



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

PRAVNI OSNOV: Prostorni urbanistički plan opštine Herceg Novi
(»Sl. list CG«, op.br.52/18, 04/19)
Izmjene i dopune DUP-a »Igalo« za k.p. 469
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 30/09)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** **Predović Zorica**
Ul.29 Decembra br.45, Igalo

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 01.08.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18) člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18,10/19) i podnijetog zahtjeva Predović Zorice iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni mješovitih namjena, na lokaciji: urbanistička parcela UP 1 koja se sastoji od k.p. br. 469 i manjih djelova k.p. 467, 319/2 i 2568 K.O. Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a »Igalo« za k.p. 469 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 30/09), PUP OHN (»Sl.list CG«, op.br.52/18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Predović Zorica iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 19.03.2019.godine, pod br.:02-3-350-UP I-278/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 469 K.O. Topla od 18.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Izvod iz lista nepokretnosti br. 1324 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-6832/2019 godine, kojim se dokazuje da je Predović Zorica vlasnik katstarske parcele broj 469 K.O. Topla, katastarski evidentirane kao šume 1.klase, u površini od 7160 m². sa teretima i ograničenjima.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod poslovnim brojem 05-948/19 od 08.04.2019. godine.
 - Saobraćajno - tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave za saobraćaj pod poslovnim brojem 03-3689/2 od 15.04.2019. godine.
 - Zahtjev sa nacrtom UT uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju radi davanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije. Isti je zaprimljen dana 24.06.2019. godine, o čemu svjedoči poštanska dostavnica o uručenju predmetnog zahtjeva. Kako na isti nije odgovoreno, smatramo da su saglasni sa dostavljenim nacrtom UT uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17).

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a »Igalo« za k.p. 469 (»Sl. list CG«, op. prop.br.30/09) i Prostornog urbanističkog plana OHN, u GUR-u »Igalo« (»Sl.list CG«, op.br. 52/18, 04/19).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje - fizičke strukture" na predmetnoj parceli ne postoji evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.14: »Planirana namjena« predmetna parcela se nalazi u zoni sadržaj u funkciji mješovitog centra.

- Uvidom u grafički prilog PUP-a, GUR »Igalo«, list broj 10 - Smjernice za sprovođenje UP, ista se nalazi u planskoj jedinici 01-7 Igalo Centar, kojom je definisano:» Generalno, predviđa se unapređenje ovog prostora kroz direktnu primjenu GUR-a Igalo , odnosno direktnom primjenom odredbi PUP-a za lokacije za koje su ovim planom dati detaljniji uslovi građenja i uređenja (Poslovni centar Igalo i MZ Igalo), primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata UP „Hotel Metalurg“ i UP „Hotel Tamariš“, te navedenim izmjenama i dopunama DUP-a Igalo u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN , kao i primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonskom regulativom.“
- Uvidom u grafički prilog PUP-a, GUR „Igalo“, list broj 6 - Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni „mješoviti centri“.
- Uvidom u tekstualni dio PUP-a, str. 325, poglavlje Smjernice za sprovođenje GUR-a »Igalo«, u dijelu Dalja primjena donijetih lokalnih planskih dokumenata nižeg reda, definisano je: » Sprovođenje ovog Plana na navedenu postojeću plansku dokumentaciju u zahvatu GUR-a Igalo, vršiće se u skladu sa svim smjernicama, opštim i posebnim urbanističkim i arhitektonskim pravilima za uređenje i prostornu organizaciju naselja , na sljedeći način:
 - Primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani GUR-om;
 - Iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-a (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);
 - Ako postojećim planovima nižeg reda nije predviđena urbanistička parcelacija za postojeće objekte, primjenjivaće se uslovi i smjernice parcelacije definisani GUR-om;
 - Svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primijenjivaće se iz GUR-a.

U tekstualnom dijelu Plana na strani 321 u poglavlju **Mješovita namjena (MN)**, definisano je:

”Za prostorno-urbanističke cjeline mješovite namjene primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.

Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta i dr. dato u opštim pravilima građenja PUP-a u Poglavlju 9.4.1.2.);

Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbjeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga;

Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz;

Kompatibilni sadržaji, kao i njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama i treba da budu zastupljeni po sistemu "raznovrsnosti";

Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao i sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;

Preporučuje se izgradnja objekata u nizu s ciljem formiranja jedinstvenog uličnog fronta, pri čemu je potrebno uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjednim objektima."

• **Pravila parcelacije:**

- Površina urbanističke parcele UP 1 = 8 621.30 m², prema prilogu Plan parcelacije UP 1 definisana je koordinatnim tačkama
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 1:**

