



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN  
("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Zoričić Ćirović Mirjana,  
Braće Grakalić 18, Herceg Novi

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 03.07.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-110/2019  
Herceg Novi, 03.07.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 68/17), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Zoričić Ćirović Mirjane izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni SMG – stanovanja male gustine (planskoj jedinici 01-15 "Savina" – GUR Herceg Novi ), na lokaciji: urbanistička parcela UP, koja odgovara katastarskoj parceli broj 2309 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Zoričić Ćirović Mirjana, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 12.02.2019.god ,pod br.:02-3-350-UPI-110/ 2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 2309 K.O. Topla, broj: 207/2019 od 26.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 1645 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2452/ 2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Ćorović Lazar 1/4, Ćorović Mihailo 2/4 i Velemir Mladenka 1/4 suvlasnici na kat. parc. br. 2309 K.O.Topla (površine 2522m<sup>2</sup> u naravi Voćnjak 1 klase 2480m<sup>2</sup> i Garaža 42m<sup>2</sup>); bez tereta i ograničenja
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18).
  - Uvidom u priloženu kopiju plana br. 207/2019 od 26.02.2019.godine i LN, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 2309 KO Topla ima izgrađen objekat garaze.

## PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07 GUR HN: - Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni SMG – stanovanje male gustine.
  - Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 12 GUR HN; - smjernice za sprovođenje, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 01-15 – "Savina".
  - U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7 Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivače se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju - direktnom primjenom Gur-a za područje gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.
  - U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat, dvojni objekat i objekat u nizu.
- **Posebna pravila građenja i uređenja prostora**

### Stanovanje male gustine (SMG)

U okviru stanovanja male gustine razlikuju se dva tipa objekata:

#### TIP 1: "gradska vila sa dardinom"

- Tip osnovnog objekta: **slobodnostojeća kuća jednoporodičnog stanovanja;**
  - Maksimalno dozvoljena spratnost: **2 nadzemne etaže** (Su+P);(Su+Pk);(P+1);(P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum)
  - Katastarska parcela postaje urbanistička, ukoliko se na istoj nalazi postojeći objekat i ukoliko joj je obezbijeđen kolski ili pješački prilaz sa javnog puta ( bez obzira na njenu veličinu).
- Kod rekonstrukcije postojećeg objekta, dozvoljava se u okviru postojeće konstrukcije krova mogućnost korišćenja tavanskog prostora u stambene svrhe (stambeno potkrovlje), ukoliko su zadovoljeni ostali propisani urbanistički parametri;
- Minimalna površina parcele: **500m<sup>2</sup>**
  - Maksimalni indeks zauzetosti Iz = **0,2**;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti li = **0,4** ;
  - Maksimalna površina objekta do **500 m<sup>2</sup> BRGP** ;
- Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane objekte: minimalno 5,0m (a prilikom rekonstrukcije objekata poštuje se postojeća građevinska linija);
- Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim objektima ili cjelinama, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove.
- Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju.
- U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov



u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.)

Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.)

- Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga;
- Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti upotrebom prirodnih materijala, poštujući osnovne stilske karakteristike objekta, uz mogućnost reinterpretacije savremenim oblikovnim izrazom, u skladu sa utvrđenim režimima zaštite ( granicama zaštite i granicama zaštićene okoline);
- Izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju odavati utisak reprezentativnosti. Preporučuje se racionalna primjena karakterističnih detalja oblikovanja objekta (dimnjaka sa primorskim "kapama", kamenih ili betonskih oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograđa, kamenih šembrana i sl.) ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja savremenom oblikovnom izrazu;
- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizura, urban kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine;
- Uređenje terena vršiti afirmišući koncept "mediteranskih vrtova" sa primjenom tradicionalnih detalja (kameni pižuli, "tarace", kamenom popločane staze, bistijerne, odrine i sl.) , uz uslov da 70% objektom nepokrivenog dijela parcele mora biti ozelenjeno autohtonim vrstama;
- Posebnu pažnju obratiti na ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) , kako bi se formirao ulični niz mediteranskog zelenila;
- Obavezno zidanje ili oblaganje kamenom svih vidljivih potpornih zidova, kao i dijelova ogradnih zidova orijentisanih prema javnoj površini;
- Uređenje terena na području Savinske dubrave raditi u terasama ( kaskadama)- sa potpornim zidovima u maniru suvomeđe na rastojarju od min. 1,5m u pravcu nagiba terena. Teren svake kaskade ozeleniti autohtonim vrstama;
- Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.
- Objekti ovog tipa prepoznati su u postojećem stanju GUR-a kao "gradske vile" koje zaslužuju poseban konzervatorski tretman koji će im obezbijediti odgovarajuću valorizaciju i sačuvati njihovu prepoznatljivost u urbanoj matrici grada.

