



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA U ZONI T2 – TURISTIČKO NASELJE**

**PRAVNI OSNOV**

**Izmjene i dopune DUP-a „Njivice“**

**(“Sl. list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 26/12 )**

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**Kabinet Predsjednika Opštine Herceg Novi**

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 07.11.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj. 02-3-350-UP-I-822/2019  
Herceg Novi, 07.11.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("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 T2 – Turističko naselje, na lokaciji: urbanistička parcela UP 2 koja se sastoji od kat. parcele br. 5958 i dijela kat. parcele br. 5985/1, sve K.O. Sutorina, Herceg Novi, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »Njivice« («Sl. list CG», op. prop. br. 26/ 12).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kabinet Predsjednika Opštine Herceg Novi;
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 08.07.2019. godine, pod br.. 02-3-350-UP I-822/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**  
Kopija plana za predmetnu kat. parcelu br. 5958 K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 832/2019 od 13.08.2019. godine, razmjere R 1-2500;  
Izvod lista nepokretnosti 172 za K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-13752/2019 od 09.08.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 5958 K.O. Sutorina, u površini od 10366 m<sup>2</sup>, u naravi neplodna zemljišta.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Njivice« («Sl. list CG», op. prop. br. 26/ 12).
  - Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine («Sl. list CG op.pr.» br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, grafički prilog 7a – Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Turizma. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-29 (Gornje Njivice i Stara Banja), za koju je smjernicama za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama predviđena primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.

## PLANIRANO STANJE:

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

Uvidom u grafički prilog DUP-a »Njivice« list broj 6: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni T2 – Turistički sadržaji – Turističko naselje.

### Zona turizma – turističko naselje uz hotel »Rivijera« (poglavlje 5.1.2.1. tekstualnog dijela plana):

Planira se formiranje jedne aglomeracije po uzoru na tradicionalno mediteransko selo sa dobrom insolacijom, lijepim vizurama. U okviru ovih aglomeracija planiraju se pješačke staze, trgovi, uslužni sadržaji (konoba, vinski podrum, prodaja), uređene zelene površine (vrtovi s definisanim agro sadržajima). U okviru nekih vrtova, a zavisno od kategorije smještajne jedinice, planira se izgradnja bazena. Prostorni raspored i arhitektonsko oblikovanje objekata u okviru ovih aglomeracija u potpunosti moraju poštovati principe autohtono ambijentalne arhitekture (proporcije elemenata, materijali, tipologija krova...).

Uslovi za izgradnju dati su u Opštim UT uslovima.

**Za ovu zonu biće raspisan arhitektonsko – urbanistički konkurs.**

### Uslovi za izgradnju objekata u zoni turizma:

#### U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

- hotela
- vila
- depadansa
- apart hotela
- poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti na prizemnim etažama
- restoranskih sadržaja
- garažnih prostora u podrumima

Maksimalna spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+ P+2+Pk ili S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 15°

#### Opšta pravila izgradnje ua urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 500m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8
- Maksimalni indeks pokrivenosti 0.2
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 40%
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Nove smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100m od obalne linije, shodno propisu o integralnom upravljanju obalnim poručjima Mediterana.
- U hotelima udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u vilama ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za vile i depadanse je najviše 30%.
- U turističkim naseljima udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u vilama ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za vile i depadanse je najviše 50%.

- Parkiranje ili garažiranje vozila obavezno riješiti u okviru urbanističke parcele, po normativu 1 parking mjesto na 2 sobe za hotele, 1.5 parking mjesta na 2 apartmana i jedno parking mjesto na 30m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora.
  - Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumne etaže. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumne etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti.
  - Prenamjena podrumne ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena
  - Priilikom detaljne razrade planskog dokumenta višeg ranga, ne može se izvršiti prenamjena površine hotela u turistička naselja, ali se može izvršiti prenamjena turističkih naselja u hotele.
- **Pravila parcelacije:**
    - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Njivice« list broj 7: -Plan parcelacije i preparcelacije- utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 5958 i manji dio kat. parcele br. 5985/1, sve K.O. Sutorina obuhvaćena urbanističkom parcelom UP 2.
    - Površina urbanističke parcele UP 2 definisana planom i iznosi 10598.08 m<sup>2</sup>. Prema grafičkom prilogu list broj 7- Parcelacija i preparcelacija. UP 2 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 2, P=10598.08. m <sup>2</sup>		
Br.	x	y
01	6542137.8076	4699907.3111
02	6542246.9851	4699717.6223
03	6542246.4100	4699711.7900
05	6542244.1600	4699707.9900
06	6542242.0900	4699706.8100
07	6542239.0400	4699706.9100
08	6542233.9500	4699708.8600
09	6542223.3700	4699715.6200
10	6542214.3300	4699720.5100
11	6542204.1400	4699724.6700
12	6542198.1900	4699726.5200
13	6542190.6000	4699729.7700
14	6542185.4600	4699733.3700
15	6542180.7600	4699738.9700
16	6542179.7500	4699740.9000
17	6542176.4600	4699745.7500
18	6542172.0600	4699748.5500
19	6542167.2800	4699749.1900
20	6542159.6500	4699750.7900
21	6542151.2000	4699754.2200
22	6542138.5500	4699763.8500
23	6542124.8700	4699776.0300
24	6542114.5600	4699787.6100
25	6542110.0500	4699794.2400
26	6542109.6800	4699795.7700
27	6542111.4500	4699799.2300
28	6542121.7900	4699811.8600
29	6542129.1000	4699821.7300

30	6542132.9400	
31	6542133.0400	4699830.2700
32	6542129.8300	4699836.5000
33	6542127.5600	4699850.4800
34	6542123.9500	4699855.8100
35	6542122.6000	4699864.6900
36	6542122.5900	4699872.5700
37	6542123.7800	4699880.8500
38	6542126.1400	4699887.5400
39	6542130.1400	4699892.6700
		4699898.8600
Koordinate građevinske linije		
04	6542245.2683	4699709.8617
40	6542134.2688	4699903.4107

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

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele.
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list broj 7).
- Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele je 2.5m (osim ako nije drugačije predviđeno u grafičkom prilogu broj 7).

Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata

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

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površine namjenjenih za druge namjene (Član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18), 11/19).

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

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (Član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEŠT EN 16221-6**.

## 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:

Zelenilo turističkih objekata – planirana izgradnja novih hotela i objekata sa apartmanima nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih kružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.

Prilikom izrade projektne dokumentacije preporučuje se izrada studije boniteta postojećeg zelenog fonda sa preporukama za očuvanje kvalitetnih primjeraka autohtone flore. Novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.

Kompozicija zelenila ne smije da zaguši proctor, a pored autohtonog koristiti i alohtone vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.

