URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV	Prostorno urbanistički plan OHN *("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Lučić Dragana
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-811/2019**
Herceg Novi, 06.12. 2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata *("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19)*, člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave *("Sl. list CG", br. 87/18)*, člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi *("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 i 10/19)* i podnijetog zahtjeva Lučić Dragane izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- MN- površine za mješovite namjene, maksimalno dozvoljene spratnosti 4 nadzemne etaže, u okviru planske jedinice 01-10, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara kp.br.1262/15 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Lučić Dragana, Njegoševa 108, Herceg Novi
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 04.07.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-811/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
  - Kopija katastarskog plana broj 531/2019 za kat. parcelu broj 1262/15 K.O. Topla, od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 226 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8390/ 2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO „BOKA DI MARE HN" upisano kao korisnik na kat. parceli br. 1262/15 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 693 m^2 (u naravi- neplodna zemljišta- 85m^2, dvorište- 500m^2 i porodična stambena zgrada-108m^2 koja je u vlasništvu DOO. „BOKA DI MARE", bez tereta i ograničenja-

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)
  - Uvidom u kopiju plana br.531/2019 i list nepokretnosti br.226, na utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj postoji evidentiran stambeni objekat spratnosti Su+P.
  - **POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati <u>samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekta</u> koji je evidentiran u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koji su sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)**

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog GUR Herceg Novi, list broj 07: -Namjena površina i organizacija prostora-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **MN- Površine za mješovite namjene.**
  - Na područjima mješovite namjene važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primjenjuje koncept planiranog rješenja iz GUR-a, u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, a prema **urbanističkim parametrima i uslovima koji važe za najsrodniju stambenu namjenu (»SMG« ili »SS«), pri čemu objekat zadržava postojeću tipologiju i funkcionalno oblikovne karakteristike**, u zavisnosti od prostornih mogućnosti lokacije, urbanog konteksta, ambijentalne cjeline kojoj pripada i utvrđenih režima zaštite;
  - Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN, primjenjuju se urbanistički parametri kao za namjenu »turizam«-T1 (Iz=0.5 i Ii=2,0) pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijentalno- morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja, **kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prem opštim pravilim agrađenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2). U skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara Herceg Novog, odnosno odgovarajuće regulative, pristupiće se i izradi studije vizuelnih uticaja kako je tim dokumentom predviđeno.**
  - Kompatibilni sadržaji, kao i njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama i treba da budu zastupljeni po sistemu »raznovrsnosti«
  - Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao i sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;
  - Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti građevinsku liniju i spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima.
  - U prostornom obuhvatu GUR-a HN isključuju se privredne djelatnosti u okviru zona mješovite namjene (sajmišta, hale, fabrike i sl.), kao i sadržaji proizvodnih djelatnosti koje imaju negativan uticaj na životnu sredinu I stambenu namjenu (buka, prašina, neugodni mirisi, opasni materijali I sl.);
  - **Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite, neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.**
    Konzervatorski uslovi pribavljeni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara za predmetnu lokaciju su sastavni dio ovih UT uslova.
  - Shodno gore navedenom, za predmetnu lokaciju se primjenjuju urbanistički parametri i uslovi koji važe za najsrodniju stambenu namjenu- **SS- stanovanje srednje gustine.**
    - Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja;
    - Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planiranog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim I posebnim pravilima ovog plana;
    - U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice, kao i uz Šetalište, transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;

- **Pravila parcelacije:**
  Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

a) 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,
b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

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

- Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu;
- Površina parcele: od min. 250m^2 do 1000m^2, a u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu, ali ne manjom od 200m^2.
- **Površina predmetne katastarske parcele iznosi 693m^2**
- **Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli br. 1262/15 KO Topla.**

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke 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 i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
  - **Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.:**
    Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se tvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iiznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).
    Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u**

minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

- **Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije**: minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura)
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:

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

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

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

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

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

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

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

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

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

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

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- **Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;- prema uslovima za namjenu SS.**
- **Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;**

  Ozelenjavanje pješačkih ulica tj stepeništa je veoma specifična kategorija zelenila, posebno u Herceg Novom koji je poznat i kao *"Grad 100.001 stepenice"*. Ozelenjavanje ovih prostora treba da je promišljeno sa podzidima od kamena, sa kamenim stepeništem. Uređenje će zavisiti od veličine stepeništa , položaja u urbanom tkivu, mogućnosti za zasnivanje drvoreda i dr.

Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti

Smjernice

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
- Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina
- Tamo gde je prigodno, uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama" i „pižulima", „pila" i „pitari" na kamenim terasama i duž stepeništa
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta, kombinovana sportska igrališta ili fitnes na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu.
- Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drvored.
- Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova
- U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- U zonama centralnih djelatnosti osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- Moguće je planirati krovno ozelenjavanje , i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Slobodne i zelene površine ograničene namjene, veoma često su dio javnih površina i od javnog značaja. One su prije svega namijenjene isključivo korisnicima prostora (zaposlenima, stanovnicima, turistima, đacima i sl.)

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

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

Krovno ozelenjavanje je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti- od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih materija, do zadržavanja prašine, ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijevanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.

Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG", -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
  - Prema tekstualnom dijelu plana, poglavlju 9.8.2.1. **Konzervatorske smjernice i preporuke - kulturno - istorijske cjeline:** "Pristupiti izradi menadžment planova kulturno - istorijskih cjelina, kojima će biti postavljeni mehanizmi adekvatnog upravljanja u svim segmentima od značaja za zaštitu i unaprjeđenje stanja očuvanosti naslijeđenih urbanih matrica i graditeljske baštine, a posebno njihovih namjena kao multifunkcionalnih organizama.

    Pristupiti izradi novih urbanističkih projekata starih gradova i studija zaštite kulturnih dobara kojima će se detaljno propisati režim i mjere za zaštitu i unaprjeđenje stanja devalviranih kulturnih vrijednosti na objekatima gdje su nestručno i nelegalno izvedeni radovi, kao i objektima na kojima nijesu sprovedeni konzervatorski radovi, prevashodno onima koji su od zemljotresa iz 1979. godine u ruševnom stanju i van upotrebe.

    Očuvati graditeljsko nasljeđe starog grada, Herceg Novog sa podgrađima u skladu sa relevantnom dokumentacijom o istorijskoj genezi urbanih matrica.

