



Opština  
Opština Herceg Novi

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

## **ZA IZGRADNJU PORODIČNE STAMBENE ZGRADE**

PLANSKI DOKUMENT: Prostorni plan Opštine Herceg Novi  
za period do 2020 godine  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Rončević Draško  
Tivat

OBRADJIVAČ:

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 25.11.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: 02-3-350-400/2015  
Herceg Novi, 25.11.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju »porodične stambene zgrade«, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od katastarske parcele broj 850 K.O. Mrkovi na Luštici-Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine (»Sl. list CG«, op. prop. br.07/09).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Rončević Draško iz Tivta, Marići b.b.
- Zahtjev podnijen ovom Sekretarijatu dana 29.06.2015. godine, pod br: 02-3-350-509/2015.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br.07/15), Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09) i član 8. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09).

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 850 k.o. Mrkovi od 05.06.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br.223 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4582/2015 od 04.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Rončević Draško iz Beograda isključivi vlasnik katastarske parcele broj 850 k.o. Mrkovi, u površini od 866 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09).

Uvidom u grafički prilog PPOHN: karta 4.-"Namjena prostora" predmetna parcela se nalazi u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama

  - Članom 8. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09) je precizirano: "Za pojedinačne lokacije objekata

porodičnog stanovanja i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbjeđen prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte. urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu ovog Plana, u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C).”

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- tektonski sklop: jadranska zona-PARA-AUTOHTON (PPOHN, Pregledna karta br.1- Tektonski sklop)
- nagib terena: prema geodetskom snimku  
nosivost terena: mora se eksperimentalno utvrditi za lokaciju prilikom projektovanja objekta (PPOHN, poglavlje 2.2.1.5. Stabilnost i nosivost terena, str.20.)
- litološki sastav: pretežno krečnjaci i dolomite, rjeđe laporci (PPCG, Pregledna karta br.02- Litološko-stratigrafska karta Crne Gore)
- hidrogeološke karakteristike: tereni sa akiferima kavezorne poroznosti (PPCG, Pregledna karta br.03-Hidrogeološka klasifikacija stijena)
- inženjersko-geološke karakteristike: vezane-okamenjene stijene krečnjaci, dolomite, manje pojave decita i andezita, keratofira i kvarckeratofira (PPCG, Pregledna karta br.04 - Inženjersko-geološka karta)
- erozija-srednja erozija (PPCG, Pregledna karta br.07-Erozija-postojeće stanje)
- intenzitet zemljotresa: IX (MCS) (PPCG, Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, str.26.)
- temperatura: srednja godišnja 15,8 °C  
min. srednja mjesečna 8 °C  
max. srednja mjesečna 25 °C
- količina padavina - srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm
- insolacija: 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova na skici lokacije

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

- Površina urbanističke parcele odgovara površini predmetne katastarske parcele i iznosi **P= 866 m<sup>2</sup>**, a definisana je koordinatama graničnih prelomnih tačaka iste.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 16. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, broj 23/14 i 32/15), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke, odnosno katastarske parcele.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokacije
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokacije
- U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcela iznosi **3.00 m**
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, vodeći računa o koti nivelete potoječeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža.
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja »porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 850 k.o. Mrkovi. a u skladu sa svim urbanističkim parametrima.

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

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

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT

#### NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama.

**Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama.**

Br. kat.parc.	Površina lokacije m <sup>2</sup>	BRGP prizemlja m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	BRGP m <sup>2</sup> objekta	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
850	866	346	0.4	500	0.8	P+1 ili P+Pk	Stanovanje

**Napomena:** data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže (podrum ili suterren), a prema uslovima nagiba terena.

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

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

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

– **Broj stambenih jedinica: 4**

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 u zavisnosti od broja nadzemnih etaža:

- za spratnost **P+1: 8,00 m;**
- za spratnost **P+Pk: 5,50m;**
- za spratnost **P: 4,00 m;**

**Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne površine, a naziv "ruralno" se odnosi prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta (poglavlje 3.1.6. tačka 4. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).**

– "Porodična stambena zgrada" je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice". (čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta ("Sl. list CG", br. 51/08)).