## **TIP 2: "porodična kuća"**

Tip osnovnog objekta: **slobodnostojeća kuća;**

- Maksimalno dozvoljena spratnost: **3 nadzemne etaže** (Su+P+Pk); (Su+P+1); (P+1+Pk)ili(P+2)+ 1 podzemna etaža ( podrum);
- Površina parcele: **min.300m<sup>2</sup>**, izuzev u posebnim slučajevima (zatečeno stanje na terenu, deoba i sl.), ali ne manjom od 200m<sup>2</sup>;
- Katastarska parcela postaje urbanistička, ukoliko se na istoj nalazi postojeći objekat i ukoliko joj je obezbijeden kolski ili pješački prilaz sa javnog puta ( bez obzira na njenu veličinu);
- Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen prilaz sa javne saobraćajnice ;
- Maksimalni indeks zauzetosti Iz = **0,4**;
- Maksimalni indeks izgrađenosti Ii = **0,8**;
- Maksimalna površina objekta do **500 m<sup>2</sup> BRGP** ;



- Maksimalan broj stambenih jedinica: **4**;
- Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije: minimalno **5,0m** (izuzev u okviru zatečenih urbanih cjelina, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura);
- Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim objektima ili cjelinama, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove;
- Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju;
- U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.);
- Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.);
- Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga;
- Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu prirodnih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja uskladiti sa ambijentalnim vrijednostima lokacije, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);
- Uz Šetaliste, moguće su interpolacije objekata sa tradicionalnim karakteristikama primorskih kuća (kao što su: dimnjaci sa primorskim "kapama", kameni ili betonski ošuci, konzolice, mali balkoni, ograde, kamene šembrane i sl.), ili skladno prilagođavanje tih detalja savremenom oblikovnom izrazu uz moguću pažljivu interpretaciju tradicionalnih formi i materijala. Fasade objekata zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšićki kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palate bež, sv.sive, prijava bijele i sl.);
- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine;
- Teren oko objekta urediti formiranjem bašte, popločanih staza i terasa, odrina, pergola i sl., uz uslov da se obezbijedi minimum 70% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Preporučuje se zidanje ili oblaganje kamenom svih vidljivih potpornih zidova, kao i dijelova ogradnih zidova orijentisanih prema javnoj površini za područja: Istočnog i zapadnog podgrađa, Starog grada i Savinske dubrave;
- Uređenje terena na području Savinske dubrave raditi u terasama (kaskadama)- sa potpornim zidovima u maniru suvomeđe na rastojanju od min.1,5m u pravcu nagiba terena a teren svake kaskade ozeleniti autohtonim vrstama;
- Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.



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

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

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

- Površina katastarske parcele br. 2309 KO, Topla iznosi **2522 m<sup>2</sup>**, prema priloženom listu nepokretnosti broj 1645 KO Topla
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 2522 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.  
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- 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 tvrdi gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni kondori 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



- Za objekte čija je visina (H)  $\leq 10,0\text{m}$ , 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 sl. uslovi:

Za objekte čija je visina  $h^* \leq 10,0\text{m}$  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 istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.

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

\*h\* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana 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 količnik bruto 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 izgrađena 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 zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.06/18), a prema cmogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

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

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



- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) - Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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

#### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena. u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjena 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 propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

#### **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”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.



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

### • Uslovi za kretanje invalidnih lica:

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

## USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
  - Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:
    - tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
    - tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisteme za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlamice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
    - tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.
- Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.
- Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.
- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:
    - Pod ovim objektima podrazumjevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl
    - Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m<sup>2</sup>
    - Maksimalna spratnost objekta- prizemlje
    - Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.

