URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA ZDRAVSTVENE NAMJENE

PRAVNI OSNOV	Prostorno urbanistički plan OHN – GUR HN ("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	Veselinović Jasna i Veselinović Ilija
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 21.11.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-920/2019**
Herceg Novi, 21.11.2019. 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 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi *("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19)* i podnijetog zahtjeva Veselinović Jasne i Veselinović Ilije izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta zdravstvene namjene, spratnosti jedne nadzemne etaže, u planskoj jedinici 01-10, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 1347/1 K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – GUR Herceg Novi *(»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/ 18, 04/19)*

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Veselinović Jasna i Veselinović Ilija (Orjenski Bataljon 88, Herceg Novi);
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 12.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-920/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

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

  Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1347/1 K.O. Topla, broj: 872/2019 od 26.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  Prepis lista nepokretnosti br. 2880 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14545/2019 od 23.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Veselinović Jasna i Veselinović Ilija upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 1347/1 K.O. Topla, u naravi šume 2. klase, bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

  Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19), Generalna urbanistička razrada Herceg Novi.

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list broj 07 – Planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetna kat. parcela br. 1347/1 K.O. Topla nalazi u zoni Z – površine za zdravstvo.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list br. 12 – Smjernice za sprovođenje UP, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 01-10 (Topla I i II), za koju je smjernicama za sprovođenje PUP-a definisana direktna primjena GUR-a za područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.

- **Posebna pravila građenja i uređenja prostora za predmetnu lokaciju u zoni Z:**

Na parceli poviše Doma zdravlja uz ulicu Nikole Ljubibratića planira se objekat zdravstvene namjene, sa jednom nadzemnom etažom, i_z=0,4 i i_l=0,4. Uz ove saobraćajnice planira se zaštitni pojas od min. 5 m, optimalno 7 m, kao i pravilo od min. 2,5 m prema granici parcele, odnosno susjednoj parceli. Sa zapadne strane prema objektu Doma zdravlja primjenjuje se isti standard zaštitnog pojasa od min. 5 m, uz punu zaštitu i očuvanje postojećeg potpornog zida. Prilaz objektu planirati sa istočne strane, tj. iz ulice Nikole Ljubibratića. Obezbjediti odgovarajući broj parking mjesta prema standardima za ovakve objekte.

- **Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
  - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
  - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
  - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
  - ima obazbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
  - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Poštujući navedeno, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 1347/1 K.O. Topla, Herceg Novi (prema prepisu LN 2880 za K.O. Topla).

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

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

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (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 utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).
- Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u

minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

- Za objekte čija je visina (H) ≤10,0m, **minimalna udaljenost građevinske linije** (GL1) **od regulacione linije** (RL) **mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

  Za objekte čija je visina h*≤10,0m, **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith).
- **Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.**

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

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

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

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

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

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

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje 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:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propsanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

/

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 za predmetnu lokaciju planiran je sa istočne strane, tj. iz ulice Nikole Ljubibratića, katastarski označene kao kat. parcela br. 1352 K.O. Topla, u svemu prema Saobraćajno-tehničkim uslovima koji su sastavni dio urb.teh. uslova.

  - Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovinom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:
    a. U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
    b. U suburbanim i ruralnim naseljima:
    - Pri rekonstrukcijama objekata na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
    - Pri izgradnji objekata građevinska linija se poklapa sa linijom zaštitnog pojasa puta i definiše kao linija do koje se može graditi.

  - **Parkiranje i garažiranje vozila**- Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i

može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.

- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata.
- **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**
  - Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.

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

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) **www.ekip.me** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji III- Tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane I nevezane glinovite naslage				
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene, 10°-20° za poluvezane I nevezane stijene				
Dubina do vode	0-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**				
Nosivost terena	7 N/ cm^2 i 7-20N/ 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	srednja godišnja	1990mm			

padavina	količina	
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.**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Projekat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG", br. 28/11).**

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

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**,kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP koja odgovara kat. parceli br. 1347/1 K.O. Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
  Odgovara površini katastarske parcele i iznosi 680 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4 (max 272 m^2)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.4 (max 272 m^2)

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  1 nadzemna etaža

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):

Spratnost	Visina
P	4 m

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

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota 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.

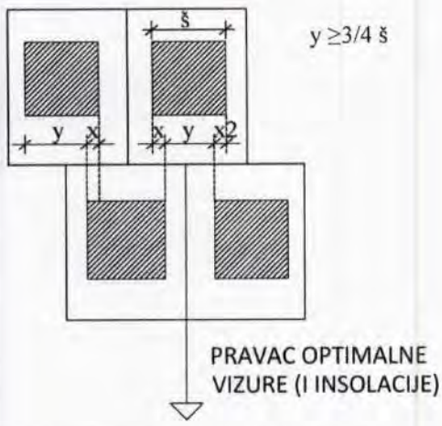
  Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

  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 <u>ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.</u>

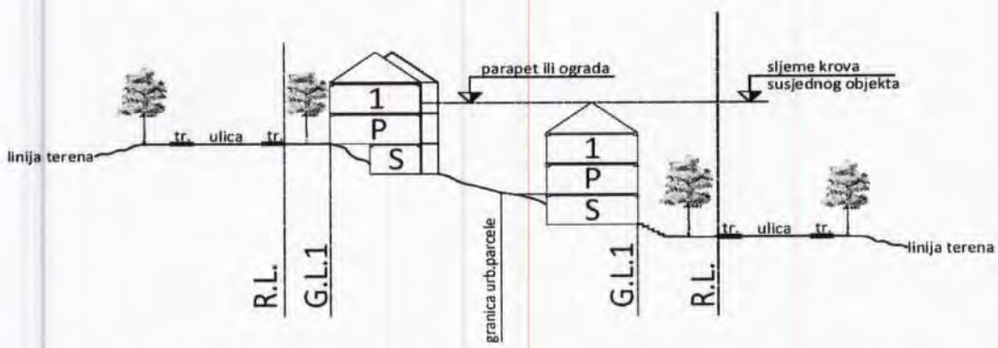
  Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvolena visina sljemena krova objekta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



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

Ukoliko je y<3/4 š neophodno je poštovati uslov:



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

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

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

- **Definicija pojmova:**

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkorvlje.

