



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE –  
POSLOVNI CENTAR**

**PRAVNI OSNOV**

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR Igalo  
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 52/18,  
04/19)

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Kabinet Predsjednika  
Opštine Herceg Novi

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 10.10.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-797/2019  
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, 10/19*) i podnijetog zahtjeva Kabineta Predsjednika Opštine Herceg Novi, izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni Mješovite namjene MN – »Poslovni centar«, u planskoj jedinici 01-7 (Igalo Centar), na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Igalo (*"Sl. list CG", op. prop. br. 52/ 18, 04/19*)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kabinet predsjednika Opštine Herceg Novi;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.07.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-797/ 2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 771/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000;  
Izvod lista nepokretnosti 494 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-12038/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 545/1 K.O. Topla, u površini od 1471 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište 1156 m<sup>2</sup>, zgrada mjesne zajednice 136 m<sup>2</sup>, zgrada mjesne zajednice 135 m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi 44 m<sup>2</sup>, sa teretima;  
Prepis lista nepokretnosti 3111 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-12039/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla, u površini od 2906 m<sup>2</sup>, u naravi pijaca 759 m<sup>2</sup>, parking 1478 m<sup>2</sup>, park 270 m<sup>2</sup>, parking 399 m<sup>2</sup>, bez tereta.

- Izvod iz planskog dokumenta:
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN – GUR Igalo (*"Sl. list CG", op. prop. br. 52/ 18, 04/19*).

## PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Igalo, list broj 06: Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni površine za mješovite namjene.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10: smjernice za sprovođenje , utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-7 Igalo Centar, za koju je poglavljem 9.7. tekstualnog dijela plana definisana direktna primjena GUR-a za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.

- **Mješovita namjena (MN):**

Za prostorno urbanističke cjeline mješovite namjene primjenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.

“Poslovni centar”

U okviru mješovite namjene MN, na području GUR-a Igalo planirana je izgradnja poslovnog centra na lokaciji koju sačinjavaju katastarske parcele 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5 KO Topla.

- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći - složenog gabarita, sa obaveznim stepenovanjem volumena objekta;
  - Maksimalna spratnost: 5 nadzemnih etaža (P+4) + 1 podzemna etaža (podrum)
  - Maksimalni indeks zauzetosti  $I_z = 0,4$ ;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti  $I_i = 2,0$ ;
  - Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije : min. 6m ako se u tom prostoru ne predviđa parkiranje, min. 18m ako se u tom prostoru predviđa parkiranje;
  - U okviru objekta, stanovanje se predviđa na višim etažama, pri čemu učešće stanovanja u odnosu na poslovanje (kompatibilne namjene koje prate stanovanje: zelena pijaca, poslovni i trgovačko-ugostiteljski sadržaji, multifunkcionalne sale, administrativne prostorije, sadržaji kulture I društvenih djelatnosti...) može da iznosi max. 50%;
  - Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i urbanom kontekstu;
  - Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata;
  - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema javnoj površini ;
- **Pravila parcelacije - Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana:**
  - 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, pr 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 obazbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
    - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

- Poštujući navedeno, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla, I ima površinu od 4377 m<sup>2</sup> (shodno Izvodu LN 494 i Prepisu LN 3111 za K.O. Topla).

**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.).

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»SI.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 (»SI. 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:**

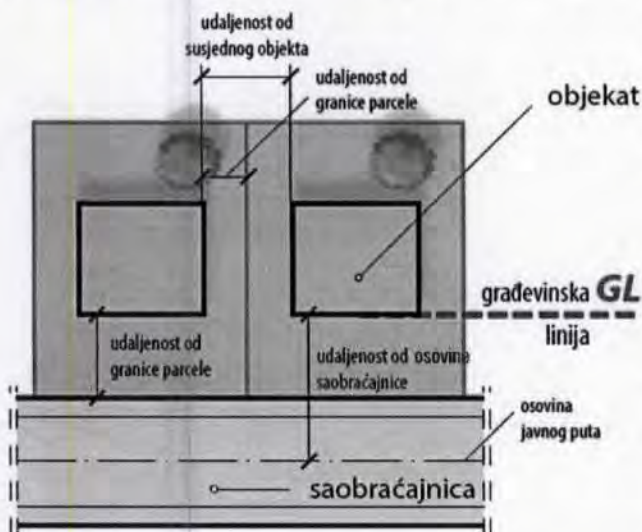
- Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentima nižeg reda građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini u planovima nižeg reda mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani ovim Planom.



Slika 42: Primjer "Građ.linija prema javnom putu i prema susjednim parcelama", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Vrste građevinskih linija su:

Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija 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 (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) 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.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

U planovima nižeg reda moraju se definisati sve tri navedene građevinske linije, dok se u planu parcelacije obavezno prikazuje građevinska linija GL 1 grafički i numerički (koordinatama prelomnih tačaka).

