

Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

### **ZA IZGRADNJU OBJEKTA STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG**

PLANSKI DOKUMENT:                      Detaljni urbanistički plan »Njivica«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:                                      Viktorovich Lyash Konstantin  
    Ruska Federacija

OBRADJIVAČ:                      **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,  
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I  
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 07.09. 2015. godine

**CRNA GORA**  
**OPSTINA HERCEG NOVI**  
**-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,**  
**komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -**  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: **02-3-350-210/2015**  
Herceg Novi, 07.09.2015. godine

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI** **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**za izgradnju objekta, stambenog ili stambeno-poslovnog, u zoni SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+1+Pk ili S+P+2, na lokaciji: urbanistička parcela UP37, koja se sastoji od katastarske parcele broj 5860, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 5827 K.O. Sutorina u Njivicama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Njivica« (»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12).**

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

- Viktorovich Lyash Konstantin iz Ruske Federacije, po punomoćniku advokatu Olgi Andrović iz Kotora, stari Grad br.483.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 26.03.2015. godine, pod br.: 02-3-350-210/2015.

### **PRAVNI OSNOV:**

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15) i Detaljni urbanistički plan "Njivica" ("Sl. list CG", op. prop. br.26/12).

### **POSTOJEĆE STANJE :**

#### **• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 5860 k.o. Sutorina od 17.04.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.274 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-663/2015 od 04.02.2015. godine, kojim se dokazuje da je Chugunov Leonid iz Moskve isključivi vlasnik katastarske parcele broj 5860 k.o. Sutorina, u površini od 580 m<sup>2</sup>, kao i vlasnik objekta 1 –»zgrada za odmor (vikendica)« koji je izgrađen na istoj, u površini od P=65m<sup>2</sup>, sa teretima i ograničenjima »morsko dobro«.
- Prema navodima punomoćnika advokata Olge Andrović, u dopisu broj: 02-3-350-210/2015-1/2 od 03.06.2015.godine, objekat ne posjeduje građevinsku dozvolu.

#### **• Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Njivica« (»Sl. list CG«, op. prop.br.26/12).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje fizičkih struktura", na predmetnoj parceli postoji objekat, spratnosti S+P.

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina" predmetna parcela i objekat na njoj nalaze se u zoni SS-zona stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje, poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, 6.4. Uslovi za postojeće objekte i 6.4.2.1. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametar (str. 24.- 28.).

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. II b** za koju važi:
  - litološki opis: silit glinoviti u izmjeni sa pješčanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E); rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)
  - nagib terena: od 10 do 20 stepeni
  - dubina do vode: veća od 4,0 m
  - stabilnost terena: uslovno stabilan-podliježe razvoju erozionih procesa, spiranje, jaružanje, puzanje-
  - nosivost terena: veća od 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: zona C1  
max (q) 0,16  
Ks 0,08  
intenzitet (MCS) IX
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
  - intenzitet i učestalost vjetrova: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišine (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestali oko 5%.

### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP37** iznosi **P= 613.48 m<sup>2</sup>**, prema prilogu br.7: Plan parcelacije i preparcelacije, i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele br.37 date u priloženoj tabeli.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 16. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, broj 23/14),kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- **Napomena:** Odnos zbira površina katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetne UP i površine UP37 definisane zadatim koordinatnim tačkama, nije usaglašen i biće precizno definisan Elabratom parcelacije po planskom dokumentu, te će dobijena površina biti mjerodavna kod proračuna max pokrivenosti i max izgrađenosti UP37, ali ne može biti veća od površine propisane u prilogu br.7, odnosno P= 613.48 m<sup>2</sup>.

#### Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 37		
Br.	x	y
01.	6542604.9000	4699314.1300
02.	6542605.4900	4699315.1200
03.	6542609.2100	4699319.6300

04.	6542610.8000	4699321.4400
06.	6542621.9065	4699335.2292
07.	6542610.8600	4699339.7300
08.	6542599.4500	4699329.3600
09.	6542618.7200	4699331.5100
10.	6542594.2300	4699324.5400
11.	6542593.1900	4699323.3600
12.	6542590.0500	4699320.0600
14.	6542584.7213	4699313.7605
15.	6542593.4088	4699304.2318
18.	6542600.5100	4699306.3100
20.	6542614.6400	4699344.4200
<b>Koordinate građevinske linije</b>		
13.	6542587.1808	4699316.6680
17.	6542599.8894	4699302.2320

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama 13. i 17.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7);
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potoječeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguće izgradnja stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, maksimalno dozvoljene spratnosti **S+P+1+Pk** ili **S+P+2**, na urbanističkoj parceli **UP37**, koja se sastoji od katastarske parcele broj 5860, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 5827 k.o. Sutorina, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;

\* **G.L.**- je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).  
Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta).

\* **R.L.**- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu SS-zona stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje.

#### Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje.

Br. UP	Površina UP m <sup>2</sup>	BRGP prizemlja m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	BRGP m <sup>2</sup>	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
37	613.48	245.392	0.4	736.176	1.2	S+P+1+Pk ili S+P+2	Stambena ili stambeno- poslovna

\* **Indeks zauzetosti ( pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele ( lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

\* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli ( lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

\* **Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (.SI list CG br 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

- Max spratnost objekta: **S+P+1+Pk ili S+P+2**
- Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. (poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, str. 24-25)
- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Namjena objekta: **stambeni ili stambeno-poslovni**
- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
  - Stanovanje
  - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
  - poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
  - pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom. (poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, str. 24-25)
- **Kp max= 0,4** (Kp-maksimalni indeks pokrivenosti), odnosno **245.392 m2** (prema definisanoj površini za UP 37 zadatim koordinatnim tačkama)
- **Ki max= 1,2** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno **736.176 m2** (prema definisanoj površini za UP 37 zadatim koordinatnim tačkama)
- **suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- **Potkrovlje** ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.
- **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).
- **apsolutna visina objekta** je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena 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 je 4,00 m**  
**za P+Pk je 5,50 m**  
**za P+1 je 8,00 m**  
**za P+1+Pk je 9,50 m**  
**za P+2 je 12,00 m**  
**za P+2+Pk je 13,50 m**

**Postojeći objekat** u smislu ovog plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br.4. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju.

- Za **postojeće neformalno izgrađene objekte** koji zadovoljavaju ovim planom definisane uslove izdaje se odgovarajuće odobrenje za izgradnju, a za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju. (poglavlje 6.4. Uslovi za postojeće objekte, str. 27-28)
- Za postojeće objekte čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu br.4 i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr....), ali uz sljedeće uslove:
  - Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
  - Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strani prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.)
  - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
  - Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
  - Dograđeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

Prilikom rekonstrukcija objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje moraju se poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu. (poglavlje 6.4.2.1., str. 27-28).

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### • 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. 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 objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. 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.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

##### • Materijali obrade:

- **Krov objekta:** krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. 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 (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°;
- **Krovni pokrivač:** krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih

površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača;

- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijeva. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima;
- **Krovni prepust:** na zabatu može biti istaknut do 0,20 m;
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **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 ovičeni kamenim šembranama;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana ( bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

#### • **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. 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 prizemljenjem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu izkazanu u metrima.

