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, 04/19)*
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	DOO „TEHNOMAX"
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 25.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-260/2019**
Herceg Novi, 25.07.2019. 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. 87/18)*, člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi *("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18 i 10/19)* i podnijetog zahtjeva doo »TEHNO MAX« izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- MN- površine mješovite namjene, maksimalno dozvoljene spratnosti- dvije nadzemne etaže, u planskoj jedinici 01-24 Poslovna zona I, na lokaciji: urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 6501 KO. Sutorina u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- DOO »TEHNO MAX«, Bulevar Petra Ćetkovića 43, Podgorica
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 15.03.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-260/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 6500, 6501 K.O. Sutorina, broj: 346/ 2019 od 17.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br.1467 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6872/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO TEHNO MAX PODGORICA upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 6501 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 5805 m^2, u naravi pašnjak 1.klase, bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Igalo (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 |Smjernice za sprovođenje|, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-24 Poslovna zona Igalo 1.
  - Uvidom u priloženu kopiju plana br. 346/ 2019, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli **nema evidentiranih objekata**.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog GUR Igalo« list broj 06: -Plan namjene površina i organizacije prostora-, utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni **MN- Površine za mješovite namjene. |proizvodne hale, skladišta, objekti proizvodnih djelatnosti|**

    U zoni mješovite namjene (MN), u planskoj jedinici 01-24 Poslovna zona I, dozvoljena je izgradnja privrednih objekata, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju smetnju stanovanju, a njihova izgradnja će se sprovoditi direktnom primjenom ovog plana, prema sljedećim smjernicama:
    - minimalna površina urbanističke parcele : 2000 m2
    - max BGP objekata 4 000 m2;
    - max index zauzetosti na nivou urbanističke parcele je 0,4;
    - max index izgrađenosti na nivou urbanističke parcele je 0,8;
    - maximalna spratnost objekata 2 etaže;
    - visine objekata usaglasiti sa tehnološkim zahtevima i tehničkim karakteristikama objekata i njihove namjene;
    - obezbijediti zaštitu životne sredine (kroz sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu I spovođenje mjera zaštite kroz adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpadnih voda;
    - zabranjuje se izgradnja/rekonstrukcija objekata čija namjena negativno utiče na vizuelni identitet užeg I šireg područja, ili ima potencijalno negativan uticaj na životnu sredinu;
    - preporučuje se upotreba obnovljivih izvora energije (OIE).

- **Pravila parcelacije:**
  - Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
    - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
    - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
    - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
    - ima 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 i sl.).
  - **Minimalna površina parcele 2000m^2**
  - Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 6501 K.O. Sutorina.

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

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

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
  - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
  - **Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.:**

    Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se tvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iiznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

    Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.
  - **Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama** određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:
    - za objekte čija je visina (H) ≤ 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih).Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske I regulacione linije od 7,0 m;
    - za objekte čija je visina (H) > 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je 1/2 H («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj provršini).
  - **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:
    - za objekte čija je visina (h)* ≤ 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
    - za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- **Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti**
  Smjernice
  - Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
  - Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina

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

- **Zelenilo objekata industrije i proizvodnje i skladišta, stovarišta i servisa**

Smjernice

- Ozelenjavanje treba da se vrši visokim i kvalitetnim drvenastim vrstama i to od 15-25% od ukupne površine lokacije.
- Preporučuje se stvaranje zaštitnog pojasa oko parcele čija širina zavisi od veličine parcele, vrste industrijske proizvodnje, uticaja koje ta proizvodnja ima na sredinu,
- Radi boljeg provjetravanja sanitarno zaštitnih zona na onim njihovim dijelovima gdje je moguća koncentracija toksičnih gasova, neophodno je, paralelno smjeru dominantnih vjetrova stvarati uzane produvne zelene pojaseve sa prekidima.
- Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje u najvećoj mjeri je predodređen uslovima sredine, njihovom otpornošću na negativne uticaje, namjenom i vrstom industrijskog objekta. Najveći procenat drvenastih vrsta treba da budu autohtone biljne vrste, čija otpornost je veća.
- Raspored i kompozicija zelenila unutar fabričkog kruga treba da omogući postavljanje pojedinih grupa prema izvorima zagađenja, kako bi one prve na sebe primile prve i najjače nalete oblaka zagađivača i tako mehanički zaštitile ostala područja od neposrednog štetnog uticaja.
- Posebno pažljivo uređuju se prilazi i zone za ishranu i odmor radnika, uvijek u oblasti najmanjeg zagađenja.Ovi zaštićeni položaji treba da su na strani koje nisu izložene vjetru, a u vizuelnom smislu, važno je da se ružni i svakodnevni objekti "sakriju" od pogleda.
- Izradi projekta uređenja ovih zelenih površina mora da prethodi izrada studije bioekološke osnove.

- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).

- ***Vertikalno zelenilo*** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova,"odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom,kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.
  U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia sinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekte Momčila Tapavice.
  U novije vrijeme se sve više promoviše sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.

- ***Krovno ozelenjavanje*** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti- od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih materija, do zadržavanja prašine , ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijevanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.
  Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetra i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.
  Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

- 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.);
- 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.);
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propsanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

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

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:

- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

  tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;

  tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;

  tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.

  Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od **1.50 m** u odnosu na njene bočne granice.

  Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja *"Opšti uslovi za uređenje parcele"*, a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu **www.epcg.co.me** i na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me;**
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
  - U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
  - **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG", br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - **Kolski i pješački prilaz-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je omogućen sa **planirane sabirne saobraćajnice** prema grafičkom prilogu 07- Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost.
  - **Uslovi priključenja na saobraćajnu mrežu su definisani Saobraćajno- tehničkim uslovima** izdatim od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost i saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj, koji su **sastavni dio ovih UT uslova.**

kategorija ulice	min. regulaciona širina bez zelenila (m)	Napomena
magistralni put - gradska dionica	min.: 11 7,7 + 2x (1,6-3,0) bankina	posebni propisi za područja van naseljenog mjesta; denivelisani ukrštaji; obezbjeđenje putnog i zaštitnog pojasa; bez parkiranja u putnom pojasu
sabirne ulice	min.: 10,5 6,5+2x2,5	sa zelenilom, biciklističkim stazama i parkiranjem uz povećanu širinu

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;

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretenih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m2 BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

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

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

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

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

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

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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

- **Prirodni uslovi:**

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

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage					
Nagib terena	20°-30° za vezane stijene,					
	10°-20° za poluvezane i nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4,0m i više od 4m					
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**					
Nosivost terena	7N/ cm2 i 7- 20 N/ cm^2					
	zona	B3	C1	C2	C3	D
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24	0.30

Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12	0.15
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				
	max. srednja mjesečna	24°-25° C				
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm				
Intenzitet i uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW				

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

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

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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP koja odgovara k.p. br. 6501 KO.Sutorina

- **Površina urbanističke parcele:**
  5805 m^2

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.8

- **Maksimalna BGP objekta**
  4000 m^2

- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - 2 nadzemne etaže

- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
  Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
  P- 4,00m
  P+Pk- 5,50m
  P+1-8,00m
  visine objekata usaglasiti sa tehnološkim zahtevima i tehničkim karakteristikama objekata i njihove namjene;
  - Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
    - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
    - za stambene etaže do 3.5m
    - za poslovne etaže do 4.5m
    - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

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

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

- **Orjentacija objekata na urbanističkoj parceli**
  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 postaviti paralelno sa izohipsama)

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m^2 BRGP

- Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba

obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretenih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m2 BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

- U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcijele, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.
- Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapcitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

- **Definicija pojmova**

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

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

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

- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
  Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora viti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

  - **Arhitektonsko oblikovanje**

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

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

    Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
    Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

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

      Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m^2, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.
    - **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

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

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

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimčno zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač**: Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćanica.
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

Ostali objekti uređenja terena:

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

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

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

Napomena:

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

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

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

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

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

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

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

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

  Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)
  - list broj 06: -Plan namjene površina i organizacija prostora-
  - list broj 07: -Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost-
  - list broj 08: -Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom-
  - list broj 09: -Plan pejzažnog uređenja-
  - list broj 10: -Smjernice za sprovođenje-
  - list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-UPI-592/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost 17.07.2019. godine u Herceg Novom.
  - Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 03-7395/2 izdati od Uprave za saobraćaj 18.07.2019.godine u Podgorici.
  - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-902/19 od 02.04.2019. godine.
  - Zahtjev za izadavanje tehničkih |konzervatorskih| uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 02.07. 2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 08.07.2019.godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 6500, 6501 K.O. Sutorina, broj: 346/ 2019 od 17.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br.1467 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6872/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO TEHNO MAX PODGORICA upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 6501 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 5805 m^2, u naravi pašnjak 1.klase, bez tereta i ograničenja;

Samostalna savjetnica III

Arh.Davidović Marijana dipl.ing.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo spec.sci.građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

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

Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo ("Sl. list CG op. pr."-br. 52/18, 04/19) 02-3-350-UPI- 260/2019

Grafički prilog list br. 07- Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost 1:2500

kp. br. 6501 KO. Sutorina

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- KRUŽNA RASKRSNICA
- AS AUTOBUSKA STANICA
- P PARKIRALIŠTE
- G JAVNA GARAŽA
- FP FAST PARKING
- PRISTANIŠTE

Herceg Novi, 28.06.2019.

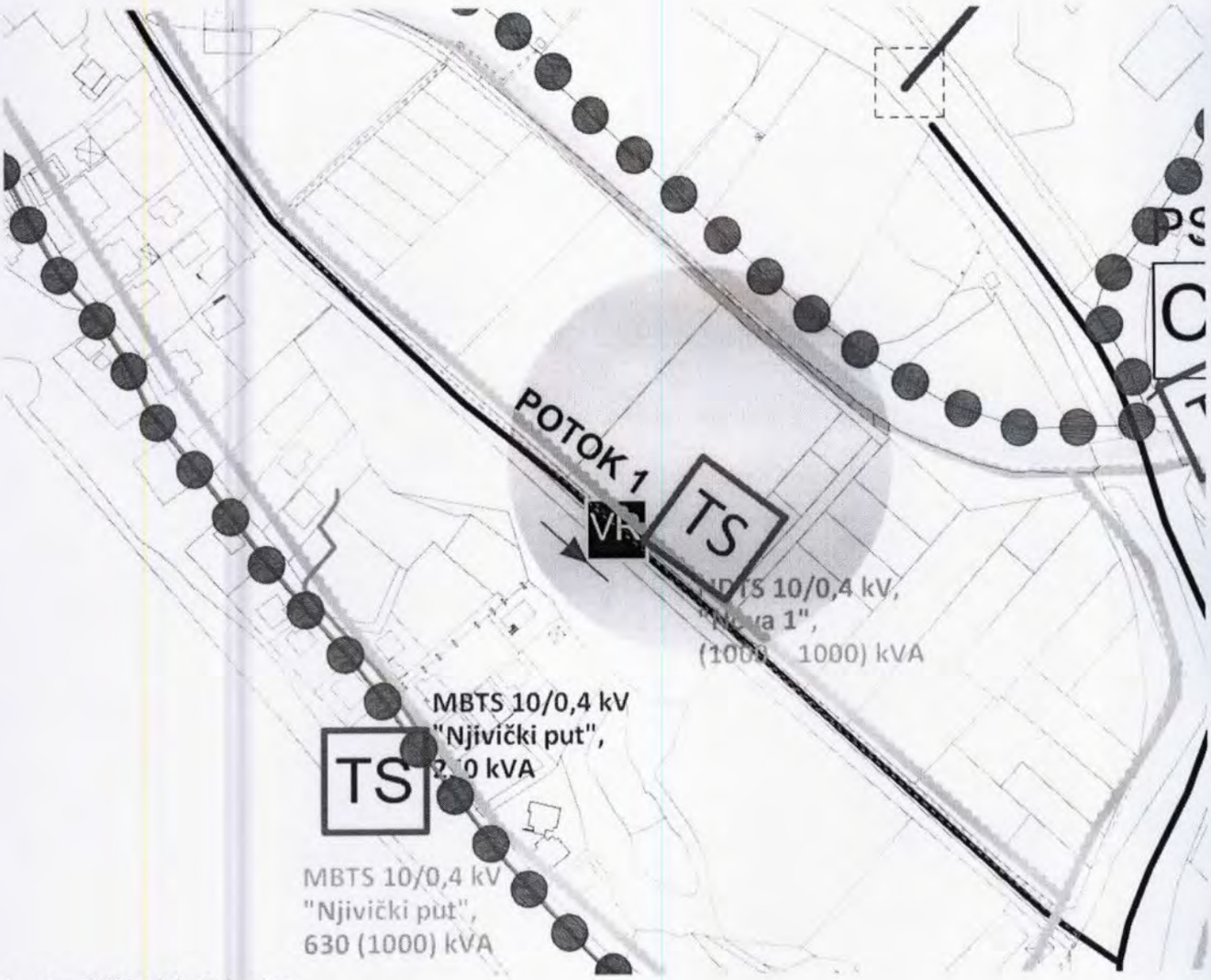
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo ("Sl. list CG op. pr."-br. 52/18, 04/19) 02-3-350-UPI- 260/2019