Neke od predloženih vrsta: *Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – cempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – cesmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranca, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Cordylina australis* – kordilina, *Yucca gloriosa* – juka, *Aucuba japonica* – aukuba, *Cistus sp.* – bušini, *Agava americana* – agava, *Opuntia sp.* – kaktusi, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti 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 op.pr.“ 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:**

- Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima.
- Minimalna širina rampe mora biti 0,9m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,2m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

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

- Nisu DUP-om definisani

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

- Nisu DUP-om definisani.

### **MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKATA - Faze realizacije za izgradnju objekata u zoni niskih gustina:**

- Nije posebno definisana DUP-om.

### **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 DUP-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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-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).**

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- **Kolski i pješački prilaz:** u svemu prema grafičkim priložima regulacije i nivelacije i Saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata.

- Parkiranje ili garažiranje vozila obavezno riješiti u okviru urbanističke parcele, po normativu 1 parking mjesto na 2 sobe za hotele, 1.5 parking mjesta na 2 apartmana i jedno parking mjesto na 30m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora.

- Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti.

- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.

- Ukoliko se podrum konsti kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

• **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 DUP-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 DUP-a "Meljine" list broj 3f- Prirodni uslovi- Izvod iz GUP-a) **Podobnost terena za urbanizaciju**, evidentirano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni IVa koju odlikuju u tabeli prikazane karakteristike:



IV a	Litološki opis:	Krečnjaci (E1,2), krečnjaci s rožnjacima, dolomitni krečnjaci i dolomiti (K2, J, T2-3)		
	Nagib terena f°:	>30		
	Dubina do vode d (m):	>4,0		
	Stabilnost terena:	stabilan		
	Nosivost terena N/cm <sup>2</sup> :	>20		
	Seizmičnost:	zona	B3	
		max (q)	0,12	
Ks		0,06		
intenzitet (MCS)		VII		

- 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).

#### 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 2**
- Površina urbanističke parcele:  
**10598.08 m<sup>2</sup>**
- Maksimalni indeks zauzetosti:  
**0.2**
- Maksimalna bruto površina osnove objekta (BGP):  
**2119.62 m<sup>2</sup> (za kompletnu UP 2)**
- Maksimalni indeks izgrađenosti:  
**0.8**
- Maksimalna bruto razvijena površina objekta (BRGP):  
**8478.46 m<sup>2</sup> (za kompletnu UP 2)**
- **Maksimalna spratnost objekta: prilagodljiva konfiguraciji terena**

Maksimalna spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+ P+2+Pk ili S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 15°

- 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:
 

a)	za (P)	4,00m
b)	za (P+Pk)	5,50m
c)	za (P+1)	8,00m
d)	za (P+1+Pk)	9,50m
e)	za (P+2)	12,00m,
f)	za (P+2+Pk)	13,50m

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

Parkiranje ili garažiranje vozila obavezno riješiti u okviru urbanističke parcele, po normativu 1 parking mjesto na 2 sobe za hotele, 1.5 parking mjesta na 2 apartmana i jedno parking mjesto na 30m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora.

- **Definicija pojmova:**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren.

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena suterena u druge namjene.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

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

- o **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 slijevanja. 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 s stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

- **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** Krovovi treba da budu ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do  $30^\circ$  u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib. **Krov mora biti pokriven crijepom:** kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim sportskim i javnim objektima. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih navoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti  $15^\circ$ - $26^\circ$ .
- **Istak vijenca objekta-** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0.20m do 0.30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta, ali to ne daje za pravo da ta etaža bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena. Različita pozicija ulaza u zgradu ne mijenja određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvorneđe.

- ◊ Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1.5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1.8 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- ◊ Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

• **Uslovi za unaprjeđenje 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) 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).

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz PUP-a OHN («Sl.list Cg op.pr.» br. 52/18, 04/19) – namjena površina, planske jedinice, identifikacija KD i PKD, DUP-a «Njivice» ("Sl. list Crne Gore, op.pr." br. 26/12), i to: list broj 4a: Plan fizičke strukture, list broj 6: Plan namjene površina, list broj 7: Parcelacija i preparcelacija, list broj: plan regulacije, list broj 9: plan nivelacije, list broj 12: Hidrosistemi, list broj 14: -Elektroenergetska mreža - Planirano stanje, list broj 17: Vegetacija – planirano stanje.

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2719/19 od 28.08.2019. godine;

Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetske efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-231-UPJ-741/2019 od 21.10.2019. godine;

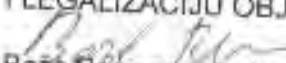
Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 06.08.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 08.08.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

Kopija plana za predmetnu kat. parcelu br. 5958 K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 832/2019 od 13.08.2019. godine, razmjera R 1:2500;

Izvod lista nepokretnosti 172 za K.O. Sutorina, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-13752/2019 od 09.08.2019. godine, kojim se dokazuje da Organ Uprave SO Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 5958 K.O. Sutorina, u površini od 10366 m<sup>2</sup>, u naravi neplodna zemljišta.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

  
Božo Bećir spec. sci. građ.