## **5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:**

#### • **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3,00m.
- Izgradnja ograde pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama ili odgovarajućom zamjenom – protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče
- Preporučuju se odrine sa pergolama iznad terase i oko kuće
- Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
- Glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
- Uvidom u list br.17-Vegetacija-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni "zelenilo ograničenog karaktera", ZO-zelenilo okućnica;
- **Planom se predviđa:** očuvanje i zaštita kulturnog pejzaža kao i očuvanje tradicionalnog načina uređenja slobodnih površina: terasasto oblikovanje, podzide od kamena; zaštita maslinovih stabala; uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih površina; povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstveni sistem sa pejzažnim okruženjem; usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanističko-arhitektonska rješenja; potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- Zakon o zaštiti prirode (čl. 27) propisuje da se „Zaštita predjela vrši planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih ...ili stvorenih predjela radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti....“
- Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,....Zaštitu kulturnog pejzaža treba planirati u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja.
- **Zelenilo oko individualnih stambenih objekata (poglavlje 12.3.4. strana 142.)**  
Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtnu arhitekturu. To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtnu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište.  
Takođe se predviđa očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europaea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora  
Prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja
- **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**  
Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.  
*Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Trachycarpus excelsa* – visoka žumara, *Chamaerops humilis* – niska žumara, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Pinus maritima* – primorski bor, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Ceratonia siliqua* – rogač, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Yucca gloriosa* – juka, *Cistus sp.* - bušini, *Agava americana* – agava, *Lavandula officinalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina glauca*, *Santolina viridis*

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.



## 6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, op.prop.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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
  - Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
  - a) **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) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
  - b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7. stav 2. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;  
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8. istog zakona .
  - c) **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;
  - d) **Zaštite 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 (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
  - e) **Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
  - f) 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. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

## 7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
  - Kolski i pješački pristup predmetnoj lokaciji obezbjeđeni su sa postojeće kolsko-pješačke saobraćajnice, čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na grafičkom prilogu ovih uslova.

- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Potreban broj parking mjesta za UP37 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Poslovanje	1PM na 30 m2 BRGP poslovnog prostora
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je od 2,4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od ovog Sekretarijata pod brojem: 02-3-231-205/2015 dana 29.07.2015.godine.**

• **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( Ekip) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Hidrotehničke instalacije :**

- 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 JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od 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 postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.**

## 8. ENERGETSKA EFIKASNOST:


- 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).
- Pобољшanje 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.

## 9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87.,88. i 89. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 ) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", broj 79/04 i "Sl. list CG", broj 26/10, 73/10 i 40/11), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl. list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
  - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 37 shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14);**

- b) Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I,**

  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

  
Vladimir Gardasević dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

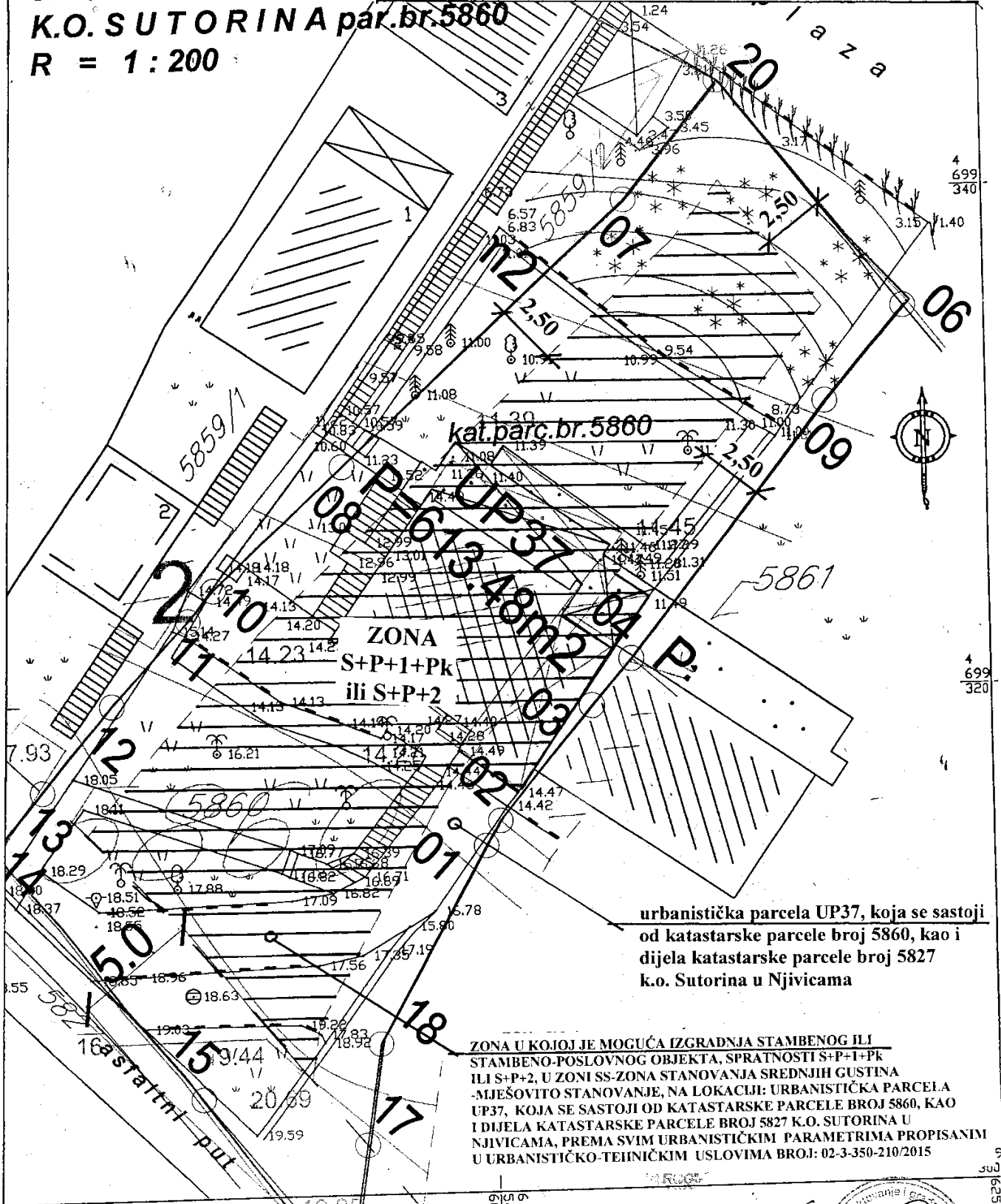
**SEKRE TAR,**

  
arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

**GEODETSKI SNIMAK**

**K.O. SUTORINA par. br. 5860**

**R = 1:200**



**urbanistička parcela UP37, koja se sastoji od katastarske parcele broj 5860, kao i dijela katastarske parcele broj 5827 k.o. Sutorina u Njivicama**

**ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI S+P+1+PK ILI S+P+2, U ZONI SS-ZONA STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA -MJEŠOVITO STANOVANJE, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA UP37, KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 5860, KAO I DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 5827 K.O. SUTORINA U NJIVICAMA, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-210/2015**

Herceg-Novi 7.03.2015.god.