Suterenom (Su) se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na denivelisanom terenu (tereni u nagibu).
Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1.00 m;

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.
Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze 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 za druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL. 1)
Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

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

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

- **Krov objekta:** 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;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju 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.

- **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 plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.

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).

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: -Planirana namjena površina-
  - list broj 10: -Plan mreža I objekata tehničke infrastrukture-
  - list broj 11: -Zelenilo-planirano stanje-
  - list broj 12: -Smjernice za sprovođenje UP-
  - list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža-

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

  Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3196/16 od 23.09.2019. godine;

  Saobraćajno tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-231-UPI-790/2019 od 04.11.2019. godine;

  Rješenje o konzervatorskim uslovima, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-506/2019 od 17.10.2019. godine, zaveden kod ovog Sekretarijata 21.10.2019. godine;

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

  Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1347/1 K.O. Topla, broj: 872/2019 od 26.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  Prepis lista nepokretnosti br. 2880 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14545/2019 od 23.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Veselinović Jasna i Veselinović Ilija upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 1347/1 K.O. Topla, u naravi šume 2. klase, bez tereta i ograničenja;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš dipl.ing.geod.

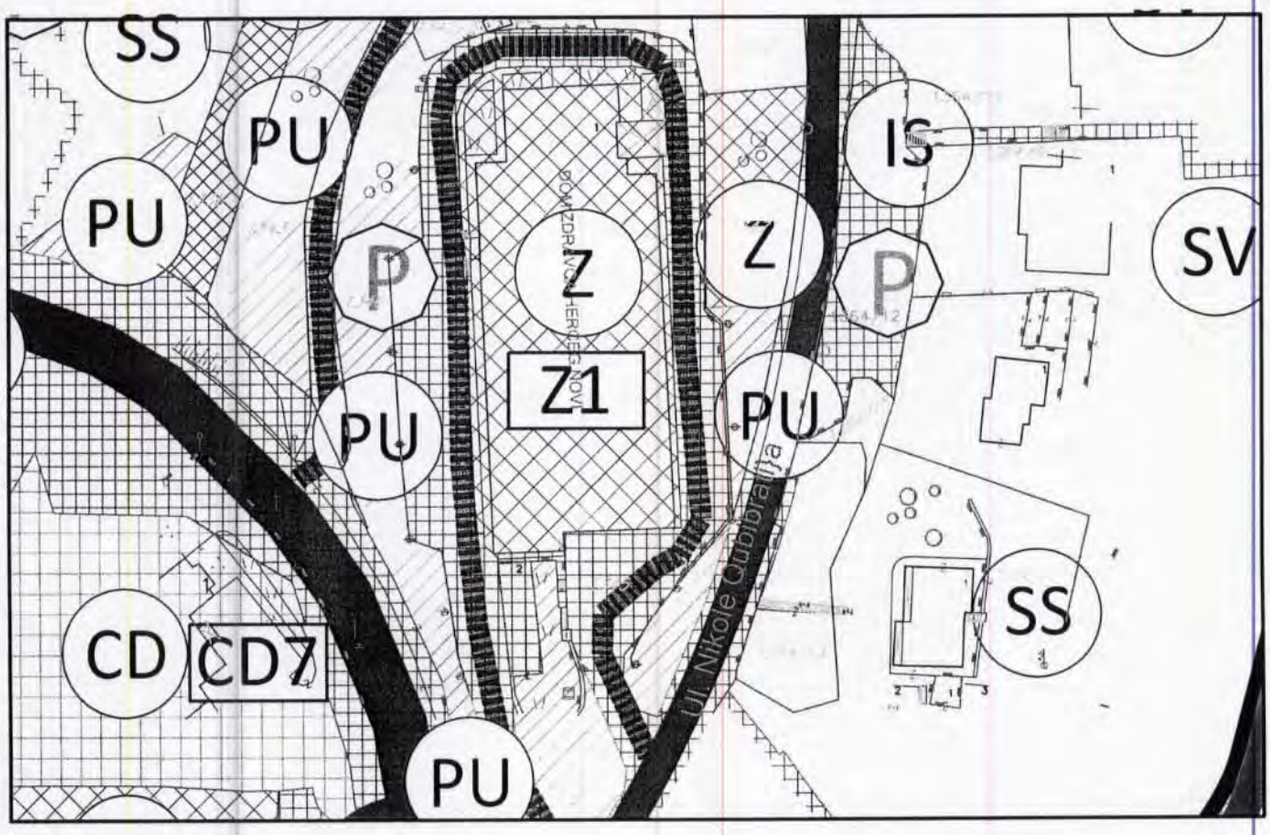
Dostaviti:

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

Broj: 02-3-350-UPI-920/2019

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

List 7: Planirana namjena površina **R 1:1000**



O kat.parc.br. 1347/1 K.O. Topla

- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA STUDIJI ZAŠTITE
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- ŠUMSKE STAZE
- SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- 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
- PU — POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- P — POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