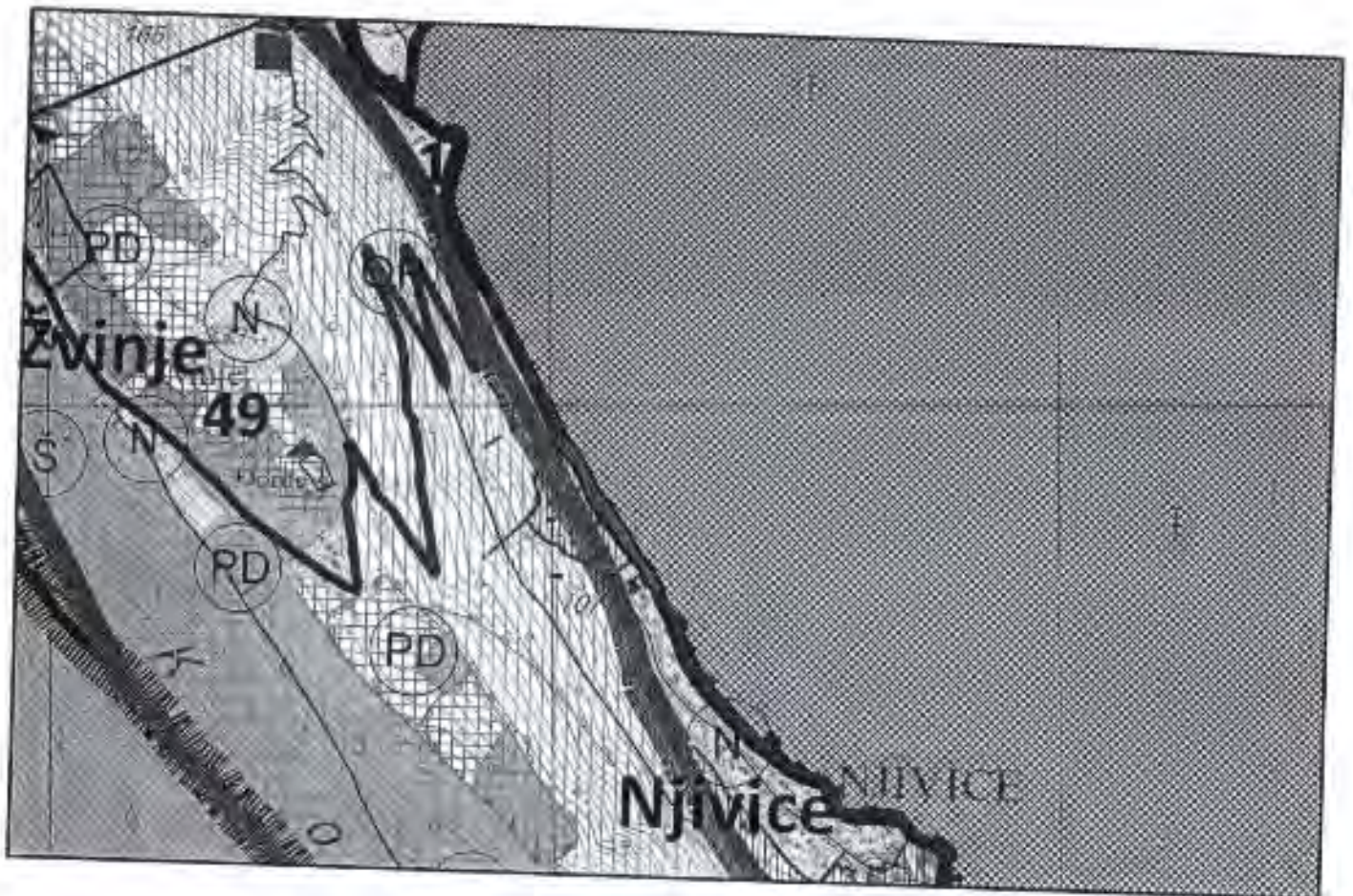
V.D. SEKRETARA

  
Vladislav Velas dipl. ing. geod.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

List 7a Planirana namjena



O kat.parc.br: 5958 K.O. Sutorina

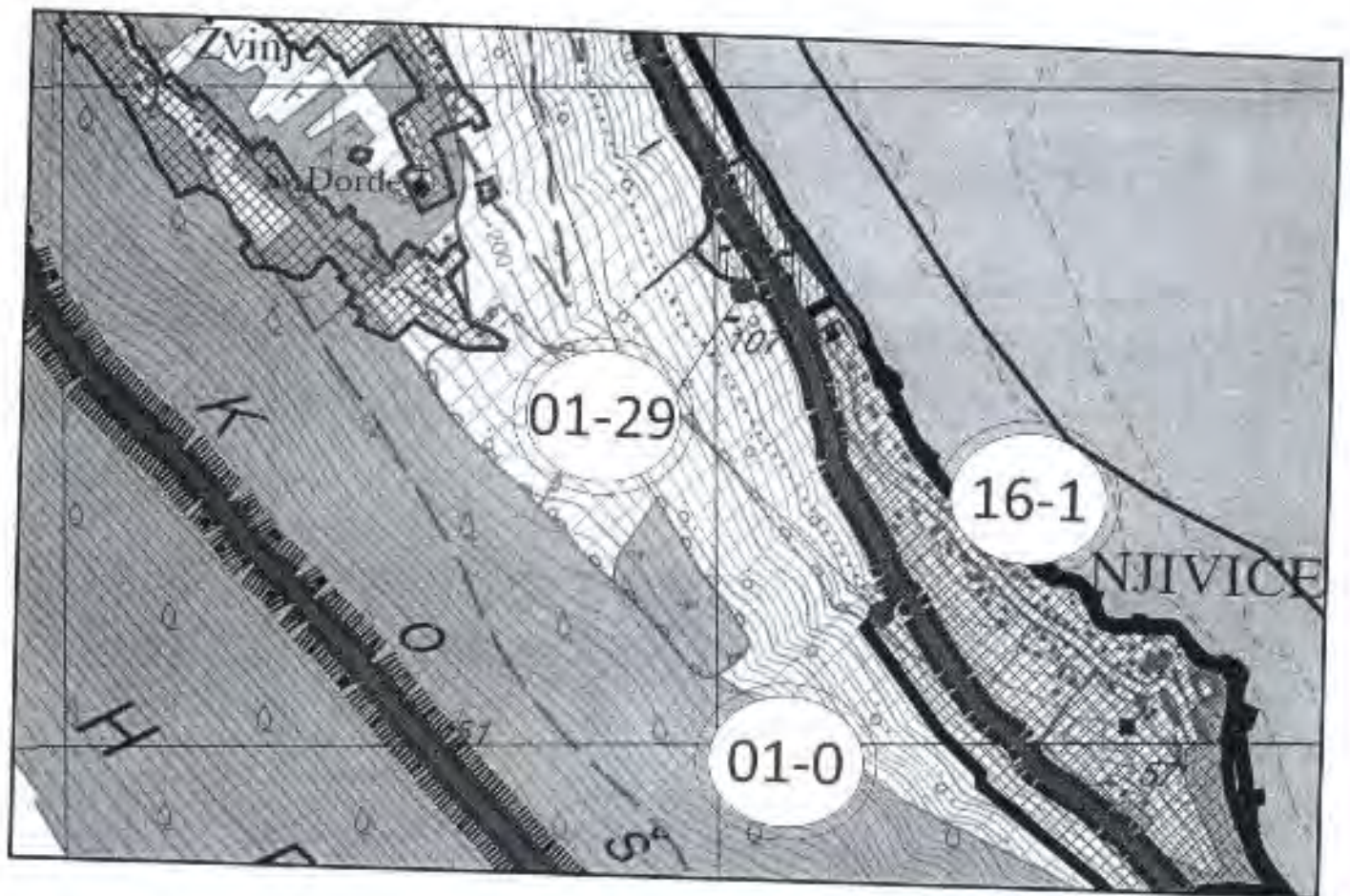
U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.grad