## 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 GRADENJA 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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

### • Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od 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-**
- **Saobraćajno rješenje**
  - Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0m
  - Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
  - Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m
  - Minimalna širina trotoara za planirane puteve u naseljenim područjima iznosi 1,8 m Za postojeće puteve širinu trotoara moguće je prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
  - Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2,5 m.
  - Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja
  - Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:
  - U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
  - Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.



**Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

**Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje nove (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafici	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> BRGP

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m<sup>2</sup> BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcije, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji IV- Tereni nepogodni za urbanizaciju.

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage
Nagib terena	30° za vezane stijene, 20° - 25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene
Dubina do vode	0 - 4,0m i više od 4,0 m
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>

Nosivost terena	7 - 20N/cm <sup>2</sup>   20 N/cm <sup>2</sup>				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i 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 izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
  - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.



## POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  - UP koja odgovara k.p. br. 2309 KO.Topla (SMG)
- **Površina urbanističke parcele:**
  - odgovara površini katastarske parcele - 2522m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  - TIP 1 - 0,2
  - TIP 2 - 0,4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP**
  - TIP 1 - 0,4
  - TIP 2 - 0,8
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - Tip osnovnog objekta slobodnostojeća kuća jednoporodičnog stanovanja;
  - Maksimalno dozvoljena spratnost: **2 nadzemne etaže** (Su+P),(Su+Pk);(P+1);(P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum)
  - Tip osnovnog objekta: slobodnostojeća kuća;
  - Maksimalno dozvoljena spratnost: **3 nadzemne etaže** (Su+P+Pk); (Su+P+1); (P+1+Pk)ili(P+2)+ 1 podzemna etaža (podrum);
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):
  - za (P) 4,00m
  - za (P+Pk) 5,50m
  - za (P+1) 8,00m
  - za (P+1+Pk) 9,50m
  - za (P+2) 12,00m
- Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr: adekvatan odnos prema susjedima itd.)
- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemana objekta (za kose krovove).

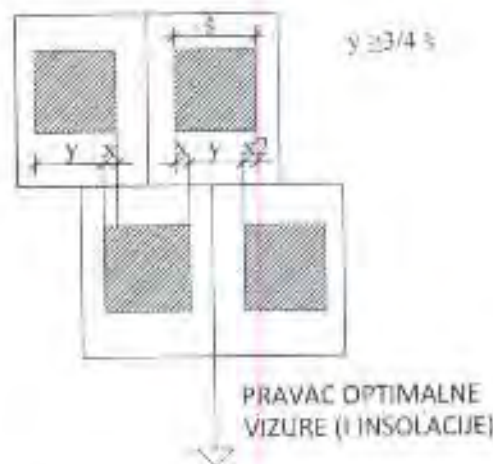
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3,5m
  - za poslovne etaže do 4,5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

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

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

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

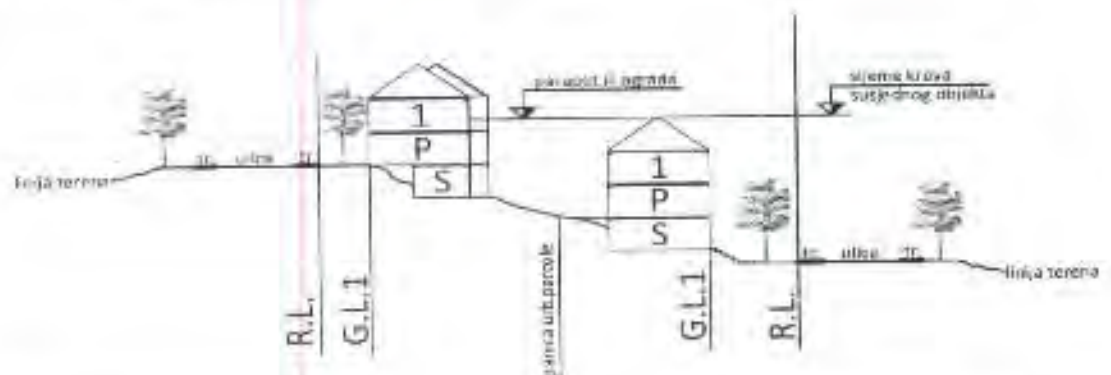
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta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



Slika 43: Uslov za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

**Ukoliko je  $y < 3/4 \cdot \dot{s}$  neophodno je poštovati uslov:**



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



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

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

• **Definicija pojmova**

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno sutereana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele ( ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl. **Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora nastanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.
- U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG I SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i drugo)
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na senivelisanom terenu (tereni u nagibu). *Suteren na ravnom terenu* svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m. *Suteren na denivelisanom terenu* je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutereana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,00m. Namjena sutereana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti sutereana su definisani građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta 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 su definisani građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova su desinisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (GL2)
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.



**Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

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

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture. Interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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

- **Krov objekta:** ravani, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrama mogući su drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili 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.

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

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

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.

- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svijetloplavo ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez konšćenja 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 kamena 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;
- Dózvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 -100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

#### **Otvoreni bazeni**

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

#### **Ostali objekti uređenja terena:**

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

#### • **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energija, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG" o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu, niskoenergetskih zgrada, unapređenje 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. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.**

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

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

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

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

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

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

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

**PRILOZI:**

– **Grafički prilozí iz planskog dokumenta:**

- Izvodi iz PUP-a – GUR HN ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 52/18), i to:
- List broj 7- Planirana namjena
  - list broj 12- Smjernice za sprovođenje
  - list broj 09:– Saobraćajna mreža
  - list broj 10: – Planirana the. Infrastruktura



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

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi. broj. 05-465/19 od 21.02.2019. godine.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-257/2019 od 14. juna 2019 god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara P.J Kotor.
- Saobraćajno tehnički uslovi izdati od strane Sekeretanija za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost br.02-13-231-UP-315/2019 od dana 01.7.2019. god

**List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 2309 K.O. Topla, broj: 207/2019 od 26.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica. P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti br. 1645 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-2452/ 2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Ćorović Lazar 1/4, Ćorović Mihailo 2/4 i Velemir Mladenka 1/4 suvlasnici na kat. parc. br. 2309 K.O.Topla (površine 2522m<sup>2</sup> u naravi Voćnjak 1 klase 2480m<sup>2</sup> i Garaža 42m<sup>2</sup>); bez tereta i ograničenja.

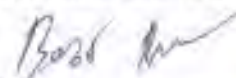
**SAMOSTALNI SAVJETNIK II**

Am. Gojko Mitrović spec. sci



**ŠEF SEKTORA:**

Božo Bećir dipl. Ing. građ.



**SEKRETAR:**

Am. Marina Sekulić spec. sci



**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji;
- Arhivi.



kat. parc. br. 2309 K.O. Topla



Herceg Novi, maj 2019.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. arh.