Grafički prilog list br. 08- Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom 1:2500



kp. br. 6501 KO. Sutorina

FEKALNA KANALIZACIJA:

- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- Smjer odvođenja otpadne vode
- CS Postojeća crpna stanica otpadne vode
  - PS Ušće
  - PS Stara banjuš
  - PS Servisna zona
  - PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35kV
- Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektrovoda 10 kV

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- R Postojeći rezervoar
  - RZ Žvinje V= 1 x 100 m3
  - R4 Gomila stari van funkcije
  - R5 Igalo 1 V= 2x500 m3
  - R6 Igalo 2 V= 2x500 m3
- PS Postojeća crpna stanica
  - PS Igalo

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

- TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronsk
- Planirani TK podzemni vod - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110 mm
- Telefonska centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
- KSS Zelenka
- Bazna stanica mobilne telefonije
- Planirana bazna stanica mobilne telefonije

TS

- NDTS 10/0,4 kV "Hotel Tamaris N1" (1000+1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Mali Raj". 2x630 (2x1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Igalo centar"(1000+630) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Prešja I". 400 kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 5". 2x630 (2x1000) kVA
- NDTS "Mili" 10/0,4 kV (1000+1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 6". 2x630 (2x1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova- Vilas+". 2x630 (2x1000) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Solila I" 630 (1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 1". (1000+1000) kVA
- MBTS 10/0,4 kV "Njivički put". 630 (1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 2". (1000+1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 3". (1000+1000) kVA
- NDTS 10/0,4 kV "Nova 4". 630 (1000) kVA
- planirana MBTS 10/0,4 kV "Kamenik". 1000 kVA
- Postojeća transformatorska stanica TS koja se ukidaj

VODOPRIVREDA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- VR Vodotoci
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Smjer odvođenja
- Postojeće reviziono okno
- Planirano reviziono okno
- Ukidanje kanalizacionog voda

Herceg Novi, 28.06.2019.