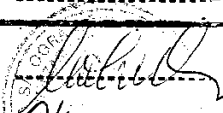
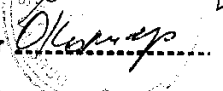

ovjerava:

**SAMOSTALNI SAVJETNIK,**  
ark. Sanja Todorović, dipl.ing.





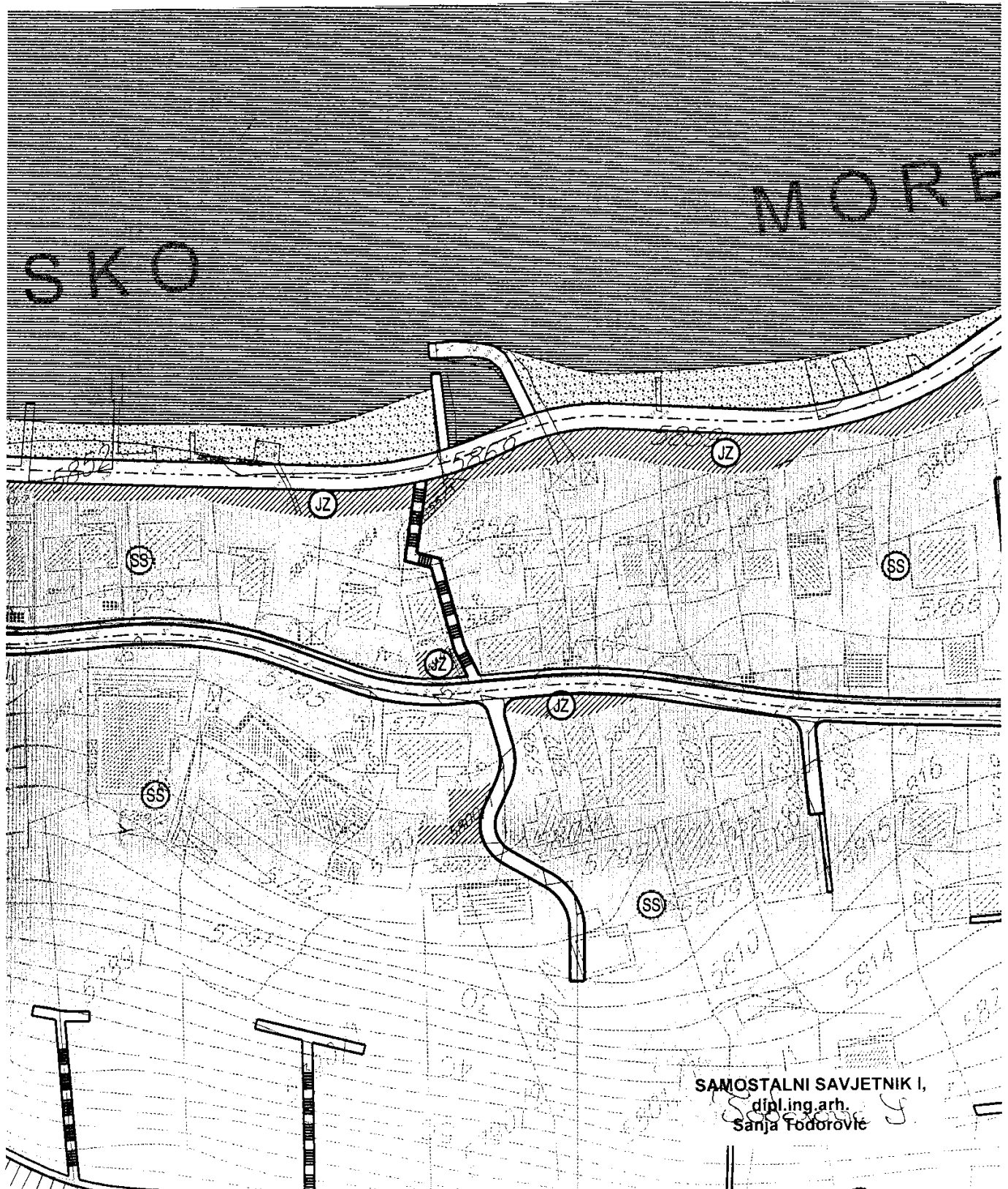
- S suteran
- +P prizemlje
- +1 sprat
- +Pk potkrovlje
- + ravna ploča

Odluka o donošanju plana "Sl. list CG o.p." broj <u>28/12</u> od <u>CG, CE, 2012</u>
Ovjerava obrađivač plana 
Ovjerava odgovorni planer 
Ovjerava predsjednik Skupštine 
Ovjerava predsjednik Opštine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.6: NAMJENA POVRŠINA





## ZONE

SS

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje  
kp max= 0.4  
ki max = 1.2  
max spratnost P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2  
za terene ciji nagib prelazi 15°

T1

turisticki sadržaji - "HOTEL RIVIJERA"  
kp max= 0.2  
ki max = 0.8  
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+2+Pk ili S+P+3  
za terene ciji nagib prelazi 15°

T2

turisticki sadržaji - TURISTICKO NASELJE  
kp max= 0.2  
ki max = 0.8  
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+2+Pk ili S+P+3  
za terene ciji nagib prelazi 15°

SR

SPORT I REKREACIJA - teniski tereni

JZ

JAVNE ZELENE POVRŠINE

PZ

POSTOJECE ZELENE POVRŠINE

ZO

ZELENILO OKUCNICA

JAVNI PROSTOR

PLAŽA

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12  
od CG CG 2012

Ovjerava obrađivač plana

Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Skupštine

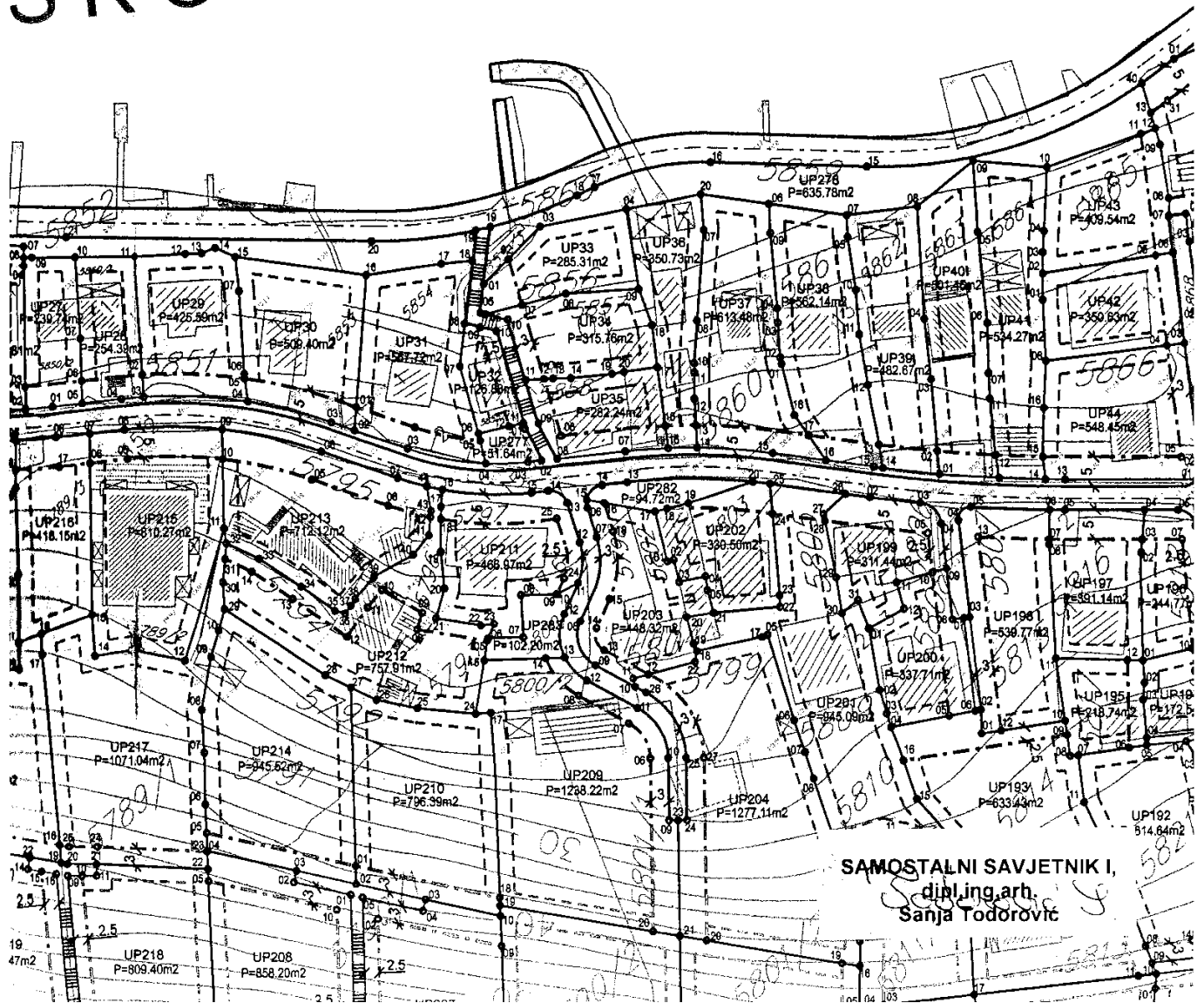
Ovjerava predsjednik Opštine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

