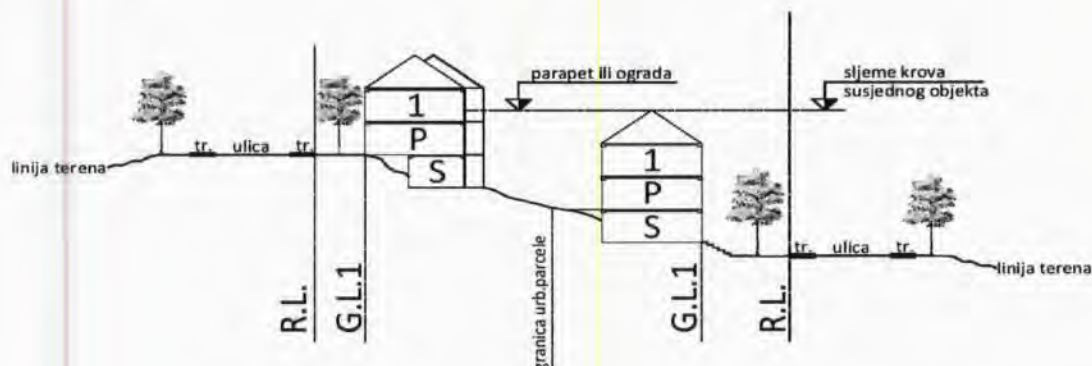
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta 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 ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima



Ukoliko je $y < 3/4$ 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

- 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 postaviti paralelno sa izohipsama).

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje postojeće	1 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

• **Definicija pojmova**

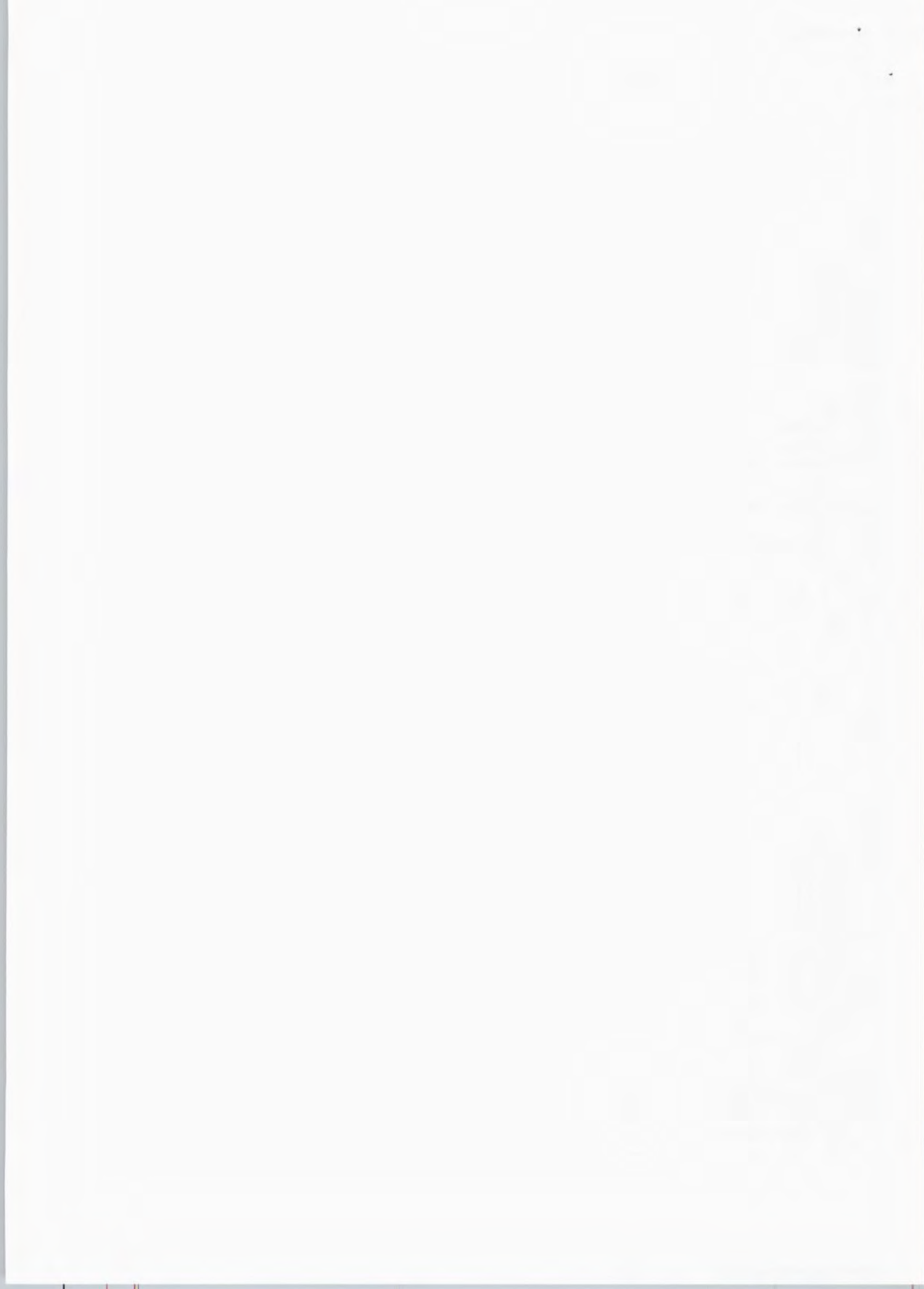
- **Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (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 svjetla 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 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 drugo).

- **Suterenom (Su)** 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 koda poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.



Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteranu za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji G.L.1.

- **Prizemlje (P)** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detačajne 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 (G.L.1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

- **Sprat (1,2,...n)** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/krova. Gabariti spratova su desinisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).

- **Potkrovlje (Pk)** 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 svjetlo 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**

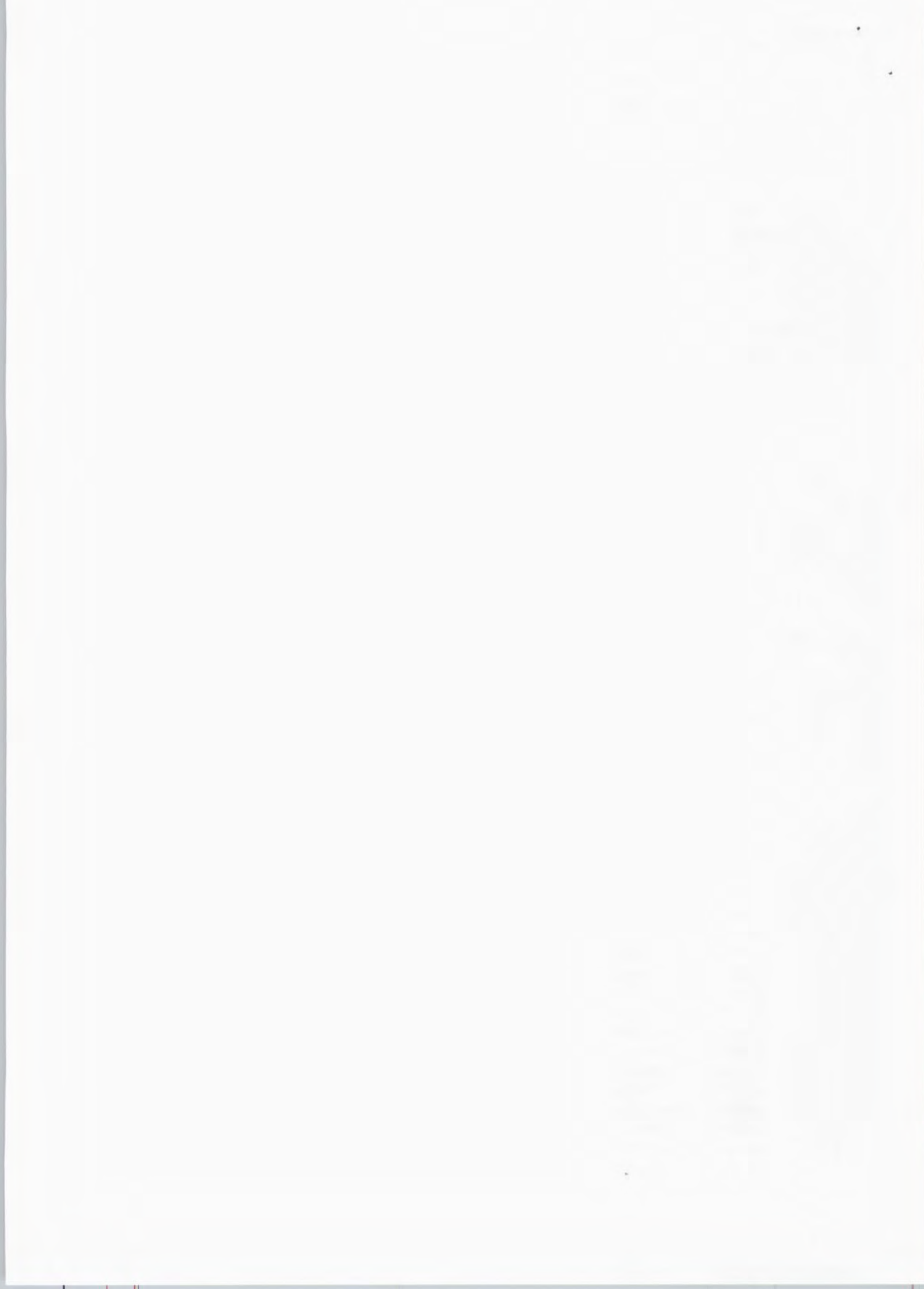
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