Sve aktivnosti na objektima sprovoditi na osnovu konzervatorskih projekata sanacije, restauracije, funkcionalne adaptacije, usklađenim sa konzervatorskim uslovima.
U zaštićenoj okolini ovih kulturno - istorijskih cjelina gradnju novih objekata planirati u skladu sa konzervatorskim uslovima, vodeći računa da fizički i vizuelno ne ugrožavaju naslijeđene kulturne vrijednosti.
Poštovati ostale mere i preporuke iz Studije zaštite kulturnih dobara OHN u zahvatu PUPOHN."

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine;
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objetkom.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

  tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
  tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
  tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.
  Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od **1.50 m** u odnosu na njene bočne granice.
  Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja *"Opšti uslovi za uređenje parcele"*, a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.
- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta , tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu **www.epcg.co.me** 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 energetsku efikasnost.
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
  - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG", br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je omogućen preko glavne gadske ulice- Njegoševe ulice, shodno grafičkom prilogu GUR-a 09-Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture.
  - **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10).
  - Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking;

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP
Hotel (prema kategoriji)	1 pm/ 2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/ 2 apartmana

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapcitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- **Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbijednost susjednih objekata.**

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m.

Ukoliko se parking prostor obezbjeđuje na drugoj parceli obaveza je istovremeno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za objekat i za parking prostor i ne može se izdati upotrebna dozvola i izvršiti knjiženje objekta, ukoliko nije izgrađen i parking prostor.

- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** 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 kartu 04 GUR HN: Ograničenja i konstante u prostoru, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni 3- Područja uz tektonske zone- povećana lokalna seizmičnost.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a, list broj 05f:-Pogodnost terena za urbanizaciju,utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u KAT. II- tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja, za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	**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 karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG", br. 28/11))**

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**,kao i an 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 (odgovara kp.br. 1262/15 KO.Topla)

- **Površina urbanističke parcele:**
  693m^2

- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
  0.4 (u slučaju da se radi o namjeni objekta SS-stanovanje srednje gustine)

  0.5 (Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN)

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  1.2 (u slučaju da se radi o namjeni objekta SS-stanovanje srednje gustine)

  2.0 (Za hotele, koji nisu lokacijski određeni u zonama mješovite namjene na području GUR HN)

- **Maksimalna spratnost objekta: Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planskog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana;**
  Prema uslovima koji važe za najsrodniju namjenu-SS- stanovanje srednje gustine.

  - na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže: (Su+P+2); (Su+P+1+ Pk); (P+3) ili (P+2+ Pk) +1 podzemna etaža (podrum)

  - na terenima ≥15° objekkti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

  - na terenima ≥25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
  Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

Spratnost	Visina
P	4.00 m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m
P+2+Pk	13.50 m
P+3	16.00 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3.5m
  - za poslovne etaže do 4.5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

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

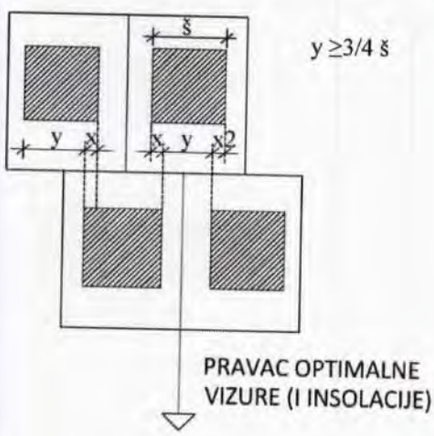
  Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza

u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

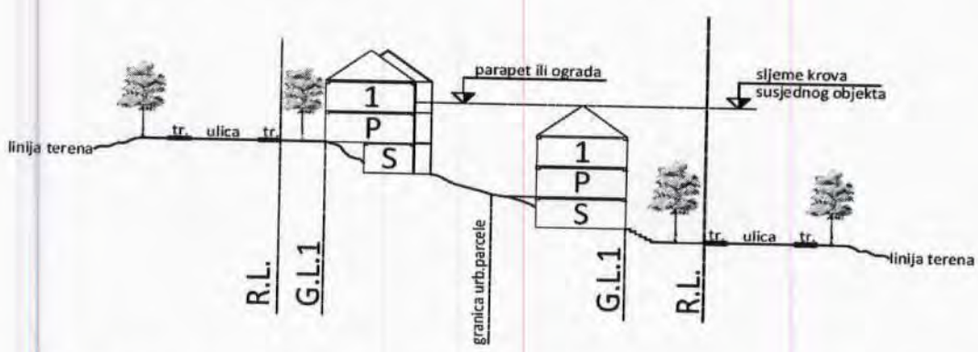
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvolena visina sljemena krova objekta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



- **Objekte je poželjno orje-ntisati u pravcu opti-malne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfi-guracijom 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
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP
Hotel (prema kategoriji)	1 pm/ 2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/ 2 apartmana

- **Definicija pojmova**

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).
U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).
  Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za gražiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.
  Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **3,0m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
  Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
  U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumske etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelmično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).
  Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.
  Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tip što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.
  Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).

- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
  Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora viti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje**

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

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

    Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
    Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih I savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);
    ao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

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

      Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m^2, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po

dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.

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

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

  Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimčno 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;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćanica.
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**

- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost 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.

- **Ostali uslovi građenja i uređenja terena**

Osnovni kriterijumi za planiranje i građenje objekata na urbanističkim parcelama su:

- veličina, odnosno volumen prihvatljiv za sliku određenog ambijenta u zavisnosti od vrste objekata i planirane namjene;
- zadovoljavanje svih ostalih zadatih urbanističkih parametara (posebno u smislu zauzetosti urbanističkih parcela pod objektima, izgrađenosti urbanističkih parcela, osiguravanja odgovarajućeg broja parking mjesta, određenog procentualnog učešća zelenih površina na urbanističkoj parceli i sl.).
- adekvatan odnos prema susjednim objektima (u vezi obezbjeđenja vizura i dobre insolacije susjednih objekata).