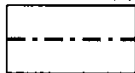
Prilog list br.7: PLAN PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

SKO MORE

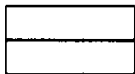


UP

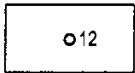
URBANISTICKA PARCELA



GRADJEVINSKA LINIJA



GRANICA URBANISTICKE PARCELE



KOORDINATNE TACKE URBANISTICKIH PARCELA I  
GRADJEVINSKIH LINIJA

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12  
od 06.08.2012

Ovjerava obradivač plana

Ovjerava odgovorni planer

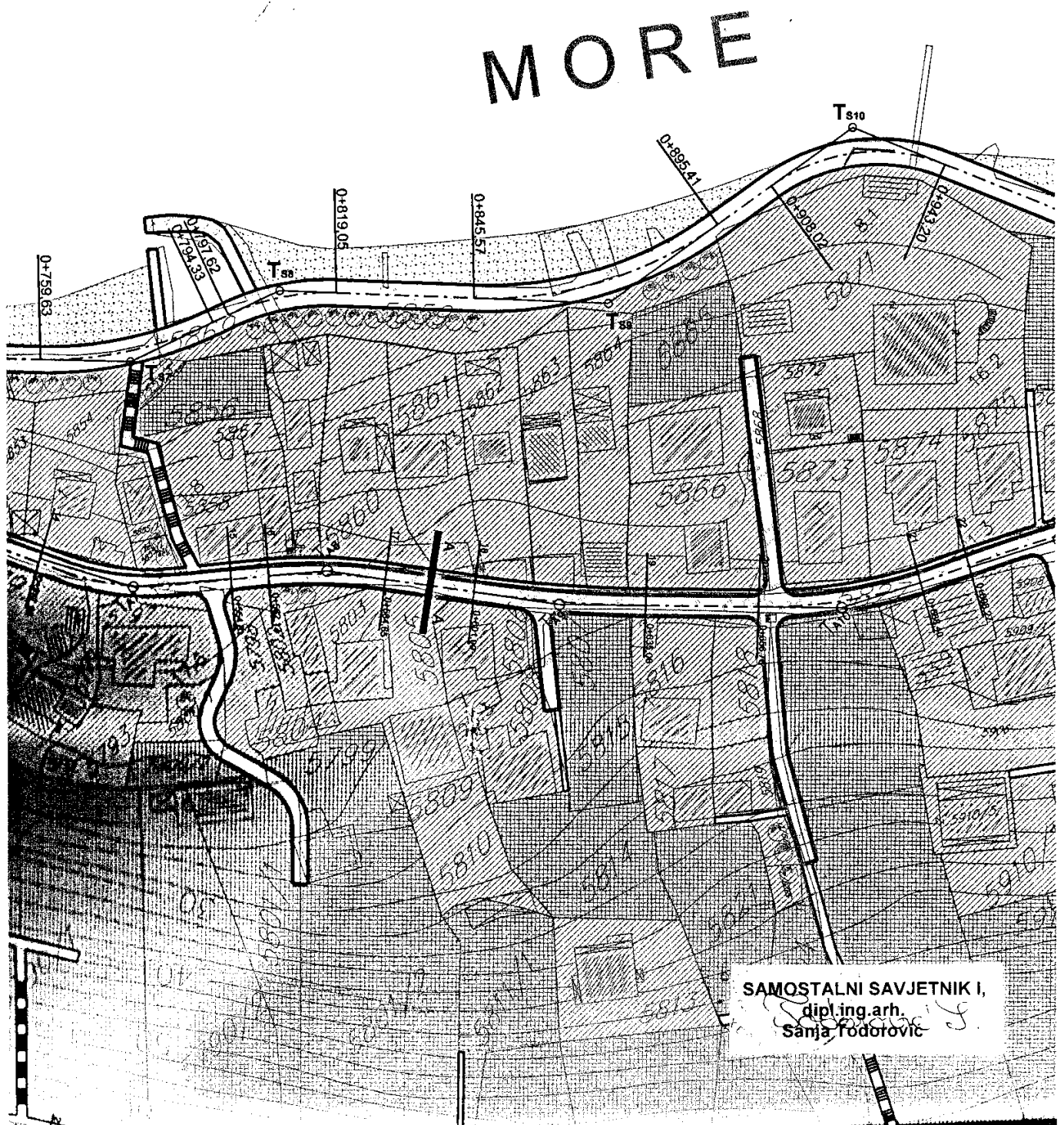
Ovjerava predsjednik Opštine

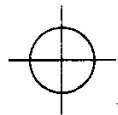
Ovjerava predsjednik Opštine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

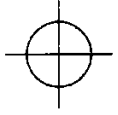
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»SI. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.9: SAOBRAĆAJ-plan nivelacije