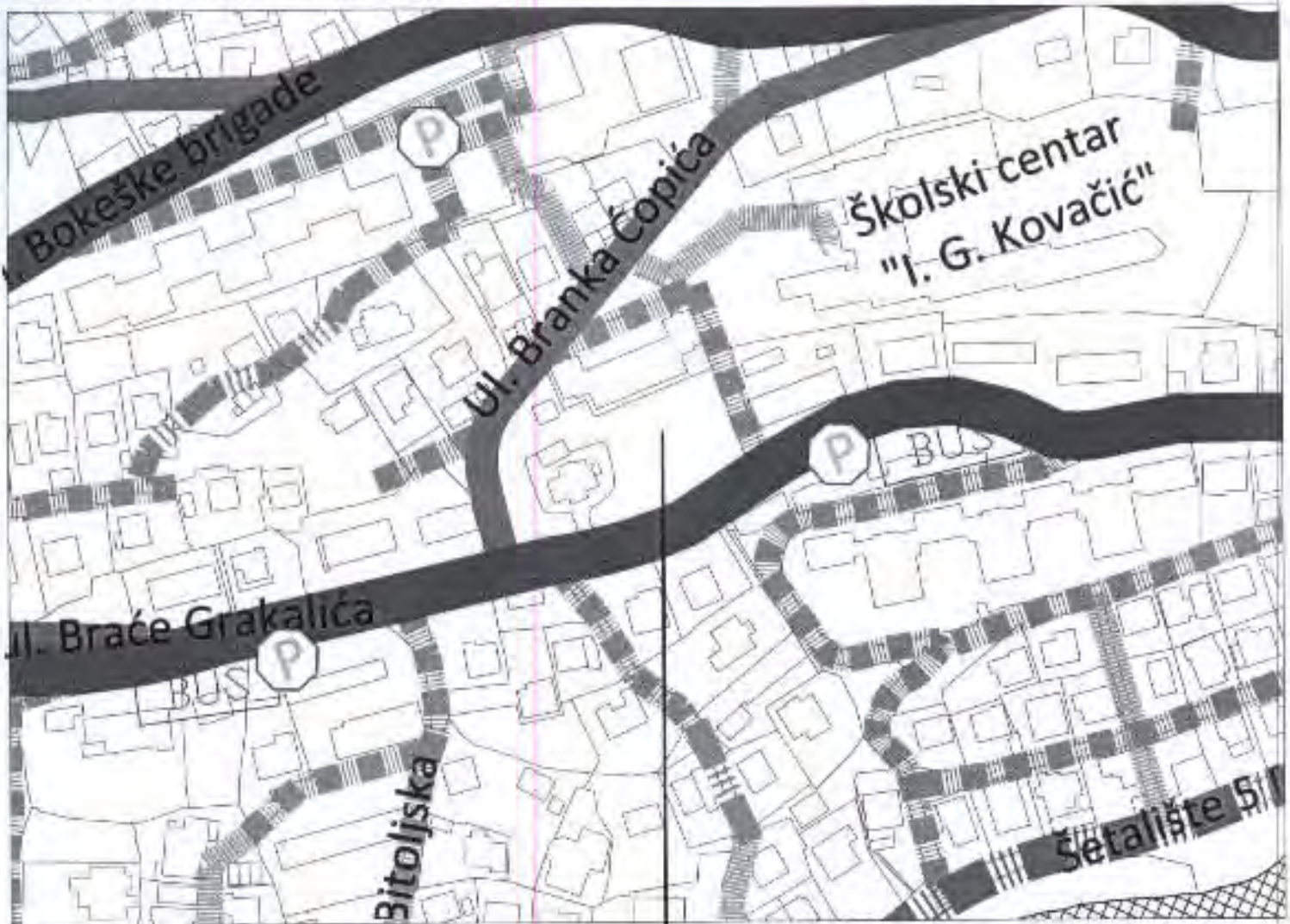


**LEGENDA**

SUMSKE STAZE

SVG	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 DIJELATNOSTI
T1	HOTELI
T2	TURISTIČKA NASELIA
Ss	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SH	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
P	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNIJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMIENE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
P	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE





kat. parc. br. 2309 K.O. Topla

### LEGENDA

	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
	PJEŠAČKA ULICA
	STEPENIŠTE
	ŠETALIŠTE
	ŠUMSKE STAZE
	Morska luka lokalnog značaja
	Marina
	Svjeticionik
	Javno parkiralište
	Javna garaža
	Fast parking sistem
	Smart parking sistem
	Autobusko stajalište
	Benzińska pumpa