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

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

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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

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

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

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

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

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvod iz PUP-a OHN| GUR Herceg Novi (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)
  - list broj 07: -Namjena površina i organizacija prostora-
  - list broj 08: -Granica kulturnog dobra "Zapadno podgrađe" sa zaštićenom okolinom-
  - list broj 09: -Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture-
  - list broj 10: -Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture-
  - list broj 11: -Pejzažna arhitektura-
  - list broj 13: -Direktna primjena GUR-a- plan namjene površina sa elementima regulacije-
  - list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - Konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara dana 12.07.2019. godine pod projem UP/I-05-317/2019-3.
  - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1611/19 od 26.06.2019. godine.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana broj 531/2019 za kat. parcelu broj 1262/15 K.O. Topla, od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 226 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8390/ 2019 od 23.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO „BOKA DI MARE HN" upisano kao korisnik na kat. parceli br. 1262/15 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 693 m^2 (u naravi- neplodna zemljišta- 85m^2, dvoriše- 500m^2 i porodična stambena zgrada- 108m^2 koja je u vlasništvu DOO. „BOKA DI MARE", bez tereta i ograničenja-

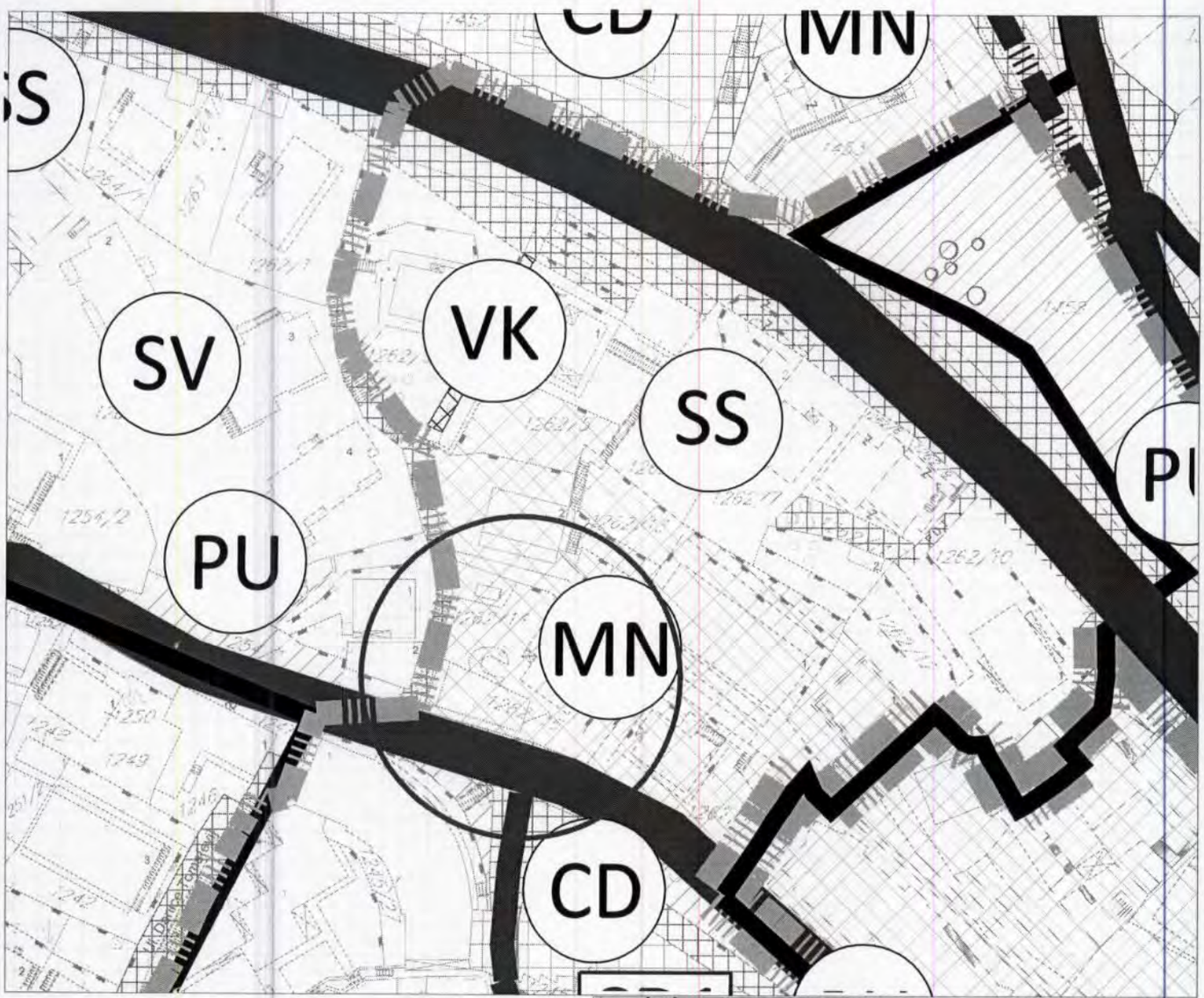
VD SEKRETARA

Vladislav Velaš dipl.ing. geod.

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

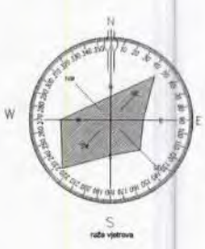
Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**

Prilog br.07: Namjena površina i organizacija prostora



kp. br. 1262/15 KO Topla

SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
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



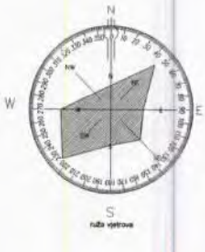
Herceg Novi, 05.12.2019.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3
HERCEG NOVI

Izvod iz PUP-a GUR HN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18, 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**

Prilog br. 08a: Granica kulturnog dobra "Zapadno podgrađe" sa zaštićenom okolinom **R=1:1000**

kp. 1262/15 KO Topla



Herceg Novi, 05.12.2019.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3
HERCEG NOVI

M POVRŠINE MORA

VK POVRŠINE KOPNENIH VODA

OBJEKTI, CJELINE, PODRUČJA ILI TRASE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE:

MAGISTRALNI SAOBRAĆAJ

LOKALNI PUTEVI

ULICA U NASELJU

PJEŠAČKE POVRŠINE

ZKD KULTURNO DOBRO ZAPADNO PODGRAĐE

ZOKD ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE

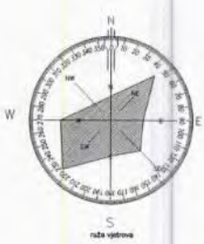
1 GRANIČNA TAČKA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE

1 GRANIČNA TAČKA ZAŠTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE

Izvod iz PUP-a GUR HN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18, 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**