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

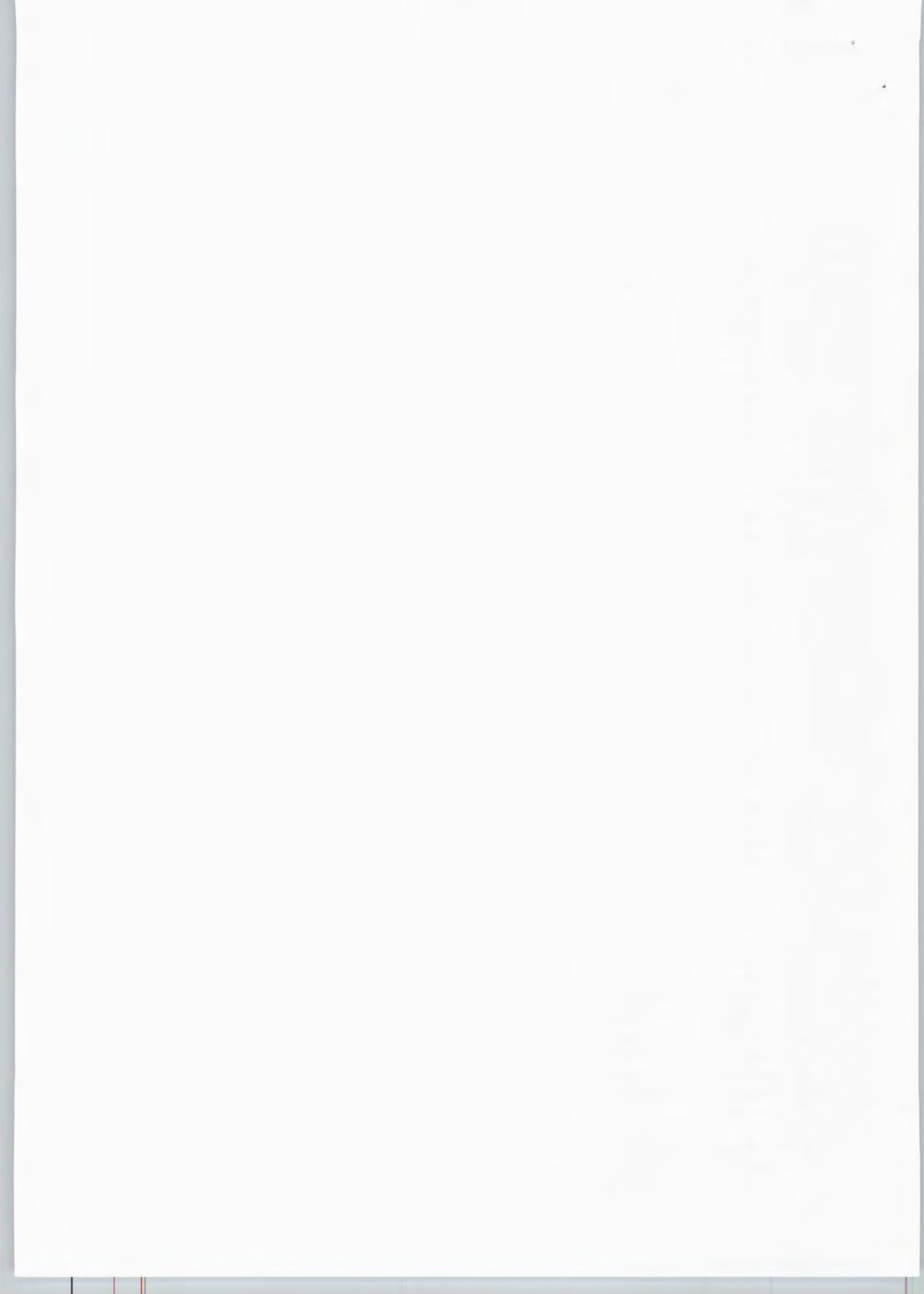
Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje 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 i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15°-26°, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.



- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.
 - Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk.
 - **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
 - **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
 - **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima).
 - **Istak vijenca objekta:** od 0.20m - 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta).
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m.
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Potporni i ogradni zidovi:**
 - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
 - Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
 - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
 - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
 - Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
 - Otvoreni bazeni:**
 - Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.
 - Ostali objekti uređenja terena:**
 - Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti



mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje 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 planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 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, shodno članu 92. istog Zakona.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).

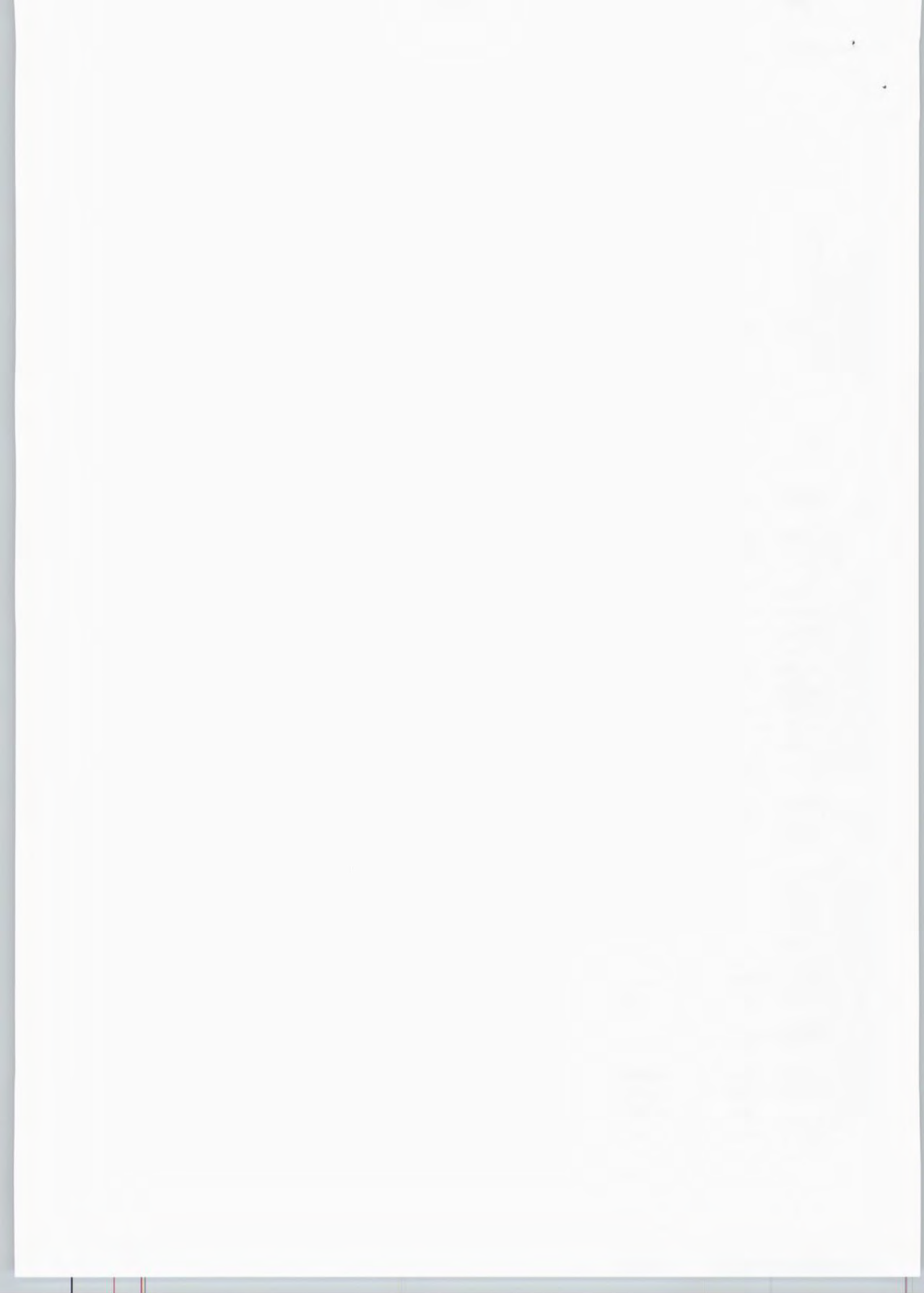
Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz PUP-a – GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op.prop.br. 52/18 i 04/19), i to:

- list broj 07. - "Planirano stanje: Plan namjene 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 12. - "Smjernice za sprovođenje"
- list broj 13. - "Direktna primjena GUR-a: Plan namjene sa elementima regulacije "01-10"- "Topla I i II"
- Izvod iz PUP-a Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c - "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-1742/19 od 11.07.2019.godine.
- Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave za saobraćaj Crna Gora, broj: 03-5959/2 od 14.06.2019.godine.
- Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 08.10.2019.godine, uz koji 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", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19). Zahtjev je uredno primljen 11.10.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa dostavljenim Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1131 K.O. Topla, broj: 580/2019 od 10.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R. 1:1000;
- Izvod lista nepokretnosti br.578 sa sajta Uprave za nekretnine, Crna Gora, kojim se dokazuje da su Đaković Radojka i Đaković Svetozar iz Herceg Novog, isključivi sukorisnici katastarske parcele broj 1131 k.o. Topla, kao i suvlasnici na objektu 1, na istoj parceli u Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
 I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec. sci. građ.

Božo Bećir

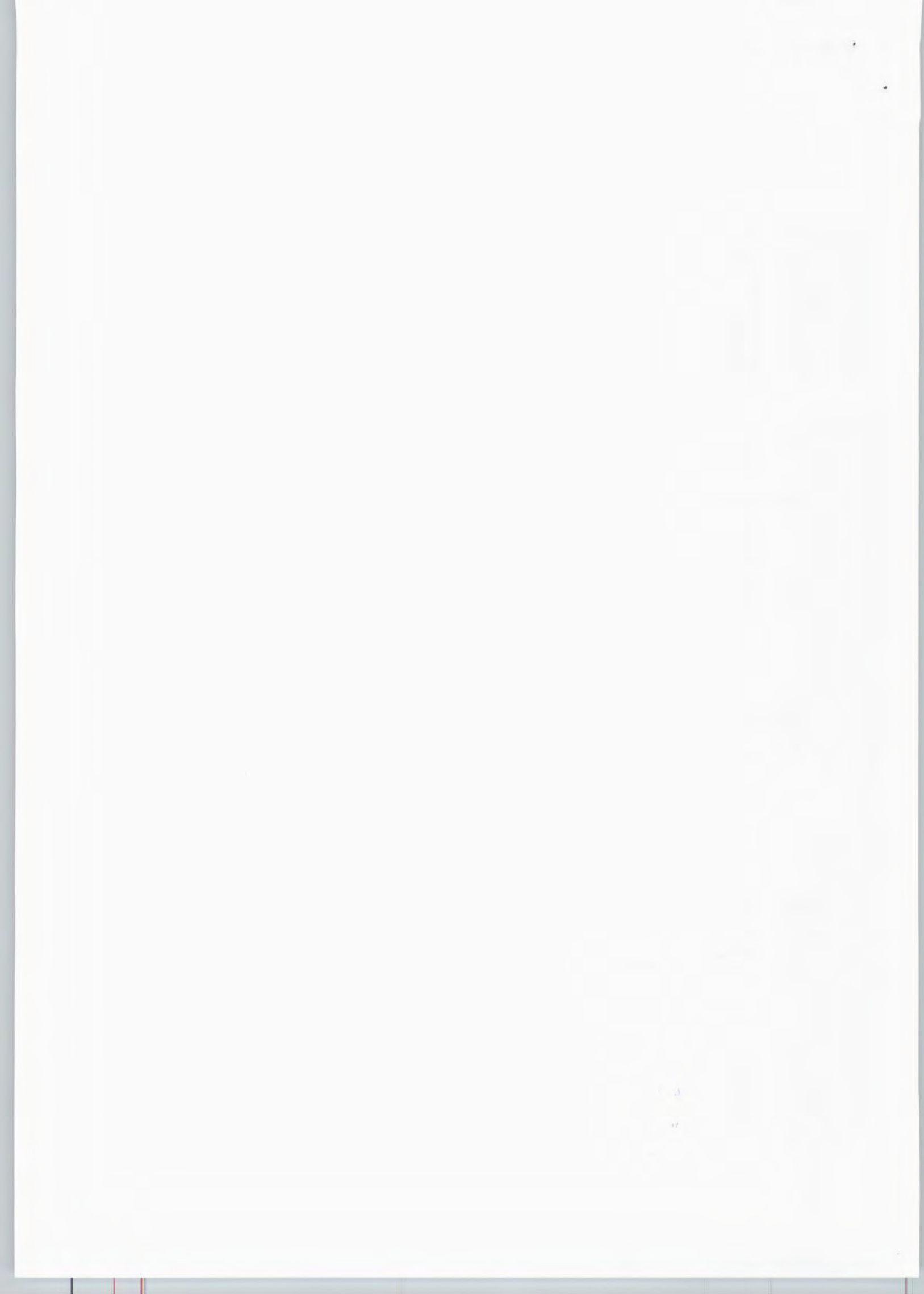
V.D.SEKRETARA

Vladislav Velas
 Vladislav Velas, dipl. ing. geod.