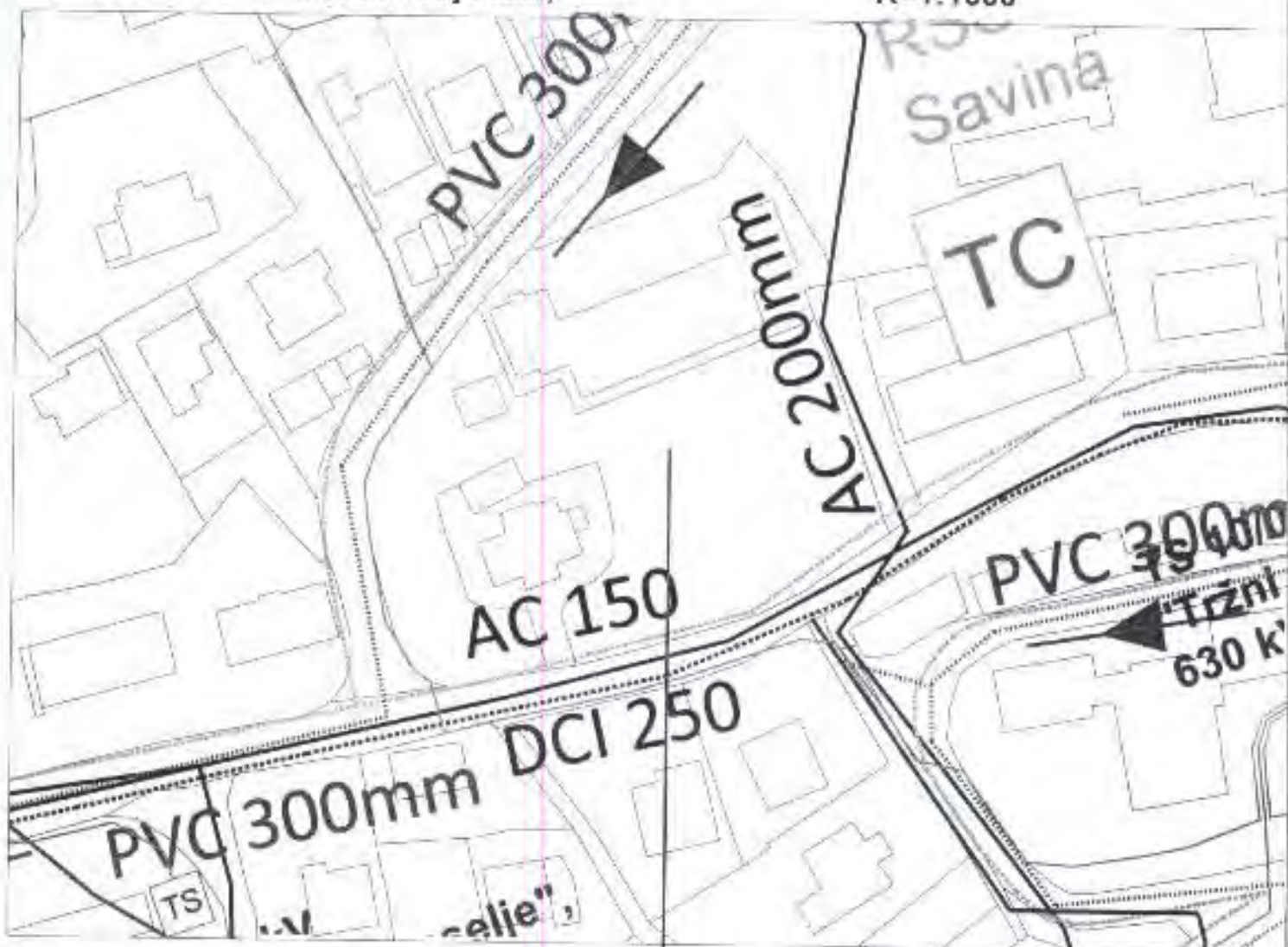
Herceg Novi, maj 2019.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. scđ







kat. parc. br. 2309 K.O. Topla

### LEGENDA

#### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35kV
- - Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- - Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektrovida 10 kV
- TS Postojeća transformatorska stanica TS



Herceg Novi, maj 2019.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sc







kat. parc. br. 2309 K.O. Topla

### LEGENDA

	DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I"
	PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"
	PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADE"
	PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"
	PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADE"
	PLANSKA JEDINICA "SAVINA"
	PLANSKA JEDINICA "SAVIRSKA DUBRAVA"
	DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE"
	DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE-NEMILA"
	DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"
	DIO PLANSKE JEDINICE "BAJER"
	DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA III"
	DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEK"



Herceg Novi, maj 2019.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



1. Izvod iz PUP-a Herceg Novi, Sl.list CG o.p. br.52/18, a) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), b) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), c) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), d) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP).
2. Izvod iz PUP-a Herceg Novi, Sl.list CG o.p. br.52/18, a) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), b) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), c) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), d) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP).
3. Izvod iz PUP-a Herceg Novi, Sl.list CG o.p. br.52/18, a) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), b) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), c) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), d) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP).
4. Izvod iz PUP-a Herceg Novi, Sl.list CG o.p. br.52/18, a) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), b) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), c) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP), d) izdaje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i zaštiti okoliša (ZUP).