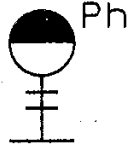




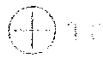
REVISIONO OKNO



REVISIONO OKNO KISNICE



HIDRANT



KABLOVSKA KANALIZACIJA (za kabl TK59GM) h = 80cm



ENERGETSKI KABAL 1kV h = 80 cm



ENERGETSKI KABAL 10kV, 20kV h = 80 cm

Odluka o donošenju plana

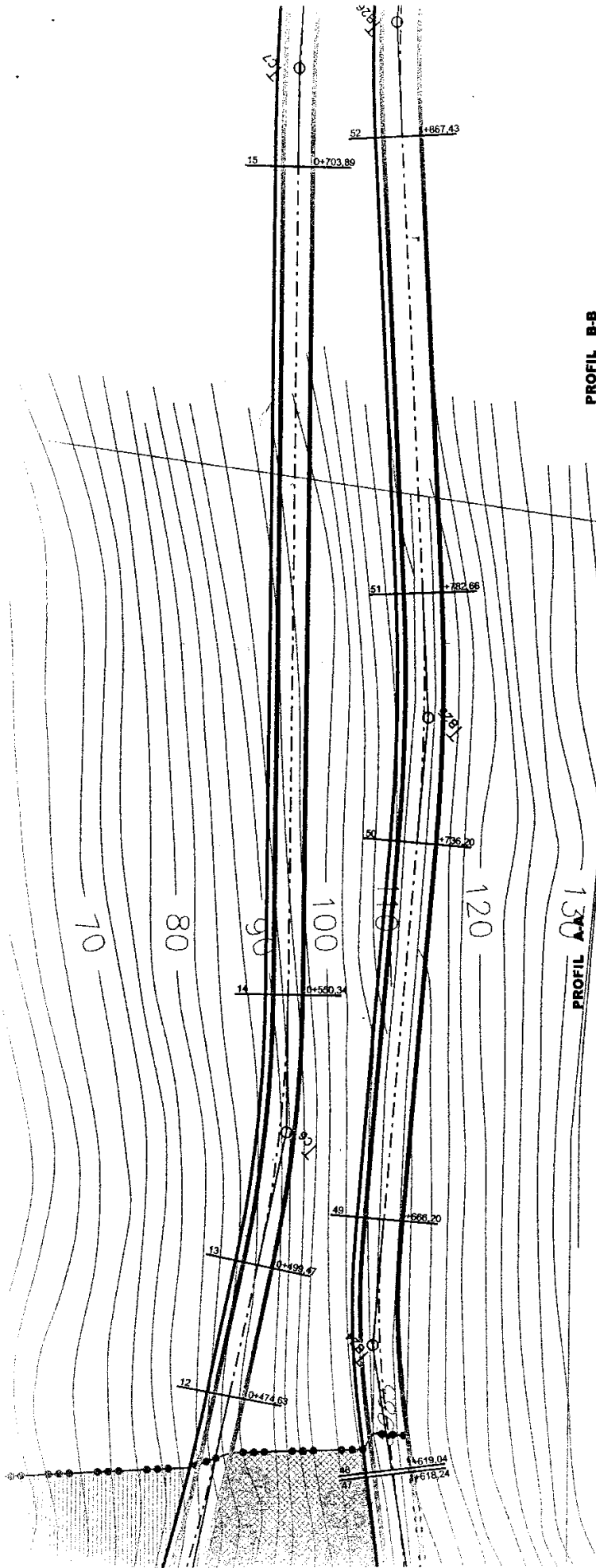
"Sl. list CG o.p." broj 26/12  
od 06.08.2012.

Ovjerava obrađivač plana

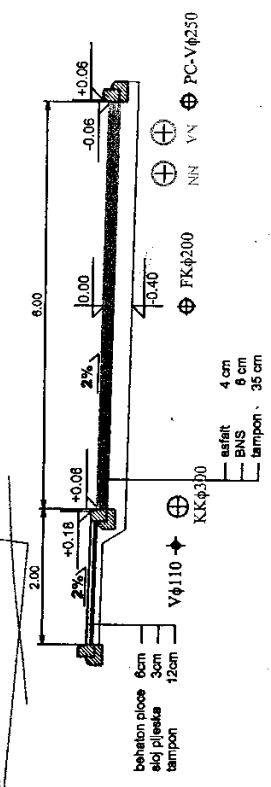
Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Skupštine

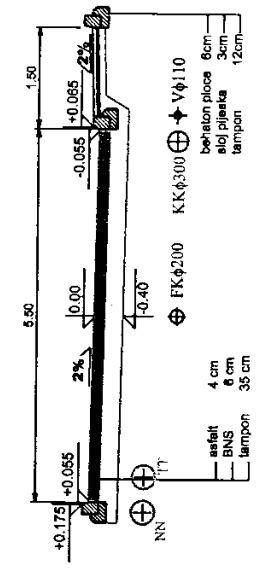
Ovjerava predsjednik Opštine



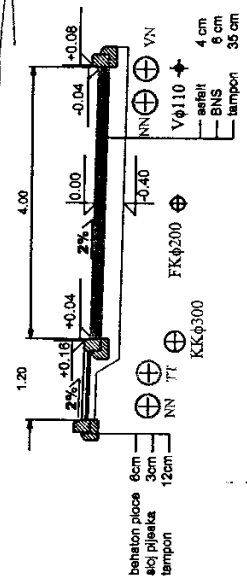
**PROFIL B-B**



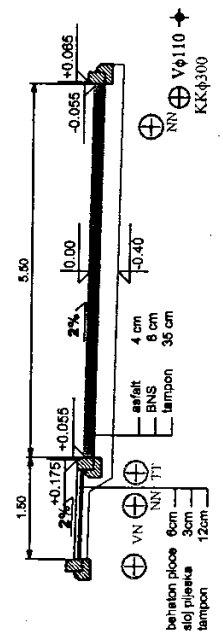
**PROFIL D-D**



**PROFIL A-A**



**PROFIL C-C**



# ELEMENTI KRIVINA

T <sub>A1</sub>	T <sub>A2</sub>	T <sub>A3</sub>	T <sub>A4</sub>	T <sub>A5</sub>	T <sub>A6</sub>	T <sub>A7</sub>	T <sub>A8</sub>	T <sub>A9</sub>	T <sub>A10</sub>	T <sub>A11</sub>
$\alpha=30^{\circ}19,40''$ R=110,00m tg=23,54m s=3,90m Dk=57,71m	$\alpha=35^{\circ}54,45,44''$ R=95,00m tg=30,79m s=4,86m Dk=59,55m	$\alpha=23^{\circ}32,43,54''$ R=80,00m tg=16,67m s=1,72m Dk=32,88m	$\alpha=23^{\circ}44,10,83''$ R=95,00m tg=7,36m s=0,76m Dk=14,50m	$\alpha=6^{\circ}19,28,04''$ R=250,00m tg=13,81m s=0,38m Dk=27,60m	$\alpha=20^{\circ}03,86''$ R=75,00m tg=13,23m s=1,16m Dk=26,19m	$\alpha=21^{\circ}33,43,35''$ R=100,00m tg=19,04m s=1,80m Dk=37,63m	$\alpha=12^{\circ}54,39,96''$ R=100,00m tg=11,31m s=0,64m Dk=22,53m	$\alpha=7^{\circ}34,41,94''$ R=250,00m tg=16,56m s=0,55m Dk=33,07m	$\alpha=18^{\circ}7,51,69''$ R=100,00m tg=15,96m s=1,26m Dk=31,64m	$\alpha=6^{\circ}54,43,$ R=300,00 tg=18,12 s=0,55m Dk=36,19

