



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Bijela- centar“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi” - br. 35/09)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Vasiljević Velimir

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 09.07.2019, godine

CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-

Broj: 02-3-350-UP-295/2019

Herceg Novi, 09.07.2019. 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 Vasiljević Velimira izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog| stambeno-poslovnog objekta, u zoni- MSD6- mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima), maksimalno dozvoljene spratnosti P+3, P+2+Pk, odnosno S+P+3 ili S+P+2+Pk (na terenima čiji je nagib >25°), na lokaciji: urbanistička parcela UP 233, koja se sastoji od dijelova kp. br. 693/2 i 693/1, sve K.O. Bijela u Bijeloj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela- centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 09).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vasiljević Velimir, Đenović bb
- Zahtjev podnijel ovom Sekretarijatu dana 22.03.2019. godine, pod br/ 02-3-350-UP-1295/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

#### • Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti

Kopija katastarskog plana za kat parcelu broj 693/2 K.O. Bijela, broj 374/ 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, P.J. Herceg Novi broj. 109-956-6921/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Vasiljević Ljubica upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat parceli br. 693/2 K.O. Bijela, u ukupnoj površini od 402 m<sup>2</sup> u naravi vinograd 1. klase, bez tereta i ograničenja;

#### • Izvod iz planskog dokumenta:

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela-centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 09).

Uvidom u grafički prilog DUP-a, list broj 26. -Analiza postojećeg stanja) spratnost i krovovi- utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiran objekat.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Bijela- centar« list broj 8: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni MSD 6- mješovito stanovanje i stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima.

U ovim zonama planirane su namjene

- osnovna namjena – stanovanje
- poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu- a koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja. S tim u vezi, u okviru stambeno – poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za uslužne djelatnosti (kafet, pifer, restorani ) kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, trgovine i prodavnice zanatske radnje, galerije i dr.
- smještajni kapaciteti u funkciji turizma (apartmani i stanovi za sezonski turizam),
- pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture
- Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila
- Urbano zelenilo (linearno, parterno i sl.)

U okviru zone MSD 6 predviđena je izgradnja

- stambenih objekata (isključiva namjena stanovanje)
  - stambeno-poslovnih objekata (dominantna namjena stanovanje). Poslovanje je obavezno u prizemlju tj. etaži na nivou ulice, a na ostalim etažama moguće namjene su i poslovanje, stanovanje ili smještajni kapaciteti- apartmani.
  - pomoćnih objekata tipa B (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture)
- U ovoj zoni duž postojeće ulice koja vodi do obale obavezna je izgradnja stambeno-poslovnih objekata. Kod stambeno- poslovnih objekata namjena poslovanja je obavezna u prizemlju, a moguća je i na ostalim etažama)
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a »Bijela- centar« list broj 9: Planski koncept-, utvrđeno je da je na predmetnoj UP parceli br. 233 **planiran dvojni objekat sa susjednom UP br. 234.**

Dvojni objekat ili jednostrano uzidan objekat je objekat kojemu se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu)

Markice kojima su označeni objekti u grafičkim prilogima plana ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata već se gabariti planiranih objekata definišu isključivo na osnovu limitiranih vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuću zonu, a u okvirima planom definisanih građevinskih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda. Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega određuju vrstu planiranog objekta (slobodnostojeći, dvojni, objekat u nizu) i orijentaciju objekata, a nikako veličinu horizontalnog gabarita. Budući gabariti se formiraju prema zadatim pravilima uređenja i izrade za pripadajuću zonu.

**Objedinjavanje dvije ili više urbanističkih parcela u jednu lokaciju za izgradnju jedinstvenog objekta, moguće je samo kod urbanističkih parcela na kojima su planirani dvojni objekti ili objekti u nizu, kao i u zoni Kolektivni/ gradsko stanovanje a kada je u pitanju isti vlasnik, ili ukoliko više vlasnika zajednički upute takav zahtjev.**

• **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele, 300 m<sup>2</sup>
- Površina urbanističke parcele UP 233 nije definisana planom. Prema prilogu Plan parcelacije UP 233 definisana je koordinatnim tačkama.

**UP 233**

*Odgovara dijelovima k.p. 693/2 i 693/1, sve K.O. Bijela*

Koordinatna tačka	y	x
730	5554447.92	4701290.45
731	5554435.61	4701281.50
733	5554436.86	4701304.94
734	5554432.52	4701305.08
735	5554422.75	4701298.23

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP233 koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 693/2 K.O. Bijela i dijelu katastarske parcele broj 693/1 K.O. Bijela.

- 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, 011/19) 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:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele. Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je 3m. Normativ se ne odnosi na objekte u nizu i dvojne objekte.
- U zoni MSD6 (zona sa planiranim objektima u nizu max spratnosti P+3), pri izgradnji novoplaniranih objekata i rekonstrukciji postojećih objekata (bočne dogradnje) građevinska linija je obavezujuća tj. to je linija na kojoj se moraju postaviti novoplanirani objekti i dograđeni dijelovi objekata radi dobijanja efekta uličnog niza.
- Minimalna udaljenost objekata od regulacione linije je data na grafičkom prilogu list broj 10-Parcelacija i regulacija:

**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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 6 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 potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“ br.06/16) a prema cmogorskom standardu MEST EN 15221-6.