List 7c: Planske cjeline,



O kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

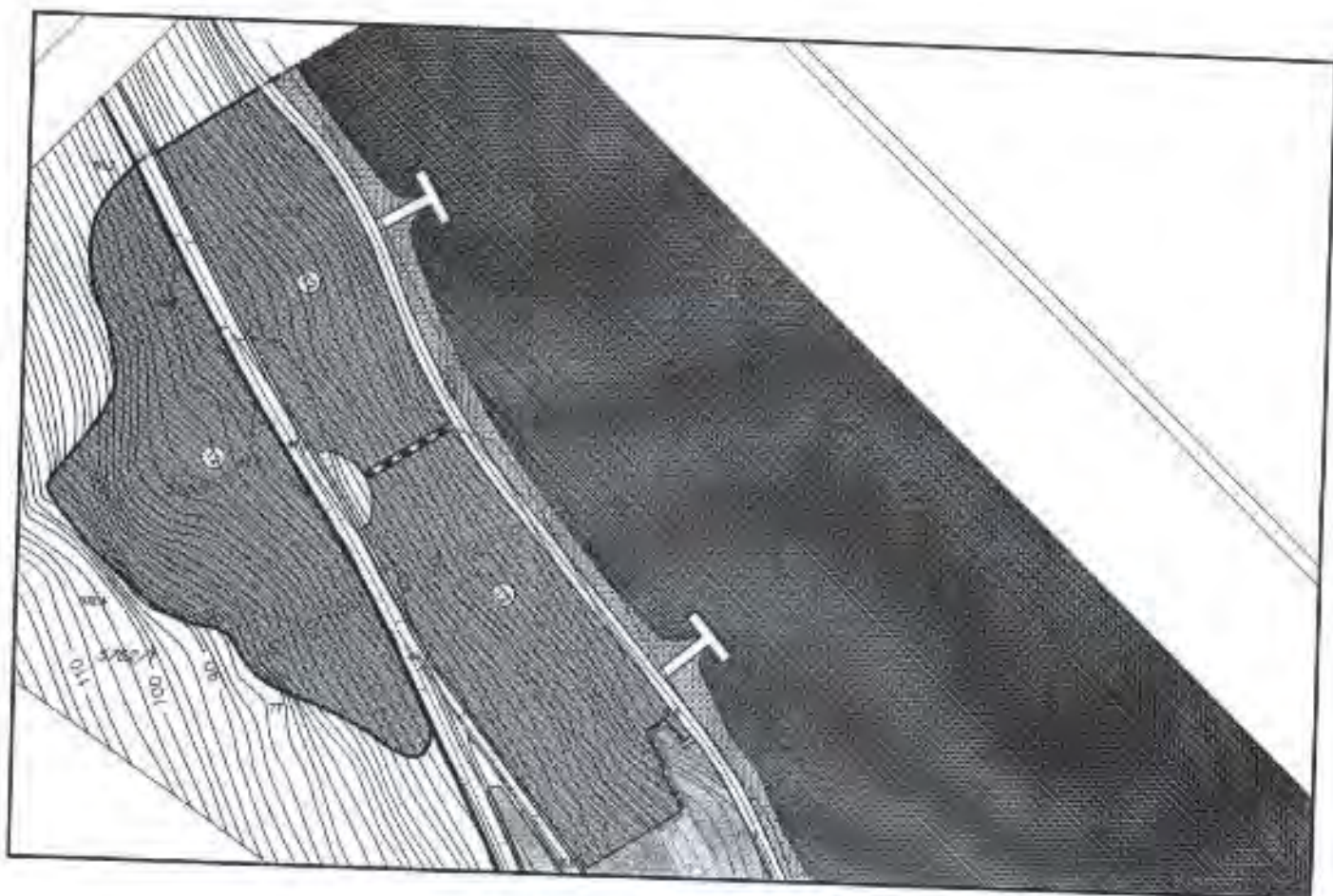
*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.








List 6: Namjena površina,

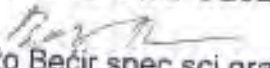


□ kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina

 **Umetnički sadržaj - TURISTIČKO NASELJE**  
Op. prost. 0.2  
N. klas. 0.8  
Ozn. građevnog Prost. (Pz) i Pz3, odnosi 5+Pz2+Pz3 i 5+Pz3  
za hrv. na cji. nagib prelazi 10°

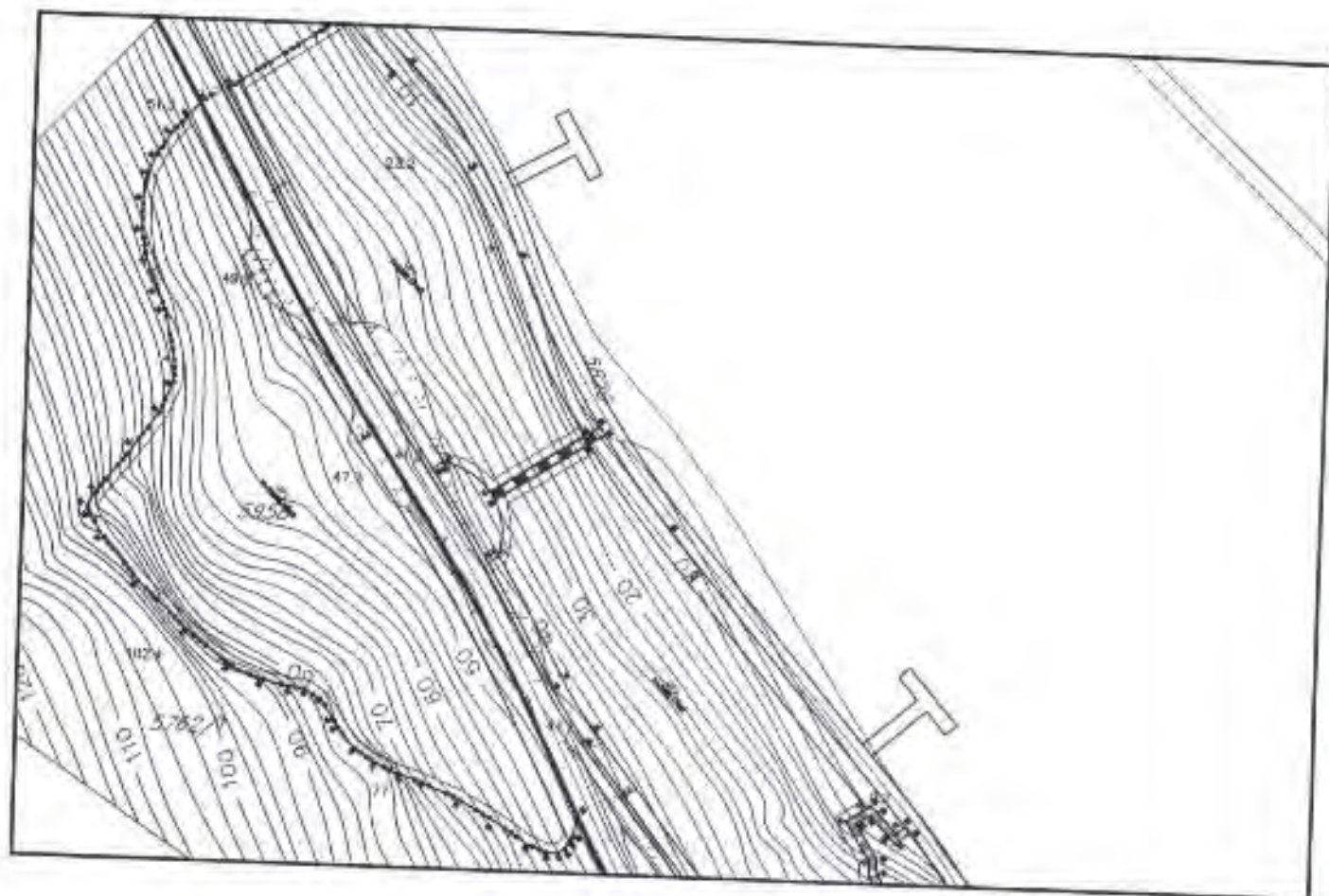
U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