Prilog br. 09: Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture **R=1:1000**

kp. 1262/15 KO Topla



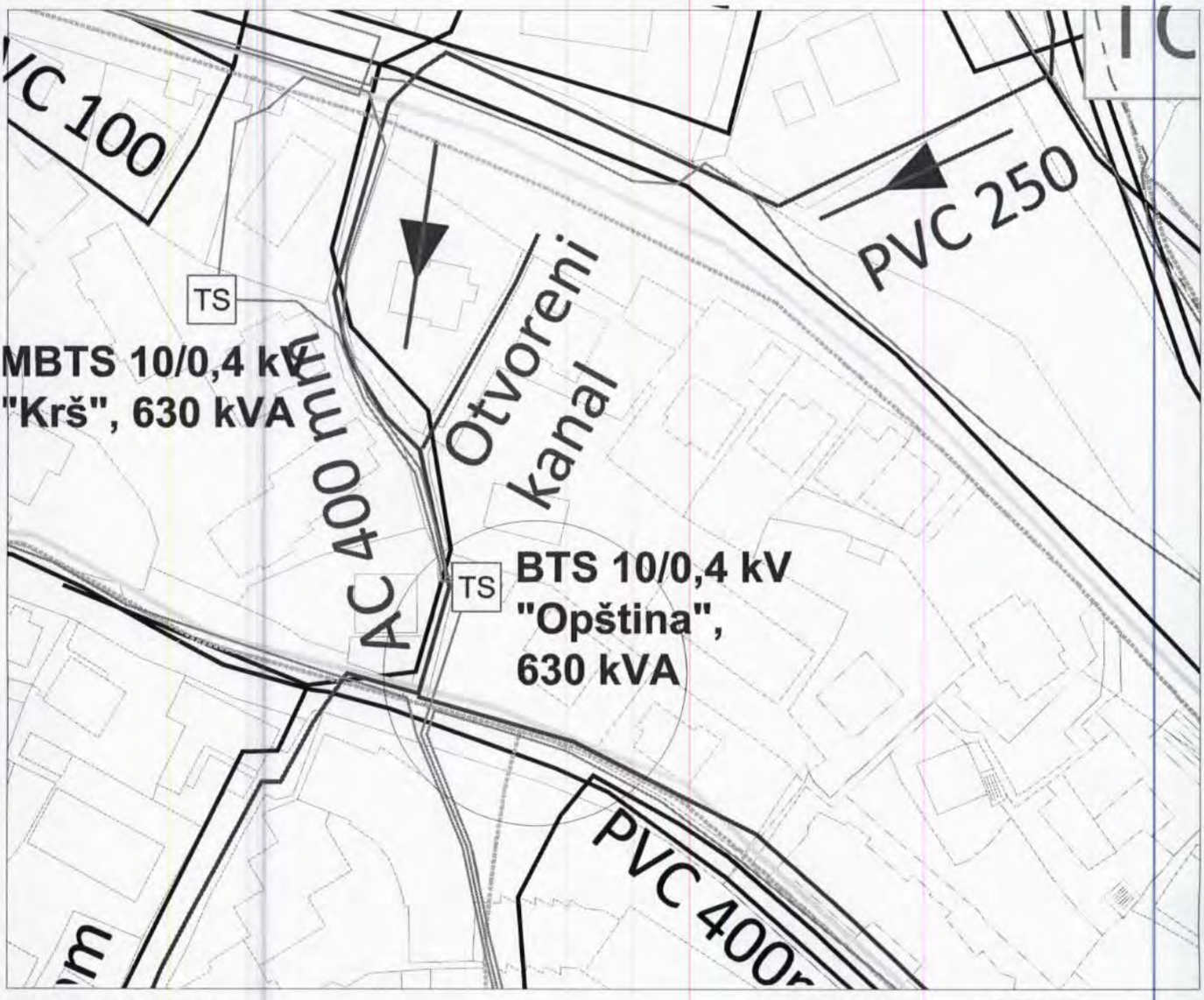
Herceg Novi, 05.12.2019.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3
HERCEG NOVI

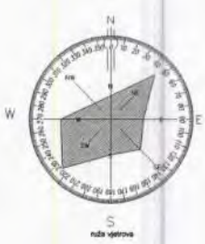
- GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
- PJEŠAČKA ULICA
- STEPENIŠTE
- ŠETALIŠTE
- ŠUMSKE STAZE
- Morska luka lokalnog značaja
- Marina
- Svjetionik
- Javno parkiralište
- Javna garaža
- Fast parking sistem
- Smart parking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

Izvod iz PUP-a GUR HN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18, 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**

Prilog br. 10: Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture **R=1:1000**



kp. 1262/15 KO Topla



Herceg Novi, 05.12.2019.

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
3
HERCEG NOVI

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- M POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDE\

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- R Postojeći rezervoar
  - R10 Bajer I; V= 1x 500m³
  - R11 Bajer II; V= 1x 500m³
  - R14 Kanli 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 Kanli Kula

FEKALNA KANALIZACIJA:

- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- Smjer odvođenja otpadne vode
- 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
- Ukidanje elektrovoda 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
  - RSS Topla
  - RSS Topla 2
  - LC Herceg Novi
  - RSS Savina
- MT Bazna stanica mobilne telefonije
  - RBS TKC HN
  - RBS Autobuska stanica
  - RBS Gradska kafana (Škver)
  - RBS Savina
  - RBS Hotel Plaža
- MT Planirana bazna stanica mobilne telefonije
  - RBS Topla 1
  - RBS Topla 2
  - RBS Topla 3
  - RBS Kariđi