T <sub>B1</sub>	T <sub>B2</sub>	T <sub>B3</sub>	T <sub>B4</sub>	T <sub>B5</sub>	T <sub>B6</sub>	T <sub>B7</sub>	T <sub>B8</sub>	T <sub>B9</sub>	T <sub>B10</sub>	T <sub>B11</sub>
$\alpha=13^{\circ}21,7,89''$ R=100,00m tg=11,87m s=0,70m Dk=23,63m	$\alpha=21^{\circ}02,25,52''$ R=100,00m tg=18,63m s=1,72m Dk=36,84m	$\alpha=8^{\circ}58,31,92''$ R=750,00m tg=57,40m s=2,31m Dk=117,49m	$\alpha=15^{\circ}05,15,62''$ R=300,00m tg=39,64m s=2,62m Dk=79,00m	$\alpha=9^{\circ}53,39,66''$ R=100,00m tg=8,66m s=0,37m Dk=17,27m	$\alpha=18^{\circ}34,23,56''$ R=100,00m tg=16,35m s=1,33m Dk=32,42m	$\alpha=27^{\circ}05,10,07''$ R=100,00m tg=24,09m s=2,86m Dk=47,27m	$\alpha=13^{\circ}18,56,13''$ R=100,00m tg=11,87m s=0,68m Dk=23,24m	$\alpha=27^{\circ}46,7,72''$ R=100,00m tg=24,07m s=2,86m Dk=47,24m	$\alpha=14^{\circ}4,1,28,90''$ R=100,00m tg=12,89m s=0,83m Dk=25,64m	$\alpha=6^{\circ}09,43,$ R=350,00 tg=18,84 s=0,51m Dk=37,64

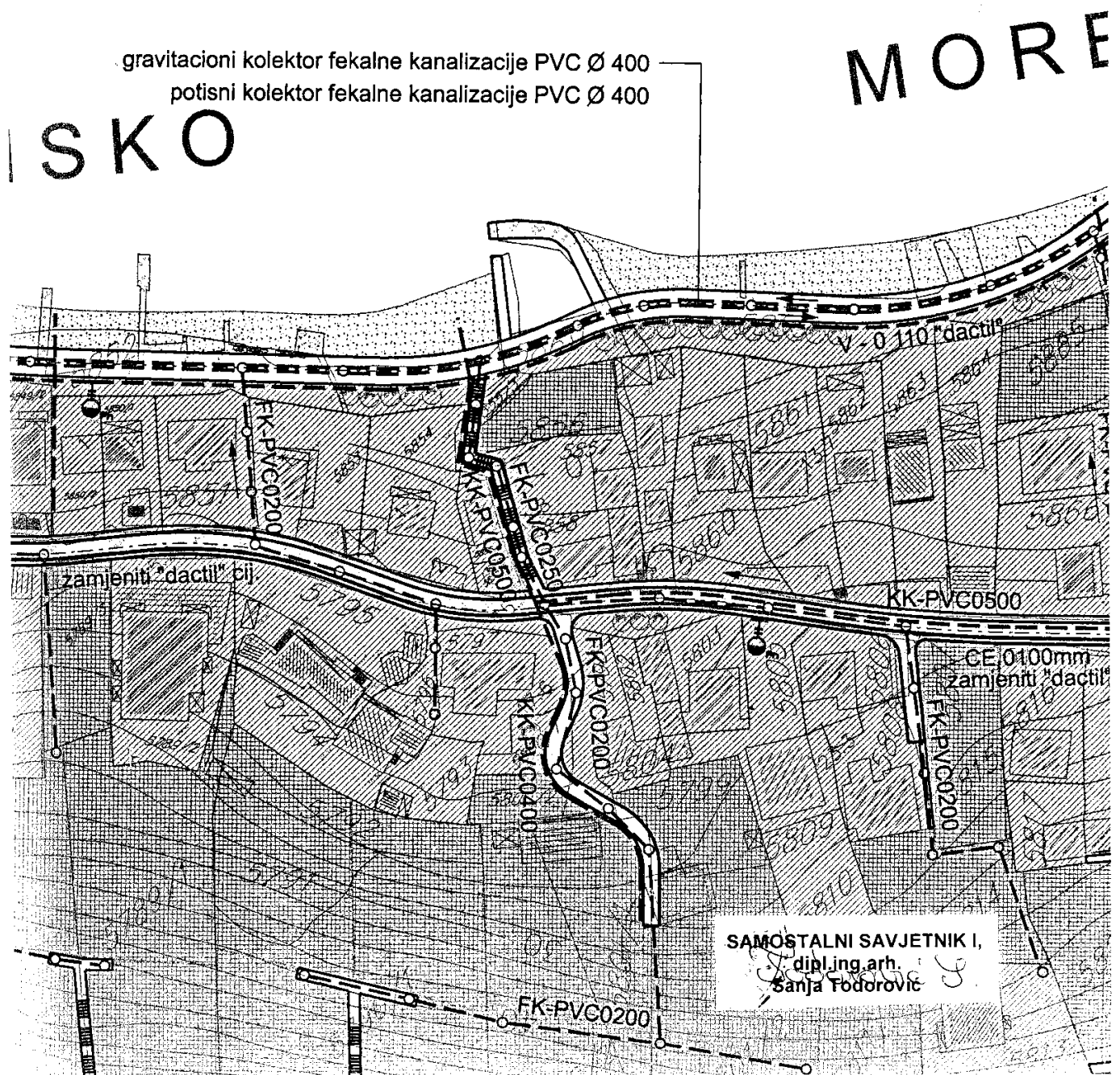
T <sub>B13</sub>	T <sub>B14</sub>	T <sub>B15</sub>	T <sub>B16</sub>	T <sub>B17</sub>	T <sub>B18</sub>	T <sub>B19</sub>	T <sub>B20</sub>	T <sub>B21</sub>	T <sub>B22</sub>	T <sub>B23</sub>
$\alpha=28^{\circ}28,42,87''$ R=100,00m tg=23,38m s=3,17m Dk=49,70m	$\alpha=34^{\circ}4,25,80''$ R=100,00m tg=30,64m s=4,59m Dk=59,47m	$\alpha=19^{\circ}45,35,27''$ R=150,00m tg=26,12m s=2,26m Dk=51,73m	$\alpha=14^{\circ}25,50,94''$ R=150,00m tg=18,99m s=1,20m Dk=37,79m	$\alpha=23^{\circ}55,58,60''$ R=100,00m tg=21,19m s=2,22m Dk=41,77m	$\alpha=15^{\circ}57,44,75''$ R=250,00m tg=35,05m s=2,45m Dk=69,65m	$\alpha=32^{\circ}34,21,66''$ R=100,00m tg=29,22m s=4,18m Dk=56,85m	$\alpha=15^{\circ}27,56,60''$ R=100,00m tg=13,58m s=0,92m Dk=26,99m	$\alpha=8^{\circ}46,52,88''$ R=200,00m tg=15,36m s=0,69m Dk=30,65m	$\alpha=10^{\circ}4,1,26,16''$ R=250,00m tg=23,39m s=1,09m Dk=46,65m	$\alpha=22^{\circ}31,44,$ R=100,00 tg=19,92 s=1,96m Dk=39,32

T <sub>B25</sub>	T <sub>B26</sub>	T <sub>B27</sub>	T <sub>B28</sub>	T <sub>B29</sub>	T <sub>B30</sub>	T <sub>B31</sub>	T <sub>B32</sub>	T <sub>B33</sub>	T <sub>B34</sub>	T <sub>B35</sub>	T <sub>B36</sub>	T <sub>B37</sub>	T <sub>B38</sub>
$\alpha=7^{\circ}30,22,40''$ R=350,00m tg=23,27m s=0,77m	$\alpha=8^{\circ}30,97''$ R=300,00m tg=21,11m s=0,74m	$\alpha=5^{\circ}48,32,82''$ R=500,00m tg=25,37m s=0,64m	$\alpha=19^{\circ}15,55,45''$ R=150,00m tg=25,46m s=2,15m	$\alpha=22^{\circ}37,28,55''$ R=150,00m tg=30,01m s=2,97m	$\alpha=19^{\circ}27,17,72''$ R=250,00m tg=42,86m s=3,65m	$\alpha=13^{\circ}49,33,20''$ R=150,00m tg=18,19m s=1,10m	$\alpha=7^{\circ}19,47,07''$ R=460,00m tg=29,82m s=0,92m	$\alpha=11^{\circ}34,30,22''$ R=500,00m tg=50,88m s=2,56m	$\alpha=26^{\circ}30,45,22''$ R=75,00m tg=17,67m s=2,05m	$\alpha=27^{\circ}17,11,$ R=45,00 tg=10,92 s=1,31			