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (H)  $\leq 10,0$  m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;
- za objekte čija je visina (H)  $> 10,0$  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)\*  $\leq 10,0$  m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);

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

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

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Dvojni i objekti u nizu mogu se planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

**Za predmetnu lokaciju: Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije : min. 6 m ako se u tom prostoru ne predviđa parkiranje, min. 18 m ako se u tom prostoru predviđa parkiranje;**

**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 propsanim 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. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

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

- **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:**

- Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata (za predmetnu lokaciju);
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema javnoj površini (za predmetnu lokaciju);

#### **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:**

- Nisu PUP-om definisani.

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

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
    - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
    - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
    - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od gore navedenog 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:**

**Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje**

Pristup predmetnoj lokaciji obezbijediti u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaj.

- **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 parcijele, 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 predmetna parcela nalazi u kategoriji II - Tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage				
Nagib terena	10 - 20° za vezane stijene, 0 - 10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5 - 4,0m i više od 4,0 m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12 - 20N/cm <sup>2</sup> i 20 N/cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG” br. 28/93, 27/94, 42/94 i „Sl.list CG” br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju kao i Elaborat o

rezultatima izvršenih geoloških istraživanja (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

- Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

- **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:

- Nije PUP-om definisana.

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

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

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  - urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcela br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla ;
- **Površina urbanističke parcele:**
  - određena je površinom katastarskih parcela I iznosi 4377 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  - 0,4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  - 2,0
- **Bruto građevinska površina objekta (max BGP):**
  -
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - (P+4)+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

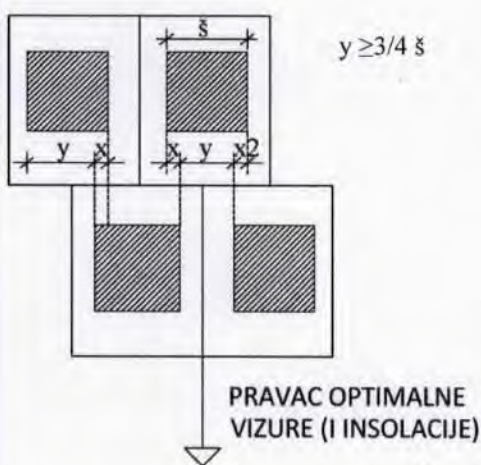
- Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr. adekvatan odnos prema susjedima itd.)
- 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.

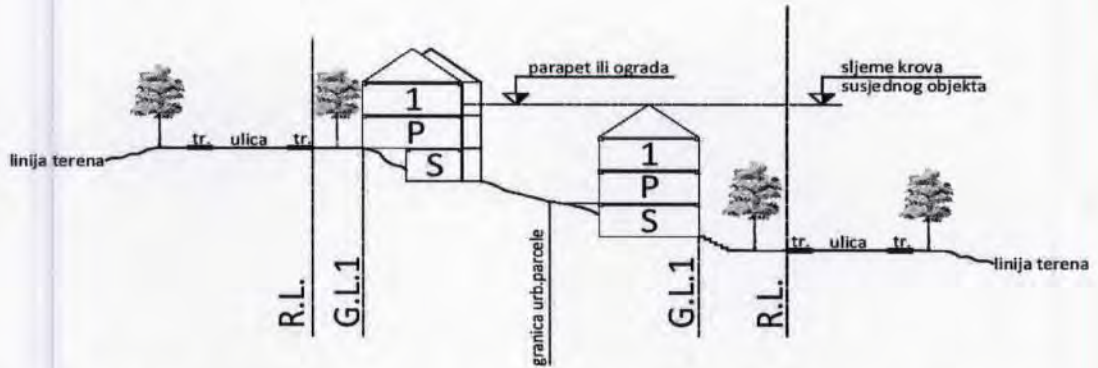
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta 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).

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

• Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

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

• 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 kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za 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 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 moženadvisiti 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 sutere na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Namjena sutere na 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 sutere na za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detačjne 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 (opšte odredbe iz PUP-a):**

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 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 svijetloplavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

▪ **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.

▪ **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)

▪ **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljih zidova objekta)

▪ **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m

▪ **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

**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).
- Poboľšanje 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 plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg;**

**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 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.

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17)

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).

#### **PRILOZI:**

##### **– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz PUP-a OHN – GUR HN ("Sl. list Crne Gore- op.pr "- br. 52/18, 04/19), i to:

- List broj 6: Planirana namjena;
- list broj:7: Saobraćaj;
- list broj 8: Planirana tehnička infrastruktura;
- list 9: Plan pejzažnog uređenja;
- list 10: Smjernice za sprovođenje;
- list 12: Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje;

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2286/19 od 29.07.2019. godine;

Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 08.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 10.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom;

Dopis Sekretarijatu za kom. djelatnosti i en. efikasnost od 08.07.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (saobr.teh. uslovi), dostavljen dana 09.07.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 771/2019 od 16.07.2019. godine, razmjere R 1:1000;

Izvod lista nepokretnosti 494 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-12038/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 545/1 K.O. Topla, u površini od 1471 m<sup>2</sup>, u naravi dvorište 1156 m<sup>2</sup>, zgrada mjesne zajednice 136 m<sup>2</sup>, zgrada mjesne zajednice 135 m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi 44 m<sup>2</sup>, sa teretima;