– izgradnja "porodične stambene zgrade" u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama je **max. dozvoljene spratnosti od dvije nadzemne etaže (prizemlje+sprat ili prizemlje+potkrovlje).**

– **Planski parametri (stanovanje niskih gustina-porodično):**

- Indeks zauzetosti: 0.4
- Indeks izgrađenosti: 0.8
- Broj etaža: do 2 nadzemne

**Napomena:** shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena.

**U podzemne etaže se ubrajaju: podrum i suterren.**

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2.40 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. 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 8.0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren, a namjena može biti za garažiranje ili za ostale namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije (nije dozvoljena prenamjena garaža u suteren u druge namjene).

- **ukoliko objekat ima spratnost P+Pk**, max. dozvoljeni nadzidak za potkrovlje je **1.50 m**

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa 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 indeksa 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);

- **apsolutna visina objekta** (visina koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do sljemena objekta) proističe iz najveće dozvoljene visine pročelja objekta, oblika i veličine horizontalnog gabarita objekta (projektovano u okviru definisane zone, a u skladu sa navedenim urbanističkim parametrima), oblikovanja i nagiba krova (21 stepen - 30 stepen).

- Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat, koji čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom (poglavlje 3.1.7. tačka 2 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

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

##### **• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

##### **• Materijali obrade:**

**Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne površine, a naziv "ruralno" se odnosi prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta** (poglavlje 3.1.6. tačka 4. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi);

**Krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni - nagiba od 21-30 stepeni. Sljeme krova mora se postaviti na 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. belvederi, 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 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;

- **Krovni pokrivač:** kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;

**Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravnih pročeljnih zidova objekta);

**Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;

**Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;  
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;  
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **Arhitektonsko oblikovanje:**  
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.

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

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
  - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih 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. 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.  
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 suvomeđe.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
  - U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borići, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
  - 70% objektom nepokrivenog dijela parcele mora biti pod zelenilom ili površinama za igru djece, sport i rekreaciju.
- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**
  - Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
  - Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

## 6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

### • **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

### • **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

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

### • **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

### • **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd. shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlaštene organizacije;
- 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;
- Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata ( za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);

## 7. INFRASTRUKTURA:

### • **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski i pješački pristup predmetnoj parceli obezbjeđen je sa postojeće saobraćajnice, tj. lokalnog puta (javni put-katastarska parcela broj 1541 k.o. Mrkovi, LN 24, uvid na sajtu Uprave za nekretnine).
- 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%.

Potrebna broj parking mjesta za predmetnu parcelu prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stanu

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list

CG", br. 13/07, 05/08 i 00/11). Visina etaža garaže je od 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od strane ovog Sekretarijata dana 24.08.2015.g. pod brojem: 02-3-231-277/2015.**

• **Elektroinstalacije:**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

• **Telekomunikacione instalacije :**

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

• **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.

Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama ( „Sl. list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .

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

## **8. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl. list CG", op. prop. br. 47/13).

- Poboľjšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

## **9. OSTALI USLOVI:**

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.



- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14 i 32/15)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.  
Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87., 88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 ) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd.**, shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG”, br. 28/11)).  
Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz PPOHN, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Direkcije za saobraćaj Vlade CG.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog PUP-a;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
  - a) **Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I,**

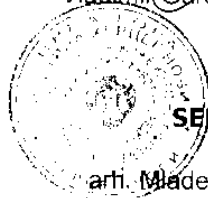
arch. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