DOSTAVITI:

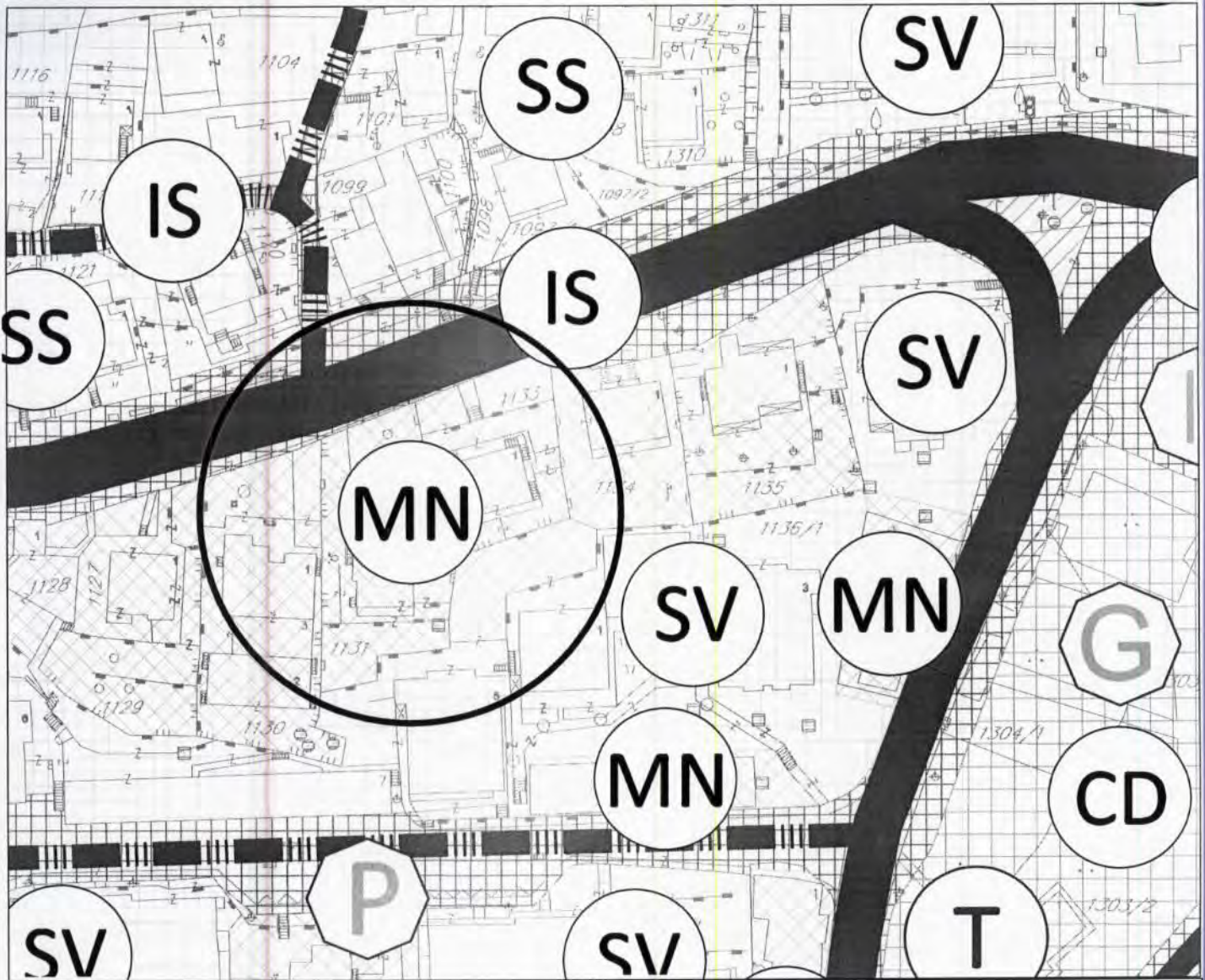
- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.



Broj: 02-3-350-UPI-526/2019

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

Prilog br.07: "Planirano stanje: Namjena površina i organizacija prostora"



• kat.parc.br. 1131 K.O. Topla



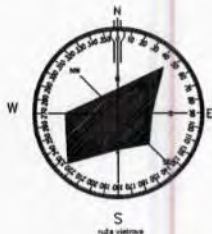
Samostalna savjetnica
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.



SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
SVG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
T1	HOTELI
T2	TURISTIČKA NASELJA
ŠS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



• kat.parc.br. 1131 K.O. Topla

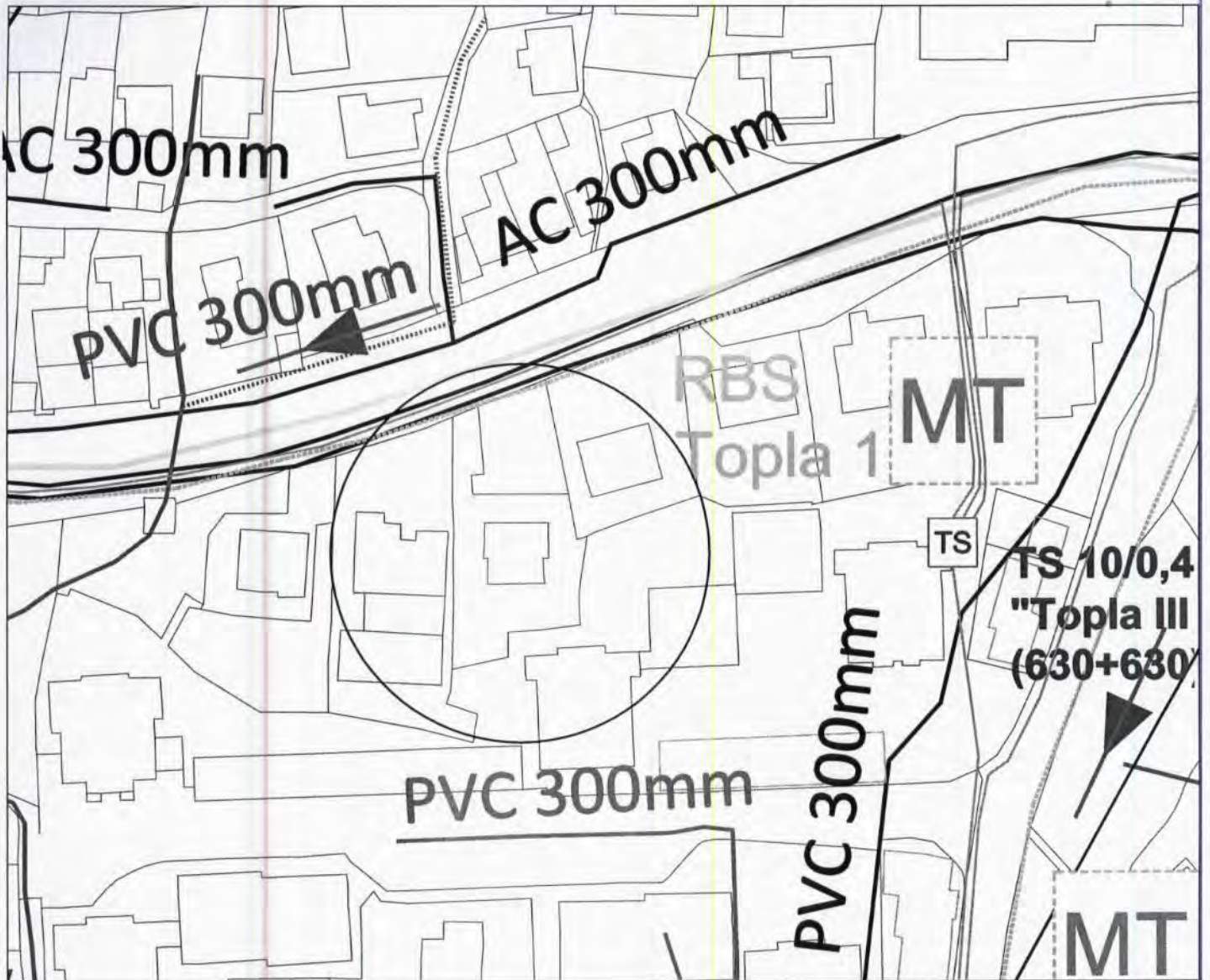


Samostalna savjetnica I
Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dipl. Ing.

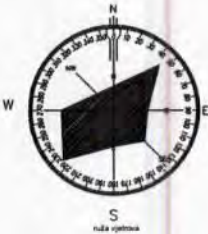


	POVRŠINE MORA
	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
	PJEŠAČKA ULICA
	STEPENIŠTE
	ŠETALIŠTE
	ŠUMSKE STAZE
	Morska luka lokalnog značaja
	Marina
	Svjetionik
	Javno parkiralište
	Javna garaža
	Fast parking sistem

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower right quadrant of the page.



• kat.parc.br.1131 K.O. Topla



Samostalna savjetnica
Sanja Todorovic, dipl.ing.