Prepis lista nepokretnosti 3111 za K.O. Topla, koji je izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg novi, broj: 109-956-12039/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla, u površini od 2906 m<sup>2</sup>, u naravi pijaca 759 m<sup>2</sup>, parking 1478 m<sup>2</sup>, park 270 m<sup>2</sup>, parking 399 m<sup>2</sup>, bez tereta.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA



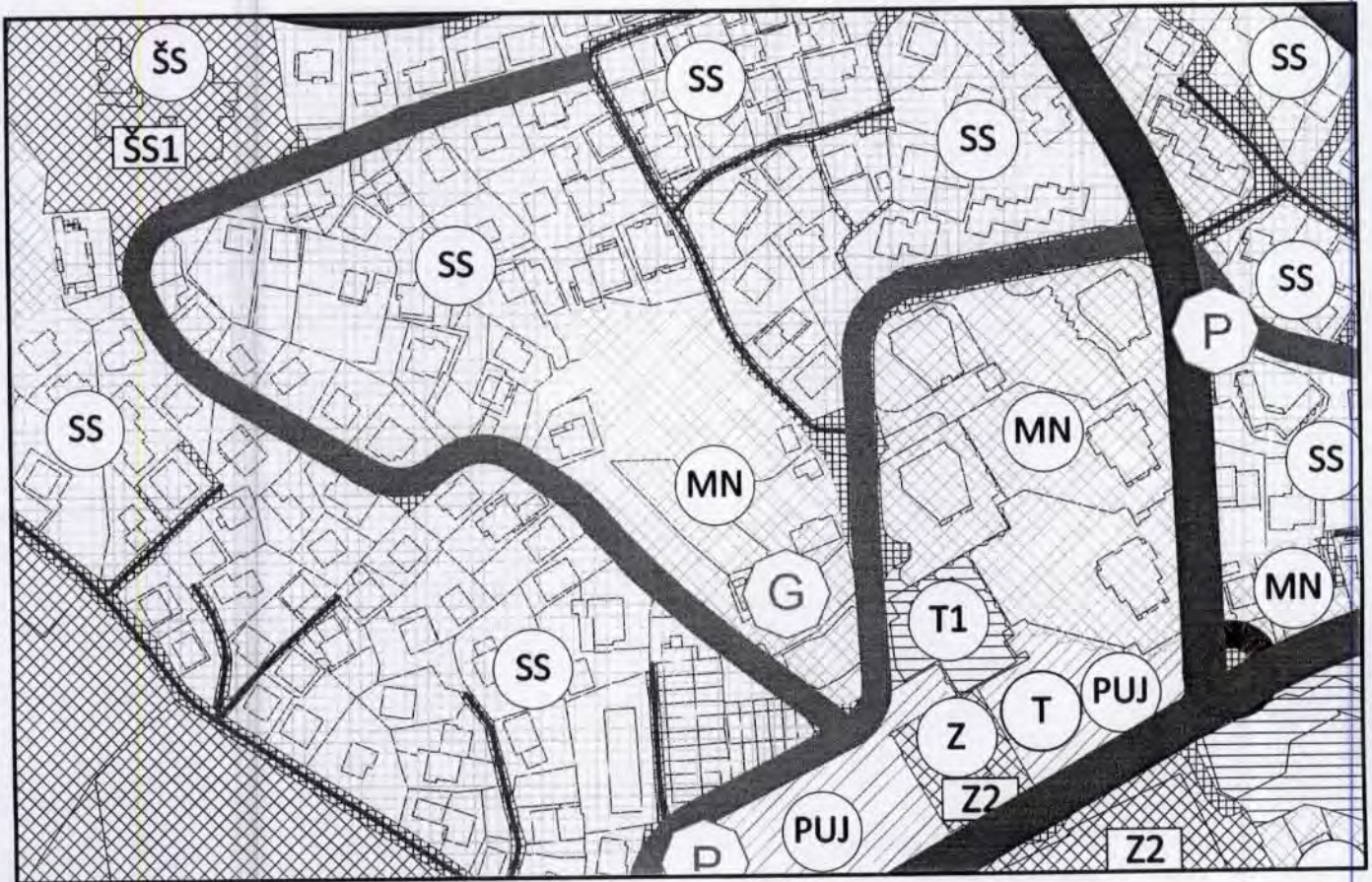
Vladislav Velaš dipl.ing.geod.

**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove I licenciranje,
- Arhivi;



List 6: Planirana namjena,



O kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5,  
sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	REZERVNE POVRŠINE

Izvod iz PUP-a OHn - GUR Igalo ("Sl.list CG op.pr." br.52/18, 04/19)

List 7: Saobraćaj,



O kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5,  
sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.grad.