U Herceg Novom, 13.09.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

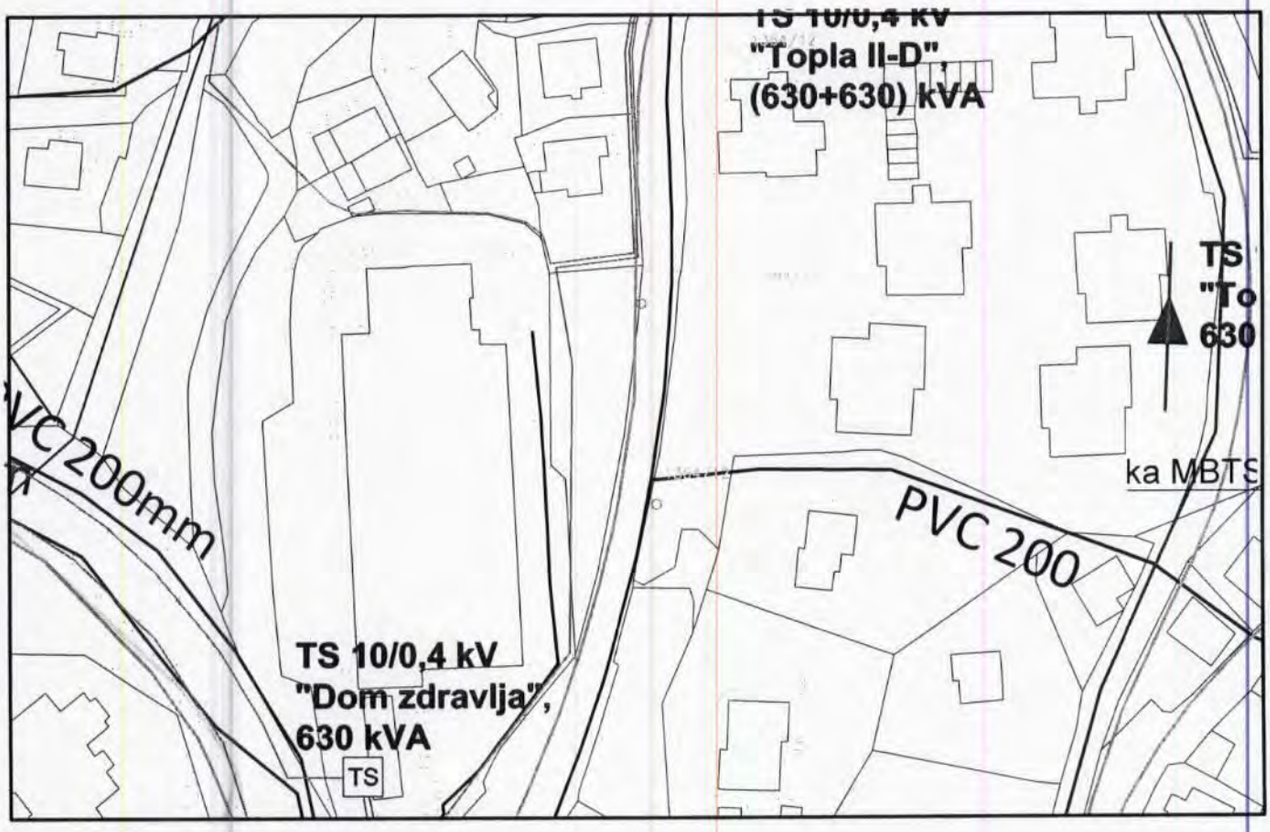
Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-920/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Herceg Novi ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18)

List 10: Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture, **R 1:1000**



O kat.parc.br. 1347/1 K.O. Topla

LEGENDA :

● ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a

(M) POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJI

——— Postojeći vodovod višeg reda

——— Postojeći vodovod

——— Planirani vodovod

[R] Postojeći rezervoar

- R10 Bajer I; V= 1x 500m^3
- R11 Bajer II; V= 1x 500m^3
- R14 Kanli Kula; V= 2x 500m^3
- R16 Savina; V= 2x 250m^3
- 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

U Herceg Novom, 13.09.2019.god.