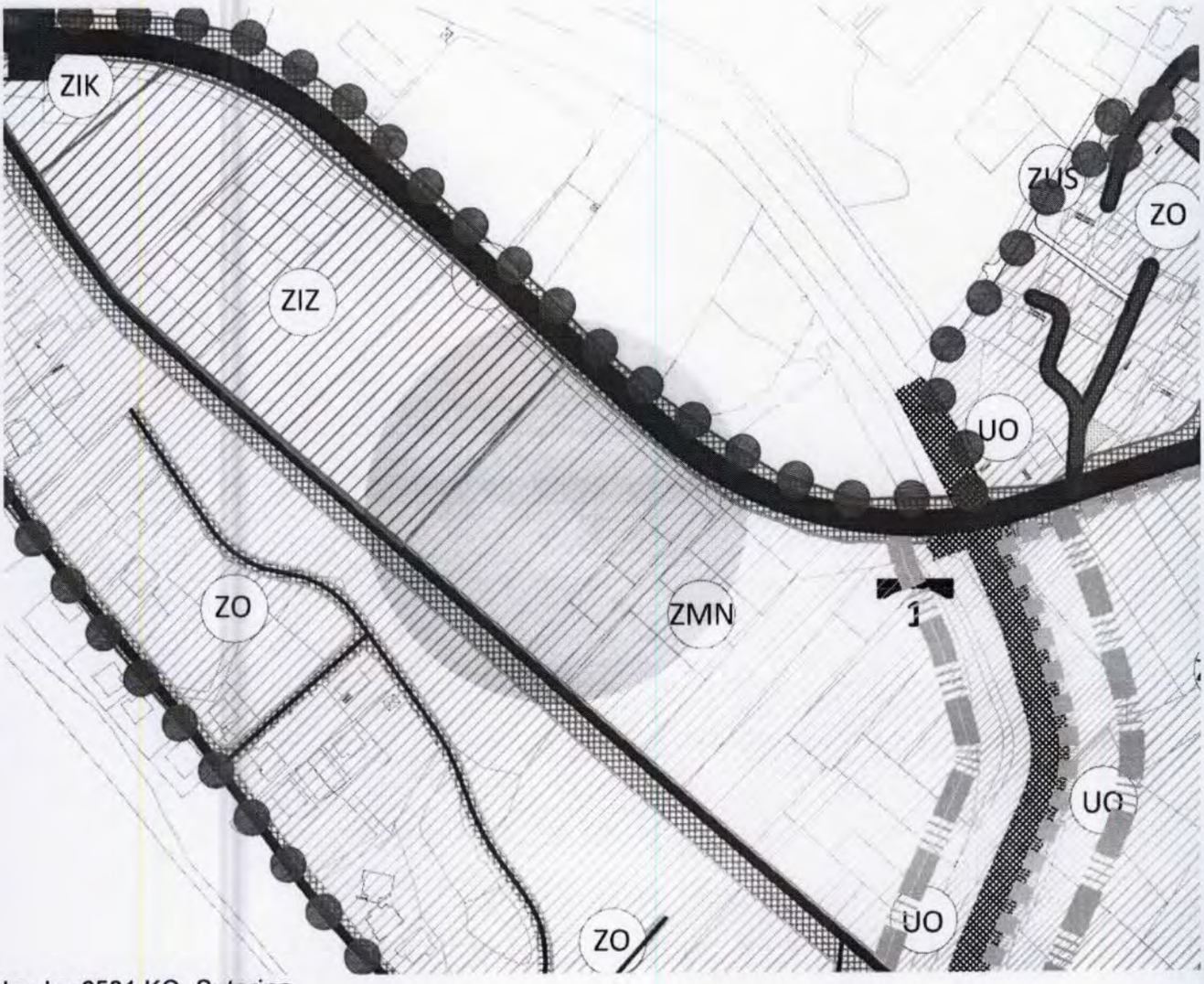
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo ("Sl. list CG op. pr."-br. 52/18, 04/19) 02-3-350-UPI- 260/2019

Grafički prilog list br. 09- Plan pejzažnog uređenja 1:2500



kp. br. 6501 KO. Sutorina

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

SP	SPECIJALIZOVANI PARK
ZSO	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
SRP	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
ZTH	ZELENILO ZA TURIZAM
ZOP	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
ZOZ	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
ZVO	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
ZMN	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
ZSO	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA

Herceg Novi, 28.06.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA STAMBENO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz PUP-a OHN| GUR Igalo ("Sl. list CG op. pr."-br. 52/18, 04/19) 02-3-350-UPI- 260/2019

Grafički prilog list br. 10- Smjernice za sprovođenje 1:2500

kp. br. 6501 KO. Sutorina

01-2	PLANSKA JEDINICA SOLILA
01-3	PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
01-4	PLANSKA JEDINICA BARE
01-5	PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
01-6	PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
01-7	PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
01-10	PLANSKA JEDINICA TOPLA
01-24	PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
01-25	PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
01-26	PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
08-5	PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
16-1	SEKTOR 1: Kobila-Njivice-Ušće Sutorine
16-2	SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo

Herceg Novi, 28.06.2019.