**LEGENDA :**

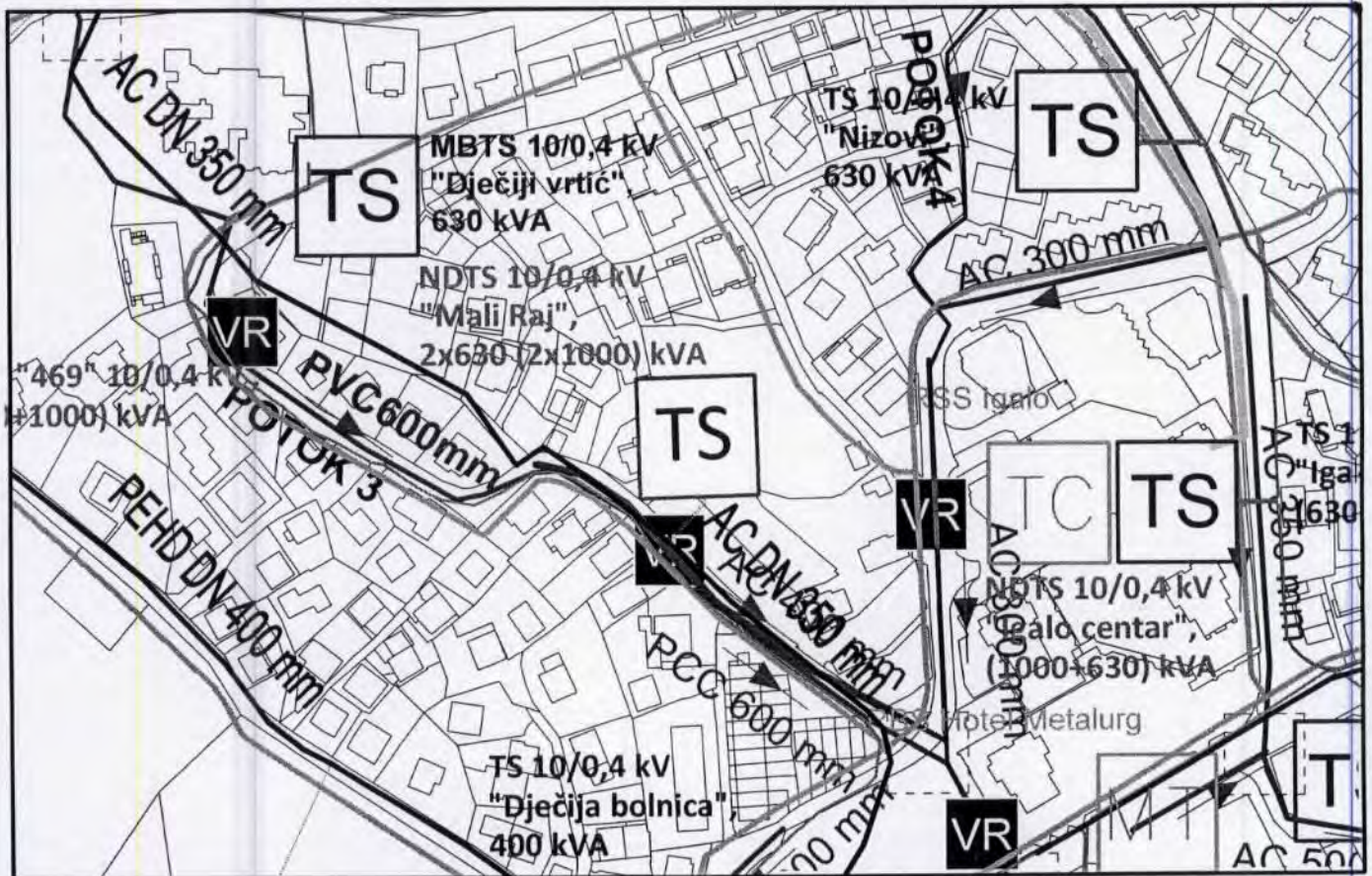
- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINA MORA

**ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**

- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- KRUŽNA RASKRSNICA
- AUTOBUSKA STANICA
- PARKIRALIŠTE
- JAVNA GARAŽA
- FAST PARKING
- PRISTANIŠTE

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

List 8: Planirana tehnička infrastruktura,



0 kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5, sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

Postojeći rezervoar

- R2 Žvinje V= 1 x 100 m<sup>3</sup>
- R4 Gomila stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m<sup>3</sup>
- R6 Igalo 2 V= 2x500 m<sup>3</sup>

Postojeća crpna stanica

- PS Igalo

FEKALNA KANALIZACIJA:

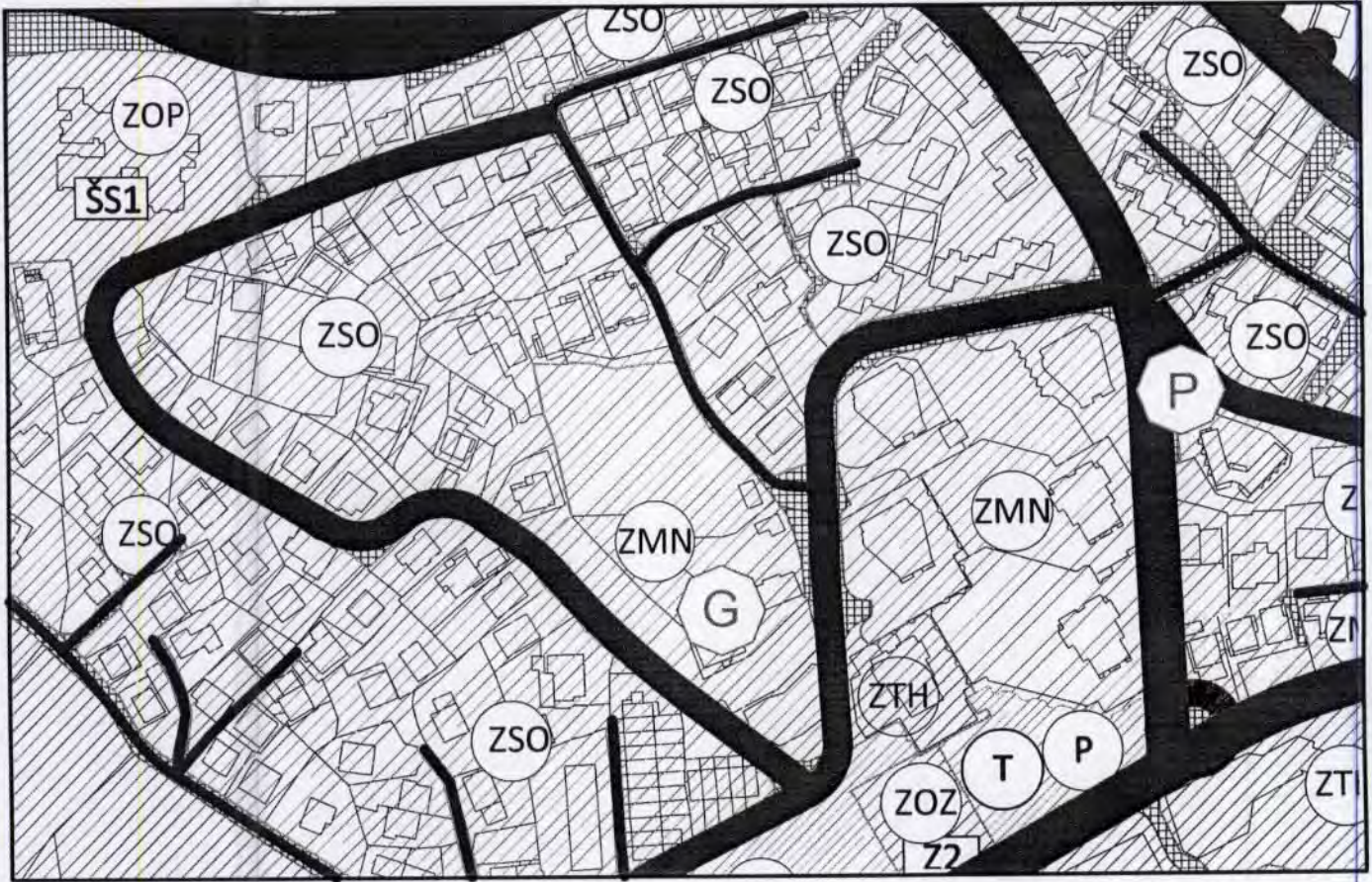
- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- - - - - Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- ▶— Smjer odvođenja otpadne vode

Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Ušće
- PS Stara banjaš
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

List 9: Plan pejzažnog uređenja,



O kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5,  
sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



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

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

List 10: Smjernice za sprovođenje,



○ kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5,  
sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