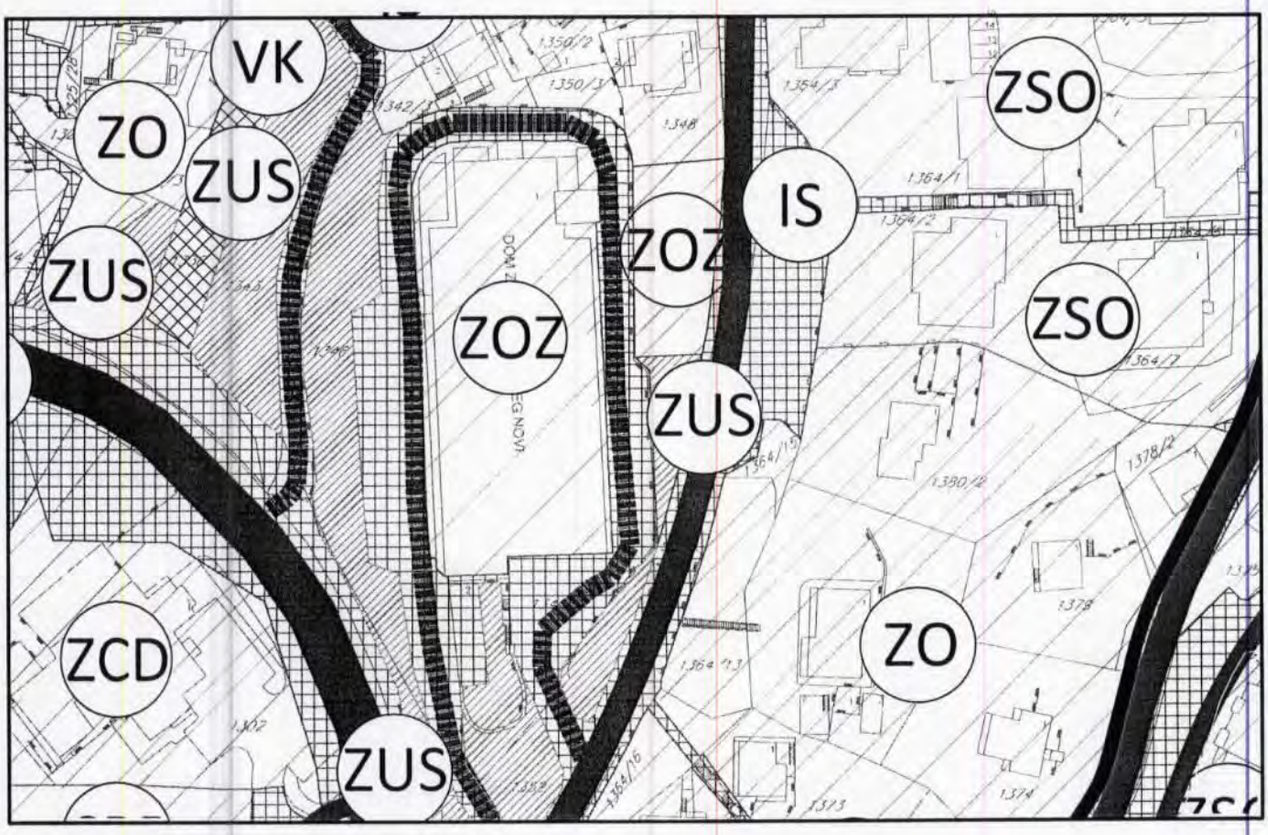
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.scr.grad.

Broj: 02-3-350-UPI-920/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Herceg Novi ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18)

List 11: Zelenilo - planirano stanje, **R 1:1000**



O kat.parc.br. 1347/1 K.O. Topla

- P — PARK
- PŠ — PARK ŠUMA
- 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
- ZKC — ZELENILO KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
- ZVO — ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- ZMN — ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

- ZIK — ZELENILO INFRASTRUKTURE
- GR — POVRŠINE ZA GROBLJA

U Herceg Novom, 13.09.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

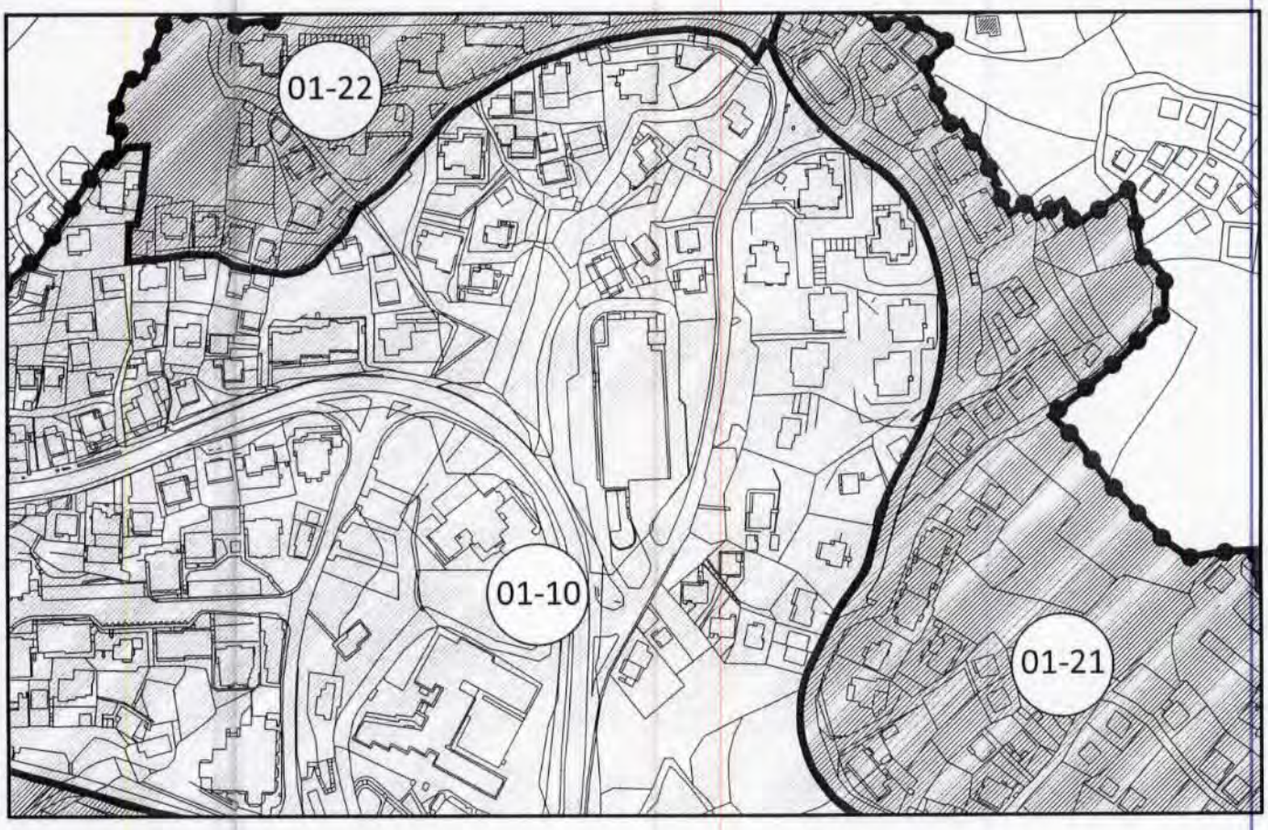
Božo Bećir spec.sci.grad.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG NOVI 3 HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-920/2019