Samostalna savjetnica III-

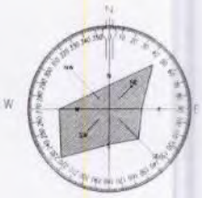
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

Izvod iz PUP OHN("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19) **02-3-350-UPI-260/2019**

Prilog br.8c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

kp. 6501 KO SUTORINA



Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)

Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)

Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine

Zona kulturnog dobra

Zona zaštićene okoline kulturnog dobra

Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjelin srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja

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

Herceg Novi, 28.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku efikasnost

Br.02-13-231-Up I-592/2019

Herceg Novi, 17.7.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 18-07-2019				
Орган јед.	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350-	UpI-	260/2019-	1/5

Sekretarijat za komunalne djelatnosti , ekologiju i energetsku efikasnost , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova , a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta -hale u zoni MN- mješovite namjene na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 6501 K.O. Sutorina u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 43/17) , člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi" broj 7/09 i 35/09) te uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi do 2030. („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 52/18) , izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta -hale u zoni MN- mješovite namjene u planskoj jedinici 01-24 Poslovna zona I ,na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 6501 K.O. Sutorina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi do 2030. („Sl. list CG – opštinski propisi" br. 52/18)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

-Postojeće stanje

- ***Predmetna lokacija- kat.parc. 6501 K.O. Sutorina nema obezbjedjen direktan kolski priključak na opštinski put. Kolski prilaz do lokacije može se ostvariti sa Magistralnog puta M-2 Herceg Novi- Kotor, a uslove za priključak izdaje nadležni organ uprave Direkcija za saobraćaj Podgorica.***

-Planirano stanje

- Lokacija koju čini UP koja se sastoji od kat.parc. 6501 K.O. Sutorina , nalazi se u zoni MN- mješovite namjene , prema planskoj jedinici 01-24 Poslovna zona I, na kojoj je predviđena izgradnja objekata maksimalno dozvoljene spratnosti dvije nadzemne etaže.
- Okosnicu saobraćaja u naselju čini **planirana saobraćajnica-sabirna ulica** koja predmetnu lokaciju tangira duž zapadne granice parcele.

- Kolski i pješački priključak UP koja se sastoji od kat.parc. 6501 K.O. Sutorina planiran je direktno preko sabirne ulice koja tangira zapadnu stranu predmetne parcele, a u skladu sa grafičkim prilogom 7-planirana saobraćajna infrastruktura, koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

- ***Širina zaštitnog pojasa planiranog puta***, udaljenost izmedju regulacione i gradjevinske linije planiranog objekta ***ne smije biti manja od 5 m ukoliko je visina objekta <10m.*** Za visinu objekta H >10m ***, minimalna udaljenost gradjevinske linije prema javnom putu iznosi ½ H. .***

- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: **1 PM / 60 m2 BRGP** .Kapacitete za parkiranje teških vozila u drumskom saobraćaju treba obezbjediti za objekte industrijskog kompleksa ili skladišta , na pripadajućoj parceli , **a prema normative 1PM/1200 m2 BRGP industrijskog (skladišnog) prostora.** Dimenzije parking mjesta za vozilo (2,5x5,0) m, odnosno 3,70 x 5,0 m -parking mjesta za lica sa posebnim potrebama.

- Parkiranje I garažiranje vozila rješavati prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, u skladu sa važećim standardima I normativima na otvorenim površinama ili u garaži, a prema normativima navedenim prethodno I to , kako za putnička vozila , tako I za autobuse I teretna vozila, sve saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije I jedinstvenim grafičkim simbolima. ("Sl. List Crne Gore" br. 24/10).
- 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"). Maksimalni podužni nagib rampi je ir= 12% za otkrivene I ir= 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put. Nivelacija ulične mreže , zelenih površina javne namjene , kao I samih urbanističkih parcela baziraju se na postojećoj nivelaciji terena , uz poštovanje prirodne morfologije I nagiba terena.