Vladimir Gardašević, dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

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



**SEKRETAR,**

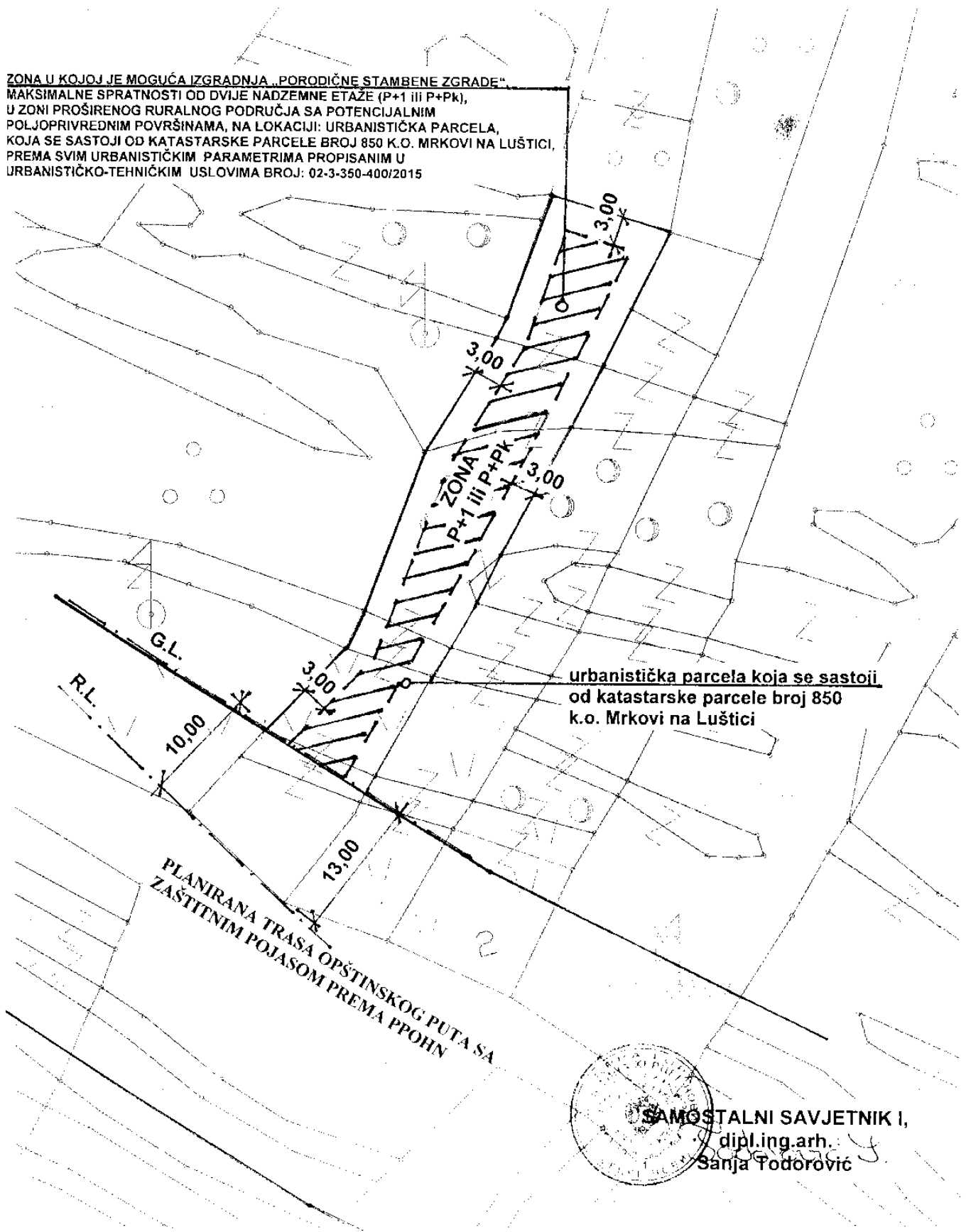
arch. Mladen Kadić, dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-400/2015 od 25.11.2015.godine

Na osnovu: Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.god  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA „PORODIČNE STAMBENE ZGRADE“,  
MAKSIMALNE SPRATNOSTI OD DVIJE NADZEMNE ETAŽE (P+1 ili P+Pk),  
U ZONI PROŠIRENOG RURALNOG PODRUČJA SA POTENCIJALNIM  
POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA,  
KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 850 K.O. MRKOVI NA LUŠTICI,  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-400/2015



SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović

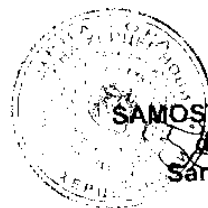
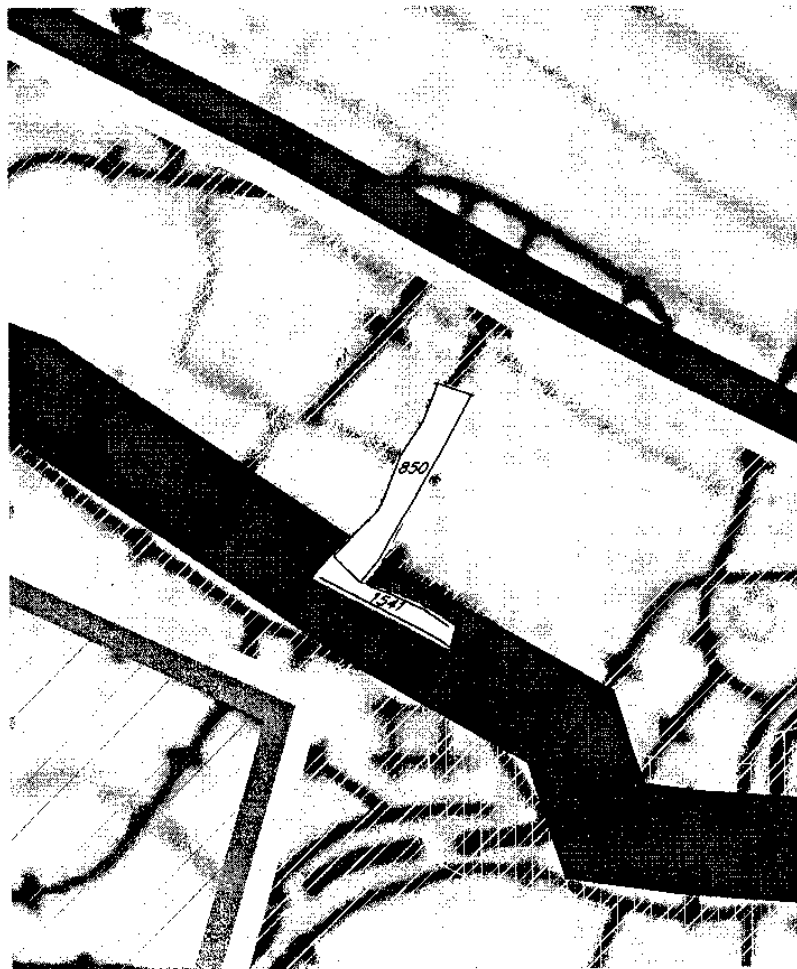


CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-400/2015  
Herceg Novi, 25.11.2015.god.

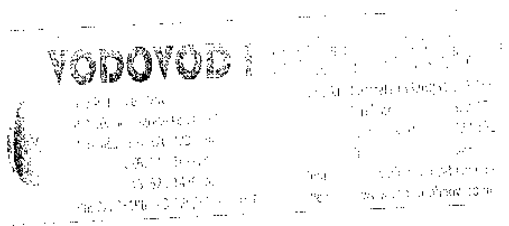
Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Karta 4: „Namjena prostora“

-  prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama



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



02-3-350-400/2015-1/2

Broj:05-2412/15  
Herceg Novi, 04.08.2015.god.

Sauyq

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
RONČEVIĆ DRAŠKO, Marići bb  
TIVAT

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

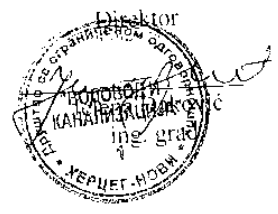
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2412/15 od 31.07.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 850 k.o. Mrkovi na Luštica, i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-400/2015 od 30.07.2015.god, konstatuje se:

❖ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
  - tehničkoj službi
  - arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži  
*Ratka Radynović*  
Ratka Radynović  
dipl. ing. proiz.

Tehnički rukovodilac  
*Mića Stojanović*  
Mića Stojanović  
dipl.ing. grad.



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu  
Broj: 02-3-231-277/2015  
Herceg Novi, 24.08.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Rončević Draška iz Tivta, Marići bb, u postupku izdavanja saobraćajno – tehničkih uslova, u okviru procedure izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ – opštinski propisi, broj 07/09, 35/09), te uvida u PPO Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ 7/09), izdaje

#### **SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele 850 k.o. Mrkovi na Luštici**

Urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele 850 k.o. Mrkovi na Luštici, nalazi se u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, u kojoj je dozvoljena izgradnja porodične stambene zgrade maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže.

Kolski i pješački prilaz lokaciji obezbijedjen je sa postojeće prilazne saobraćajnice - lokalni put, zemljište označeno kao katastarska parcela 1541 k.o. Mrkovi (Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima „Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 7/09,35/09).

Priključenje lokacije na postojeći lokalni put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kolovoza).

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

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema kriterijumu iz Prostornog plana - 1,4 parking mjesto po stambenoj jedinici. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x5,0m .