UP 1		
P=8 621.30 m²		
<i>odgovara k.p. 469 i manjim djelovima k.p. 467, 319.2 i 2568 KO Topla</i>		
1.	y = 6542215.58	x = 4701932.50
2.	y = 6542215.69	x = 4701946.86
3.	y = 6542216.79	x = 4701955.03
4.	y = 6542229.51	x = 4702003.16
5.	y = 6542255.60	x = 4702044.39
6.	y = 6542264.20	x = 4702048.63
7.	y = 6542271.42	x = 4702054.89
8.	y = 6542271.53	x = 4702055.18
9.	y = 6542279.81	x = 4702058.47
10.	y = 6542284.54	x = 4702060.05
11.	y = 6542295.35	x = 4702047.98
12.	y = 6542293.73	x = 4702040.85
13.	y = 6542293.14	x = 4702031.26
14.	y = 6542293.17	x = 4702024.44
15.	y = 6542294.40	x = 4702006.75
16.	y = 6542294.51	x = 4702004.25
17.	y = 6542294.49	x = 4702001.57
18.	y = 6542294.35	x = 4701999.18
19.	y = 3542293.30	x = 4701986.37
20.	y = 6542299.38	x = 4701984.78
21.	y = 6542298.44	x = 4701977.11
22.	y = 6542304.26	x = 4701949.84
23.	y = 6542301.51	x = 4701947.66
24.	y = 6542283.97	x = 4701933.93
25.	y = 6542276.72	x = 4701925.83
26.	y = 6542276.05	x = 4701927.55
27.	y = 6542272.69	x = 4701932.49
28.	y = 6542240.20	x = 4701915.24
29.	y = 6542215.83	x = 4701932.34
<i>Koordinate građevinske linije</i>		
1.	y = 6542286.91	x = 4702042.41
2.	y = 6542290.32	x = 4701993.34
3.	y = 6542276.33	x = 4701940.08
4.	y = 6542240.56	x = 4701921.09
5.	y = 6542222.10	x = 4701934.05
6.	y = 6542224.22	x = 4701942.08
7.	y = 6542227.20	x = 4701945.49
8.	y = 6542241.59	x = 4701999.97
9.	y = 6542249.91	x = 4702020.96
10.	y = 6542265.38	x = 4702037.41

Članom 13 Pravilnika o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»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 nadležnog za poslove katastra.

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

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

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 tvrdi gabarit za nadzemni dio objekta i iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije: minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura)

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:

Za objekte čija je visina (h)* > 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).

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 cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru islih)

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. - Građevinska linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.16- Plan parcelacije i regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.16 - Plan parcelacije i regulacije.

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

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.64/17,44/18,63/18)).

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

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), MEST EN 15221-6.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine;
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, 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 namjenu.

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:

- **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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje; Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;

Ozelenjavanje pješačkih ulica tj stepeništa je veoma specifična kategorija zelenila, posebno u Herceg Novom koji je poznat i kao "Grad 100.001 stepenice". Ozelenjavanje ovih prostora treba da je promišljeno sa podzidima od kamena, sa kamenim stepeništem. Uređenje će zavisiti od veličine stepeništa, položaja u urbanom tkivu, mogućnosti za zasnivanje drvoreda i dr.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Slobodne i zelene površine ograničene namjene, veoma često su dio javnih površina i od javnog značaja. One su prije svega namijenjene isključivo korisnicima prostora (zaposlenima, stanovnicima, turistima, đacima i sl.)

Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovo zelenilo) se nalaze u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova (srednjih i visokih gustina stanovanja). Ove površine uglavnom koriste stanari ovih objekata i kao takve se čuvaju ovim Planom, a za novoplanirane celine predviđaju kao deo blokovskog uređenja, odnosno površine kompleksa. Isti princip se sprovodi i za zelenilo unutar porodičnog (individualnog) stanovanja s obzirom na značajnu ulogu u ukupnom fondu zelenila. 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.

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 zagrijavanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.

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.

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. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture

Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

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

USLOVI ZA 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 predviđena PUP-om za predmetnu lokaciju.

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 energetska efikasnost.

- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i zaštitu životne sredine (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 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 je peko k.p. 2568 KO Topla u listu nepokretnosti upisana kao magistralni put.

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
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrdjena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapacitet 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 bezbjednost susjednih objekata.

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m. Ukoliko se parking prostor obezbjeđuje na drugoj parceli obaveza je istovremeno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za objekat i za parking prostor i ne može se izdati upotrebna dozvola i izvršiti knjiženje objekta, ukoliko nije izgrađen i parking prostor.

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 DUP-om planiranih vodova

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

- **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a, list broj 05f-Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. II- tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja**- za koju važi:

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene, i poluvezane glinovite naslage					
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0° - 10° za poluvezane stijene					
Dubina do vode	1.5-4.0m i više od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13	
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C				
	min. mjesečna	srednja	8°-9° C			
	max. mjesečna	srednja	24°-25° C			
Količina padavina	srednja količina	godišnja	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	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).

Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- o **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. 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.
- o **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 izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- o **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima

POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 1
- **Površina urbanističke parcele:**
8 621.30
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4 (str.321)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
1.2 (str.321)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
do 3 nadzemne etaže

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. sjemena 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.