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

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

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

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

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

- Minimalna površina parcele pod zelenilom za objekte mješovitog stanovanja i stanovanja sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima zone MSD6 iznosi 40% dok je IZ 0.4
- Min % nezastrih, zelenih površina na UP iznosi 15%.
- Uvidom u grafički prilog list broj 15- Pejzažna arhitektura, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni- Zelenilo ograničenog korišćenja- zelenilo okućnica i individualnih objekata s turističkim i uslužnim djelatnostima
- Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.
- Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom uz dobro osmišljeno uređenje prijaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove) dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" boriti za jedini sto u vrtu,

najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.)

- Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma..
- Vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuca za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. te svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliiflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horizontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.* *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom
- Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem
- U uređenju parcele treba primjenjivati autohtone rastlinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- Uredjenje terena oko objekata raditi od prefabrikovanih betonskih ploča, luksuzne keramike za spojne uredjenje, prirodnog kamena, oblutka, ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona - Bomanite i dr. - shodno planiranim namjenama.

## **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:**

- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i nivelisanim površinama, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta, savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,3m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m

## USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan stambeni objekat ili stambeno-poslovni objekat. **Uz ovaj objekat može se graditi više pomoćnih objekata tipa B** (cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture), uz uslov da zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.
- Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,6 m
- Minimalna udaljenost pomoćnih objekata (izuzev podzemnih objekata infrastrukture i potpornih zidova) iznosi 1,5m od granica ka susjednim parcelama, dok je njihova minimalna udaljenost od regulacione linije data je na grafičkom prilogu **Parcelacija i regulacija** (gradjevinska linija kao za osnovni objekat).
- Površina pod otvorenim sportskim terenima i otvorenim bazenima računa se u izgradjenu površinu sa 20% stvarne površine.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

## MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

### • Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-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 DUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

### • Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz**- obezbjeđen sa postojeće saobraćajnice (katastarska parcela 694/2 KO Bijela) i sa planirane saobraćajnice (na dijelu kp. 693/2 i 695, sve KO Bijela), a sve prema grafičkom prilogu DUP-a br. 11- Saobraćaj.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori trotoara i samostalnih pješačkih staza su od asfalta kamena, betona granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

**Trotoari uz objekte su predviđeni sa obje strane objekta.** Pješački trotoari su predviđeni uz saobraćajnice gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale (jednostrano i dvostrano). Širina ovih trotoara je 150 ili 200cm, izuzev u slučajevima gdje nije bilo prostornih mogućnosti. Osim trotoara predviđene su samostalne pješačke komunikacije različite širine.

- **Parkiranje i garažiranje vozila- U zoni MSD6,** parkiranje treba rješavati na dijelu urbanističke parcele između regulacione linije (linije trotoara) i građevinske linije, i u unutrašnjim dvorištima (pasažima kroz objekte u nivou ulice min širine 3m) kao i eventualno u podzemnim etažama.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po sl. normativima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM/ stanu
Turizam	1 PM/ apartmanu ili 1PM na 2 do 4 sobe
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m <sup>2</sup> BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m <sup>2</sup>

- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko- konstruktivno rješenje objekta.

- Tamo gdje postoje uslovi, obavezna je izgradnja podzemne etaže za garažiranje stambenih i stambeno poslovnih objekata, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Sutereni i podrum stambenih i stambeno - poslovnih objekata maksimalne svijetle visine 2.6m koji imaju namjenu isključivo za garažiranje, ne ulaze u obračun ukupnog indeksa izgradjenosti. Ne predviđa se prenamjena podruma, odnosno suterenske etaže, iz garažiranja u druge namjene.

#### • Ostali infrastrukturni uslovi:

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

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

#### • Prirodni uslovi:

- Sa makroseizmičkog stanovišta predmetna parcela se nalazi u zoni **umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIC** za koju važi:



Litološki opis	glna pjeskovita oštrocrti do poluzaoobljeni šljunak i pijesak (a),pr) oštrocrtično kršje i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline- drobina (d)	
Nagib terena	0°-10°	
Dubina do vode	1,5m - 4,0m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa i klizanju)	
Nosivost terena	12-20 N/cm <sup>2</sup>	
Seizmičnost	zona	C2
	max (q)	0,20
	Ks	0,10
Temperatura	intenzitet (MCS)	IX
	srednja godišnja	15,1° C
	min. srednja mjesečna	5-9° C
Količina padavina	max. srednja mjesečna	24°-25° C
	srednja godišnja količina	1990mm
Intenzitet učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	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 zidarje, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcija treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna sijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta

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

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP 233 (odgovara dijelu katastarske parcele broj 693/2 K.O. Bjela i dijelu katastarske parcele broj 693/1 K.O. Bjela.)
- **Površina urbanističke parcele:**  
nije definisana planskim dokumentom
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0,4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1,2
- **Maksimalna spratnost objekta: (prilagodljiva konfiguraciji terena)**
  - stambenih objekata: max spratnosti- P+3, P+2+Pk, ili za terene čiji nagib prelazi 25°- S+P+3 i S+P+2+Pk (isključiva namjena stanovanje)
  - stambeno-poslovnih objekata (dominantna namjena stanovanje) max spratnosti- P+3, P+2+Pk, odnosno S+P+3 i S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25° (poslovanje je obavezno u prizemlju, tj. etaži na nivou ulice, a na ostalim etažama moguće namjene su i poslovanje, stanovanje ili smještajni kapaciteti)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža)
  - za spratnost (P): 4,00m;
  - za spratnost (P+Pk): 5,50m;
  - za spratnost (P+1): 8,00m;
  - za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;
  - za spratnost (P+2): 12,00m
  - za spratnost (P+2+Pk): 13,50m
  - za spratnost (P+3): 16,00m

**Apsolutna visina objekta** je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uredjenog terena uz gradjevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sjemena objekta

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno nivelisanog i uredjenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1 - itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama odredjeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Nije dozvoljeno smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka

stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenoj etaži.