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

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Datum prijave:		27.06.2019	
Opština:	Općina:	Općina:	Općina:
02-3350-UPJ-190/2019-1/3			

Br. UPJ-05-752/2019-3

14. jun 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, br. UPJ-05-257/2019-1 a na osnovu čl.102. a u vezi sa članom 101. stav.2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl. 18., i čl. 46. stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 2309, KO Topla, u zahvatu PUP-a, opština Herceg Novi**

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu





- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.
- Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja.
- Krovove po pravilu predvidjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sjeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena.
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalicu mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita.
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov.
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika; Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe.
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije.
- Ogradu oko parcele završno malterisati i obraditi u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu.

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

### Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-257/2019-1 od 03.06.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 2309, KO Topla, u zahvatu PUP-a, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u 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 dostavljene Nacrt Urbanističke i tehničke uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površine pripada zoni SMG – stanovanje male gustine.



Maksimalna dozvoljena spratnost je dvije nadzemne etaže + jedna podzemna etaža (podrum).

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi, konstatovano je da se u ovoj zoni nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi uz donji put, u blizini škole Ivan Goran Kovačić. Lokacija je neizgrađena i na njoj se nalaze stabla palme i zapušteno zelenilo. Ograđena je betonskim zidom. Neposredno okruženje čine objektima spratnosti P+2 i P+3. Većina tih objekata, svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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







Broj:05-465/19  
 Herceg Novi, 21.02.2019.god.

OPŠTINA TOPLA  
 OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Herceg Novi

02-3-350	2-2-02-2019		

OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 ZORIČIĆ ČIROVIĆ MIRJANA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-465/19 od 15.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 2309 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-110/2019 od 14.02.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm položati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti revizijsko okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 ‰ u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
 na VIK mreži