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
- za stambene etaže do 3,5m
- za poslovne etaže do 4,5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m

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

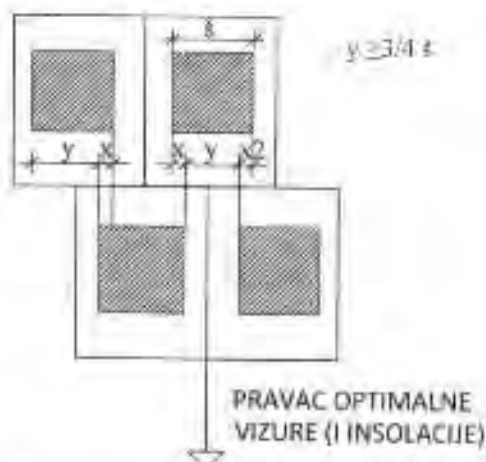
Iznad kote sljemena ili vijenca (dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

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, taj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemijem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama sutereana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1 - itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

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

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

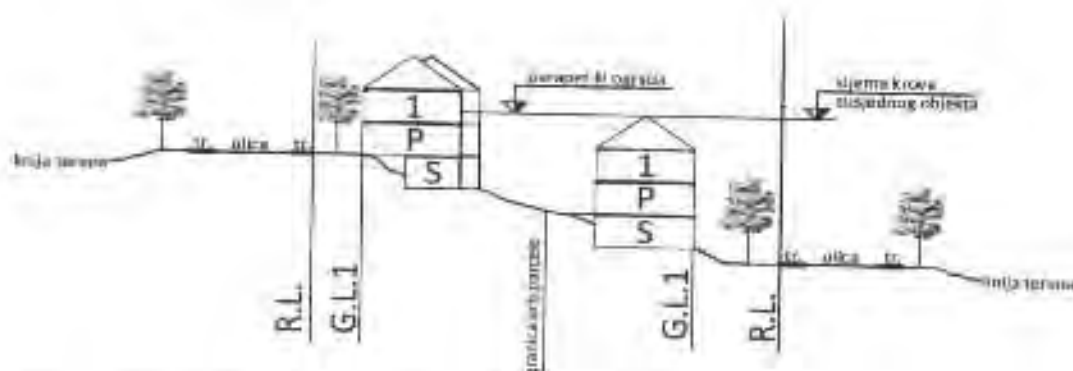
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



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

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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



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

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1.3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

• **Definicija pojmova**

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran 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 svjetla 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 potpovrim zidom.

U zonama SMG I SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i 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 tim 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). Objekt 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 sutereu 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 ojelinama.

Tavan je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

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

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu 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.

Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline).

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, kosí 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 nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², 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 omogućiti stvaranje korisne etaže.

- **Spoljni zidovi:** matterisani 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 olučeni 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 drvne stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, profnoma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd, minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima.
- **Fasade objekata** zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšički kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bež- sv.sive, prljavo bijele), kao i tonovi iz palete zagasiti "zemljanih" boja: žute, oker, terakot, smeđe i sl.);

• 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 usjake 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;
- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorena šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru partarnog 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).
- Poboľšanje 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 kolidžiji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna ili prestanka primjene važećeg plana;**

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), koji je stupio 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), 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 objekata (»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 podnošenja zahtjeva za dobijanje saglasnosti na idejno rješenje od Glavnog gradskog arhitekta, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a »Igalo« za k.p. 469 (»Sl.list CG« op.pr. br. 30/09); list 16 - Plan parcelacije, regulacije i UTU, Izvod I GUR-a »Igalo« (»Sl.list CG«, op.br. 52/18, 04/19); list br. 06 - Plan namjene površina i organizacija prostora, list br. 07 - Plan saobraćaja, 08 - Planirana tehnička infrastruktura, 09 - Plan pejzažnog uređenja, 10 - Smjernice za sprovođenje UP. 05c - Identifikacija KD i PKD UP.

Samostalna savjetnica:

Jovana Božović, spec.sci.građ.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:

Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 169-956-6832/2019
Datum: 23.04.2019.
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjera 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 1324 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Nučin korišćenja Osnov aticanja	Im. klasa	Površina m ²	Prihod
469			1/61		IGALO	Šume 1. klase NASLJEDE		7160	18.62
Ukupno								7160	18.62

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0201953345014	PREDOVIĆ ILIJA ZORICA BRAĆUSTVA I JEDINSTVA (ZI) Igalo		Svojim 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Nučin korišćenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
469				1	Šume 1. klase	12/04/2018 14:15	Zastupanje posrednik POSTOJANJA SUDSKOG PORAVNANJA ZAKLJUČENOG PRED O.SUDOM II H NOVIH POD P. BR.169/10 OD 28.03.2015 GOD.
469				2	Šume 1. klase	12/04/2018 14:15	Zabilježiti neposredne izvoštene planirane zgrade OGOV. O USTUPANJE, POTRAŽIVANJA O V. UZZ. 87/18 OD 27.02.2018 GOD NOT. ALEKSANDRA K UHAR ZAKLJUČEN IZMEDJU DAŽ D.O.O. H NOVI I KOVAČ ALEKSANDRE KAO UGOVORARICA.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/09) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje posrednika premjera, katastru nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 173 Zakona o državnom
premjera 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) u
iznosu od 3 eura.