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.12: HIDROSISTEMI-planirano stanje





 POSTOJECA KANALIZACIJA

 PLANIRANA KANALIZACIJA  
h=120

 PODMORSKI ISPUST

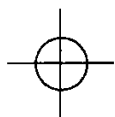
 POSTOJECI VODOVOD

 PLANIRANI VODOVOD h=120

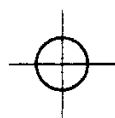
 VODOVOD POTISNI

 POSTOJECA KISNA

 PLANIRANA KISNA h=120



REVIZIONO OKNO



REVIZIONO OKNO KISNICE



HIDRANT



NOVI REZERVOAR

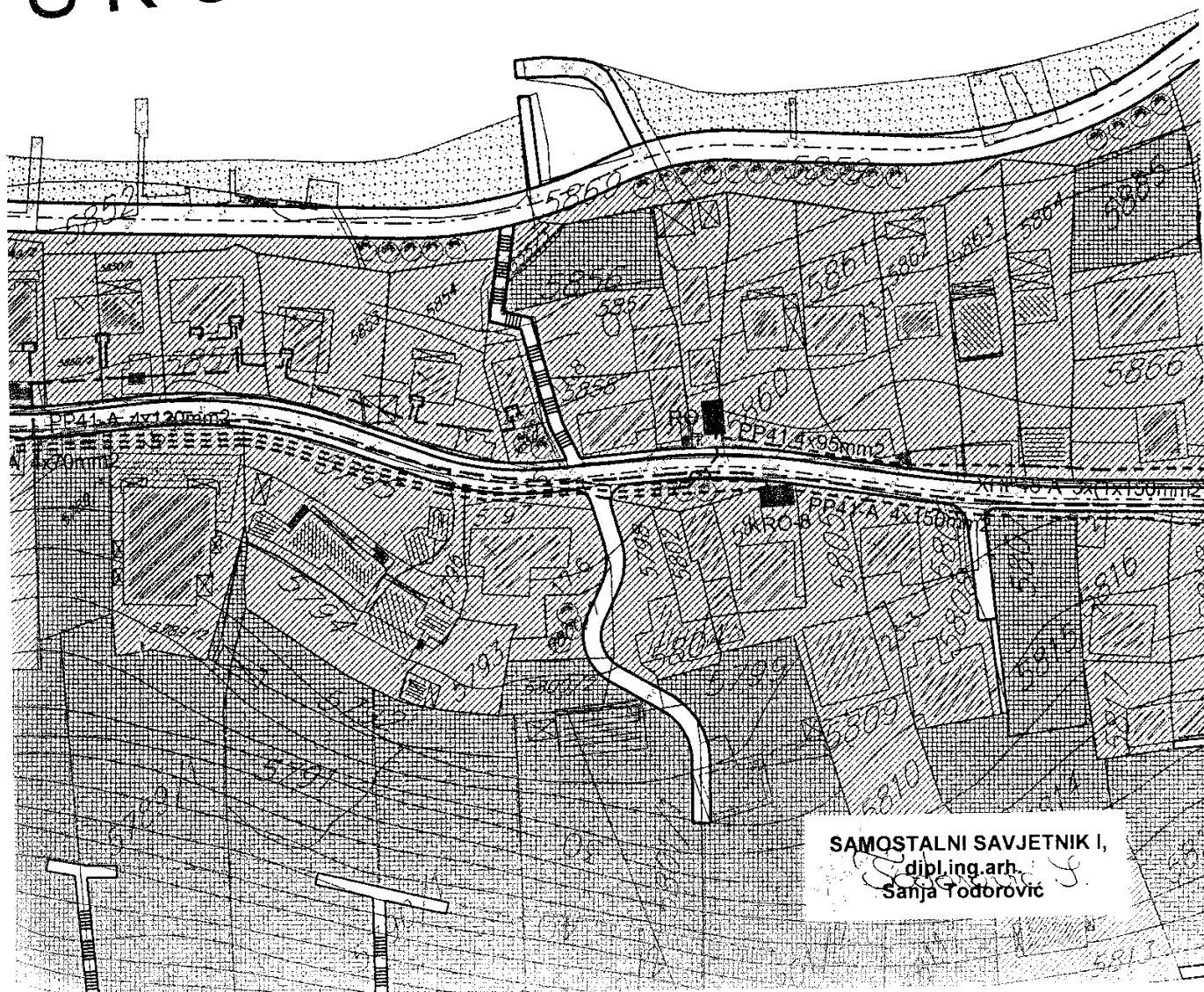
CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.14: ELEKTROENERGETSKA MREŽA-planirano stanje

SKO

MORE



SAMOSTALNI SAVJETNIK I,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todrović

-  postojeća trafostanica
-  postojeća kablirana VN mreža
-  postojeća kablirana NN mreža
-  postojeći dalekovod 10 kV
-  postojeći slobodnostojeći ormar
-  planirana trafostanica
-  planirana kablirana VN mreža
-  planirana kablirana NN mreža
-  planirani slobodnostojeći ormar

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12

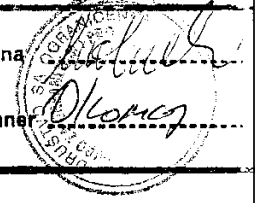
od 06.08.2012

Ovjerava obrađivač plana

Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Skupštine

Ovjerava predsjednik Opština



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.15: TT MREŽA-planirano stanje