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM/ stanu
Turizam	1 PM/ apartmanu ili 1PM na 2 do 4 sobe
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m <sup>2</sup> BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m <sup>2</sup>

• **Definicija pojmova**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i nivelisani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpun). Objekat može imati samo jedan suterena.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

**Podrum** je u potpunosti ukopan dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 260 cm. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 800cm. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješачki saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

**Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“ već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

**Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

**Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

- **Krov objekta:** Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6 -10 do oko 20 - 28 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, tegola kanadeza ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana.
- **Fasade objekata** kao i krovni pokrivači predviđjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.  
Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predviđjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl.)
- **Građevinski elementi** (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120cm i to na visini od min. 2,6m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni djelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50% ukupne površine etaže.
- **Spoljna stolarija:** Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.
- **Ograde** oko individualnih stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje).
- Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
- Komercijalni natpisi i paneli moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtenih biljnih vrsta.
- Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine 150cm.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1.5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1.8 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde

dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. **Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00 m.**
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvorneđe.

• **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. 64/17,044/18,063/18, 011/19) 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.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o uklanjanju (član 112 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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:

Izvodi iz DUP-a »Bijela-centar« (”Sl. list Crne Gore- op. br. 35/09) i to:

- list broj 6 -Analiza postojećeg stanja: spratnost i krovovi-
- list broj 8 -Plan namjene površina-
- list broj 9: -Planski koncept-
- list broj 10: -Parcelacija i regulacija-
- list broj 11 -Saobraćaj-
- list broj 12 -Plan elektroenergetike-
- list broj 13: -Telekomunikacije-
- list broj 14: -Hidrotennička infrastruktura-
- list broj 15: -Pejzažna arhitektura-

### – Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj 05-1094/19 od 09.04.2019. godine

**Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-297/2019-3 od 01. jula 2019. godine, primljeni 08.07.2019. godine

### – List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:


Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 693/2 K.O. Bijela, broj: 374/ 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, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-6921/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Vasiljević Ljubica upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 693/2 K.O. Bijela, u ukupnoj površini od 402 m<sup>2</sup> u naravi vinograd 1.klase, bez tereta i ograničenja;

### Samostalna savjetnica III

  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

### Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

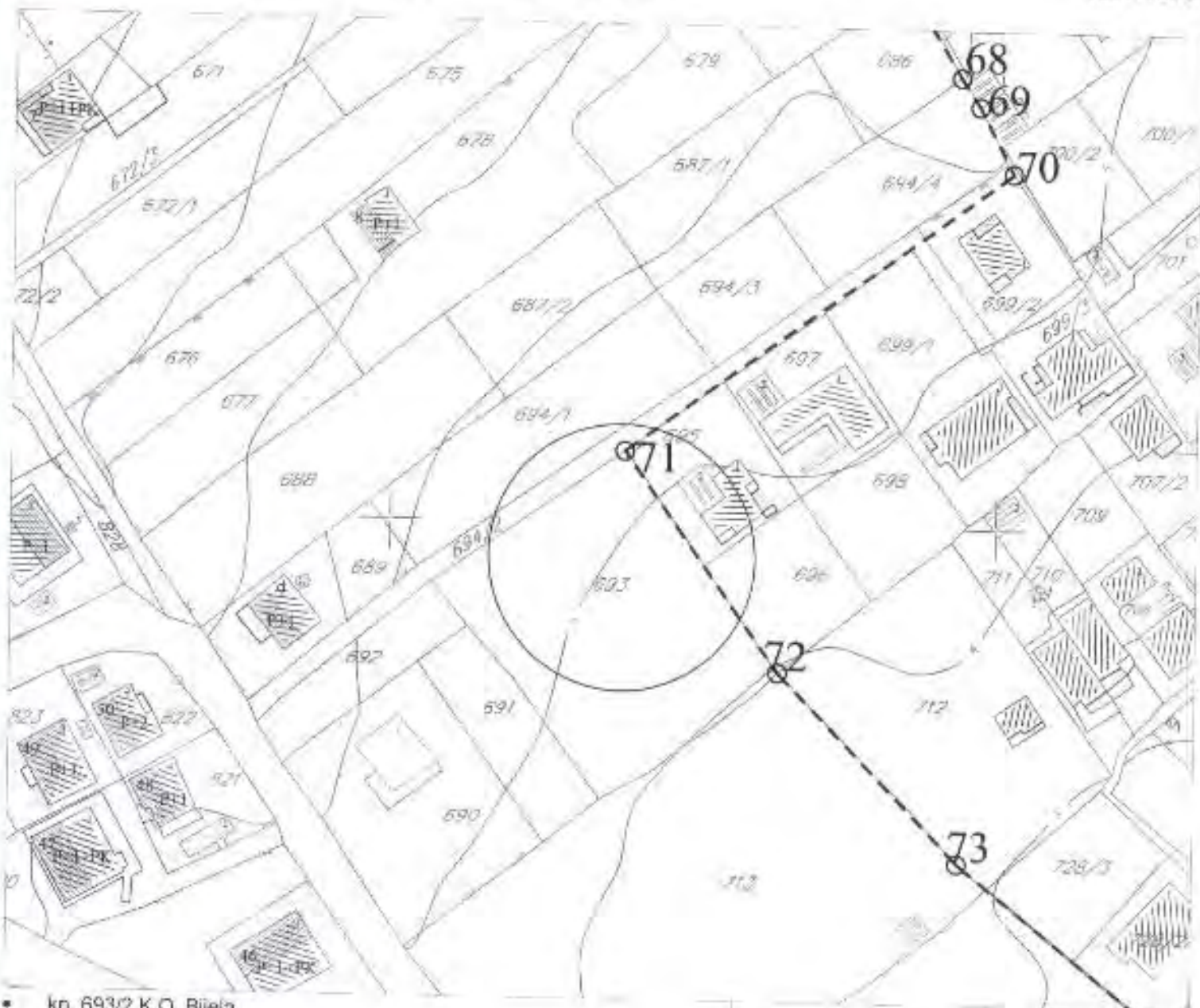
  
Bećir Božo spec.sci.građ.