192000000033

169-956-6832/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE
HERCEG NOVI

Nadležnik
RADEŠINOVIĆ MIRJANA



KOPIJA PLANA

Skalija: 1:1000



4702/000
4701/000

4701/000
4702/000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obredio:

Opština
Službeno lice:

[Handwritten signature]



OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

ИЗДАНО ДНО:	10-04-2019		
Својство:	Својство:	Својство:	Својство:
02-3-350-ЦП- 278/19-1/1			

Broj:05-948/19
Herceg Novi, 08.04.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
PREDOVIĆ ZORICA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-948/19 od 27.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja se sastoji od katstarske parcele broj 469 k.o. Topla koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-ЦП-278/2019 od 25.03.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predviđeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predviđeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za luku saobraćaj i potrebnim fazonским komadima;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim normativima;
- ✧ Na početku parcele predviđeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livnim poklopcem u koji će se montirati centralni vodomjer DN 50 mm (INSA), vodomjer DN 50 mm (INSA) za hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 200 mm;
- ✧ Kanalizaciju je moguće izvesti na dva priključna mjesta i to: kolektor u ulici Janka Beka ili kolektor koji je položen pored JPU "Naša radost" ka ulici Skojevska;
- ✧ Na mjestu priključenja na gradski kanalizacioni kolektor izgraditi priključno okno u skladu sa važećim tehničkim propisima;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele. Ukoliko postojeći DCI cjevovod prolazi kroz vašu katstarsku 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.

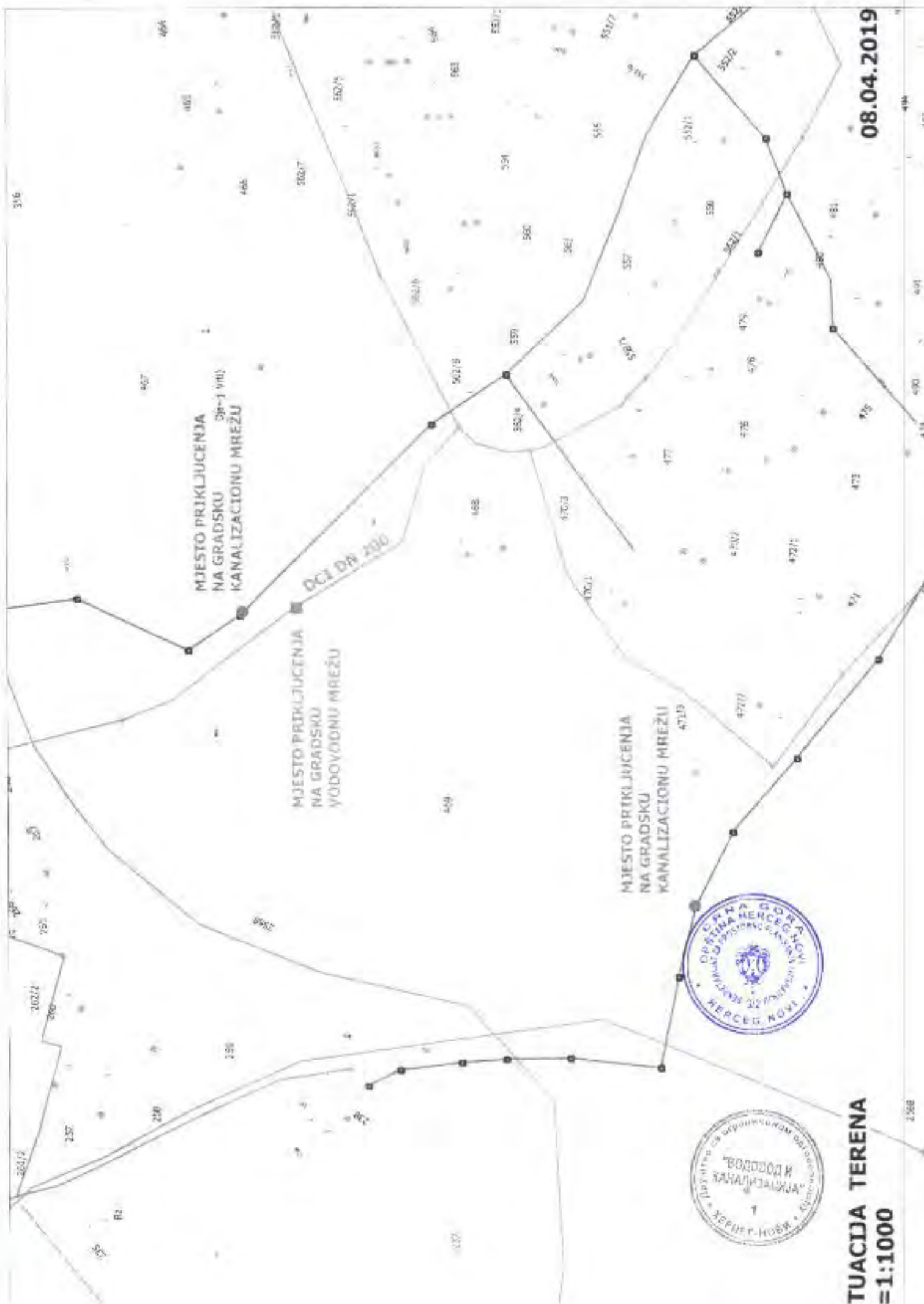
Tehnički rukovodilac

Mića Spojanović
dipl.ing.grad.

Direktor

Mr Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.





08.04.2019

**TUACIJA TERENA
= 1:1000**



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Broj: 03-3689/2
Podgorica, 15.04.2019. god.

CRNA GORA
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ПОДГОРИЦА

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Broj	Datum	Priloga	Stranica	Godina
03-3689/2	15.04.2019.	1	1	2019.