3.Investitor-zainteresovani korisnik prostora prema članu 65 Zakona o planiranju **prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17,44/18,63/18*) *može izvesti komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i jedinice lokalne samouprave uredjuju se ugovorom.***

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

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 23 JUL 2019			
Класификациони број	Редни број	Прилог	Вриједност
02-3-350	UP I	260/19	1/6

CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

br.03 - 7395/2
Podgorica 18.07.2019.godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju br.02-3-350- UP I- 260/2019 od 03.07.2019.godine., radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova Investitoru DOO TEHNOMAX za izradu tehničke dokumentacije, izgradnju poslovnog objekta - hale na katastarskoj parceli br.6501 KO Sutorina **(Industrija i proizvodnja) u zahvatu Pup-a opštine Herceg Novi**, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima (,,Sl. List RCG,, br.42/04 i ,,Sl. List CG,, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

U konkretnom slučaju na terenu postoji privremeni priključak.
Regulaciona linija je definisana granicom **katastarskih parcela br.6501 KO Sutorina** i putne parcele (putnog pjasa).
Građevinska linija (građevinska linija prestavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli se može formirati na **minimum 10m od regulacione linije.**
Posebni saobraćajno – tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara koji su propisani u urbanističko – tehničkim uslovima, ranga javnog puta, parametrima javnog puta, potrebama objekta koji se gradi (priključka na državni put), očekivanom saobraćajnom opterećenju na prilaznom putu, konfiguracije terena itd.
Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
Računska brzina za proračun priključaka na državni put je dozvoljena brzina na državnim putu a to je Vr = 60Km/h.
Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (**neophodna djelatnost planiranog objekata**) u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
Obavezno je sagledavanje šireg prostora (postojeći prilazi, susjedne parcele, režim saobraćaja na javnom putu i slično), sagledati mogućnost priključenja preko već postojećeg prilaza.
Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

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

Odvod atmosferske vode sa prilaznog puta i ostalih sadržaja (saobraćajnih površina unutar parcele, parking prostora, platoa itd.) izgrađenog na predmetnoj parceli predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.
Na terenu uz magistralni put postoji kanal – jarak na koji se mora obrati posebna pažnja i neophodno je definisati način prelaska preko istog.
Voditi računa da se ne ugrozi postojeći putni objekti i oprema.
Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u R 1:250 šireg prostora, detaljno razmotriti propisane uslove, razmotriti i definisati potrebne nedostajuće parametere, te uzdužne profile prilaznih saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.
Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, dostavljenin idejnim rješenjem važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ. tehničar

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi

Crna Gora UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ PODGORICA

v.d. DIREKTOR,
Savo Parača

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

DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-778
Tehnički sektor 323 191
Fax 323 690
Email vodovodin@t-com.me
Web. www.vodovodhn.co.me
Žiro-račun: 520-2294-84
PIB: 520 169-18
Kb: 525-14/0-98
PDV broj 20/31-00090-1

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Новм

Примљено:	03-04-2019			
Орг. јед.	Класификациони знак	Редни број	Бр. прил.	Вриједност
02	3-350-up/I	-260/19	- 1/1	

Marijana

Broj:05-902/19
Herceg Novi, 02.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
D.O.O."TEHNOMAX"
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-902/19 od 22.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele broj 6501 k.o. Sutorina** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI - 260/19 od 20.03.2019.god.*, konstatuje se:

- Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 50 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 150 mm;
- Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN 50 mm (INSA) za hidrantsku mrežu i vodomjer DN 20 mm (INSA) za poslovnu jedinicu;
- Na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona infrastruktura, pa se kao rješenje predlaže vodonepropusna septička jama;
- U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

NAPOMENA:

Ukoliko postojeći PVC cjevovod DN 100 mm prolazi kroz vašu katastarsku parcelu neophodno ga je izmjestiti ivicom predmetne parcele.
U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