Izvod iz PUP-a OHN - GUR Herceg Novi ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18)

List 12: Smjernice za sprovođenje UP



- kat.parc.br. 1347/1 K.O. Topla

LEGENDA :

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA GUR-a

UNUTAR PLANSKIH JEDINICA SPROVOĐENJE GUR-a ĆE SE VRŠITI NA SLJEDEĆI NAČIN:

I. **Direktnom primjenom** *(prostornog plana posebne namjene ili razrada na nivou državnih studija lokacija i njihovih izmjena i dopuna)* **važećih** *(u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete planske dokumente (poglavlje 9.3.) i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4))*

II. **Primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata** *(razrada na nivou GUP-a, DUP-a, UP-a, sa izmjenama i dopunama istih)* **u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN** *(u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete planske dokumente (poglavlje 9.3.) i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4))*

III. **Daljim detaljnijim razradama prema važećoj regulativi u skladu sa ovim Planom** *(izpotetim i budućim detaljnim razradama di izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)* *u skladu sa poglavljima 9.4. Pravila uređenja prostora, 9.5 Smjernice za izradu detaljnih razrada, 9.10. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na planska dokumenta (Dio III GUR-a) i tekst.*

V. **Direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade** *(u skladu sa poglavljem 9.6 Smjernice za direktno sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4))*

VII. **Direktnom primjenom odredbi PUP-a za posebna lokacijska područja III lokacije za koje za ovim planom dati detaljniji uslovi građenja i uređenja** *(u skladu sa poglavljem 9.6 Smjernice za direktno sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 9.4))*

IX. **Primjenom propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonskim regulatorom.**

	PLANSKA JEDINICA	površina [ha]	Smjernice za sprovođenje					
			SPJ	SPU	UNC	UVC	UVE	UVJ
	DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I I/II"	26.13		x		x	x	x
	PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"	9.92		x	x	x	x	x
	PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRAĐE"	14.47			x			x
	PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"	4.75			x			x
	PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRAĐE"	14.24		x	x			x
	PLANSKA JEDINICA "SAVINA"	27.98			x	x		x
	PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"	38.05			x			x
	DIO PLANSKE JEDINICE "MEĐINE"	2.52		x				x
	DIO PLANSKE JEDINICE "MEĐINE-NEMILA"	1.03		x				x
	DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"	10.34		x				x
	DIO PLANSKE JEDINICE "BAJER"	7.46		x				x
	DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA III"	2.76		x				x
	DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 3"	7.38	x					
	DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1.52	x					
	UKUPNO	140.75						

U Herceg Novom, 13.09.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

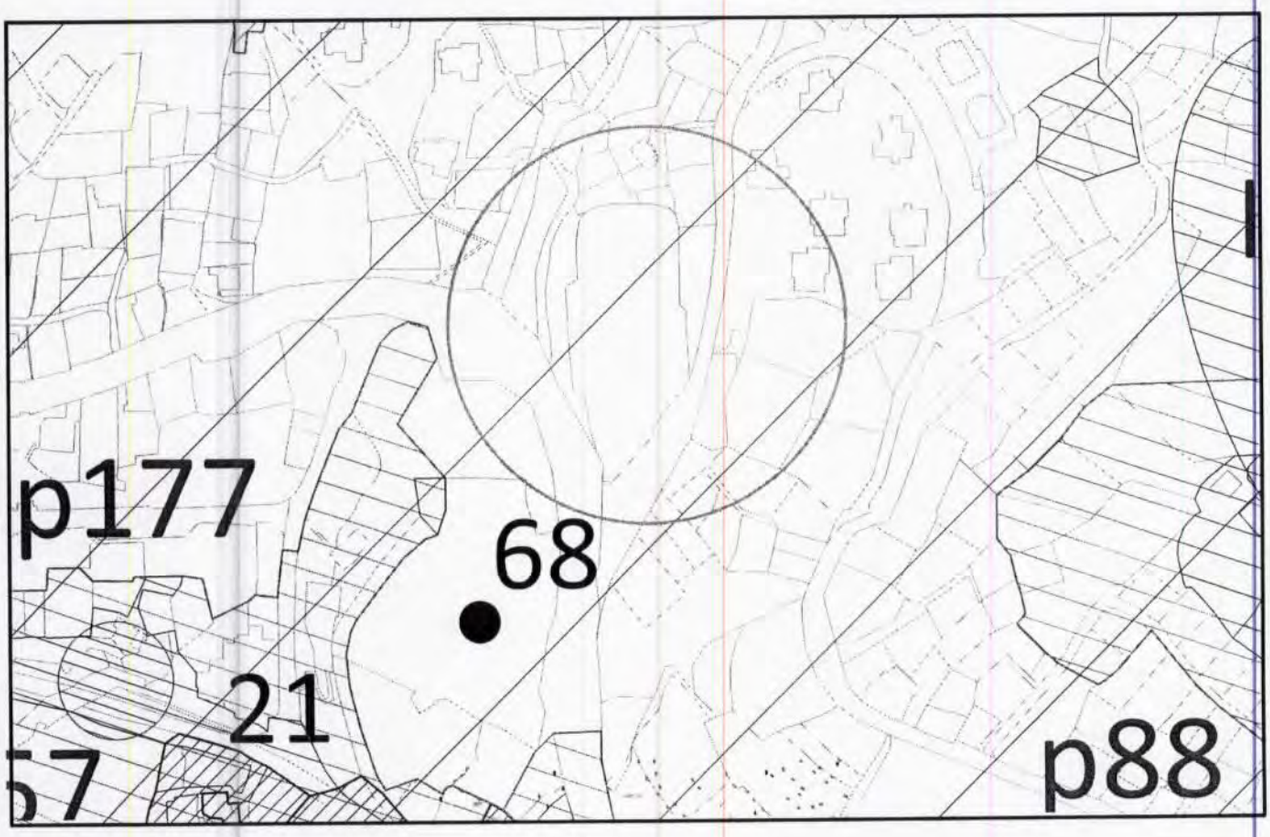
Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKTOR ZA IZGRADNJU I PROSTORNO PLANIRANJE HERCEG NOVI 3