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, br.02-3-350-UP-I-278/2019 od 25.03.2019.godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br. 03-3689/1 od 01.04.2019.godine, za izdavanje saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacija za izgradnju stambenog kompleksa na parceli 469 KO Topla u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Igalo" za katastarsku parcelu br.469, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RG”, 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

Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju za priključenje budućeg kompleksa dati su izmjenama i dopunama DUP-a "Igalo" za katastarsku parcelu br.469 – Plan saobraćaja.

- **Regulaciona linija** prema magistralnom putu (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i data je planom.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli se formira u skladu sa važećim Planom.
- Prije izrade glavnog projekta – faza saobraćaja - potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u R 1:250 preneti uslove iz DUP-a (Jadransku magistralu) i saglasno terenskim uslovima i uslovima iz DUP-a projektovati kolski prilaz predmetnoj urbanističkoj parceli.
- Neophodno je voditi računa o budućem uklapanju (prilikom rekonstrukcije Jadranske magistrale u skladu sa DUP-om).
- Planom su data dva priključka na magistralni put i neophodno je na priključcima, prilaznih ulica sa državnim - magistralnim putem obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključaka na državni put je dozvoljena brzina na tom dijelu državnog puta.
- Izlivno ulivne trake sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu koja odgovara dozvoljenoj brzini na predmetnom potezu državnog puta.



- Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno izlinske trake i sami priključakna magistralni put koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
- Horizontalna i vertikalna signalizacija u zoni priključaka mora biti upodobijena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – priključenja na magistralni put urađenu u skladu sa gore propisanim opštim i posebnim uslovima za priključenje, važećim propisima i standardima dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

P. Voračić
Marko Spahić, grad. tehničar

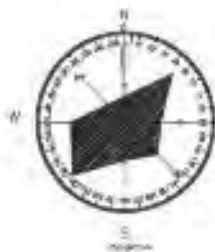
M. Spahić
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi





kp. 469 KO Topla



Herceg Novi, 01.08.2019.

Samostalna savjetnica

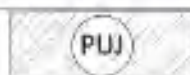
Jovana Božović, Spec. sel. građ.



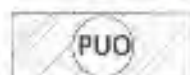
POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU



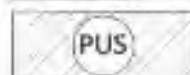
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE



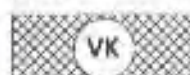
JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
OGRANIČENE NAMJENE



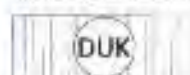
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
SPECIJALNE NAMJENE



POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA

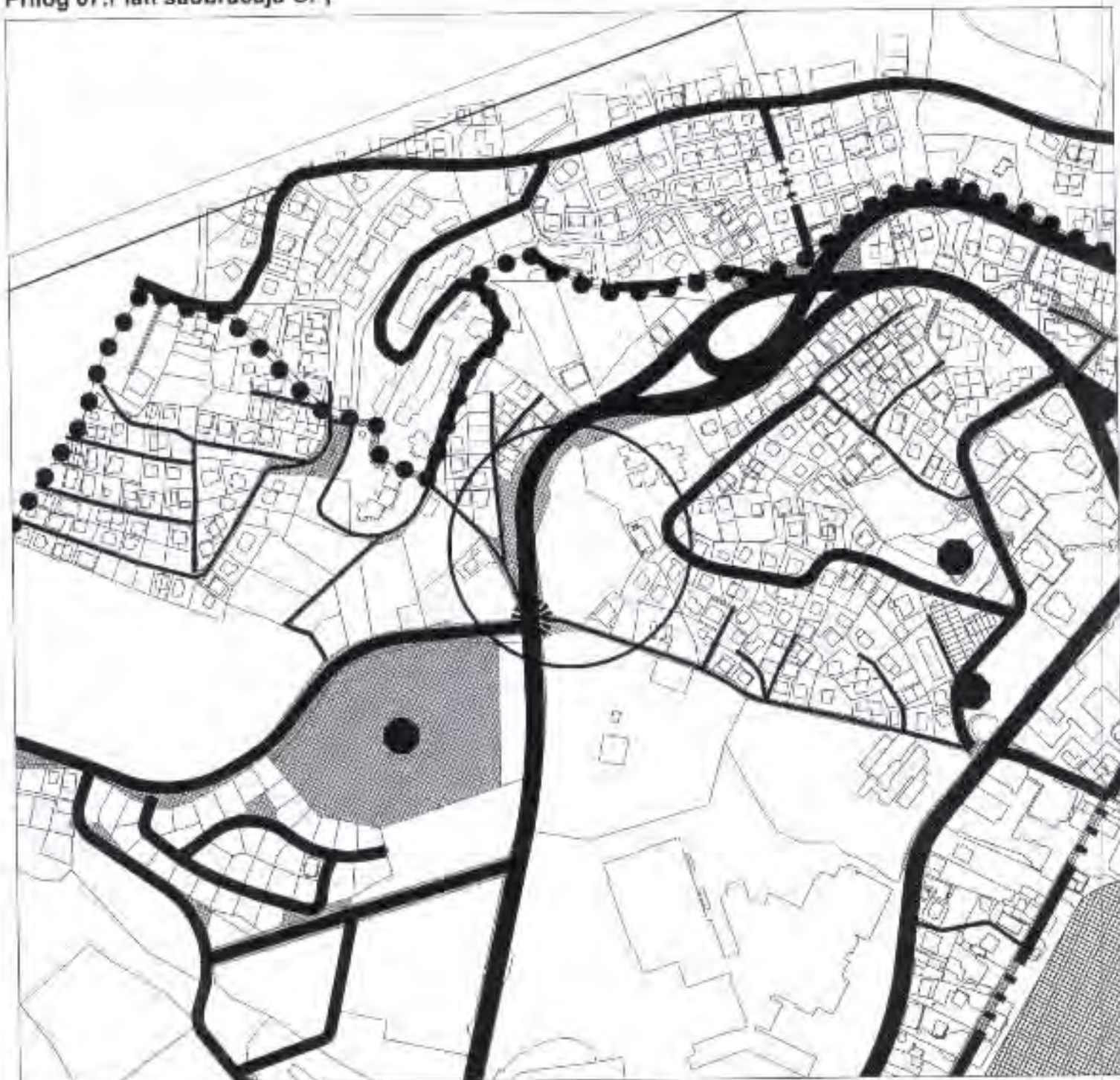


DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA





POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Prilog 07:Plan saobraćaja UP;



• kat.parc. br. 469 K.O. Topla

LEGENDA

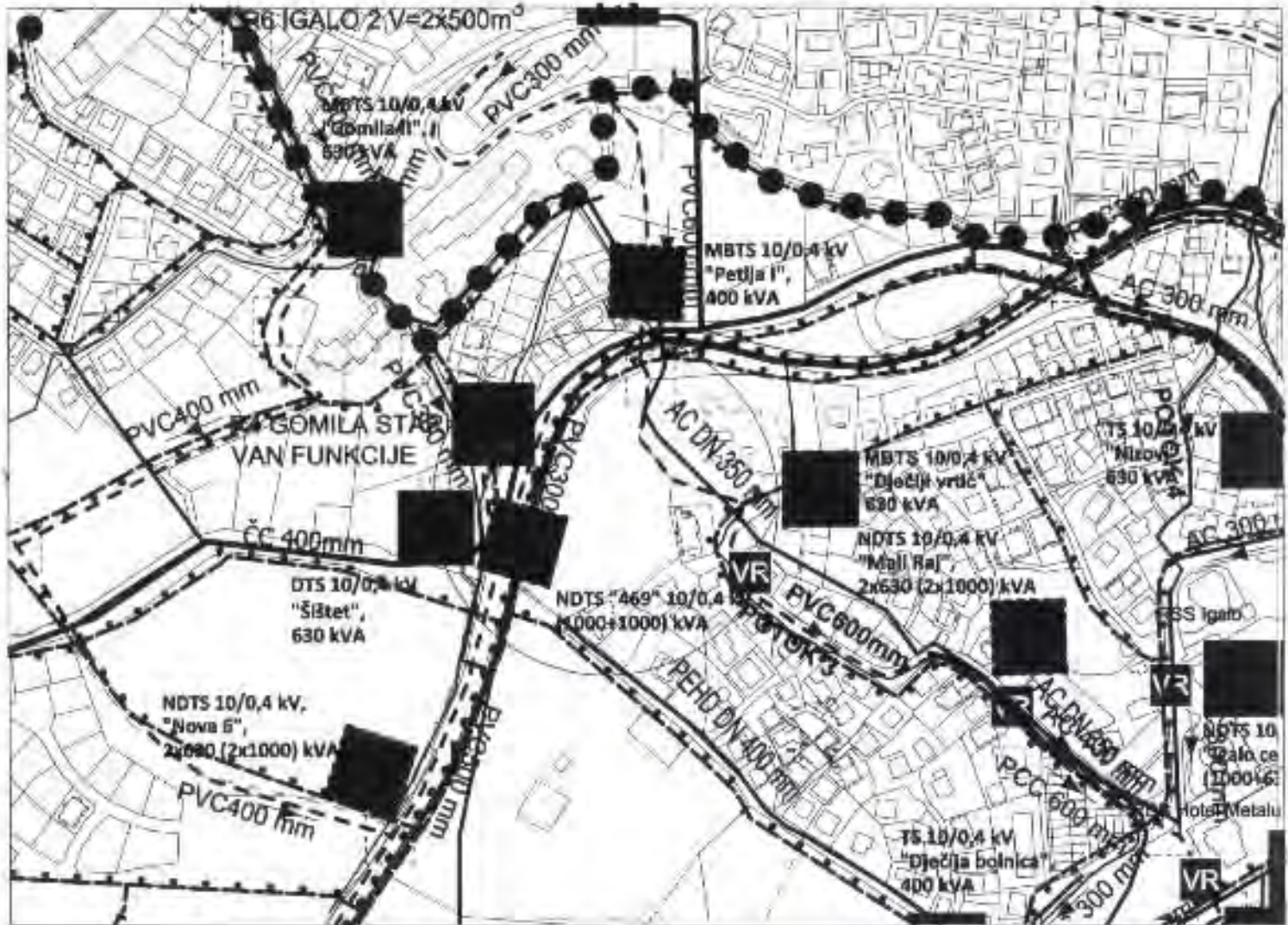
-  GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
-  GLAVNA GRADSKA ULICA
-  SABIRNA ULICA
-  PRISTUPNA ULICA
-  KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
-  PJEŠAČKA ULICA
-  ŠETALIŠTE
-  KRUŽNA RASKRSNICA