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

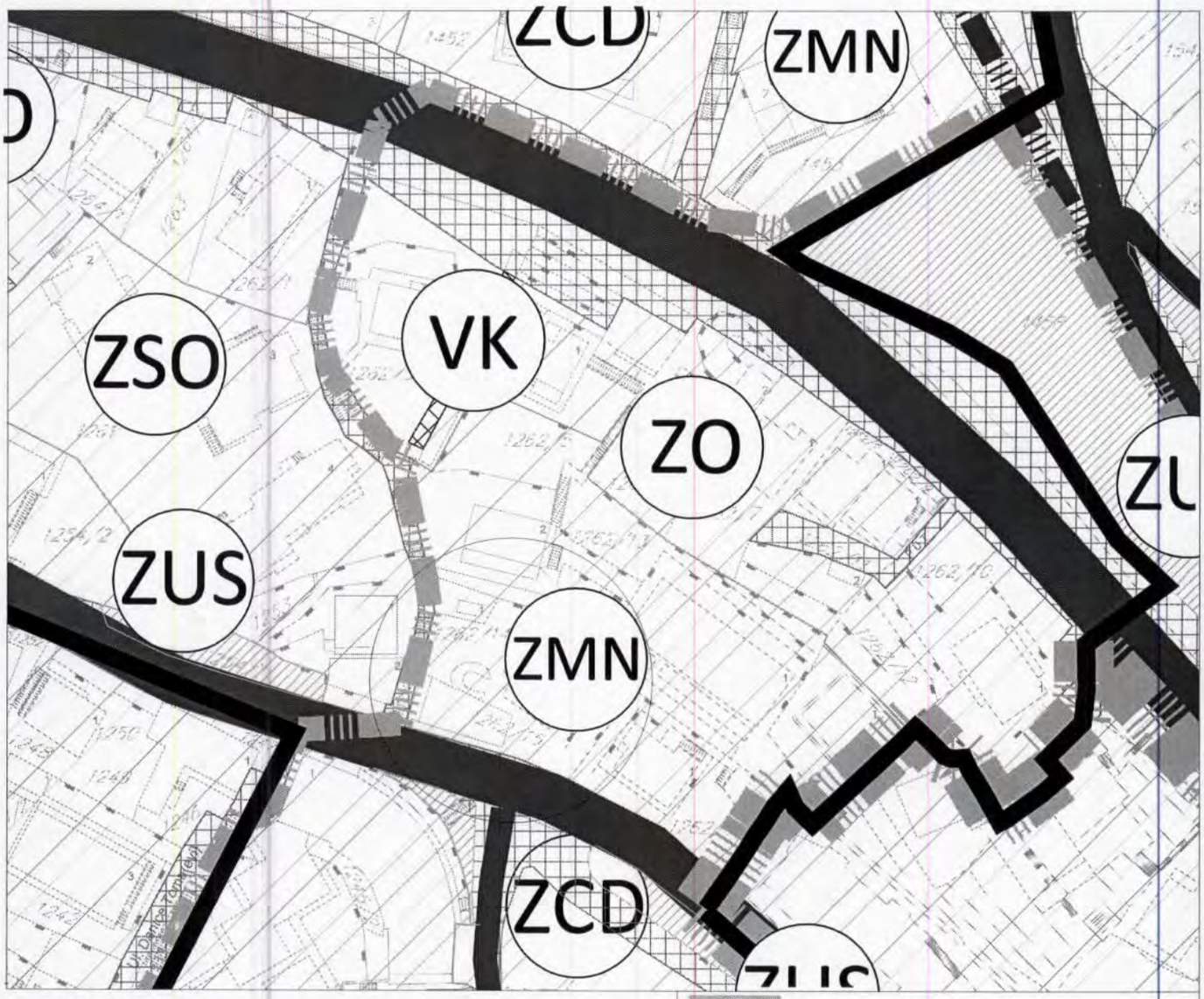
- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Ukidanje kanalizacionog voda
- Smjer odvodjenja

UREĐENJE VODOTOKA I VODA, REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM:

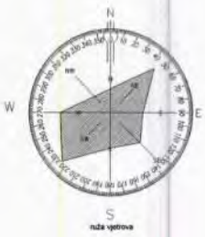
- Manji vodotoci

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

Izvod iz PUP-a GUR HN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18, 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**
Prilog br. 11: Pejzažna arhitektura **1:1000**



kp. 1262/15 KO Topla



Herceg Novi, 05.12.2019.

ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

S SKVER

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

ZSO ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

SRP POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

ZCD ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI

ZT ZELENILO ZA TURIZAM

ZOP ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE

ZOZ ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA

ZKO ZELENILO KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA

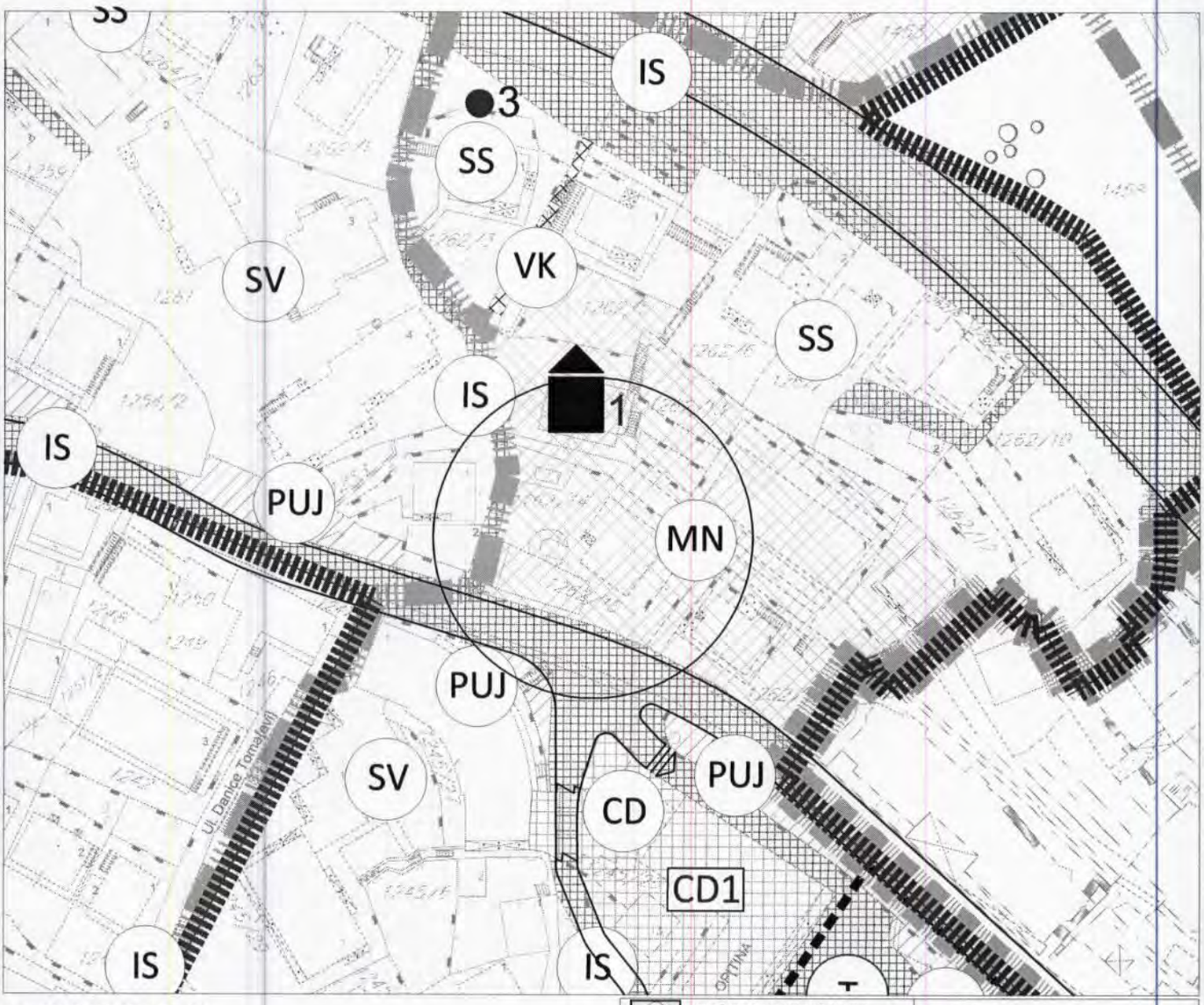
ZVO ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