postojeća automatska telefonska centrala

-----

postojeća trasa kablovske TT kanalizacije sa telefonskim kablovima TK00V



postojeci TT ormaric



unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

-----

planirana trasa kablovske TT kanalizacije sa telefonskim kablovima TK 59 GM



planirani TT ormaric



planirani unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12

od 06.08.2012

Ovjerava obrađivač plana

Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Skupštine

Ovjerava predsjednik Opštine

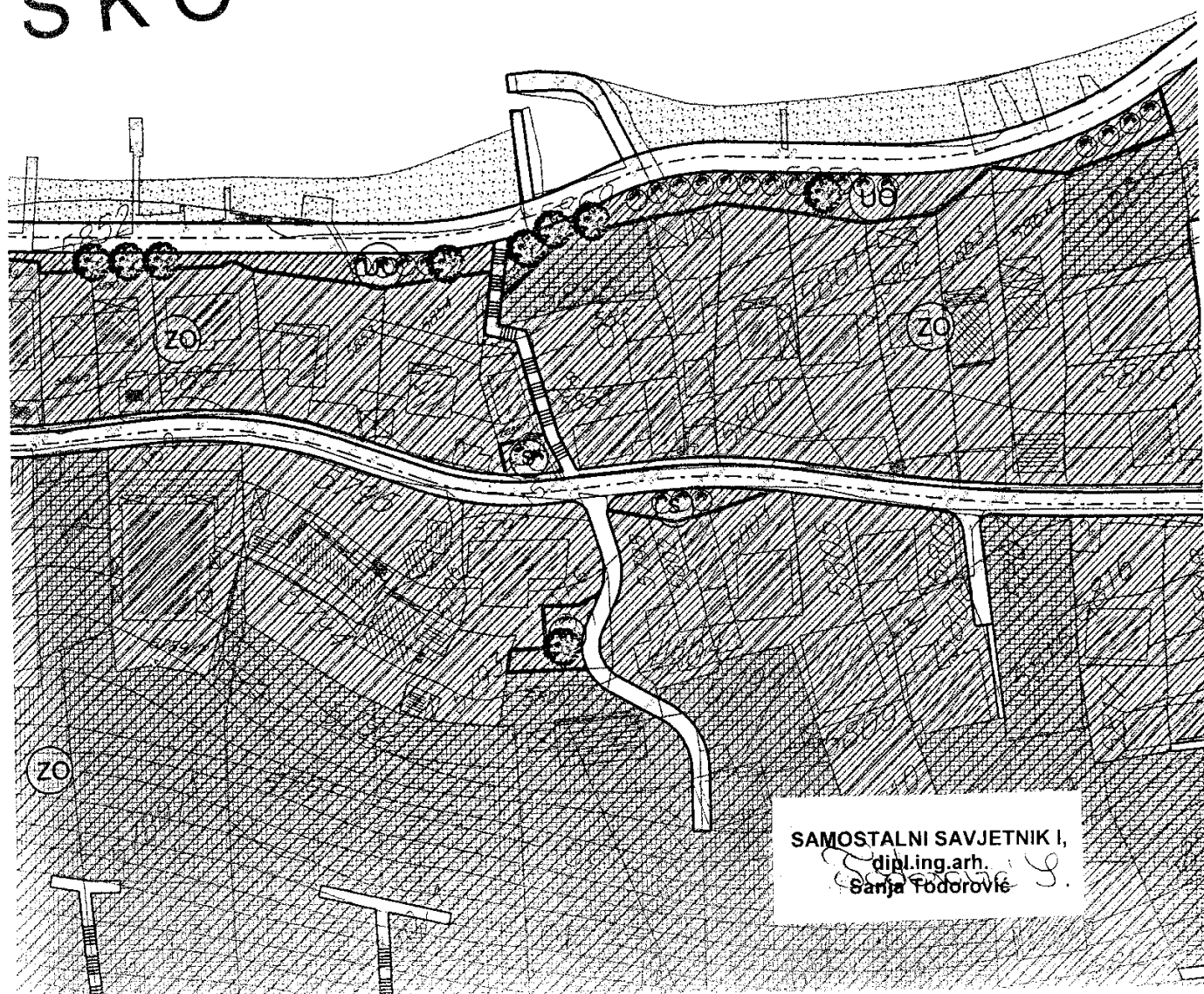
CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-210/2015  
Herceg Novi, 07.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.17: VEGETACIJA-planirano stanje

MORE

SKO





PRIRODNA VEGETACIJA

### ZELENILO JAVNOG KORIŠCENJA



SKVER



UREDZENJE OBALE

### ZELENILO OGRANICENOG KORIŠCENJA



ZELENILO TURIZMA



ZELENILO SPORTA



ZELENILO OKUCNICA

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj

26/12

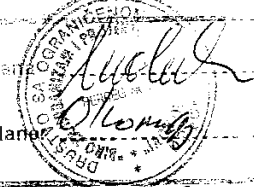
od 06.08.2012.

Ovjerava obrađivač plan

Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Općine

Ovjerava predsjednik Opštine





**ВОДОВОД И**

65140 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Улица Херцеговачка бр. 3  
Телефон 525-1470-98, 510-169-18  
Факс 023-3102, 033-2034-0890-7  
www.vodovod.hr

Број: 05-2064/15  
Херцег Нови, 15.07.2015.год.

16 JUL 2015

02 - 3 - 350 - 210/2015 - 1/4

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
VIKTORIVICH LYASH KONSTANTIN  
Пуномоћник: Олга Андравић, Котор

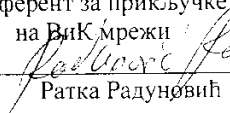
### ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

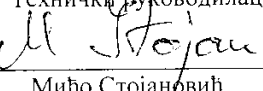
На основу Вашег захтјева број 02-2064/15 од 07.07. 2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу стамбеног или стамбено-пословног објекта, максималне спратности С + П + 1 + Пк или С + П + 2, у зони СС-становање средњих густина-мјешовито становање проширеног руралног подручја са потенцијалним пољопривредним површинама, на урбанистичкој парцели УП 37 која се састоји од већег дијела **катастарске парцеле број 5860 к.о. Суторина** и *достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-210/2015 од 02.07.2015.године* констатује се :

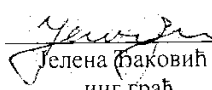
- ❖ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак РЕНД цијеви DN 25 mm (унутрашњи пречник) са цјевовода АС DN 100 mm из постојећег прикључног окна;
  - ❖ Прикључну РЕНД цијев DN 25 mm, полагати у ров у складу са важећим техничким нормативима;
  - ❖ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно;
  - ❖ До ове катастарске парцеле не постоји изграђена канализациона инфраструктура.
- ❖ У прилог Вам достављамо ситуацију терена.

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на Вик мрежи  
  
Ратка Радуновић  
дипл.инг.пронз.

Технички руководиоца  
  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.

Директор  
  
Јелена Јаковић  
инг.грађ.





CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-231-205/2015  
Herceg Novi, 29.07.2015. godine

Примљено: 30.07.2015				
Општина	Број	Врста	Датум	Значење
02-3-350-210/2015-1/5				
Savić				

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Viktorovich Lyash Konstantin, po punomoćniku adv. Olgi Andrić, Kotor Stari grad 483, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/09, 35/09) te uvida u DUP „Njivice“ („Sl. list CG“, opštinski propisi, broj 26/12) izdaje

### SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, na UP 37 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 5860 k.o. Sutorina, maksimalne spratnosti S+P+1+Pk ili S+P+2

#### Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

##### Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do katastarske parcele 5860 k.o. Sutorina u naselju Njivice je sabirna ulica kroz naselje, zemljište označeno kao katastarska parcela 5827 k.o. Sutorina. Priključenje lokacije na postojeći put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje prilazne rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kołovoza).

##### Planirano stanje

Urbanistička parcela UP 37 koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela broj 5860 k.o. Sutorina, nalazi se u okviru zone SS-stanovanja srednje gustina-mješovito stanovanje, na kojoj je predviđena izgradnja do maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+1+Pk ili S+P+2

Parkiranje i garažiranje vozila planirano je unutar granica urbanističke parcele, a prema sljedećim uslovima iz tekstualnog dijela Dup-a:

- za stambene jedinice - 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici,
- 1PM na 30 m<sup>2</sup> BRGP,
- 1.5 PM na dva apartmana
- 1PM po postojećoj stambenoj jedinici.

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50x5.00 m. Parkiranje vozila moguće je planirati i u podrumskoj etaži ili kombinacija parkiranja na parceli i garaži.

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.