  
Božo Bećir spec.sci.građ.



List 7: Plan parcelacije i preparcelacije



O kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina

O UP 2

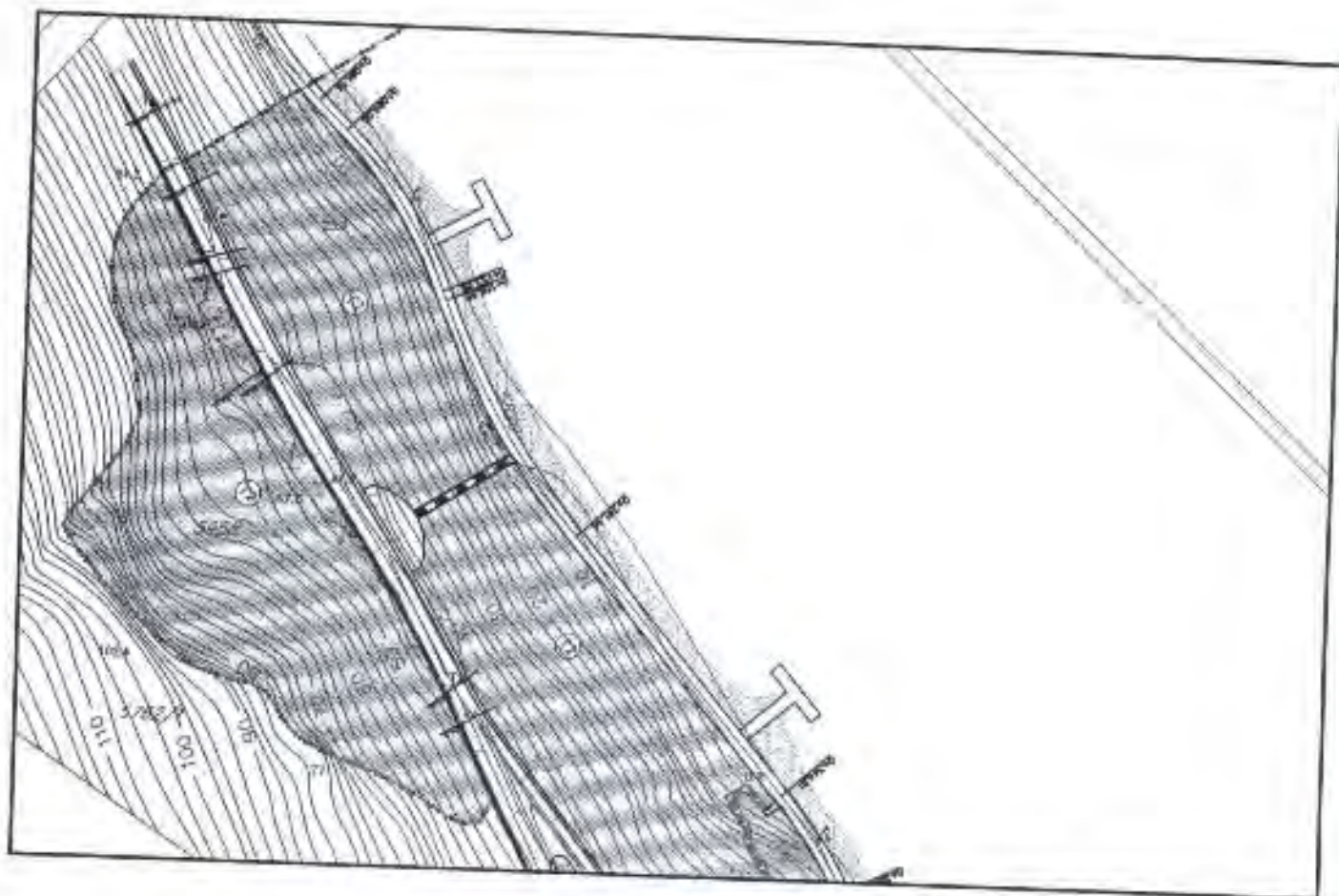
	UP	URBANISTIČKA PARCELA
		GRADJEVINSKA LINJA
		GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
	12	KOORDINATNE TAČKE URBANISTIČKIH PARCELA I GRADJEVINSKIH LINIJA

U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.