### SEKRETARKA:

  
Arh. Manna Sekulić spec.sci.

### Dostaviti:

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



• kp. 693/2 K.O. Bijela

LEGENDA

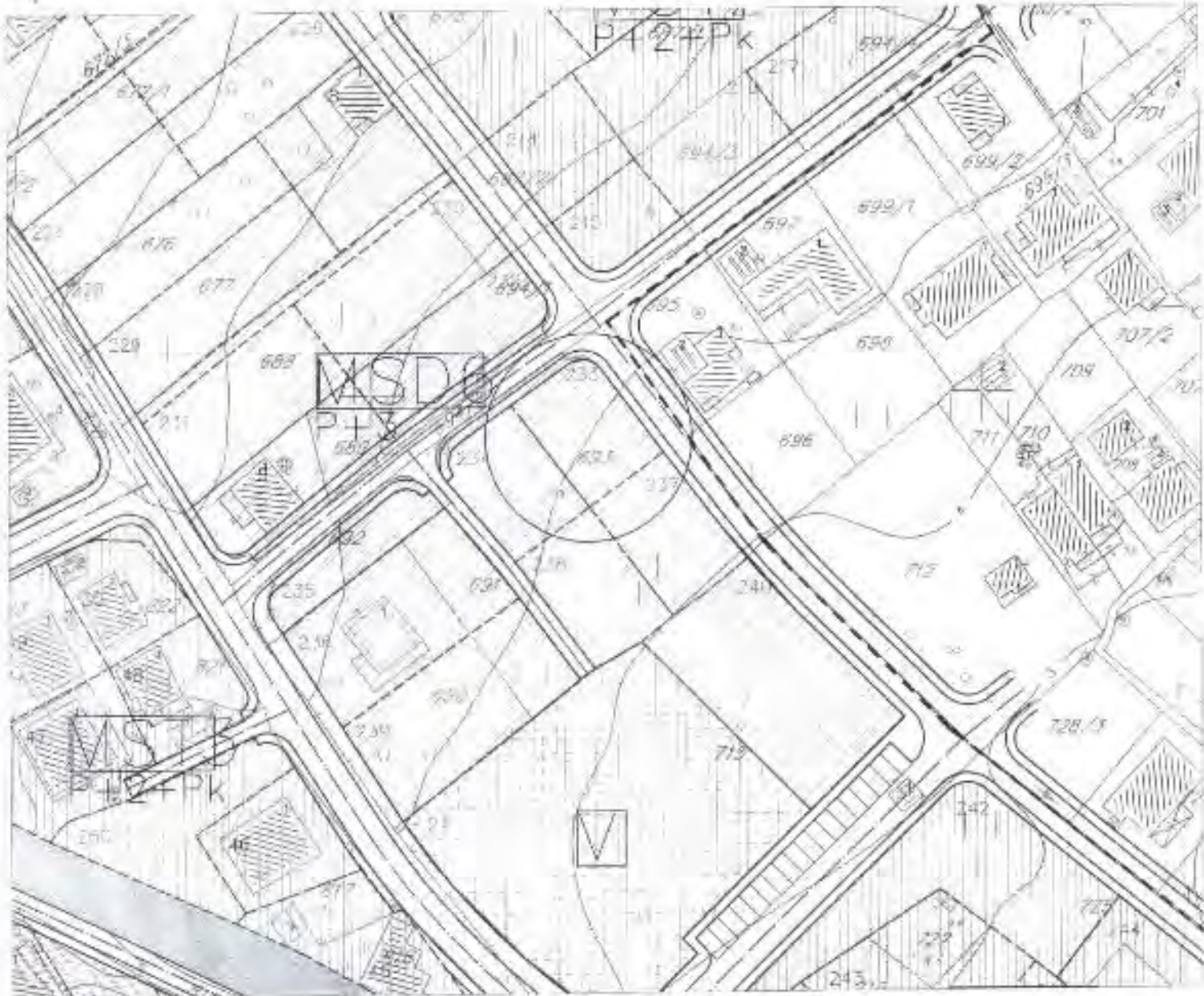
- granica željeva plana
- katstarske parcela
- 77 oznaka katstarske parcelne
- urb.parcela postojeći objekata