LEGENDA :

- ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- M** POVRŠINE MORA
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:**
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSHABDE:**
- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- - - - - Planirani vodovod
- R** Postojeći rezervoar
 - R10 Bajer I; V= 1x 500m³
 - R11 Bajer II; V= 1x 500m³
 - R14 Kanil Kula; V= 2x 500m³
 - R16 Savina; V= 2x 250m³
 - R15 Savina vrtić 2; van funkcije
 - R17 Savina gimnazija; van funkcije
 - R18 Savina Meljine; van funkcije
- CS** Postojeća crpna stanica
 - PS Bajer I
 - PS Bajer II
 - PS Kanil Kula
- FEKALNA KANALIZACIJA:**
- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- - - - - Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- - - - - Planirani kanalizacioni vod
- ▶ Smjer odvođenja otpadne vode
- CS** Postrojenje za preradu otpadnih voda
- CS** Postojeća crpna stanica otpadne vode
 - PS Centar
 - PS Forte Mare
 - PS Savina
 - PS Meljine kružni tok

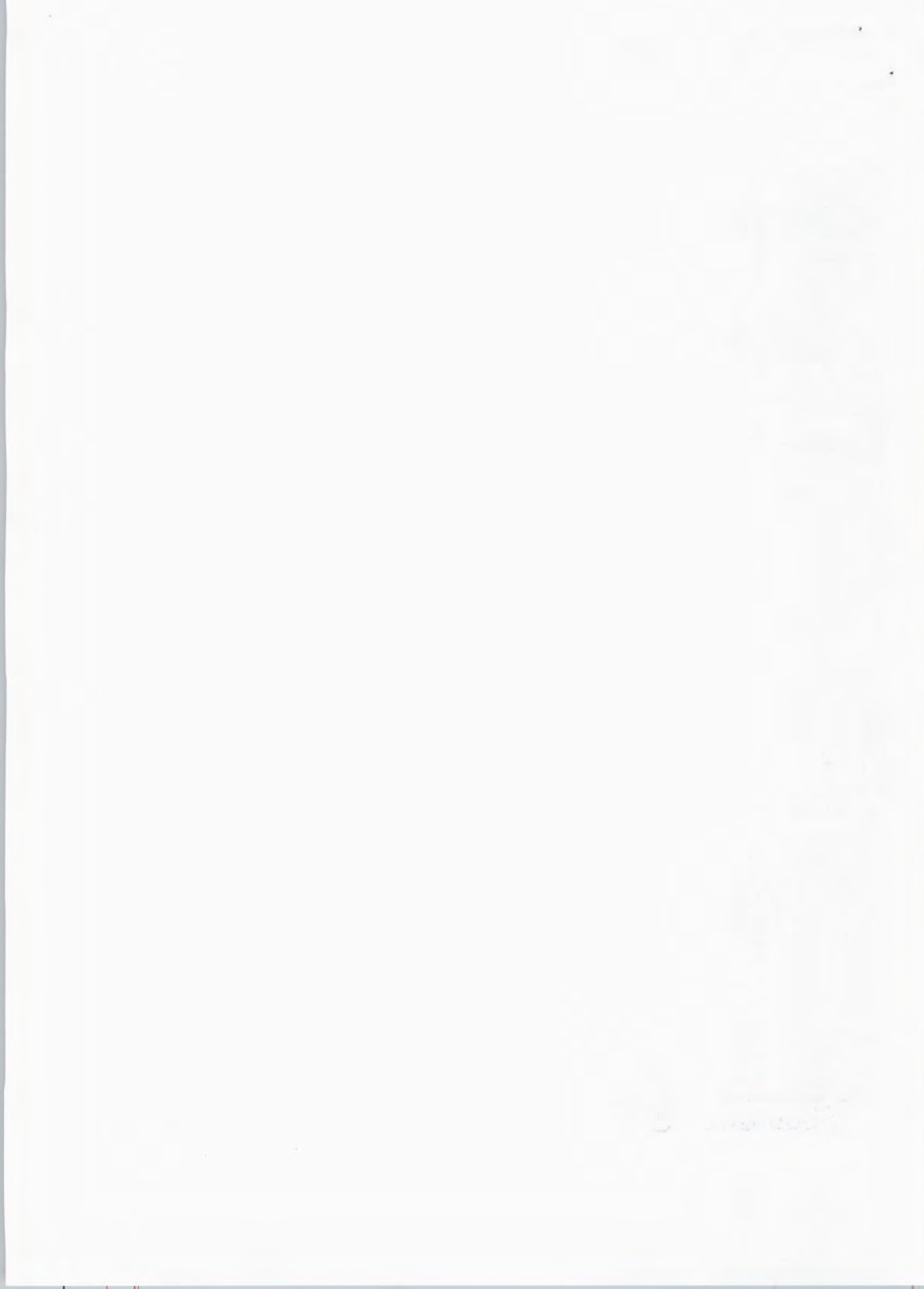
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:**
- Postojeći elektrovod 35kV
 - Planirani elektrovod 35 kV
 - Postojeći elektrovod 10 kV
 - Planirani elektrovod 10 kV
 - Uključnje elektrovida 10 kV
 - TS** Postojeća transformatorska stanica TS

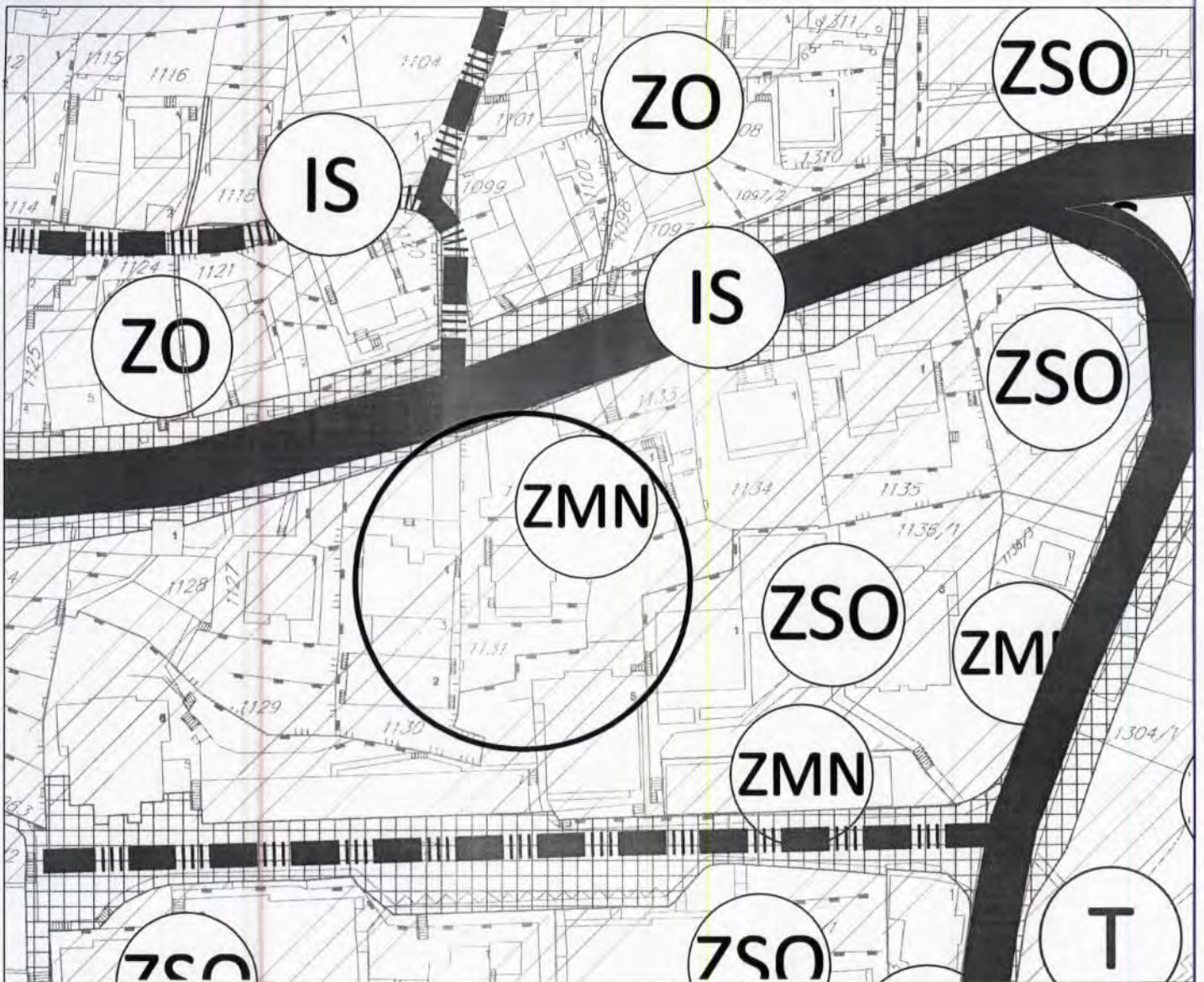
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:**
- TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
- Planirani TK podzemni vod - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110 mm
- TC** Telefonska centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
 - RBS Topla
 - RBS Topla 2
 - LC Herceg Novi
 - RBS Savina
 - MT** Bazna stanica mobilne telefonije
 - RBS TIC HH
 - RBS Autobuska stanica
 - RBS Gradsko kafana (Sever)
 - RBS Savina
 - RBS Hotel Plaza
 - MT** Planirana bazna stanica mobilne telefonije
 - RBS Topla 1
 - RBS Topla 2
 - RBS Topla 3
 - RBS Karlić

- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**
- Kanalizacioni vod
 - - - - - Planirani kanalizacioni vod
 - Uključnje kanalizacionog voda
 - ▶ Smjer odvođenja

- UREDENJE VODOVODKA I VODA, REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM:**
- Margl vodotok

- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:**
- Groblje





- kat.parc.br.1131 K.O. Topla



Samostalna savjetnica I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.