List 8: Plan regulacije



1) kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorna

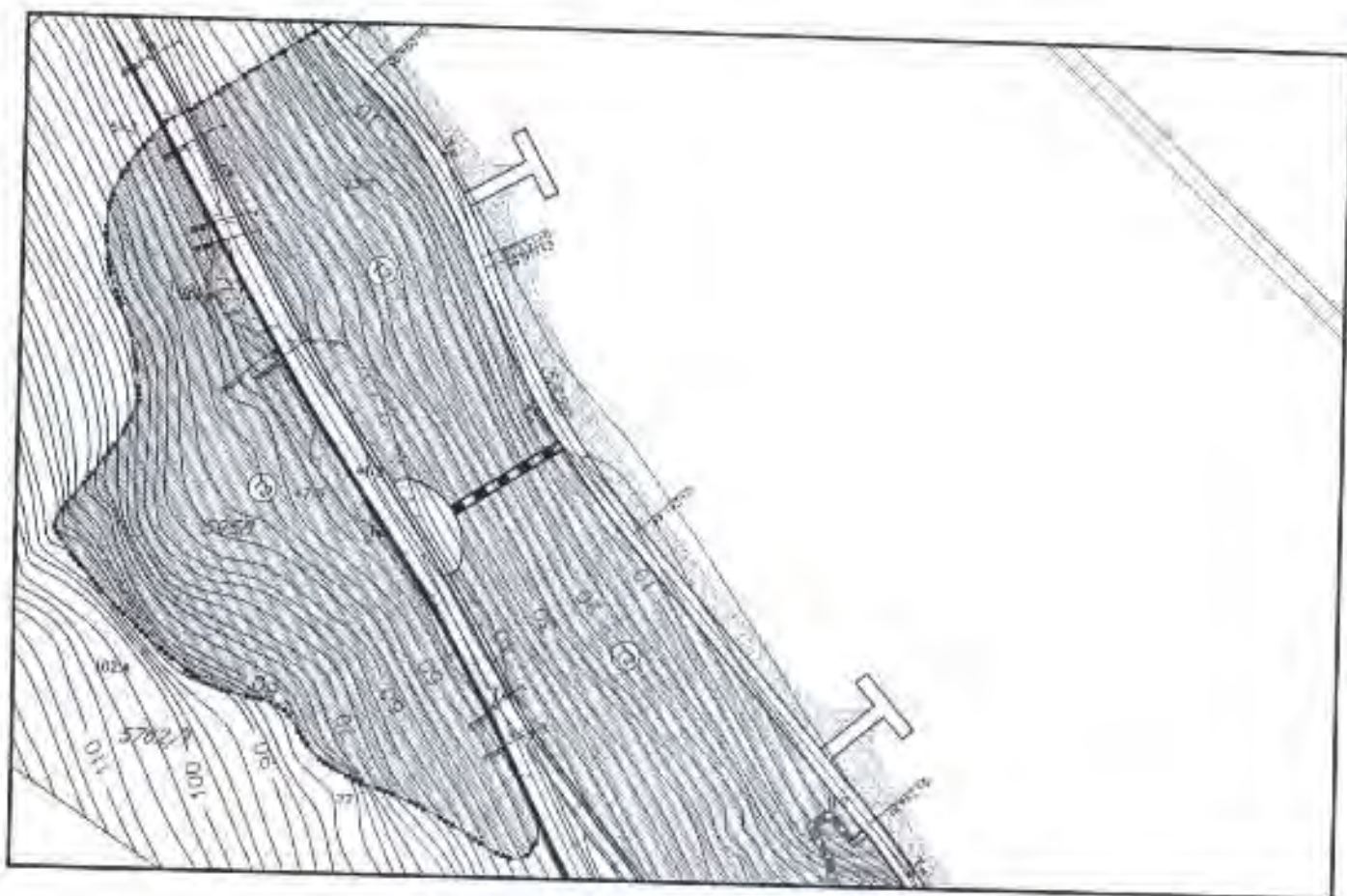
U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



List 9: Plan nivelacije



□ kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina

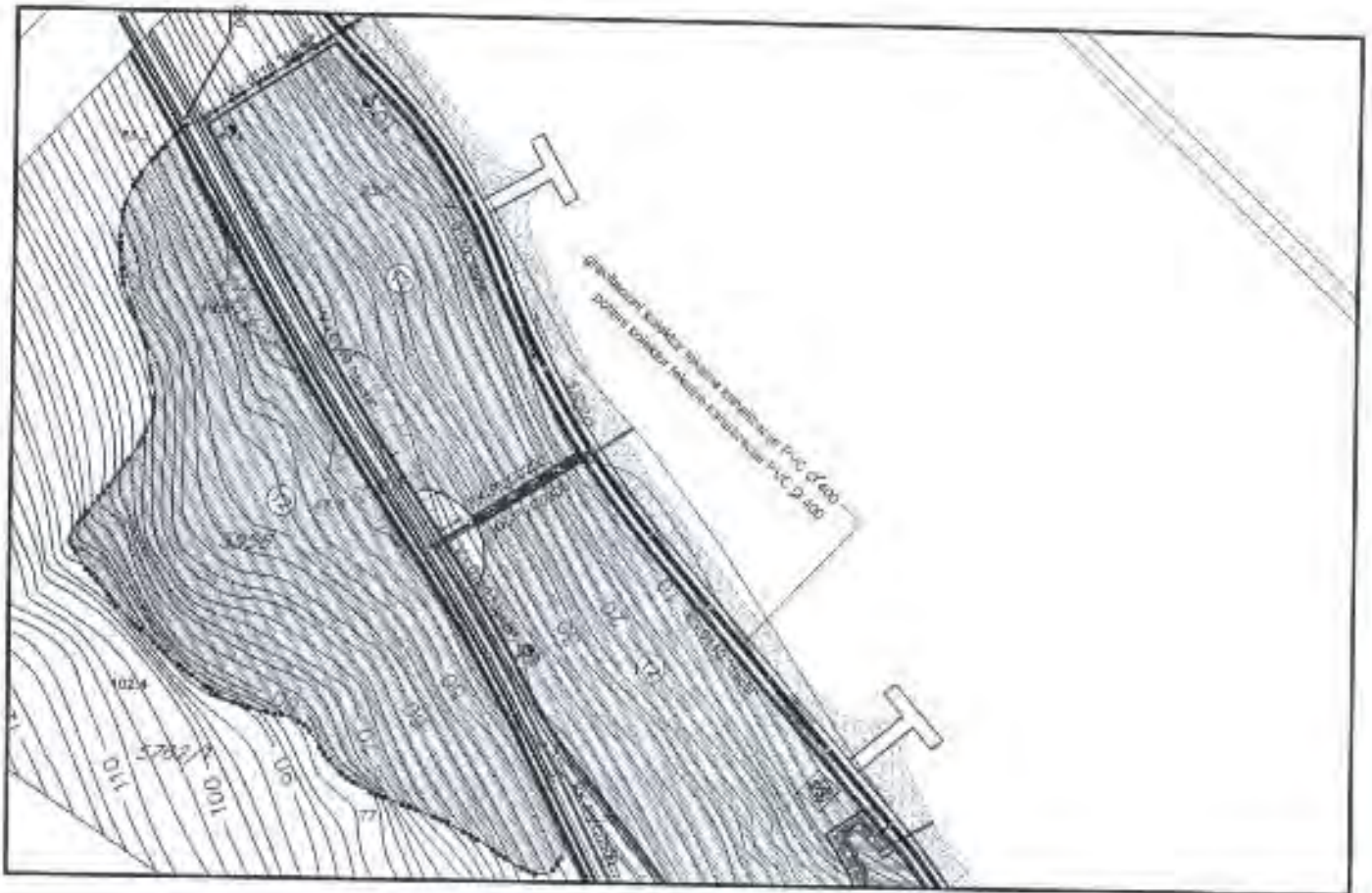
U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