ZMN ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA

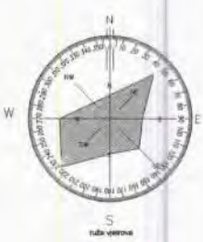
OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

Izvod iz PUP-a GUR HN ("Sl.list CG, op.pr. br. 52/18, 04/19) **Broj: 02-3-350-UPI-811/2019**

Prilog br. 13: Direktna primjena GUR-a| Plan namjene površina sa elementima regulacije R=1:1000



kp. 1262/15 KO Topla



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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:

	ULICA U NASELJU
P	PARKIRALIŠTE
G	JAVNA GARAŽA
SP	SMART PARKING
Pa	PJEŠAČKA PASARELA
	KRUŽNA RASKRSNICA
T	TRG
S	SKVER
	BENZINSKA PUMPA
BUS	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	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

Školstva i socijalne zaštite:

ŠS1 Javna predškolska ustanova "Naša Radost" Herceg Novi, Topla

ŠS3 Javna ustanova, Osnovna škola "Đalo Pavičić", Topla

Sporta:

SR4 Bočarski teren, Topla

Centralnih djelatnosti:

CD1 Opština Herceg Novi

CD2 Regionalni centar pošta Herceg Novi

CD3 Uprava za nekretnine, Herceg Novi

CD5 Zavod za zapošljavanje Herceg Novi

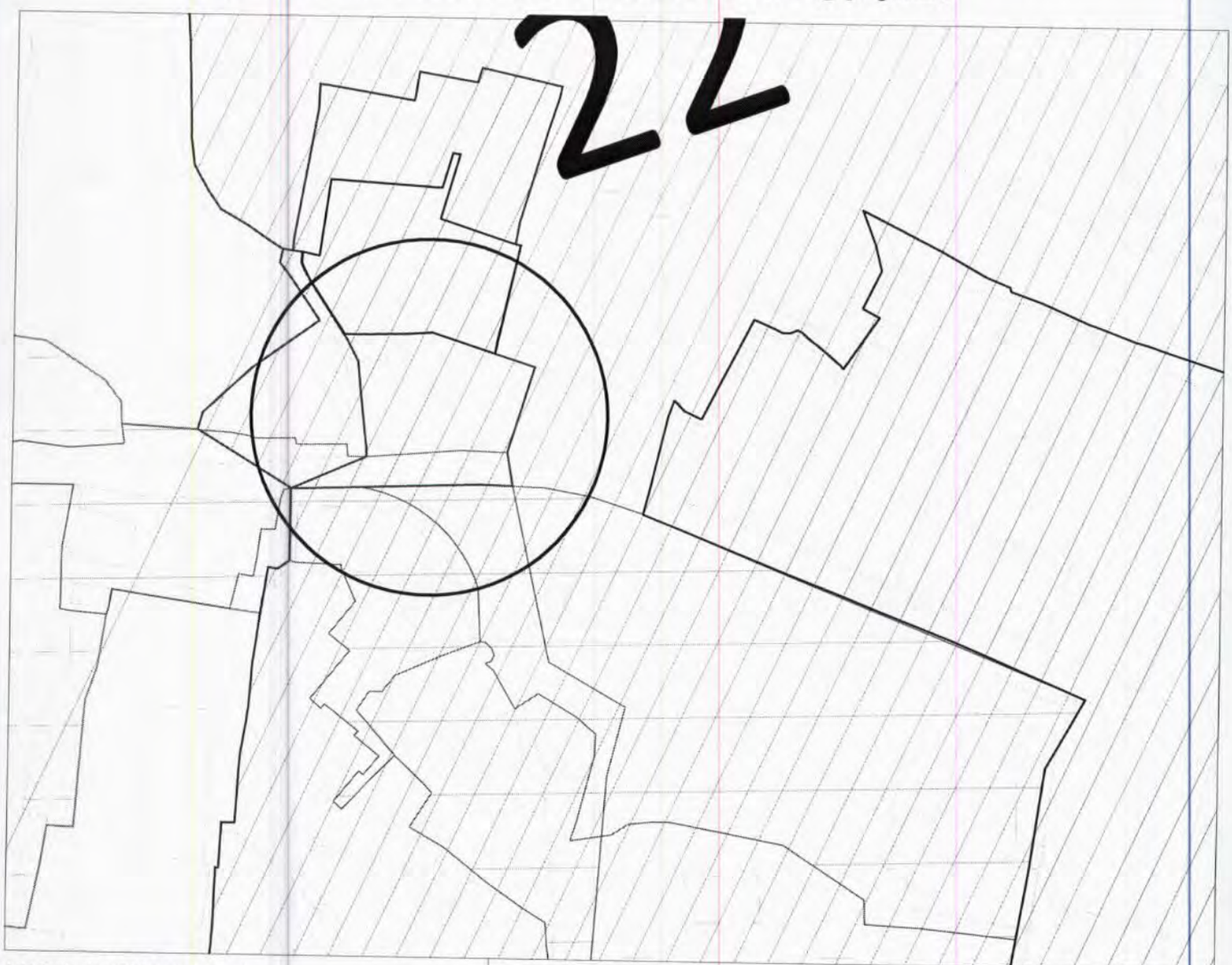
CD7 Uprava policije CB Herceg Novi

sa); Topla

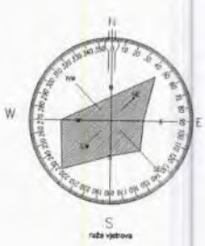
Herceg Novi, 05.12.2019.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)
Prilog br.8c : Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža



KP BR. 1262/15 KO 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-dolcima)

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja

Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 05.12.2019.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU PLANA 3 HERCEG NOVI

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 29 JUL 2019				
Орг. јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350		-UPI-	8	11/19-1/2

Br: UPII-05-317/2019-3

12. jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-317/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1262/15, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1262/15, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, opština Herceg Novi