Samostalna savjetnica III-











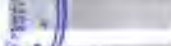


Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 693/2 KO Bijela



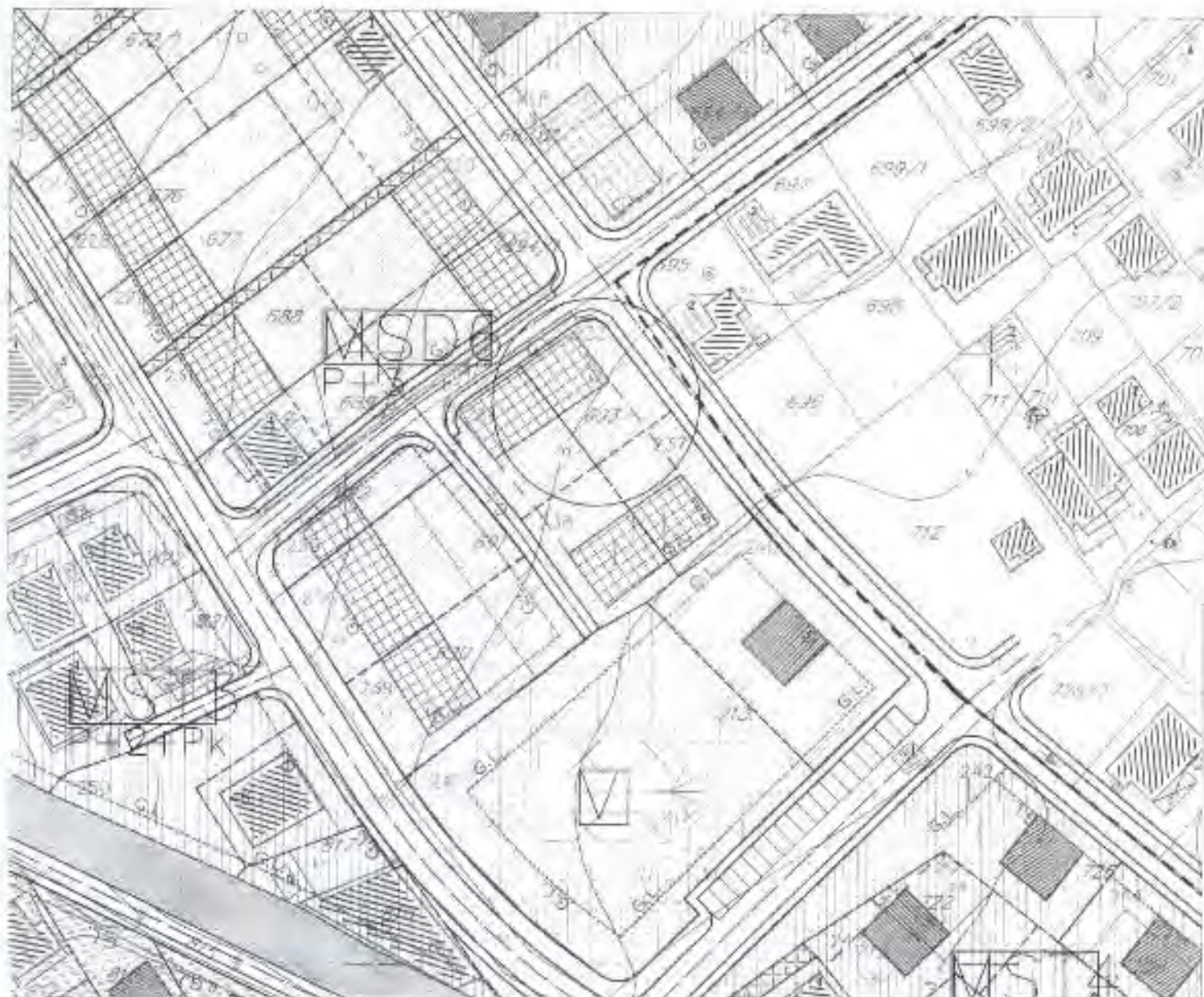
	kollektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kollektivno stanovanje sa djelatnostima/ dječja i socijalna zašt
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelat
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji
	namjena za višeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica inž.  
 irh. Davidović Marijana dipl.ing.