Macko Janjušević  
 dipl.ing.grad

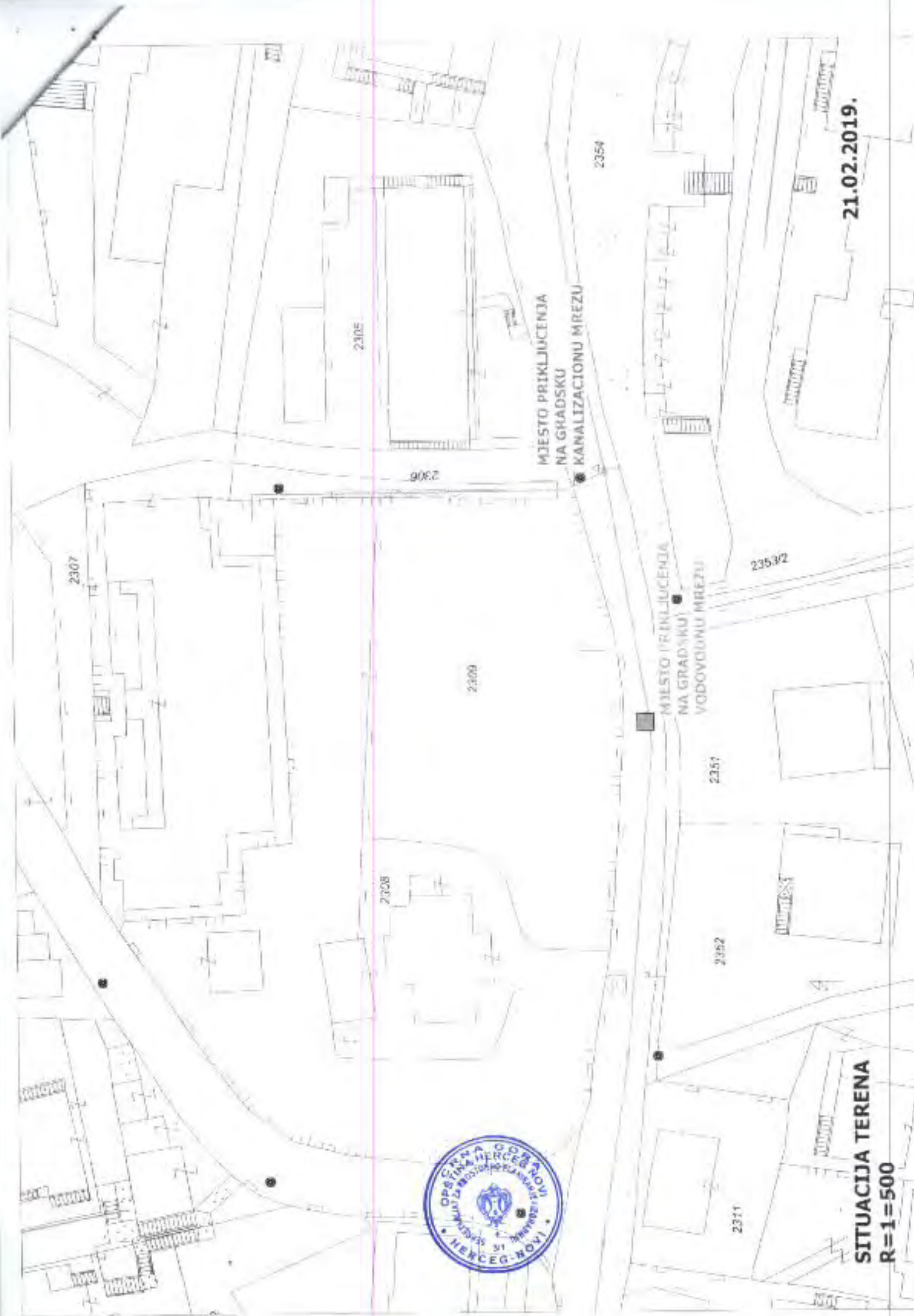


Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović  
 dipl.ing.grad.



Direktor  
 Olivera Dobrošić  
 dipl.ing.grad.



21.02.2019.



SITUACIJA TERENA  
R=1=500





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetske efikasnost

Br.02-13-231-Up I-315/2019

Herceg Novi, 1.7.2019. god.

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Херцег Нови

Примљено:			
Ординар. број	Иницијални број	Датум	Правно основ
	02-3-350-UP I	17-2019	11/07/2019

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetske 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 na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 2309 K.O. Topla u zahvatu PUP-a Opštine Herceg novi, na osnovu člana 74 stav 5 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), izdaje

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SMG-stanovanje malih gustina, prema planskoj jedinici 01-15 "Savina" u zahvatu GUR-a Herceg Novi), na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 2309 K.O. Topla u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

-Postojeće stanje

- Lokacija koju čini UP koja se sastoji od kat.parc. 2309 K.O. Topla, nalazi se u zoni SMG-stanovanje malih gustina, prema planskoj jedinici 01-15 "Savina" u zahvatu GUR-a Herceg Novi na kojoj je predviđena izgradnja objekata tip 1 -gradska vila sa džardinom, maksimalno dozvoljene spratnosti dvije nadzemne etaže ili tip 2 – porodična kuća, maksimalno dozvoljene spratnosti tri nadzemne etaže.

Do predmetne lokacije obezbjedjen je direktan kolski prilaz gradskom ulicom kroz naselje-Ulica braće Grakalića na Savini, zemljište označeno kao kat.parc. 2584 K.O. Topla, koja tangira južnu granicu parcele. Priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta.



• Predmetnu urbanističku parcelu sa istočne strane tangira opštinski put, zemljište označeno kao kat. parc. 2306 K.O. Topla, kojim je obezbjedjen kolski prilaz do Srednjoškolskog centra..

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

#### Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini gradska ulica Braće Grakalića koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica. Planirana saobraćajnica situaciono je postavljena približno duž trase postojećeg puta. Duž istočne granice predmetne parcele planiran je kolsko-pješački put.
- Kolski i pješački priključak UP koja se sastoji od kat.parc. 2306 K.O. Topla projektovati duž južne granice predmetne urbanističke parcele.
- Širina zaštitnog pojasa javnog puta, udaljenost između regulacione i građevinske linije planiranog objekta *ne smije biti manja od 5 m.*
- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: 1,3 PM / stambenoj jedinici.
- U objektu je moguća izgradnja podrumске etaže i to u svemu prema važećim urbanističkim pravilima. Maksimalna dopuštena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Ukoliko je u podrumskoj etaži organizovano garažiranje, ista ne ulazi u obračun indeksa izgradjenosti. Suteran koji ima isključivu namjenu garaže, također ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgradjenosti na urbanističkoj parceli.
- 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  $i_r = 12\%$  za otkrivene i  $i_r = 15\%$  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 polunaglihom.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVOĐILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

*Božoljub Stanić*



SEKRETAR

*Aleksandar Kovačević*  
Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