- Grafičkim prilozima neophodno je prikazati odnos novoplaniranog objekta i kulturnog dobra *Zadužbina A. Duković*, dimenzije, proporcije, gabarite kako bi se na jasan način prikazali uticaji planiranog objekta na kulturne vrijednosti navedenog kulturnog dobra;
- Pri tome je potrebno isključiti mogućnost planiranja neadekvatnih fizičkih struktura kojim bi se negativno uticalo na arhitektonske i ambijentalne vrijednosti navedenog kulturnog dobra, budući da planirani objekat svojom formom, materijalizacijom i dimenzijama mora korenspodirati sa ambijentalnim vrijednostima kulturnog dobra, na način da ne remeti vizuru na kulturno dobro i cjelokupni ambijent;
- S tim u vezi, u arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima odnosno važećim planskim dokumentom, uz napomenu da navedeno ne znači nužno primjenu maksimalnih vrijednosti.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu previdjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; iznimo se kod prizemnih ili spratnih djelova objekta koji su javne namjene (restroran, terasa i sl.) može planirati ravni krov;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika; Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore i predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

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

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-317/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za

izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1262/15, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi,* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Topla, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Dominantna osobenost jezgra Istorijske Tople su stambeni objekti i palacini zidani od kamena jednostavnih pravougaonih gabarita nastalih u periodu uprave Osmanske imperije, sukcesivno razvijani, nadograđivani i dograđivani tokom uprave Mletačke Republike i Austrougarske, oformljenih u nekoliko klastera na topografski izloženim lokacijama, kao i u okruženju Upravno-sakralnog kompleksa Topaljske Komunitadi (crkve Sv. Đorđa i Sv. Vaznesenja Hristovog), Mitropolitske rezidencije Ljubibratića, starog Vladičinog mosta i u blizini magistrale. Veliki broj istorijskih objekata danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Istorijskoj Toploj pripadaju i izdvojene cjeline Istorijske Srbine i istorijskog Igala koje su danas fizički međusobno odvojene kompleksima savremene izgradnje.

Daljim uvidom konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi južno, uz samu granicu parcele na kojoj je locirano kulturno dobro *Zadužbina A. Duković* (Rješenje o uvođenju u Registar br. 02-1035/1 od 16. novembra 1990.godine). Širu i užu okolinu karakteriše narušen prirodni ambijent – izgrađenim stambenim zgradama i privatnim kućama. Kulturno dobro čini stambena dvospratna kuća i veliki vrt veličine 1636 m/2. Do kulturnog dobra se dolazi kroz nekadašnji vrt, do kojeg vode stepenice (koje vode sa tzv „donjeg puta" prema magistrali). Kuća je dvospratna i omalterisana.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi uz donji put, tačnije između dvije saobraćajnice, jadranske magistrale sa sjevera i Njegoševe ulice sa juga koje su povezane stepeništem. Na njoj je evidentiran objekat spratnosti P+1+Pk, sa četvorovodnim krovom pokrivenim kanalicom. Parcela je nepristupačna i ograđena visokom kamenom međom, cca 2.5 metra, tako da je objekat bilo moguće sagledati jedino sa ulice, iza kojeg se vidi kulturno dobro *Zadužbina A. Duković.* Neposredno okruženje je izgrađeno, objektima spratnosti P+2 i P+3. Većina tih objekata, svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se na predmetnoj parceli trenutno nalazi stambeni objekat spratnosti Su+P i da prijava građena može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta, na datoj kat.parceli. Predmetna lokacijaa po namjeni površina pripada zoni MN – površine za mješovite

namjene. Međutim, shodno opštim i posebnim urbanističkim i arhitektonskim pravilima za predmetnu lokaciju se primjenjuju urbanistički parametri i uslovi koji važe za najsrodniju stambenu namjenu SS, odnosno stanovanje srednje gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost su 4 nadzemne etaže.

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora i neposrednoj blizini kulturnog dobra *Zadužbina A. Duković*, u procesu projektovanja je potrebno pridržavati se ovih konyervatorskih uslova.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

DIREKTOR
dipl.ing.arh. Božidar Božović

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA CETINJE

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 530-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 27-06-2019				
Орган. јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
02-3-350-UPI-455/2019-1/3				

Broj:05-1611/19
Herceg Novi, 26.06.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
LUČIĆ DRAGANA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1611/19 od 23.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 1262/15 k.o. Topla,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-455/2019 od 15.05.2019.god*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 200 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer PEHD DN 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- Prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl.list CG br. 45/08), neophodno je ugraditi separator masti, ulja i nečistoća ukoliko se planira profesionalna kuhinja ili slično;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i knalizacionu mrežu..