op. 693/2 KO Bijela



#### MARKICE PLANIRANIH OBJEKATA

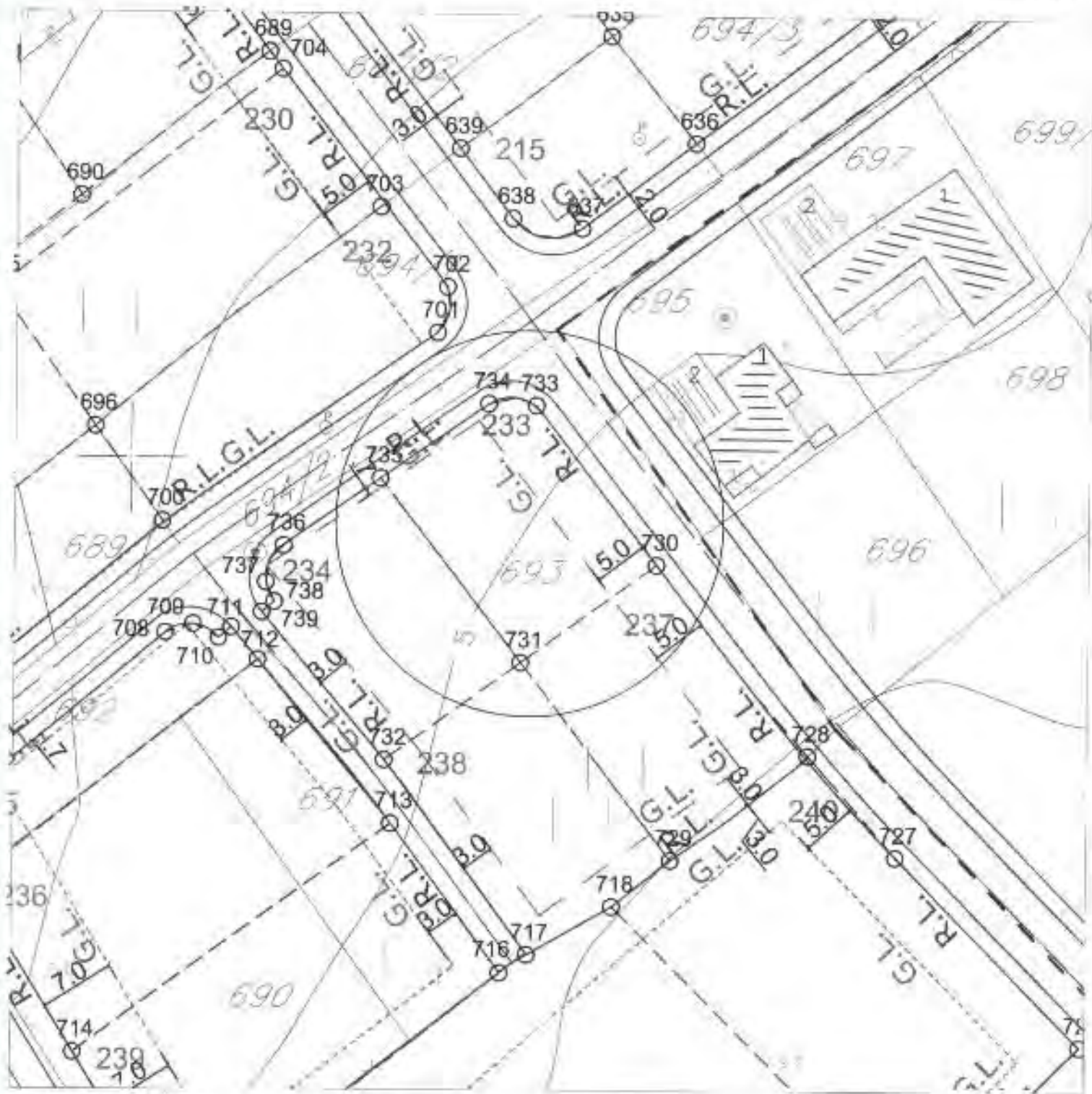
-  planirani stambenostojeći objekti
-  planirani dvojni objekti / objekti u nizu
-  dvojni objekti / objekti u nizu pri rekonstrukciji

**NAPOMENA:**  
Markice kojima su označeni objekti u grafičkim prilozima ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata. Gabariti planiranih objekata isključivo na osnovu limitirane vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuće okvire planara definisanih linijama i propisanih minimalnih udaljenja od svojeda.  
Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega planiranog objekta (stambenostojeći, objekat u nizu) i objekata, a nikako ~~ne~~ **ne** predstavljaju gabarite. Budući gabariti se formiraju prema **propisanim** uslovima i izgradnje za pripadajuću zonu.

Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica III  
rh. Davidović Marijana dipl.ing.





• kp. 693/2 KO Bijela

Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica III  
 arh. Davidović Marijana dipl.ing.



	granica zahvata plana
	urbanistička parcela
	katastarska parcela
	gradjevinska linija
	regulaciona linija ( linija trotoara)
	urh.parcela postojećih objekata
	urh.parcela novoplaniranih objekata
	oznaka katastarske parcele
	namjena za višetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks brodogradilišta
	zone Marskog dobra
	tanjiri zelenilo



• kp. 693/2 K.O. Bijela







Herceg Novi, 28.03.2019

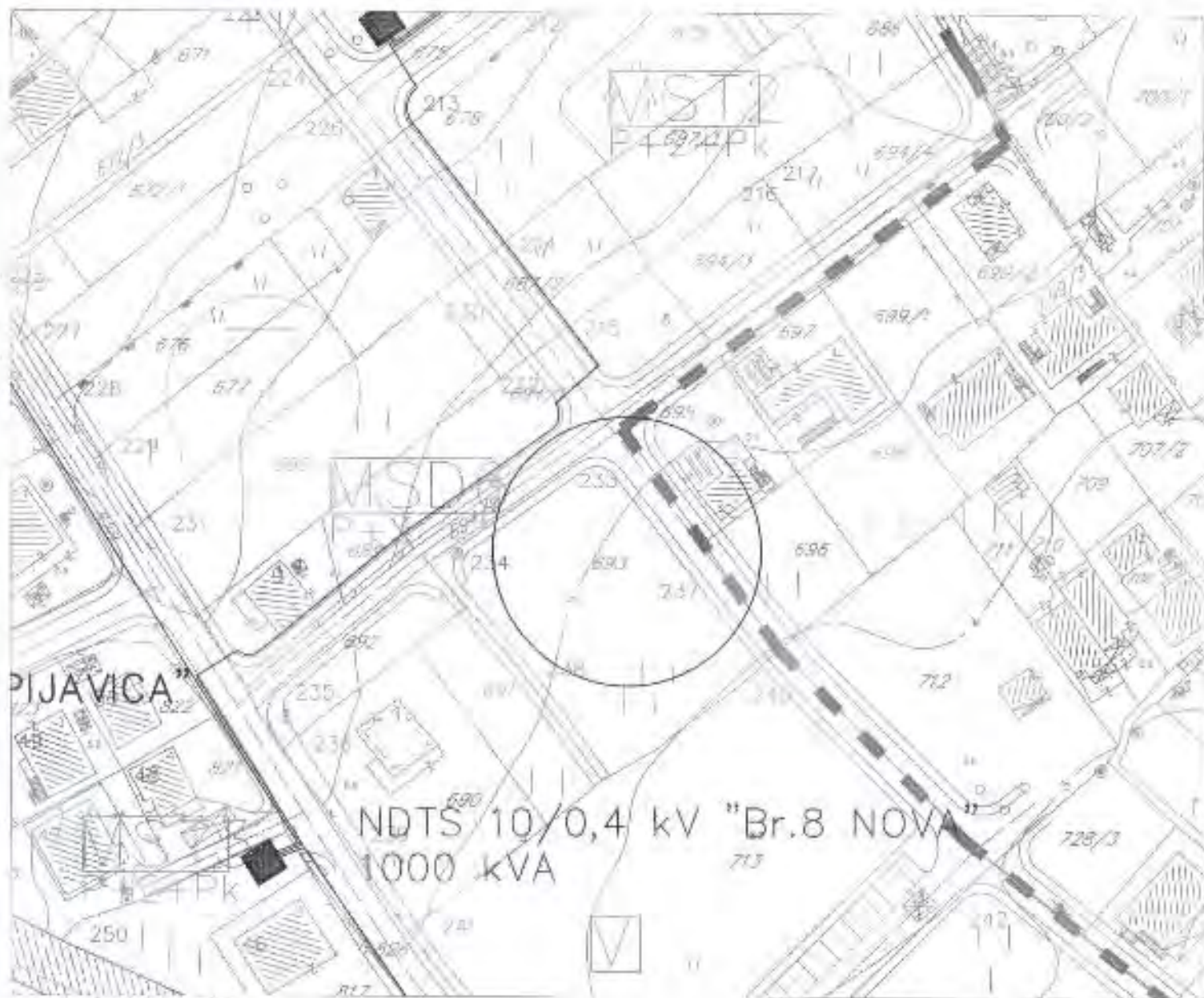
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