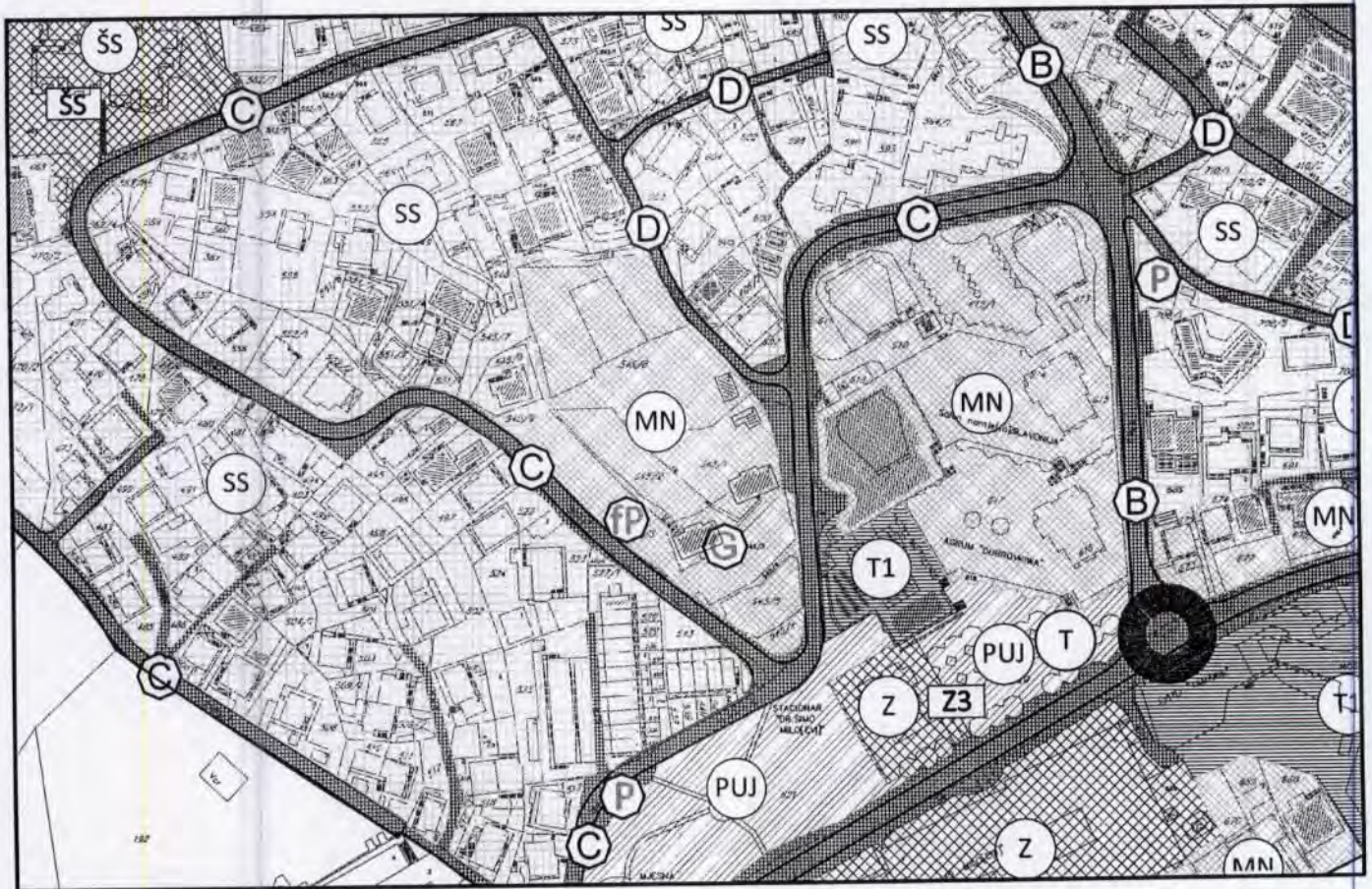
*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



**LEGENDA :**

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- ZONA UREDENJA OBALE

- 01-7 PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- 01-8 PLANSKA JEDINICA SOLILA
- 01-9 PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
- 01-10 PLANSKA JEDINICA BARE
- 01-11 PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
- 01-12 PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
- 01-13 PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- 01-14 PLANSKA JEDINICA TOPLA
- 01-15 PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- 01-16 PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
- 01-17 PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
- 08-5 PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
- 18-3 SEKTOR 1: Kobilja-Njivice-Ušće Sutorine
- 18-4 SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo



O kat.parc.br. 545/1, 545/2, 545/3, 545/4, 545/5,  
sve K.O. Topla

U Herceg Novom, 08.07.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA:

	GRANICA PLANSKE JEDINICE
	POVRŠINA MORA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	Trg
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

ZNAČAJNI OBJEKTI:

Zdravstvene zaštite:

Institut „DR Simo Milošević“ i faza - "Stara banja"

Školstva i socijalne zaštite:

Javna predškolska ustanova "Naša radost" Herceg Novi Igalo

Kulture:

1000

Примљено: 30-07-2019

Орган јединице	Класификациони знак	Редни број	Прихвата	Пријемник
	02-3-350-UP1-797/19-111			

Broj:05-2286/19

Herceg Novi, 29.07.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 KABINET PREDSEDNIKA OPŠTINE  
 HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2286/19 od 12.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni mješovite namjene MN – "Poslovni centar", na lokaciji: urbanističkih parcela koja se sastoji od katatarskih parcela broj 545/1, 545/2, 545/3, 545/4 i 545/5 sve k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-797/2019 od 08.07.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju poslovnog centra, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 80 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 150 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 50 mm (INSA), vodomjer DN min 50 mm za hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ S obzirom da je projektovani i izvedeni glavni kolektor u trupu lokalne saobraćajnice DN 400, a prema priloženoj dokumentaciji i potrebama budućeg kompleksa, priključni kolektor potrebno je izvesti DN 200 mm, u skladu sa hidrauličkim proračunom kompleksa;
- ✧ Mjesto priključenja može se izvesti na nekoliko priključnih okana, te se ostavlja mogućnost Projektantu da se prilagodi prema dostavljenoj dokumentaciji.
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 10 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

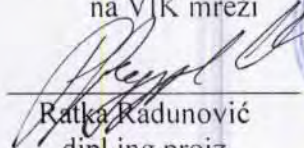
NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

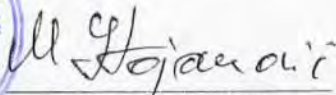
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VJK mreži

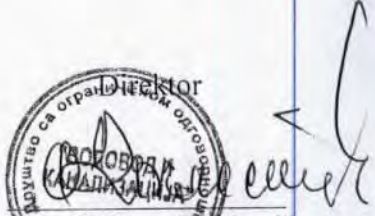
  
Ralika Radunović  
dipl.ing.proiz.