List 12: Hidrosistemi - planirano stanje,

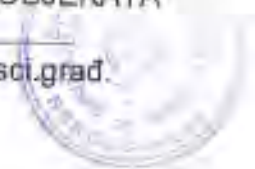


kat. parc. br. 5958 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

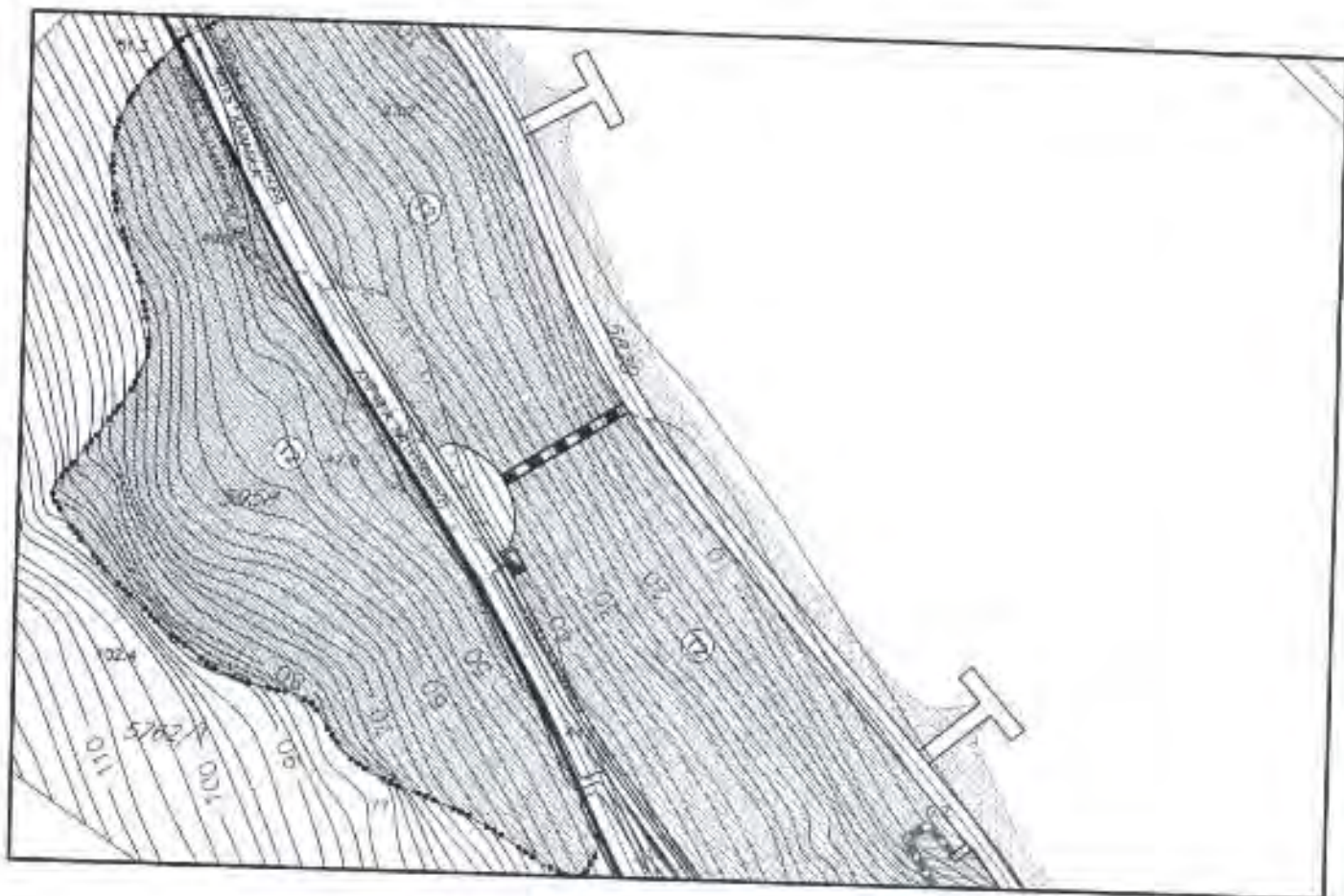
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



LEGENDA	
	POSTOJEĆA KANALIZACIJA
	PLANIрана KANALIZACIJA D=120
	POSTOJEĆI ODVOD
	PLANIрана ODVOD D=120
	ODVODI PLOŠNI
	POSTOJEĆA KANA
	PLANIрана KANA D=120
	REZOVNO OSNO
	REZOVNO OSNO BENO
	HERANI
	NOVI REZERVUAR

List 14: Energetska mreža - planirano stanje,



kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina


U Herceg Novom, 06.08.2019.god.


RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA


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


LEGENDA


 GRANICA ZAHVATA PLANA


 GRANICA ZAHVATA ODRŽAVANJA


 postojeći trafostanica


 postojeća kablova VN mreža


 postojeća kablova NN mreža


 postojeći prelokovod 10 kV

 postojeći subodnosjeđni omer

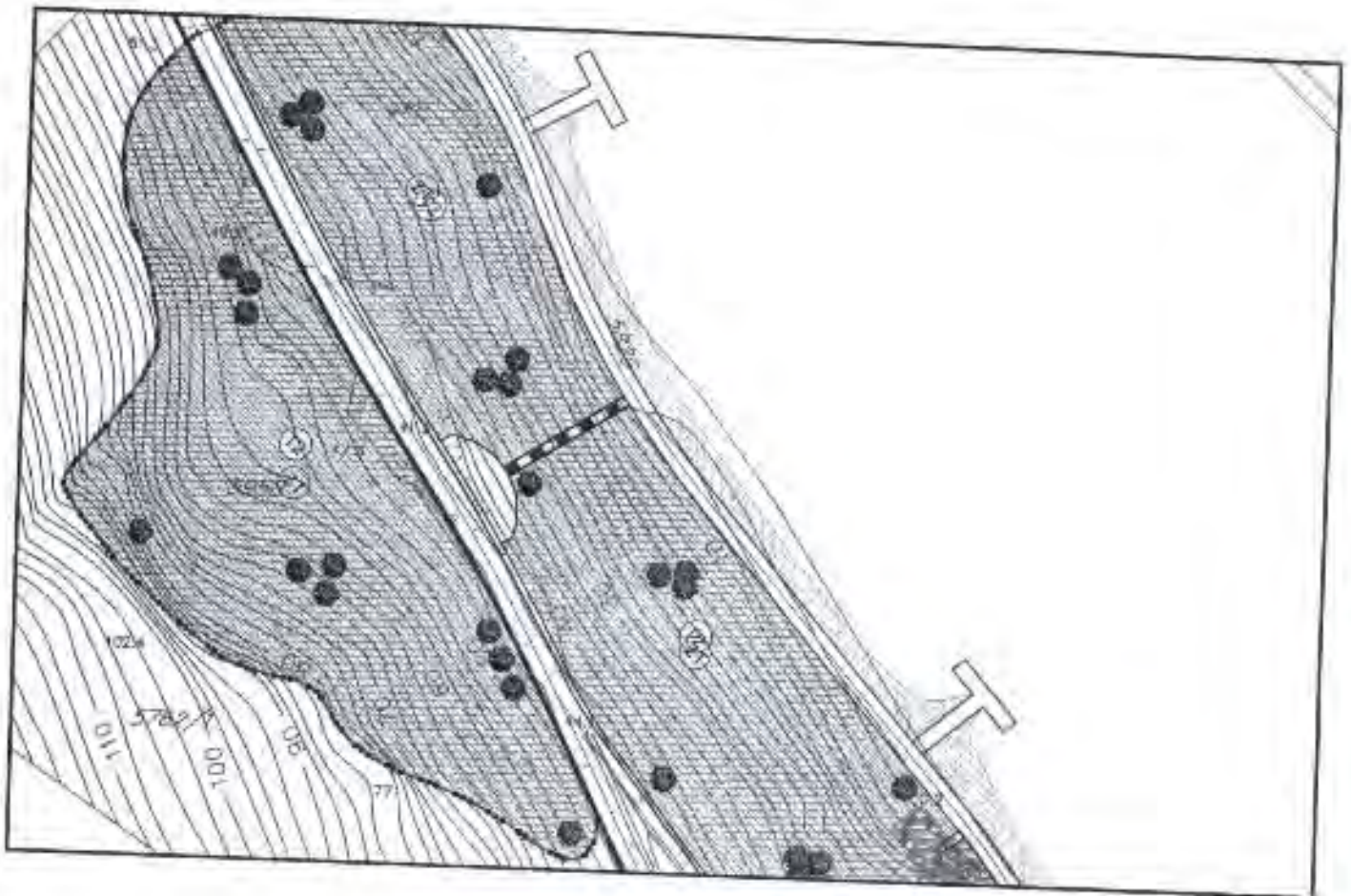
 planirane trafostanice

 planirana kablova VN mreža

 planirana kablova NN mreža

 planirani subodnosjeđni omer

List 17: Vegetacija - planirano stanje,

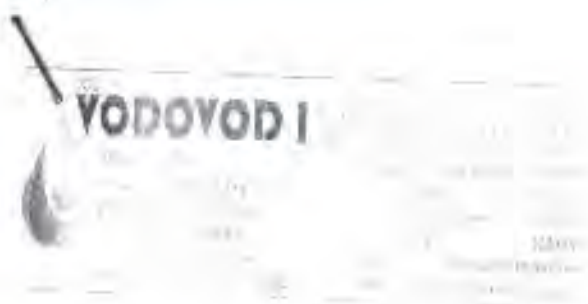


kat.parc.br. 5958 K.O. Sutorina

U Herceg Novom, 06.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA

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



Pravilnik: 29-08-2019	
Opština	Herceg Novi
Opštinska agencija	Herceg Novi
Broj	02-3-350-UP1-822/2019-1/2

Broj:05-2719/19  
Herceg Novi, 28.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
KABINET PREDSJEDNIKA OPŠTINE HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2719/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni T2 turističko naselje, na lokaciji: urbanistička parčela UP2 koja se sastoji od katstarske parcele broj 5958 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-822/2019, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 90 mm sa AC cjevovoda DN 250 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebitim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški sahraća;
- ❖ Priključni PEHD cijev DN 100 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livnim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer PEHD DN 50 mm i vodomjeri DN 20 mm (JNSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (JNSA);
- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu 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

Ratka Kachinović  
dipl.ing.proiz.



Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović  
dipl.ing.grad.

Direktor



Olivera Džestić  
dipl.ing.grad.



28.08.2019.

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

AC DN 250

1000/1

000

0000



SITUACIJA TERENA  
R=1:2000



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up 1-741/2019

Herceg Novi, 21.10.2019. god.

Book 5

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

DUP-a broj				
23-10-2019				
Opština	Opštinski propisi	Prostorni plan	Prostorni plan	Prostorni plan
CR-3-350	UPI-822	2013-1/3		

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni T2-turističko naselje na lokaciji UP2 koja se sastoji od kat.parc. 5958 K.O. Sutorina u u zahvatu DUP-a Njivice, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida DUP Njivice („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 26/12), izdaje

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni T2-turističko naselje na lokaciji - UP2 koja se sastoji od kat.parc. 5958 K.O. Sutorina u u zahvatu DUP-a Njivice

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

##### -Postojeće stanje

- Lokacija koju čini UP2 koja se sastoji od kat.parc. 5958 K.O. Sutorina nalazi se u zahvatu T2-zona turizma, turističko naselje uz hotel "Rivijera"

Do predmetne lokacije obezbjedjen je kolski prilaz gradskom saobraćajnicom- put Herceg Novi-Konfin, zemljište označeno kao kat.parc. 350/1 K.O. Sutorina, koji tangira južnu granicu parcele. Priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta.

##### -Planirano stanje

- Kolski priključak UP 2 projektovati duž južne granice predmetne urbanističke parcele, u svemu prema grafičkim priložima regulacije i nivelacije koji su sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.



- Širina zaštitnog pojasa javnog puta, udaljenost između regulacione i gradjevinske linije planiranog objekta ne smije biti manja od 5 m.
  - Regulaciju površinskih voda u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put, a istu priključiti na ulične objekte za odvodnu površinskih voda.
  - Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: 1 PM / dvije sobe za hotele; 1,5 PM na dva apartmana; 1 PM na 30 m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora .
  - U objektu je moguća izgradnja podrumске etaže , u svemu prema važećim urbanističkim pravilima, isključivo namjenjena za garažiranje , tehničke prostorije i pomoćne prostorije . Maksimalna dopuštena svjetla visina podruma iznos 3,0m. Ukoliko je u podrumskoj etaži organizovano garažiranje ,ista ne ulazi u obračun indeksa izgradjenosti.
  - Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11"). Dimenzije parking mjesta ( 2,5x5) m. Maksimalni podužni nagib rampi je ir= 12% za otkrivene i ir= 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I



GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

*Tatjana Vuković*



ЗРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 832/2018

Датум: 13.08.2018.



Катастарска општина: СУТОРИНА

Број листа непокретности:

Број плана: 11

Парцела: 9958

# КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 189-956-13752/2019

Datum: 09.08.2019.

KO: SUTORINA

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 172 - 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>	Prilog
5958			20 96			Nepodna zemlja		10366	0.00
Ukupno								10366	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblat prava
00000200022	CRNA GORA - Podgorica - Podgorica	Svojina	10
00000300459	ORGAN UPRAVE SA HERCEG NOVI TRG MARŠALA TIJA - Herceg Novi	Raspodajna	10

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik  
  
 RADUŠINOVIĆ MIRJANA