## LEGENDA

-  granica zahvata plana
-  postojeće saobraćajnice
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  denivelisano ukrštanje



• kp. 693/2 K.O. Bijela



Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



LEGENDA:

	TS 35/10 kV
	TS 10 / 0,4 kV
	PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
	35 kV KABAL
	35 kV KABAL NOVI
	35 kV KABAL UKLANJA SE
	35 kV DALEKOVOD
	35 kV DALEKOVOD UKLANJA SE
	10 kV KABAL
	10 kV KABAL NOVI
	10 kV KABAL IZMJESTEN
	10 kV KABAL UKLANJA SE
	DV 10 kV
	DV 10 kV UKLANJA SE
	GRANICE ZONA NAFAPANJA
	Koridor u smislu člana 103. Pravilnika o izgradnji nadzemnih elektroenergetskih linijova naz. naponu od 1 kV do 35 kV



• kp. 693/2 K.O. Bijela



Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica tll

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



### LEGENDA

- granica zahvata plana
- [ ] — postojeća tk infrastruktura
- [ ] — postojeći spoljašnji tk izvod
- - [ ] - - planirana tk infrastruktura



kp. 693/2 KO Bijela



Herceg Novi, 28.03.2019

Samostalna savjetnica-III  
 arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- |  |   |
|--|---|
|  | granica zahvata plana                             |
|  | vodovod postojeći                                 |
|  | vodovod planirani                                 |
|  | fekalna kanalizacija postojeća                    |
|  | fekalna kanalizacija postojeća - uklada se        |
|  | fekalna kanalizacija planirana                    |
|  | fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod |
|  | atmosferska kanalizacija planirana                |
|  | potok   |



kp.693/2 KO Bijela



Herceg Novi, 28.03.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



**LEGENDA**

Zelene površine javnog korišćenja

- Zelene kvadrati
- Linearno zelenilo – drvećni i parterni zelenilo
- Zelenilo (travnjaci i travnjaci)
- Zelenilo oprema i rekreacija
- Zelenilo zelenilo

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelene površine poslovni objekti
- Zelene površine kolektivnog korišćenja sa djelatnošću
- Zelene površine objekti
- Zelene površine (travnjaci i travnjaci) sa kolektivnim i javnim djelatnošću
- površine sa višestrukom funkcijom
- stambeno-poslovni kompleks Brodograditeljski
- zona Moravskog dočela



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,  
81250 Cetinje, Crna Gora  
tel: +382 41 232 153  
fax: +382 41 232 153  
www.uzkd@t-com.me

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено:		08-07-2019	
Број	Име / Функционално име	Редни бр.	Страна
02-3-350	UP I-295/19-1/3		

Br: (P) - 25 292 / 2019 - 5 Jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, br UP/I-05-297/2019-1, a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101, stav 2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

## RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 233 koja se sastoji od kat. parcele broj 693/2 i 693/1 KO Bijela, u zahvatu DUP-a Bijela centar i PUP OHN, opština Herceg Novi**

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



- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terasa u nivou prizemlja i ograđne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ograđnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalice, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

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

## Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-297/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji UP 233 koja se sastoji od kat parcele broj 693/2 i 693/1 KO Bijela, u zahvatu DUP-a Bijela centar i PUP OHN, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Bijela, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu



Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da je za predmetnu lokaciju predviđena izgradnja stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni MSD 6 – mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+3, P+2+Pk, odnosno S+P+3 i S+P+2+Pk (na terenima nagiba > 25 stepeni). Daljim uvidom konstatovano je da se na predmetnoj parceli planira dvojni objekat sa susjednom urbanističkom parcelom broj 234. Dvojni objekat ili jednostrano uzidan objekat je objekat kome se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu).

Terenskim obilaskom konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u jugozapadnom dijelu naselja Bijela i nalazi se ispod Jadranske magistrale. Neposredno okruženje predmetne lokacije pretežno čine slobodnostojeći stambeni objekti. Spratnost okolnih objekata varira zavisno od nagiba terena i kreće se od dviji do četiri nadzemne etaže, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+2 i P+3. Ovi objekti svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

**DIREKTOR**  
dipl. ing. arh. Božidar Božović



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI  
Broj: 374/2019  
Datum: 17.04.2019.