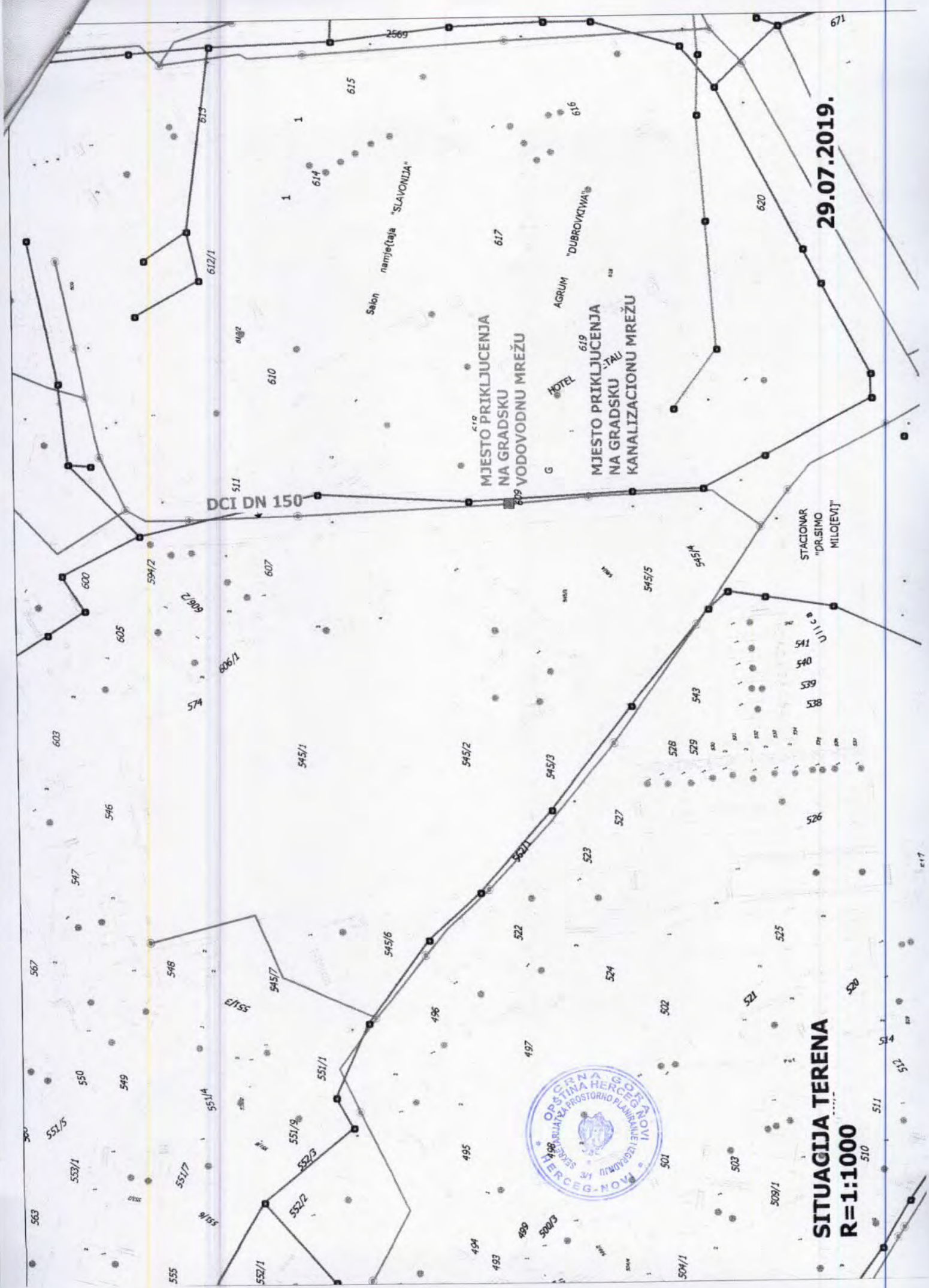


Tehnički rukovodilac

  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.



  
Olivera Boklešić  
dipl.ing.grad.



29.07.2019.

DCI DN 150

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU

STACIONAR  
"DR. SIMO  
MILOJEVIĆ"