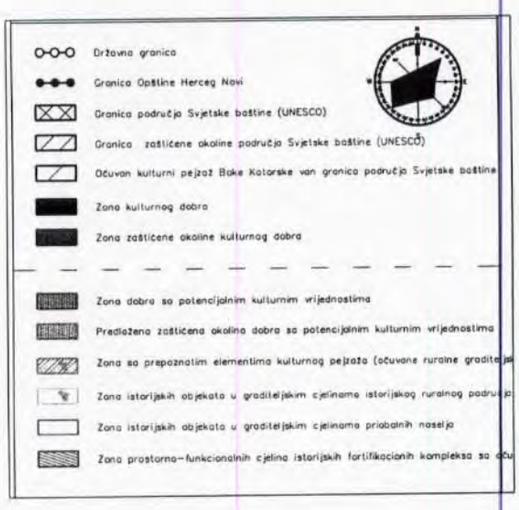
Broj: 02-3-350-UPI-920/2019

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18)

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



- kat.parc.br. 1347/1 K.O. Topla



U Herceg Novom, 13.09.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.grad.

DOO
VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
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: 23-09-2019
Org. Јед. | Класификациони знак | Редни број | Прилог | Вриједност
02-3-350-UPI-920/2019-1/2

Broj:05-3196/16
Herceg Novi, 23.09.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
VESELINOVIĆ ILIJA I JASNA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3196/19 od 16.09.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta zdrastvena namjena, spratnosti jedne nadzemne etaže, u planskoj jedinici 01-10, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od **katastarse parcele broj 1347/1 k.o. Topla,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-920/2019 od 13.09.2019.god*, konstatuje se:

- Na ovoj katastarskoj parceli postoje vodovodne instalacije PEHD DN 32 mm, , cjevovod koji služi za snadbijevanje okolnih potrošača i cjevovod DN 100 mm, iza potpornog zida hidrantska mreža za Dom zdravlja. Prije izvođenja bilo kakvih radova pozvati tehnička lica ovog preduzeća radi određivanja tačnog položaja cjevovoda kao i smjernice za izmještanje istog. Troškovi izmještanja ili eventualne sanacije havarije padaju na teret investitora;
- 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 vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku poslovnu jedinicu posebno;
- Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradski kolektor priključnom cijevi DN 200 mm PVC;
- Na mjestu priklučenja izvesti novo reviziono okno sa propisnim kinetama i u skladu sa važećim tehničkim standardima;
- 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
- U prilog Vam dostavljamo situaciju terena sa mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