Herceg Novi, 01.08.2019




SAMOŠTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, Specijalist grad





kat. parc. br. 469 K.O. Topla



 POVRŠINA MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOGNADEVANJE:

 Postojeći vodovod višeg reda

 Postojeći vodovod

 Planirani vodovod

 Postojeći rezervoar

- R3 širine 1 m x 100 m
- R4 širine 1 m x 100 m
- R3 Igalo 1 V= 2000 m
- R3 Igalo 2 V= 2000 m

VODOPRIVREDA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

 Vodovod

 Postojeća atmosferska kanalizacija

 Planirana atmosferska kanalizacija

 Spojer osušenja

 Postojeći postolovni otvor

 Planirani postolovni otvor

 Uklonjenje atmosferskog voda

Herceg Novi, 01.08.2019.

FEKALNA KANALIZACIJA:

 Kanalizacioni vod višeg reda

 Kanalizacioni vod

 Planirani kanalizacioni vod višeg reda

 Smjer odvođenja otpadne vode

 Postojeća crpna stanica otpadne vode


- PS Ušće
- PS Stara Derjaj
- PS Sarvina zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

 Postojeći elektrovod 35 kV

 Planirani elektrovod 35 kV

 Postojeći elektrovod 10 kV

 Planirani elektrovod 10 kV

 Uklonjenje elektrovođa 10 kV

 TS

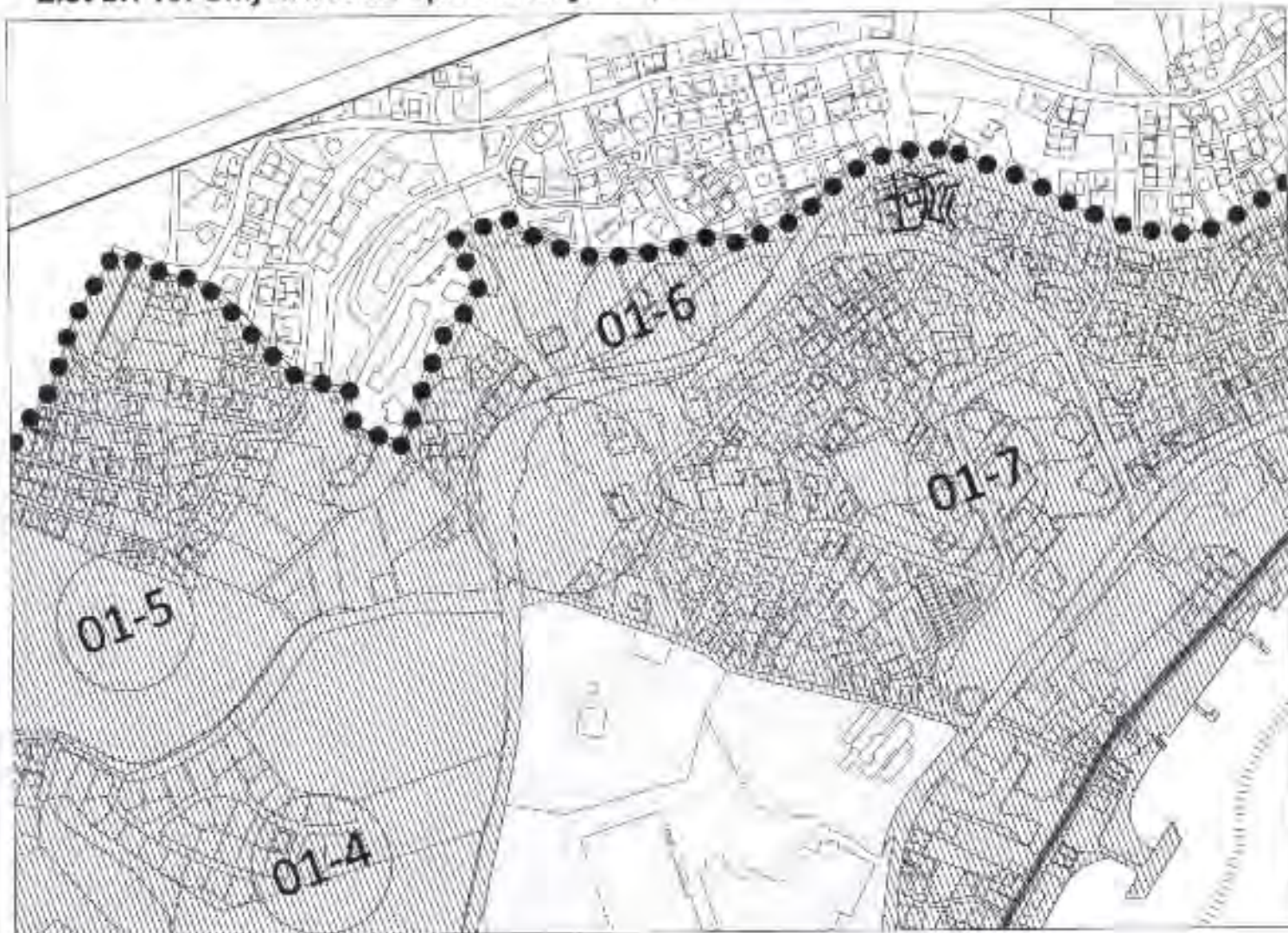
Postojeća transformatorska stanica TS

Samostalna savjetnica

Jovana Božović, spec. scj. grad




List br. 10: Smjernice za sprovođenje UP;