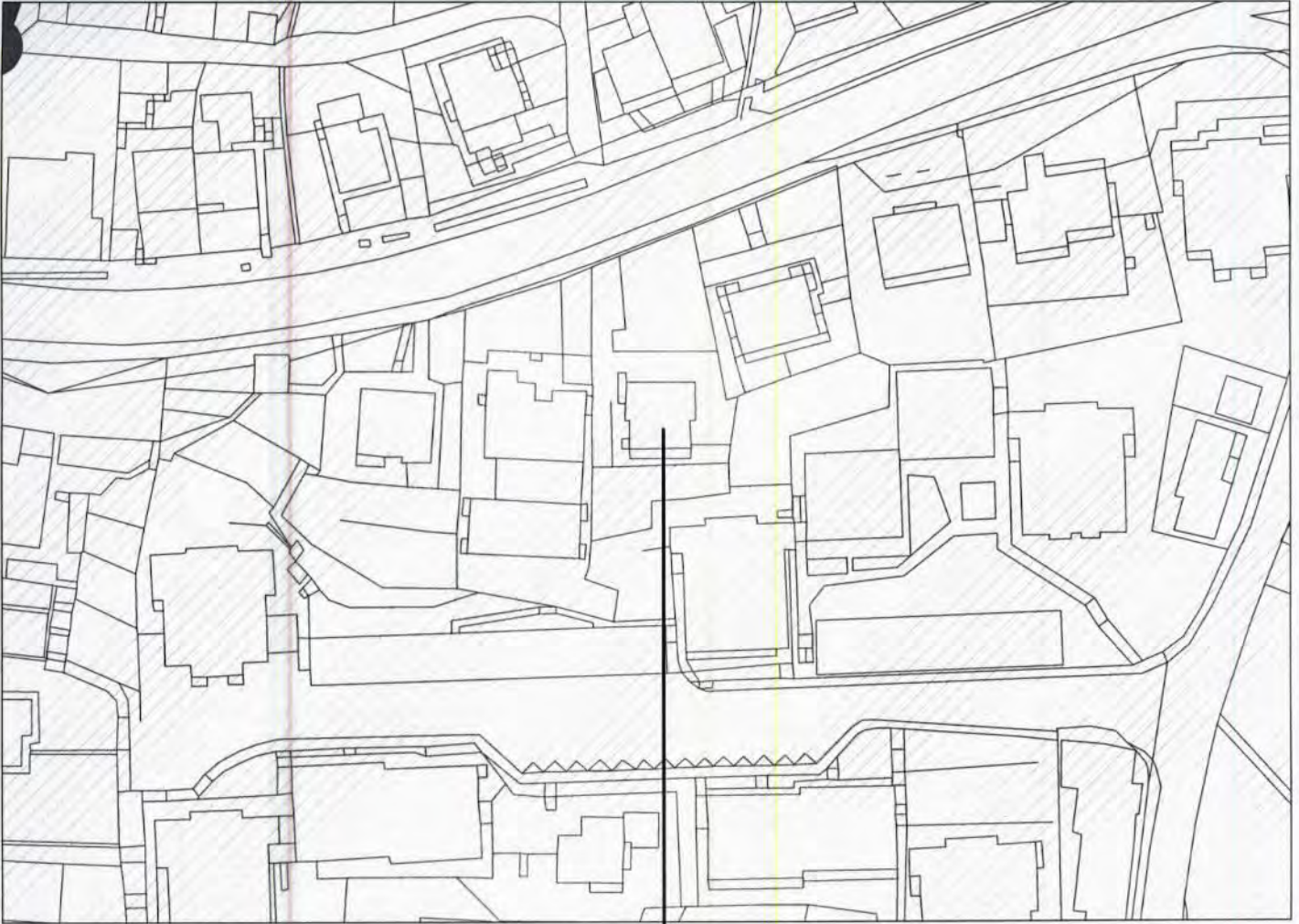
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA

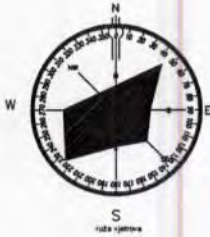
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower right quadrant of the page.



• kat.parc.br.1131 K.O. Topla



01-10	DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I I II"
01-11	PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"
01-12	PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRAĐE"
01-13	PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"
01-14	PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRAĐE"
01-15	PLANSKA JEDINICA "SAVINA "
01-16	PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"
01-17	DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE"
01-18	DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE-NEMILA"
01-20	DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"

II. Priloženom donosišim lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OJN (razrada na nivou GUP-a, DUP-a, UP-a, sa izmjenama i dopunama svih), u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OJN na donjete planske dokumente (poglavje 9.3.) i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4.);

III. Daljini detaljniji razradama prema važećoj regulativi u skladu sa ovim Planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada) u skladu sa poglavljima 9.4. Provedu uređenje prostora, 9.5. Smjernice za izradu detaljnih razrada, 9.10. Smjernice za primjenu PUP-a OJN na planske dokumente čija je izrada u toku;

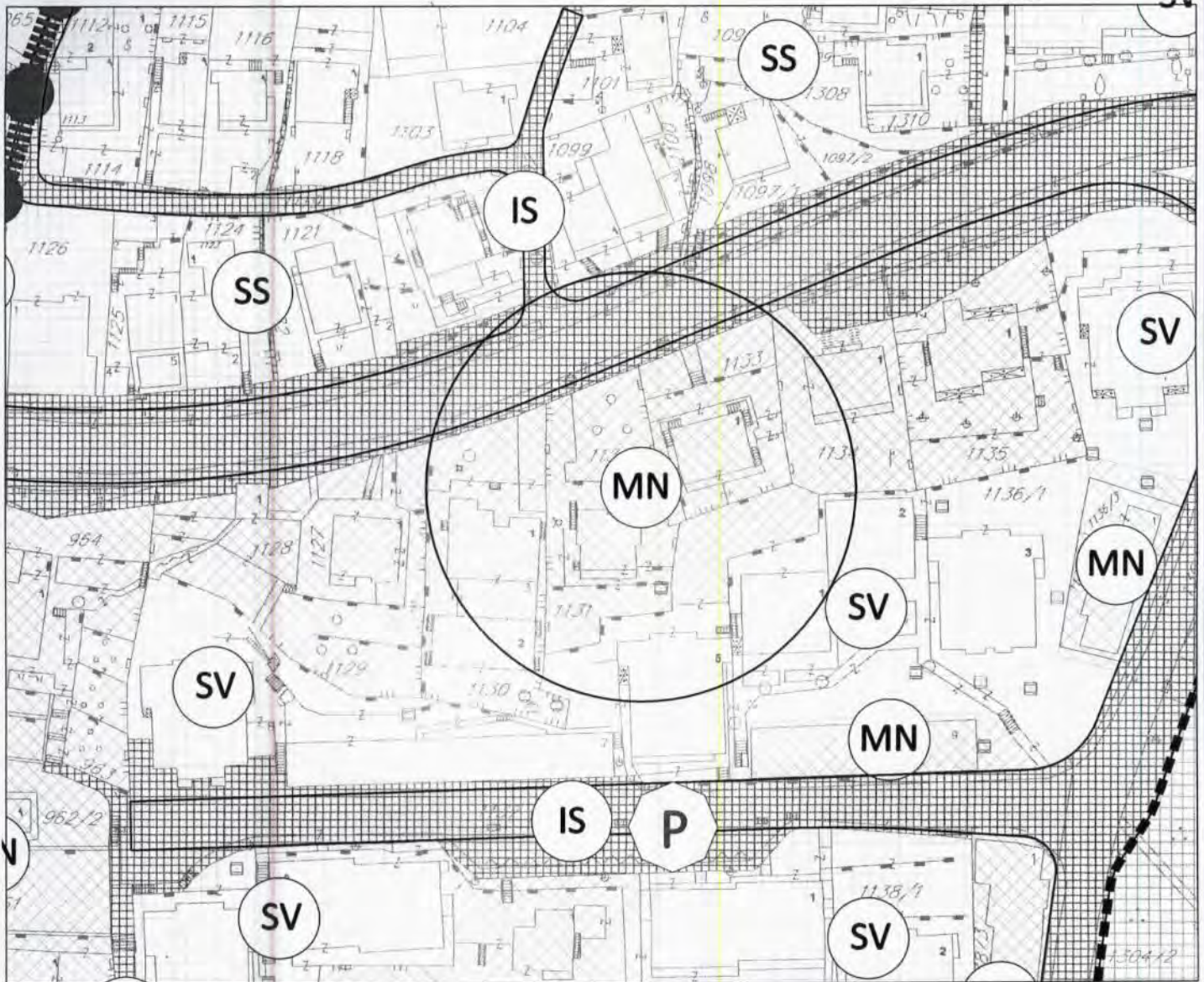
V. Direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se lako na području obaveza donošenja planskih detaljnih razrada u skladu sa poglavljem 9.6 Smjernice za direktno sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4);

VII. Direktnom primjenom odnosa PUP-a za posebna područja koja su izložena za koja su ovim planom dati detaljni uvjeti izrade i razrada u skladu sa poglavljem 9.8 Smjernice za sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4);

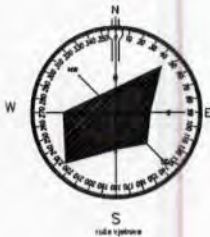
Samostalni savjetnik /
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.







• kat.parc.br. 1131 K.O. Topla



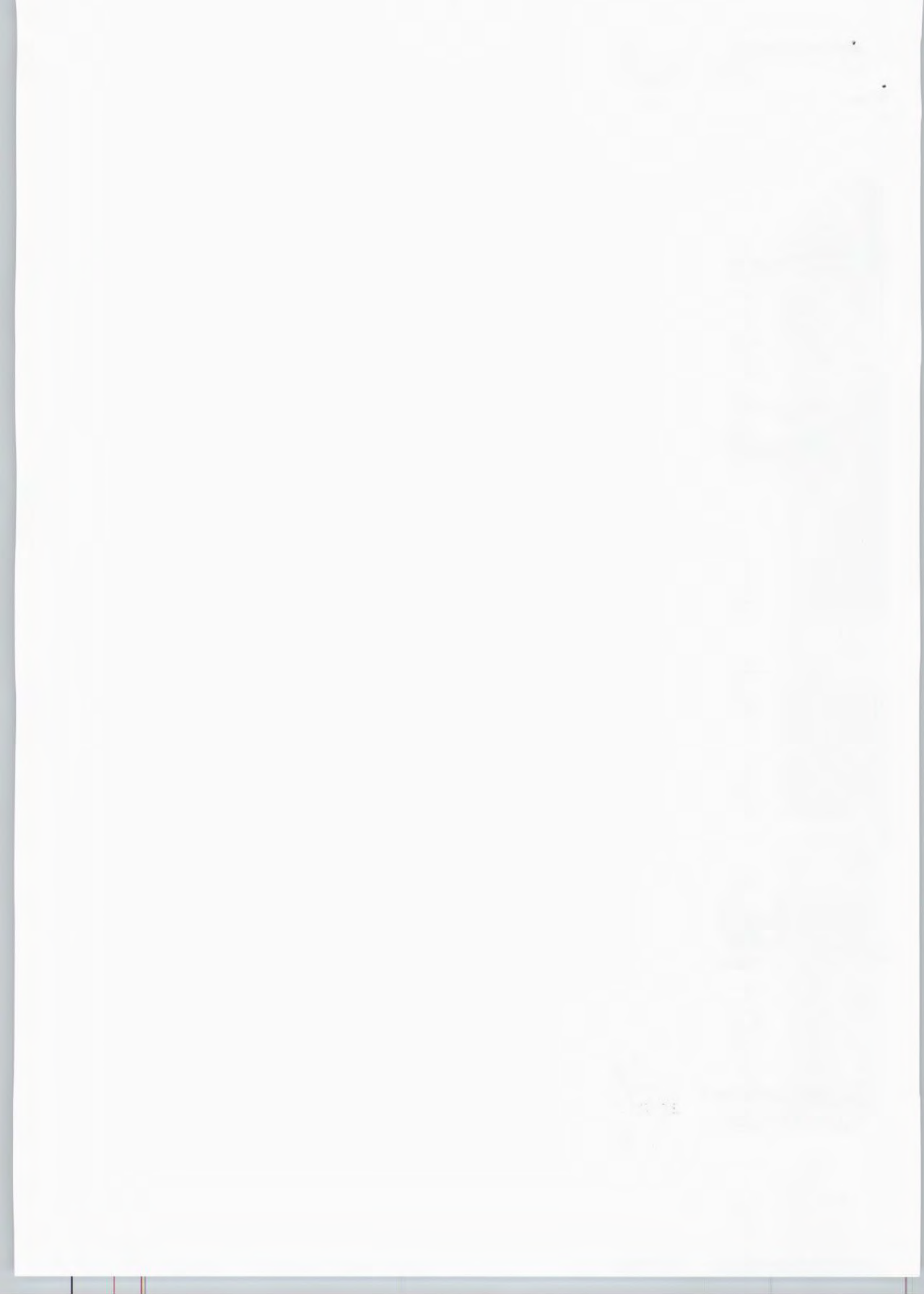
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE	SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:
SVB	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE	ULICA U NASELIJU
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI	P PARKIRALIŠTE
IS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU	G JAVNA GARAŽA
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU	SP SMART PARKING
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU	Pa PJEŠAČKA PASARELA
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE	K KRUŽNA RASKRSNICA
PU	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	T TRG
VR	POVRŠINE KOPNENIH VODA	S SKYER
B	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	B BENZINSKA PUMPA
OD	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I	BUB AUTOBUSKO STAJALIŠTE
VO	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE	TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA

ZNAČAJNI OBJEKTI:	
Zdravstvene zaštite:	
[Z1] Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" centralna zgrada, Topla	
[Z2] Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" Ambulanta Topla	
Škole i socijalne zaštite:	
[S1] Javna predškolska ustanova "Maša Radost" Herceg Novi, Topla	
[S2] Javna ustanova, Osnovna škola "Đašo Pevčić", Topla	
Sporta:	
[SR] Boudarski teren, Topla	
Centralnih djelatnosti:	
[CD1] Opština Herceg Novi	
[CD2] Regionalni centar pošta Herceg Novi	
[CD3] Uprava za nekretnine, Herceg Novi	
[CD4] Zavod za zapošljavanje Herceg Novi	
[CD7] Uprava policije CB Herceg Novi	

Samostalna savjetnica I
Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

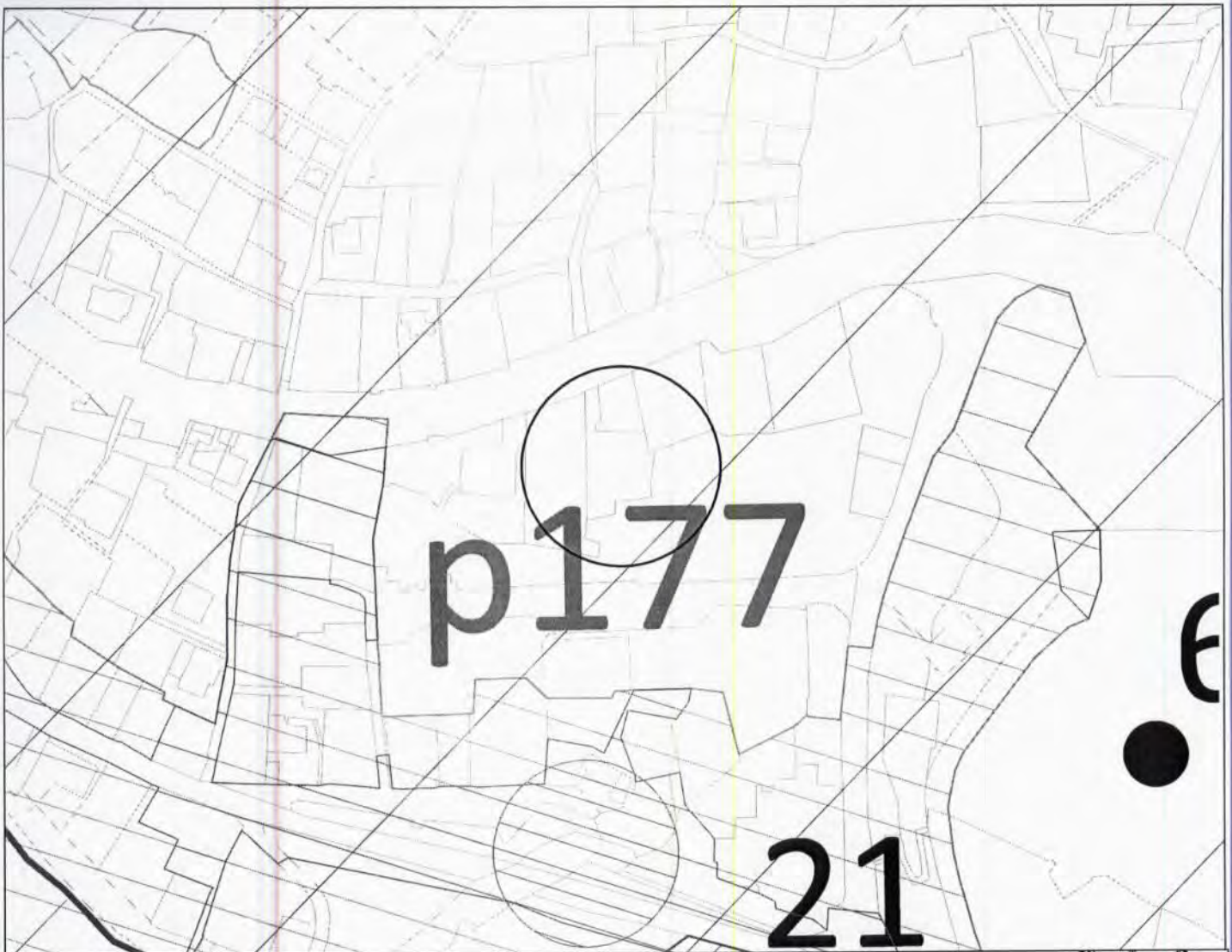


19) Topla



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"



• kat.parc.br.1131 K.O. Topla



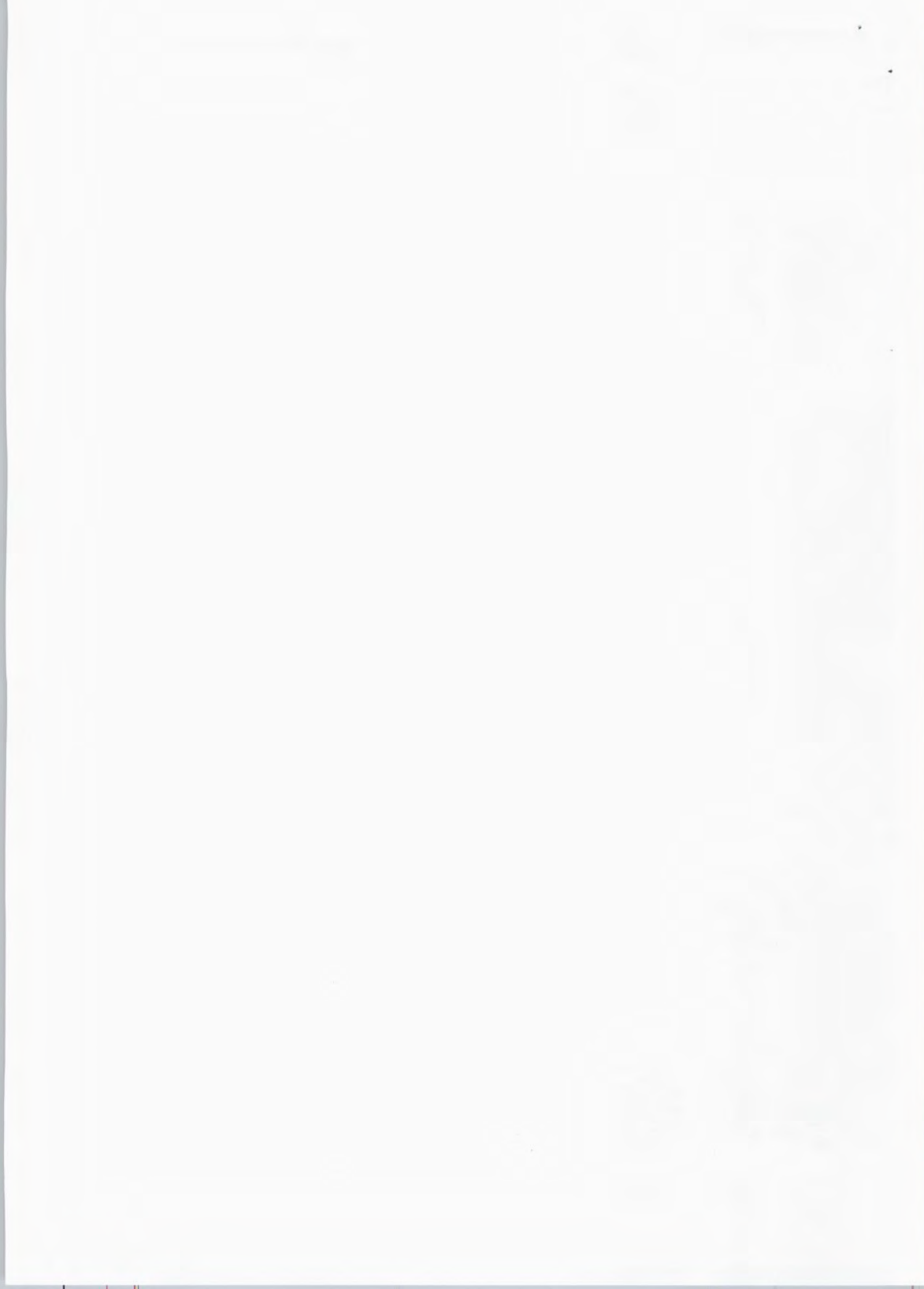
- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra

- 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 -dorcima)
- 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

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dipl. ing.





ПРИЈАВЉЕНО: 12-07-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350-	УП1-	526/2019-	1/4

Broj:05-1742/19

Herceg Novi, 11.07.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 ILIĆ VUK
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

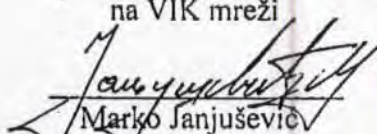
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1742/19 od 12.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, u zoni MN-mješovita namjena, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od katastarske parcele broj 1131 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-526/2019 od 31.05.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Postojeći objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp – 301043;
- ✦ Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✦ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa važećim tehničkim standardima i pored postojećeg vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :

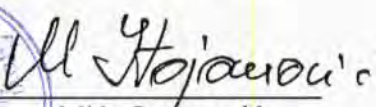
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.



Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.







CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 19-06-2019				
Организац.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Приједност
02-3-350-UP I-526/19-1/3				

Broj: 03-5959/2
Podgorica 14.06.2019.godine

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, za investitora Ilić Vuka po pitanju izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji katastarska parcela br.1131 KO Topla u zahvatu PUP-a u opštini Herceg Novi, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG,, br.42/04 i „Sl. List CG,, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće:

- **Regulaciona linija** predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene i to je granica katastarske parcele br.1131 KO Topla Topla, prema magistralnom putu.

Predmetni objekat to jeste katastarska parcela br.1131 KO Topla, saobraćajnu povezanost ostvaruje sa magistralnog puta. Potreban parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele.

Voditi računa o pješačkoj komunikaciji - kontinuitetu pješaka. Kod pješačkih prelaza za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama predvidjeti izgradnju rampi (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m). Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put. Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje priključka urađenu u skladu sa gore datim preporukama i uslovima, uslovima propisanim od strane Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

R. Poleksic
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahic
Dostavljeno

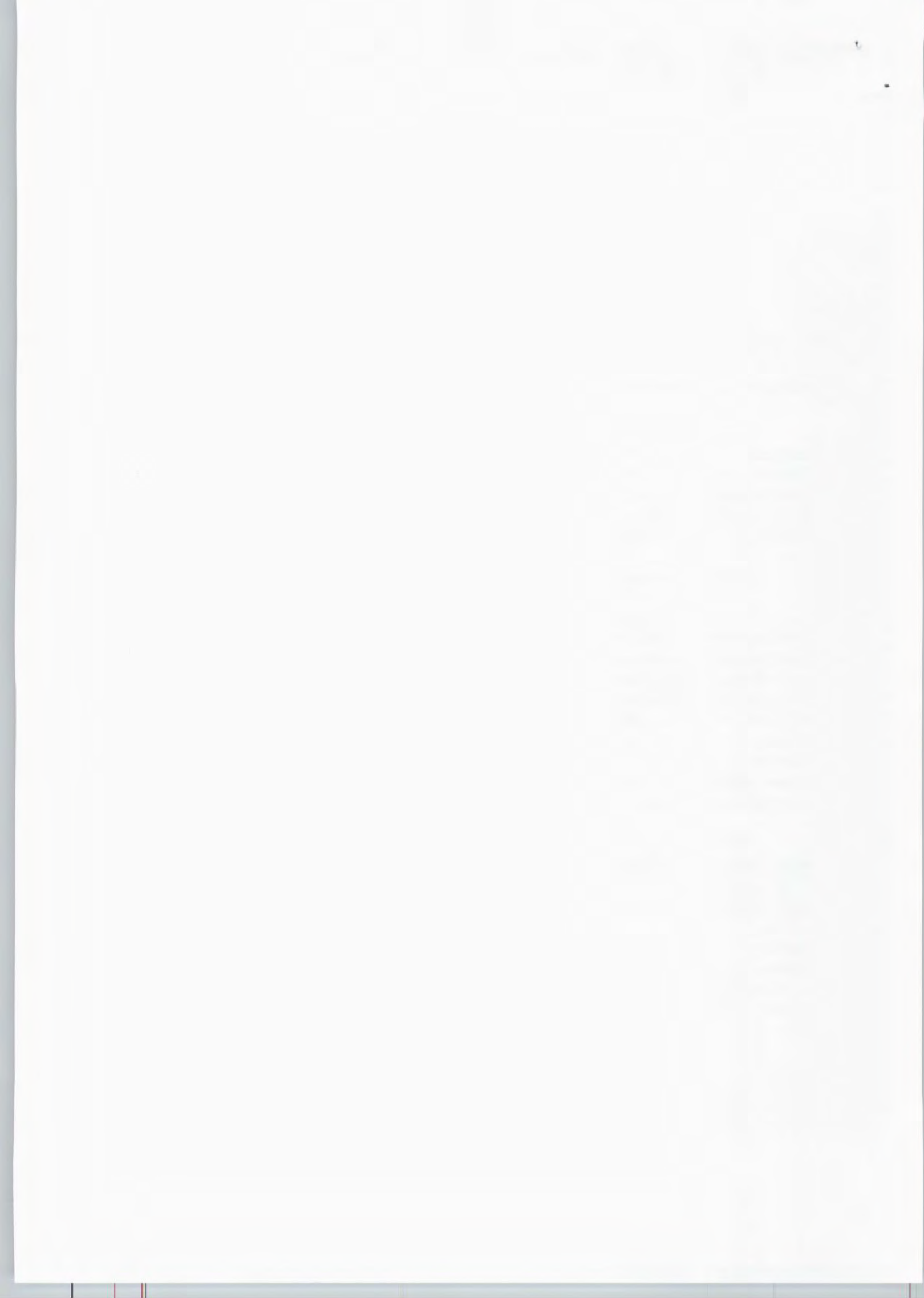
- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,



Signature





ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 580/2019
Датум: 10.06.2019.



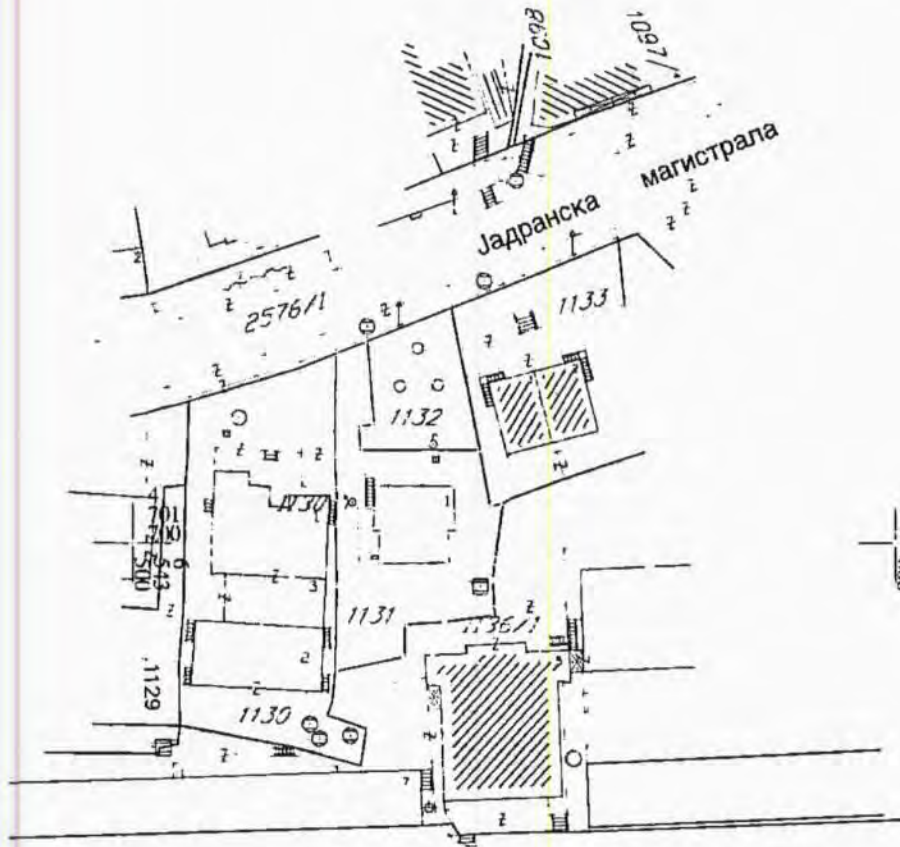
Катастарска општина: ЦИЦА
Број листа непокретности:
Број плана: 9
Парцела: 1131

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

4 701
800
6 543
500

4 701
800
6 543
500



4 701
700
6 543
600

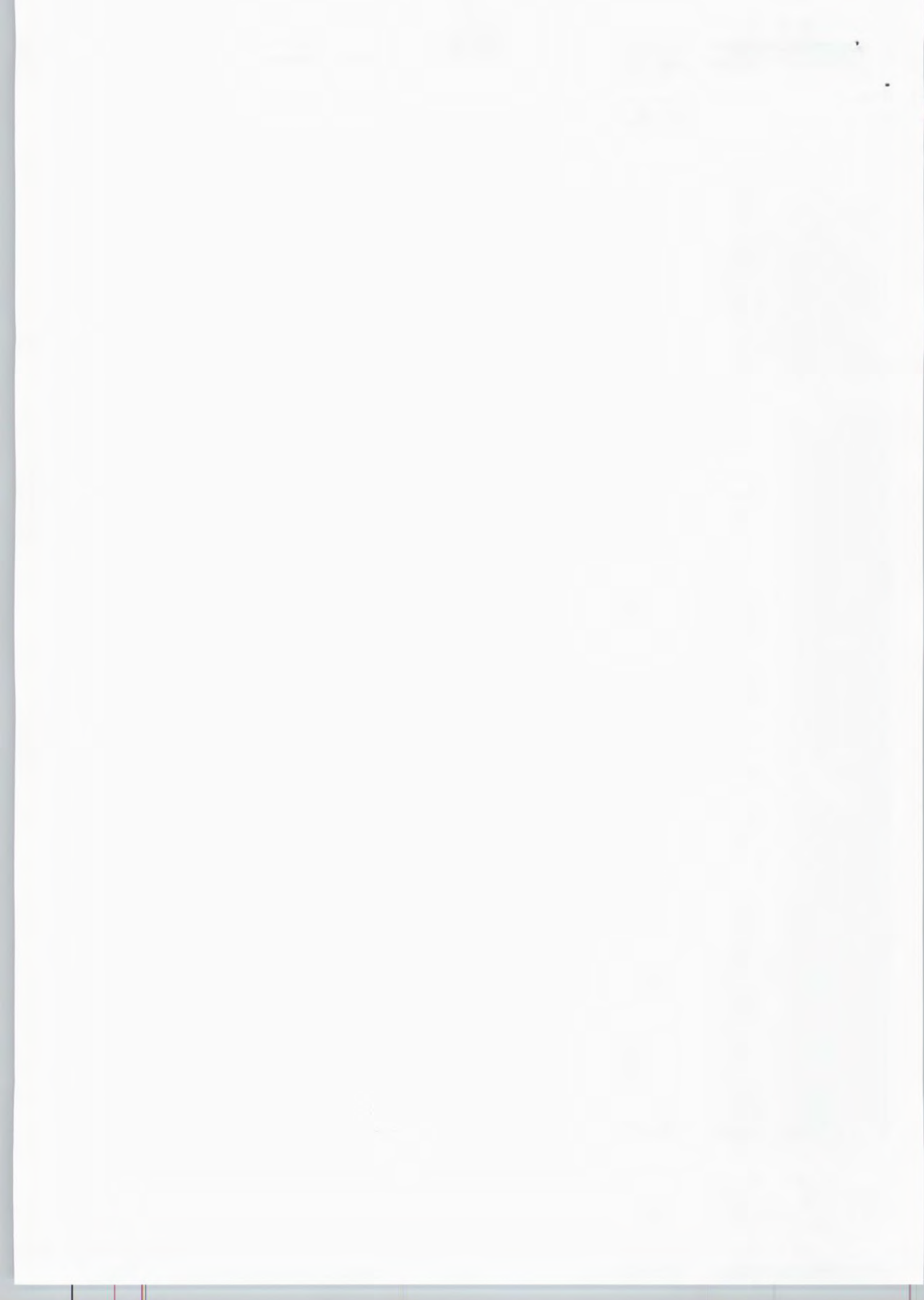
4 701
600
6 543
500

4 701
600
6 543
600

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Свједоство
Службено лице:
[Handwritten signature]





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-9154/2019

Datum: 03.06.2019.