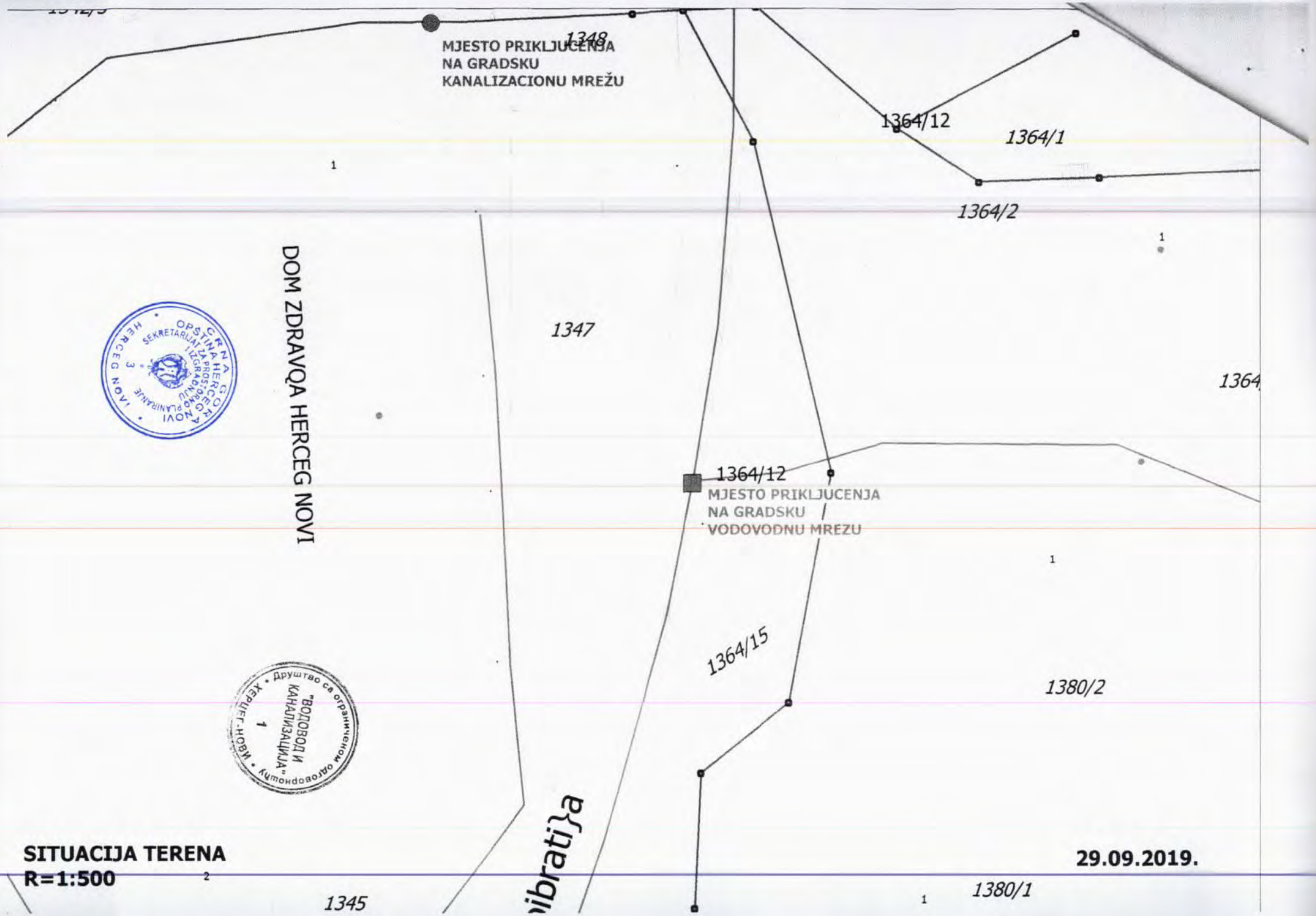
NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

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 Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.



SITUACIJA TERENA
R=1:500

29.09.2019.

Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231-Up I-790/2019

Herceg Novi, 4.11.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

05-11-2019

02-3-350-UPI-920/2019-1/4

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku 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 zdravstvene namjene na lokaciji -UP koja se sastoji od kat.parc. 1347/1 K.O. Topla u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi GUR-a Herceg Novi , na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17), 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 PUP-a Opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 52/18, 4/19) , izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni zdravstvene namjene , spratnosti jedne nadzemne etaže(prema planskoj jedinici 01-10 "Topla I I II" u zahvatu GUR-a Herceg Novi) , na lokaciji -UP koja se sastoji od kat.parc. 1347/1 K.O. Topla u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi GUR Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 52/18, 4/19)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

-Postojeće stanje

Do lokacije* koja se sastoji od kat.parc. 1347/1 K.O. Topla na Toploj II, obezbjedjen je direktan kolski *prilaz gradskom Ulicom Nikole Ljubibratića, katastarski označene kao kat. parcela br. 1352 K.O. Topla; ***naziv prema Registru opštinskih i nekategorisanih puteva koja je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima*** ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 007/09 od 18.02.2009, 035/09 od 09.11.2009, 017/15 od 01.06.2015, 027/16 od 10.06.2016) . ***Navedena gradska ulica tangira istočnu granicu predmetne lokacije.***

-Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini sabirna ulica Nikole Ljubibratića koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica, a situaciono je postavljena približno duž trase postojećeg puta.

- Kolski i pješački priključak lokacije- UP koja se sastoji od kat.parc. 1347/1 K.O. Topla planiran je sa istočne strane predmetne urbanističke parcele iz Ulice Nikole Ljubibratića.

- **Priključak lokacije nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta I trotoara. Investitoru se ne dozvoljava izvodjenje bilo kakvih radova kojima će se mijenjati postojeća kota trotoara.**

- ***Širina zaštitnog pojasa opštinskog puta*** - udaljenost izmedju regulacione i gradjevinske linije planiranog objekta (do koje se smije graditi), **ne smije biti manja od 5 m, za visinu objekta H<10m, odnosno 7m ukoliko je visina objekta veća od 10m..**

- **Parkiranje i garažiranje vozila**

- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

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

- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.

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.

SEKRETAR
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 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

odnosi se
na kat parc
1347/1 k.o. Topla

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 21-10-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Рд.	Бр.	Прилога	Вриједност
02-3-350-VI-920/2019-1/4				

Br: UP/I-05-506/2019

03.oktobar.2019

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekratarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-506/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije dokumentacije za izgradnju objekta zdravstvene namjene na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1347/1, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Herceg Novi, opština Herceg Novi, 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 upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E Nj E

o konzervatorskim uslovima za izgradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji UP 283 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 845/1, KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela centar", opština Herceg Novi,

- Gradnju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice priobalnih naselja Herceg Novog, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje, zagasite i tamnije tonove (pastelne boje, boja kamena, siva, crna);
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog;
- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije).

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

- 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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-506/2019-1 godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta zdravstvene namjene na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1347/1, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Herceg Novi, opština Herceg Novi, nakon terenskog obilaska, uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara 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 je predmetni obuhvat opisan na slijedeći način:

Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskimi ambijentalnim vrijednostima. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni Z – površine za zdravstvo. Maksimalna dozvoljena spratnost je 1 nadzemna etaža. Na parceli se planira objekat zdravstvene namjene, sa jednom nadzemnom etažom, i sa zaštitnim pojasom prema objektu Doma zdravlja od min. 5m, uz punu zaštitu i očuvanje postojećeg potpornog zida.

Terenskim obilaskom je utvrđeno da se do predmetne parcele dolazi glavnom magistralom koja prolazi kroz naselje Topla, u neposrednoj blizini Doma zdravlja, uz ulicu Nikole Ljubibratića. Okruženje je izgrađeno objektima različitih spratnosti, na strmim terenima, kakva je i predmetna parcela. Na njoj nema evidentiranih izgrađenih objekata već zelena površina.

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

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, u procesu projektovanja je potrebno pridržavati se predmetnih konzervatorskih 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.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Crna Gora Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje

Direktor

Božidar Božović

Dostavljeno:
- Naslovu
- u spise

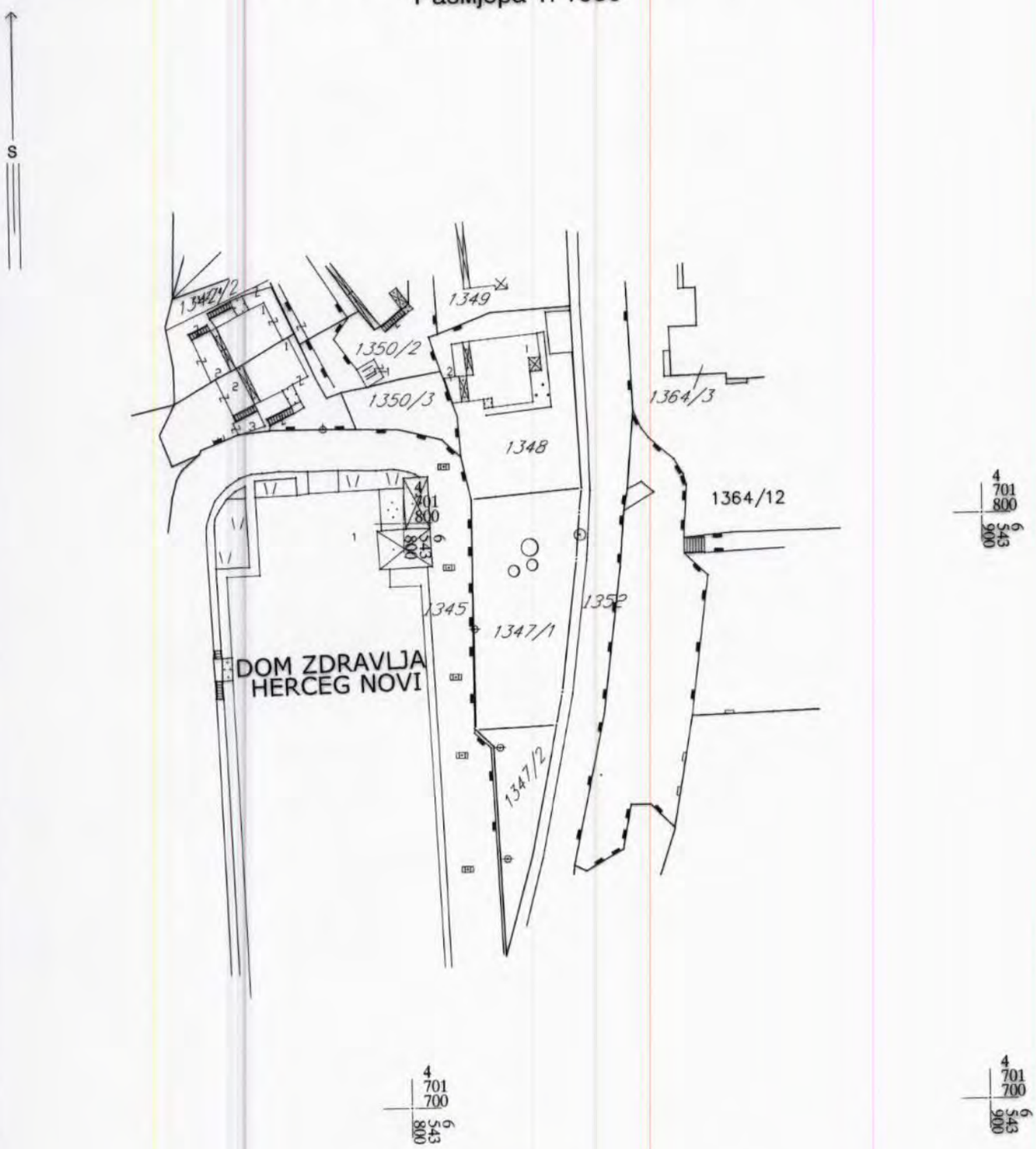
Crna Gora Opština Herceg Novi Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju 3 Herceg Novi

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 872/2019
Датум: 26.08.2019.

Катастарска општина: ТОПЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 9
Парцела: 1347/1

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000033
109-956-14545/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14545/2019
Datum: 23.08.2019.
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 OPŠTINE HERCEG NOVI , , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2880 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1347	1		9 52		TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		680	0.75
Ukupno								**680**	**0.75**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0508954163311	VESELINOVIĆ MILAN ILIJA ORJENSKOG BATALJONA 88 HECEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2
0210953245013	VESELINOVIĆ SVETOZAR JASNA ORJENSKI BATALJON 88 H NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2

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:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

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

Datum i vrijeme: 23.08.2019. 13:46:02