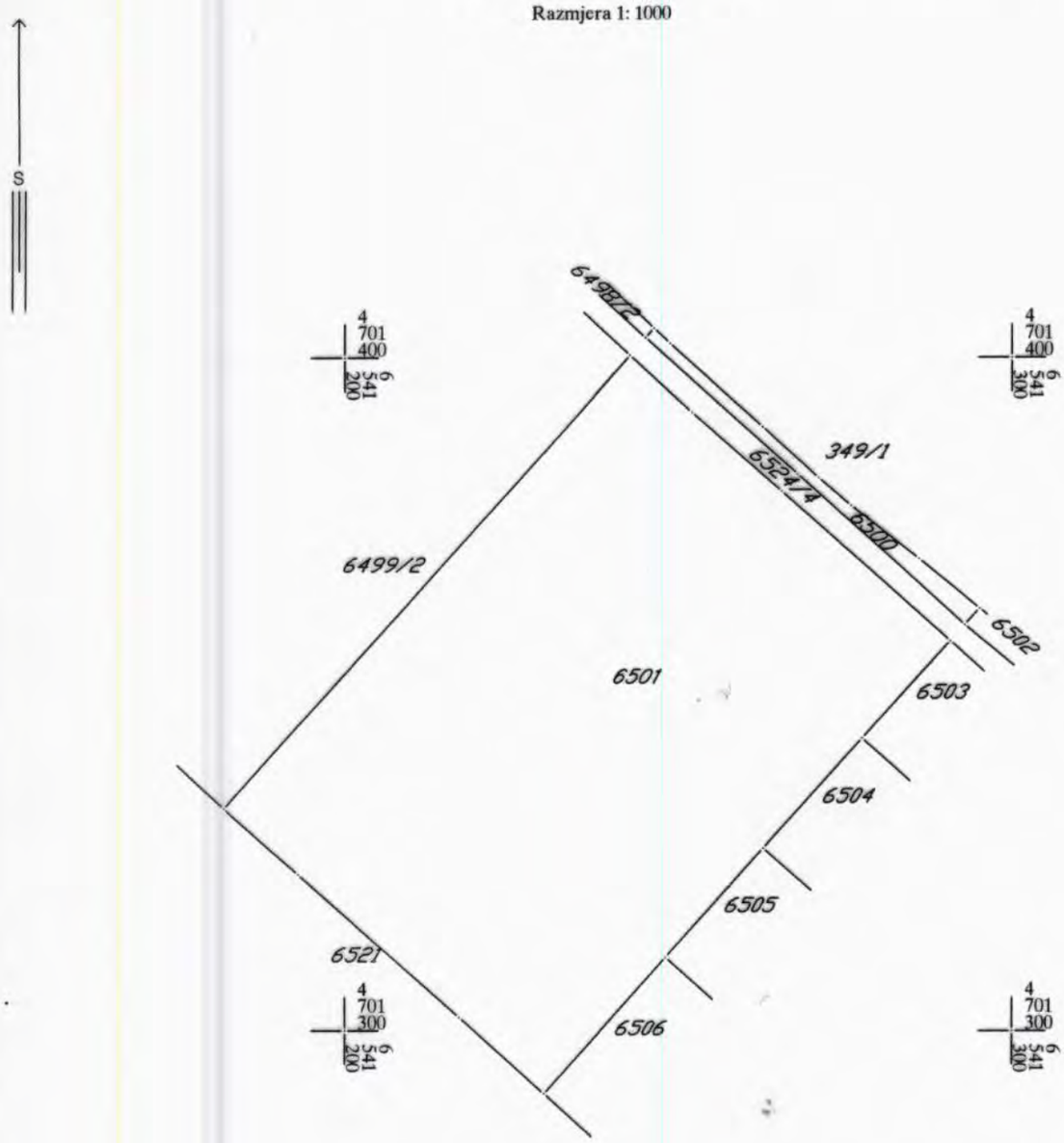
02.04.2019.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 346/2019
Datum: 17.04.2019.

Katastarska opštiina: SUTORINA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,5
Parcele: 6500, 6501

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

192000000033

109-956-6872/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6872/2019
Datum: 23.04.2019.
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI , , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1467 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
6500		4 17	27/10/2017		Pašnjak 1. klase KUPOVINA		141	0.17
6501		4 17	27/10/2017		Pašnjak 1. klase KUPOVINA		5805	6.97
Ukupno							**5946**	**7.14**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002404281	TEHNO MAX D.O.O.PODGORICA PETE PROLETERSKE BB PODGORICA	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 23.04.2019. 10:06:43

2219881