KO: TOPLA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 578 - 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 ²	Prihod
1131			9 62	10/04/2017	TOPLA	Dvorište POKLON		477	0.00
1131		1	9 62	10/04/2017	TOPLA	Porodična stambena zgrada POKLON		98	0.00
Ukupno								575	0.00

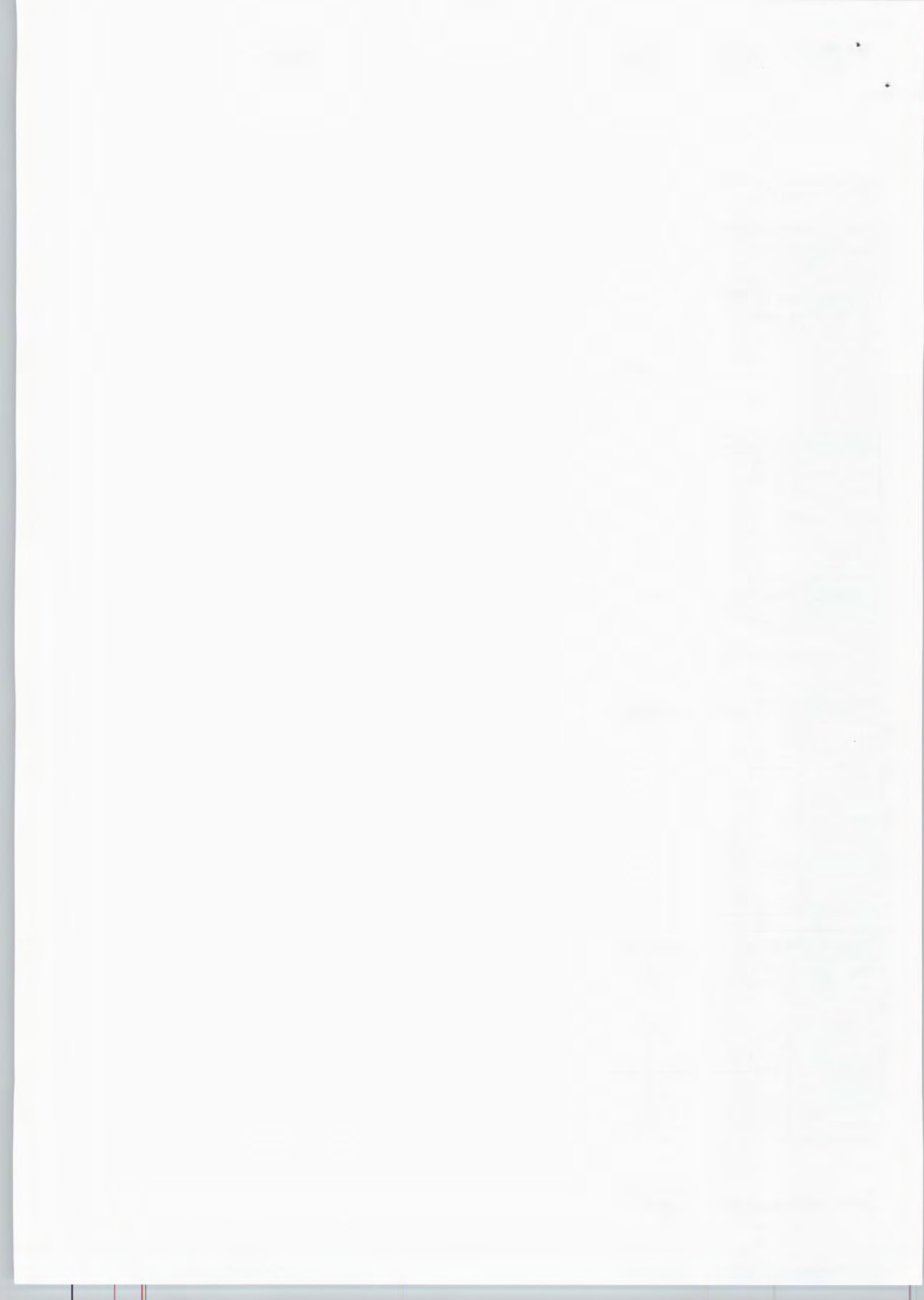
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0803957245019	DJAKOVIĆ ILIĆ RADOJKA BRAĆE GRBIĆ 7 Herceg Novi	Sukorišćenje	1/2
1106960240010	DJAKOVIĆ STANIŠA SVETOZAR BRAĆE GRBIĆ 7 Herceg Novi	Sukorišćenje	1/2

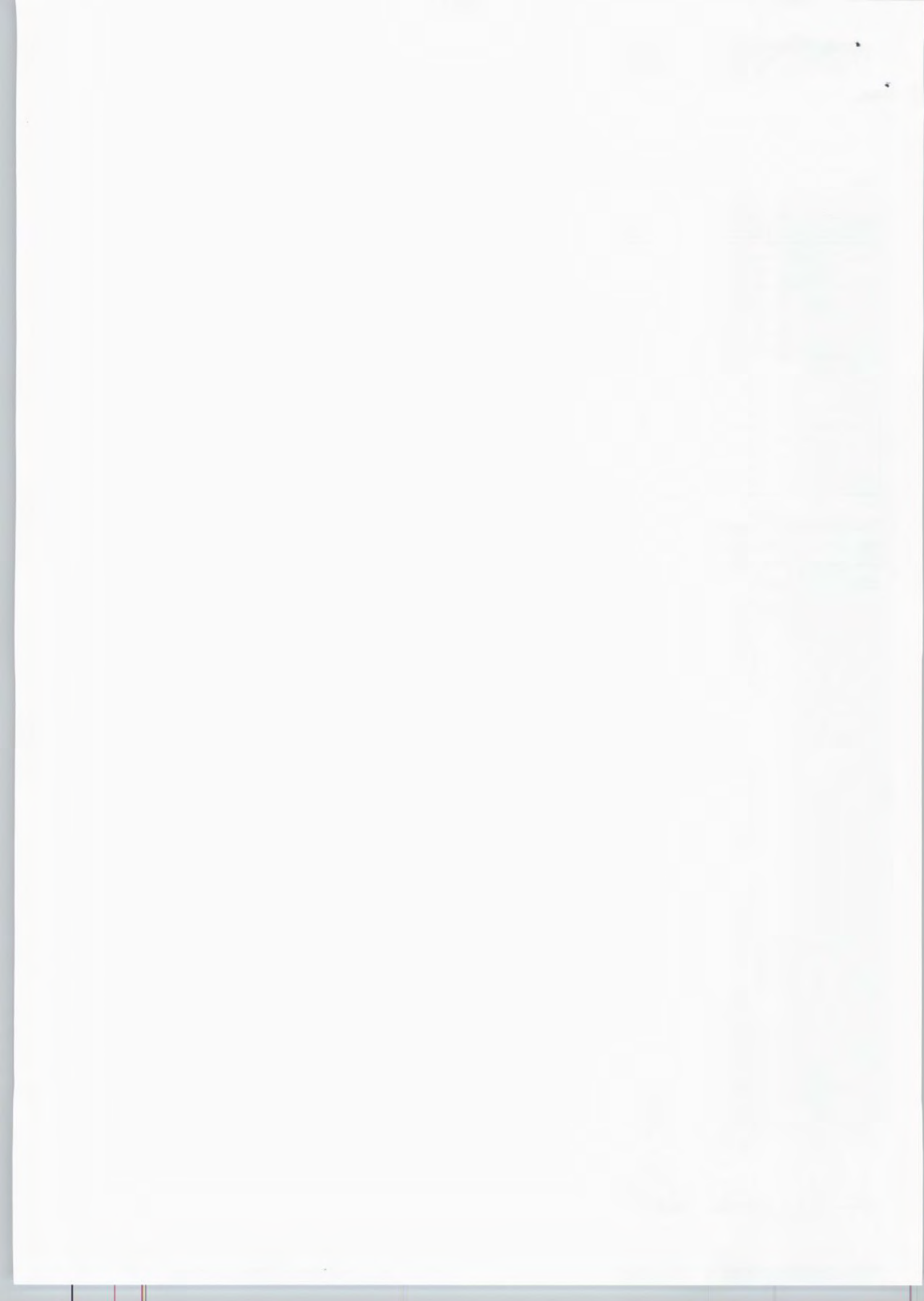
Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1131	1	Porodična stambena zgrada POKLON	974	P1 98	/
1131	1	Stambeni prostor POKLON 30	1	P 84	Svojina DJAKOVIĆ STANIŠA SVETOZAR BRAĆE GRBIĆ 7 Herceg Novi 1106960240010
1131	1	Stambeni prostor POKLON 30	2	P1 87	Svojina DJAKOVIĆ ILIĆ RADOJKA BRAĆE GRBIĆ 7 Herceg Novi 0803957245019

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1131				1	Dvorište	10/04/2017 10:13	Doživotno plodouživanje U KORIST DJAKOVIĆ ČEDOMIR STANIŠE IZ H NOVOG SA JMBG 2412933240014.
1131		1	1	1	Stambeni prostor	10/04/2017 10:13	Doživotno plodouživanje U KORIST DJAKOVIĆ ČEDOMIR STANIŠE IZ H NOVOG SA JMBG 2412933240014.

Datum i vrijeme: 03.06.2019. 14:42:09







SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1131/0		109-2-954-907/1-2018	26.03.2018 10:30	GAVRILOVIĆ LJUBISAV	ZABILJEŽBA OBJ U G LISYTU NA KP 686 KO TOPLA
1131/0	1 1	109-2-954-907/1-2018	26.03.2018 10:30	GAVRILOVIĆ LJUBISAV	ZABILJEŽBA OBJ U G LISYTU NA KP 686 KO TOPLA
1131/0	1 2	109-2-954-907/1-2018	26.03.2018 10:30	GAVRILOVIĆ LJUBISAV	ZABILJEŽBA OBJ U G LISYTU NA KP 686 KO TOPLA
1131/0	1	109-2-954-907/1-2018	26.03.2018 10:30	GAVRILOVIĆ LJUBISAV	ZABILJEŽBA OBJ U G LISYTU NA KP 686 KO TOPLA