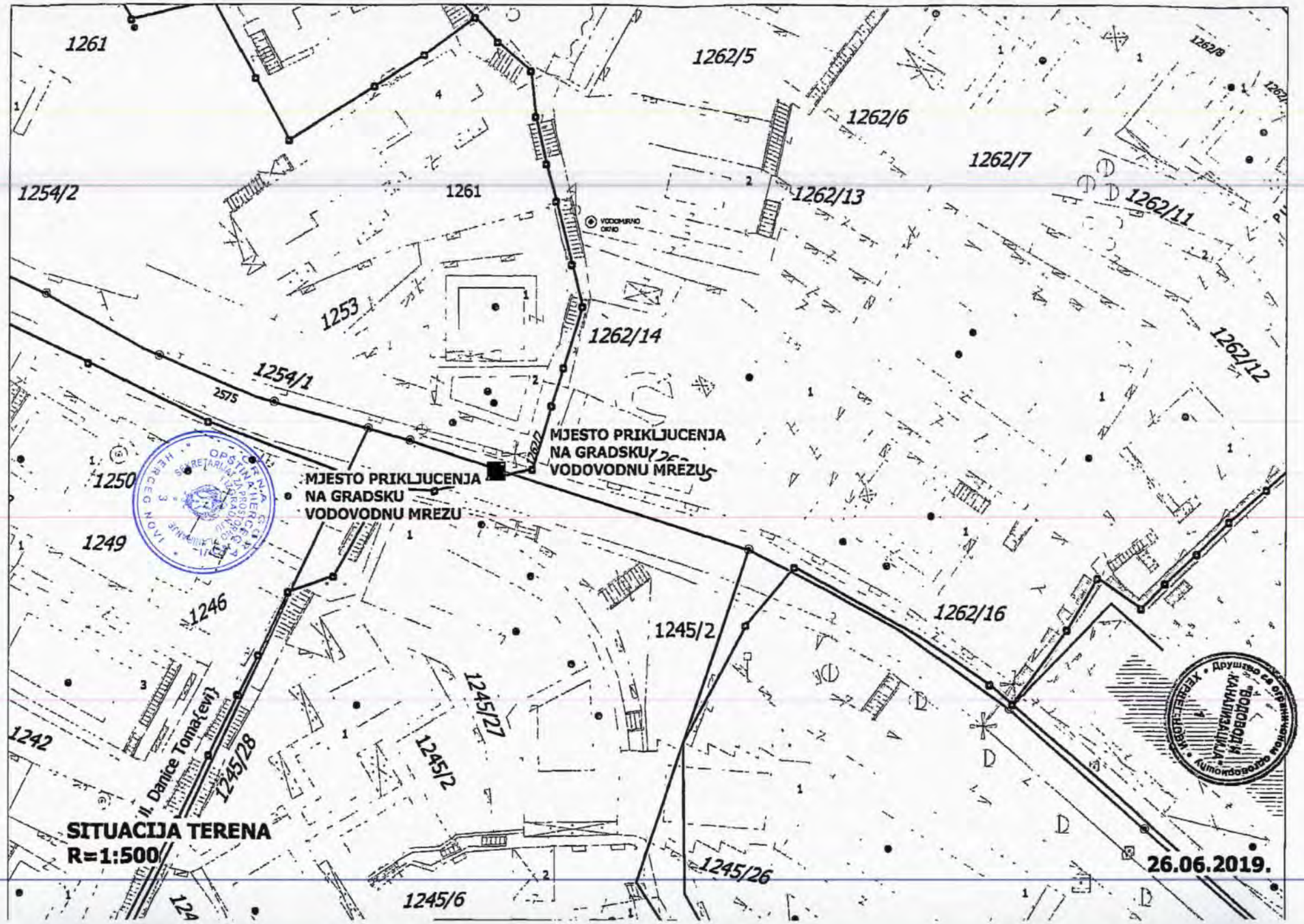
NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Oliver Doklestić
dipl.ing.građ.

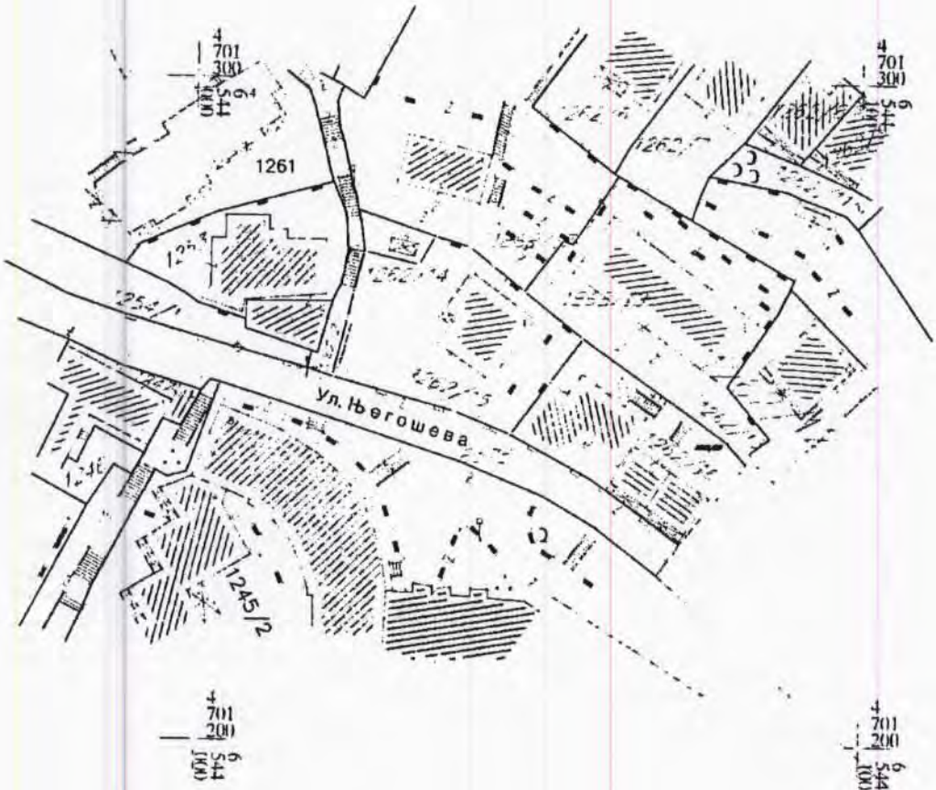

1261
1262/5
1262/6
1262/7
1262/13
1262/11
1262/12
1262/14
1262/16
1254/2
1261
1253
1254/1
2575
1250
1249
1246
1245/2
1245/27
1245/2
1245/28
1245/26
1245/6
1242
ul. Danice Tomašević
MJESTO PRIKLJUCENJA NA GRADSKU VODOVODNU MREZU
MJESTO PRIKLJUCENJA NA GRADSKU VODOVODNU MREZU
SITUACIJA TERENA
R=1:500
26.06.2019.

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 531/2019
Датум: 06.06.2019.

Број листа непокретности:
Број плана: 16
Парцела: 1262/15

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Овлашћено лице.

192000000028
109-956-8390/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8390/2019
Datum: 23.05.2019.
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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 226 - 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 m²	Prihod
1262	15		16 59 A	15/03/2016	NERCEG NOVI	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		85	0.00
1262	15		16 59 A	15/03/2016	NERCEG NOVI	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
1262	15	1	16 59 A	15/03/2016	NERCEG NOVI	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		108	0.00
Ukupno								693	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003102033	BOKA DI MARE D.O.O. HERCEG NOVI NJEGOŠEVA 108 Herceg Novi	Korišćenje	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
1262	15	1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	965	1P 108	Svojina 1/1 BOKA DI MARE D.O.O. HERCEG NOVI 0000003102033 NJEGOŠEVA 108 Herceg Novi
1262	15	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 30	1	SU 92	Svojina 1/1 BOKA DI MARE D.O.O. HERCEG NOVI 0000003102033 NJEGOŠEVA 108 Herceg Novi
1262	15	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 30	2	P 92	Svojina 1/1 BOKA DI MARE D.O.O. HERCEG NOVI 0000003102033 NJEGOŠEVA 108 Herceg Novi

Ne postoje tereti i ograničenja.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO UREĐENJE I IZGRADNJU 3 HERCEG NOVI

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 64/17 i 044/18)

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 23.05.2019. 09:56:59