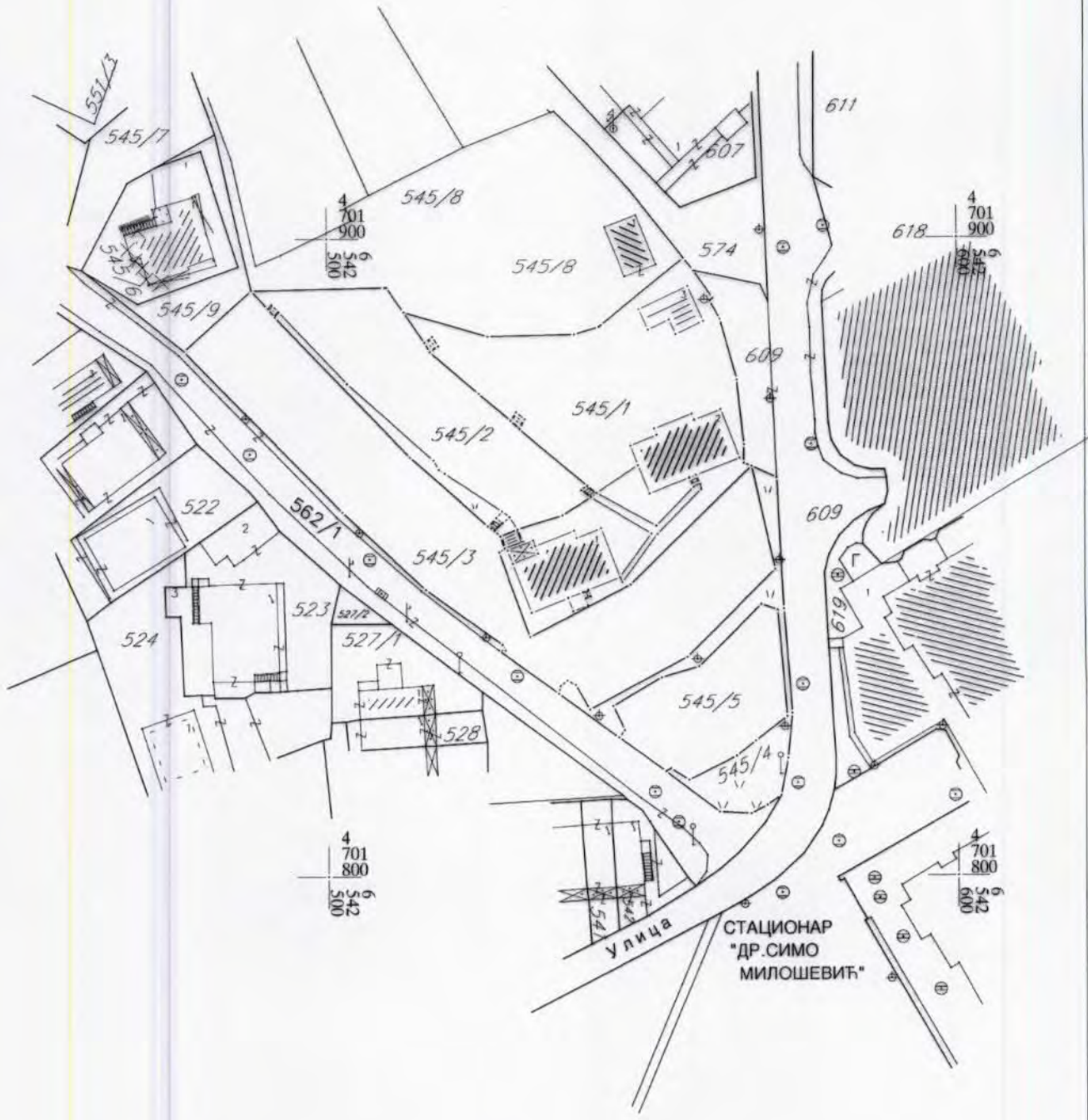
**SITUACIJA TERENA**  
**R=1:1000**





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_



Official circular stamp of the Herceg-Novi Municipality for Real Estate Rights, with a handwritten signature over it.

Општина  
Херцег Нови



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-12039/2019

Datum: 11.07.2019.

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, 32/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA zdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3111 - PREPIS

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
545	2		11 132		TOPLA	Pijaca ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		759	0.00
545	3		11 132		TOPLA	Parking ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1478	0.00
545	4		11 132		TOPLA	Park ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		270	0.00
545	5		11 132		TOPLA	Parking ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		399	0.00
Ukupno								2906	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000012124	DRŽAVA CRNA GORA Podgorica	Svojina	1/1
000002008459	ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi	Raspodaganje	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)



Datum i vrijeme: 11.07.2019. 12:14:29

1 / 1



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-12038/2019

Datum: 11.07.2019.

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 494 - 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
545	1		11 132		IGALO SAVE ILIĆA 48	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1156	0.00
545	1	1	11 132		MJESNA ZAJEDNICA	Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		136	0.00
545	1	2	11 132		IGALO SAVE ILIĆA 48	Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		135	0.00
545	1	3	11 132		IGALO SAVE ILIĆA 48	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		44	0.00

Ukupno

1471

0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
619200017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspologanje	1/1

## 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
545	1	1 Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	136	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi 1/1 000002008459
545	1	2 Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	135	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi 1/1 000002008459
545	1	3 Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	44	1/1
545	1	3 Poslovni prostor GRAĐENJE 1	1	P 36	Svojina SUBAŠIĆ ŽARKO JELENA SPASIĆA I MAŠARE BB HERCEG 1/1 2105987386529

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
545	1			1	Dvorište	19/04/2007 0:0	Zabilježba postupka RESTITUCIJE.

Datum i vrijeme: 11.07.2019. 12:13:50

1 / 2



### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
545	1	1		1	Zgrada mjesne zajednice	19/04/2007 0:0	Zabilješka postupka RESTITUCIJE.

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:  
  
ABUSIĆ MIRJANA