Katastarska opština: BIJELA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 5  
Parcela: 693/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE****PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-6921/2019

Datum: 23.04.2019.

KO: BIJELA

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 pu zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI . . za potrebe UTU izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 1467 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
693	2		5 23 0	28/12/2007	BLACA	Vinograd i kosa KUPOVINA		402	16,28
Ukupno								402	16,28

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1812938245019	VASILJEVIĆ PETAR LJUBICA Bijela - Bijela	Ovojnina	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)



Nadležnik:

MIRJANA RADUSINOVIĆ





Broj:05-1094/19  
 Herceg Novi, 09.04.2019.god.

*horionig*

**ОПШТИНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 Херцег Нови**

1. Datum: 10-04-2019	
2. Broj: 02-3-350-UP-295/19-1/1	3. Datum: 10-04-2019

**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**VASILJEVIĆ VELIMIR**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1094/19 od 04.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 693/2 k.o. Bijela, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-295/2019 od 28.03.2019.god, konstatuje se:

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

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi



Referent za priključke  
 na VTK mreži

*Marko Janjušević*  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

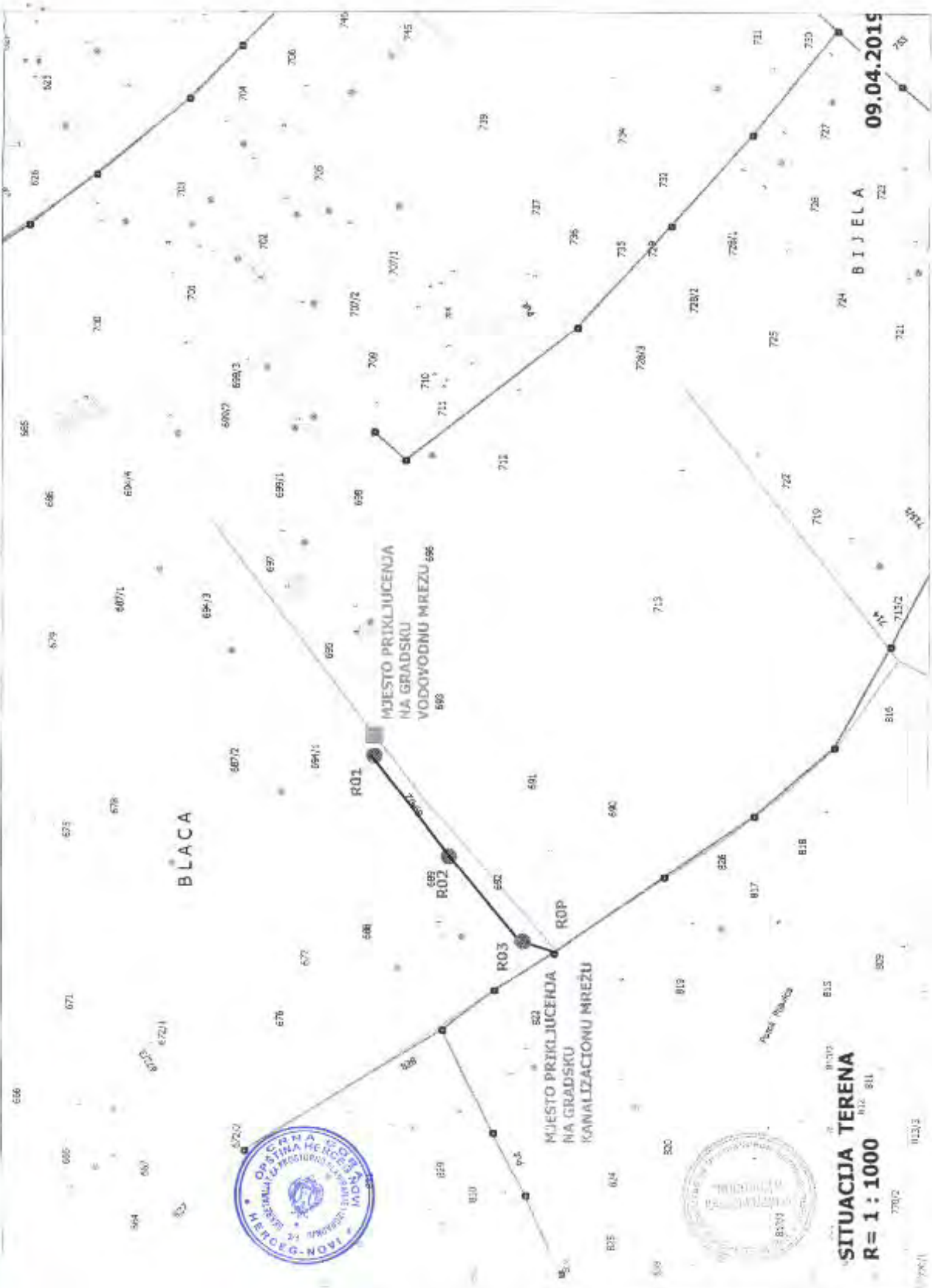
Tehnički rukovodilac:

*Mića Stojanović*  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.



Direktor

*Olivera Doklečić*  
 Mr. Olivera Doklečić  
 dipl.ing.grad.



BLACA

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU 696

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU



**SITUACIJA TERENA**  
R = 1 : 1000

09.04.2019

B I J E L A

656 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000