- kat. parc. br. 469 K.O. Topla

LEGENDA

	PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
--	-------------------------------

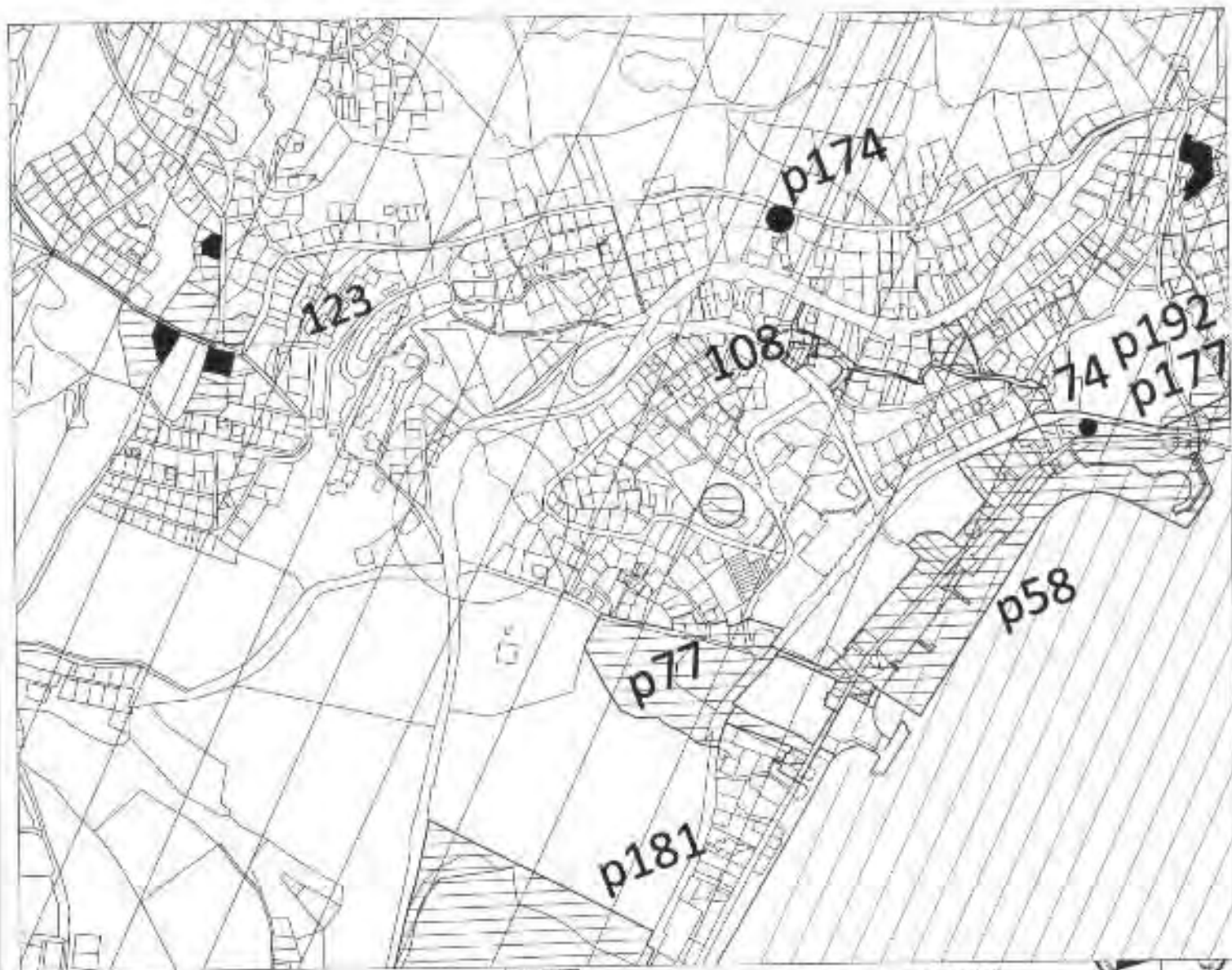


Herceg Novi, 01.08.2019.god.

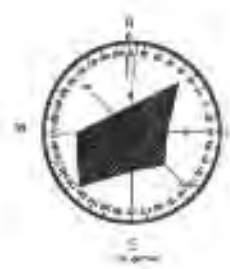
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Jovana Božović, spec. sav. građ.
















kp.469 KO Topla



Herceg Novi, 01.08.2019.

Samostalna savjetnica,
 Jovana Božović, spec. sci grad

-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene kulturne područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvani kulturni pejzaži i/ili kulturna van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona materijalno-okolne kulturnog dobra
-  Zona dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena područja lokalna dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa predložitim elementima kulturnog pejzaža (očuvane i/ili nove graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljišnim - (čijama)
-  Zona istorijskih objekata i graditeljskih cjelina sa lokalnog ravnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama probanije razine
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima