



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

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

### **ZA IZGRADNJU PORODIČNE STAMBENE ZGRADE**

PLANSKI DOKUMENT:                      Detaljni urbanistički plan «Pod Trebesin»  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 32/92 i 17/97)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:                                      Milutinović Vitomir iz Herceg Novog

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 28.12.2015. godine



CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: 02-3-350-409/2015  
Herceg Novi, 28.12.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti S+P+1,  
u zoni individualnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela,  
koja se sastoji od katastarske parcele broj 1081/14 K.O. Trebesin u Herceg  
Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Pod Trebesin«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br.32/92 i 17/97).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Milutinović Vitomir iz Herceg Novog, Risanska br.9.  
Zahjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.05.2015. godine, pod brojem: 02-3-350-409/2015.

### 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. broj 07/15) i Detaljni urbanistički plan "Pod Trebesin" ("Sl. list CG", op. prop. br.32/92 i 17/97).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1081/14 k.o. Trebesin od 02.10.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br.710 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4585/2015 od 04.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Milutinović Vitomir iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1081/14 k.o. Trebesin, u površini od 414 m2, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Pod Trebesin« (»Sl. list CG«, op. prop. br.32/92 i 17/97).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.III: "Postojeće stanje", na predmetnoj parceli ne postoji izgrađen objekat.



- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.IV: "Generalno rješenje" predmetna parcela se nalaze u zoni "individualnog stanovanja", upisane maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+1.

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu II: "Prirodni uslovi, Karta pogodnosti terena za urbanizaciju", predmetna parcela se nalazi u **KATEGORIJI IIb** za koju važi:
  - litološki opis: silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2.3), vapnenječki lapor, laporoviti vapnenac i glinoviti lapor (K2-E), rožnjaci, silificirani vapnenci i lapori (K1)
  - nagib terena: od 10° do 20°
  - dubina do vode: 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan
  - nosivost terena: 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: Zona: C2 (zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa; mogućnost i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima)
    - Q<sub>max</sub> 0,16 (q)
    - K<sub>s</sub> 0,08
    - Intenzitet: (MCS) IX
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
  - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)

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

- Tekstualnim dijelom DUP-a, definišu se smjernice parcelacije po planskom dokumentu.
- Osnovni princip formiranja parcele u zoni individualnog stanovanja je da se, gdje god je to moguće, prihvati postojeća parcelacija uz poštovanje zadatih kriterijuma:
  - Površina parcele: min. 300 m<sup>2</sup>, a max. 700 m<sup>2</sup>;
  - Za svaki objekat obavezno obezbjediti kolski ili pješački prilaz.
- Poštujući navedene uslove i smjernice parcelacije, kao i namjenu površina i uslove regulacije utvedene u grafičkom prilogu VI: "Regulacija prostora" u smislu člana 58. i 60. 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) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1081/14 k.o. Trebesin.**
- Površina urbanističke parcele **odgovara površini katastarske parcele broj 1081/14 k.o. Trebesin** i definisana je koordinatama prelomnih tačkama predmetne katastarske parcele.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele, kao i tačna površina urbanističke parcele.
- **Položaj objekta na parceli** određen je građevinskom linijom označenom na skici plana lokacije i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele koje ne može biti manje od 2,50 m za osnovni objekat.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- **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 potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja porodične stambene zgrade, do maksimalne spratnosti S+P+1, na lokaciji: urbanistička parcela koja



se sastoji od katastarske parcele broj 1081/14 k.o. Trebesin, a u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima:

\*G.L.- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora - izgradnji objekata)

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najjšturenijeg 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 "individualnog stanovanja".

Tabelarni prikaz za predmetnu urbanističku parcelu – zona "individualnog stanovanja".

Broj UP	Površina UP m <sup>2</sup>	BRGP prizemlja	Kp- koeficijent zauzetosti	Korisna površina objekta	Ki-koeficijent izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
nije definisan DUP-om	odgovara površini kat parc 1081/14 k.o. Trebesin i iznosi 414	165,6	0,4	331,2	0,8	S+P+1	Stanovanje

\* Kp- koeficijent zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta je količnik bruto površine gabarita objekta i površine lokacije.

\* Ki- koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije

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

„Porodična stambena zgrada” je zgrada namjenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice”. (čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata „Sl. list CG”, br. 51/08).

– Najpovoljnija spratnost na približno ravnom i blago nagnutom terenu definisana opštim uslovima tekstualnog dijela DUP-a je: P+1+Pk (do 25 stepeni), te modifikacija te spratnosti prema uslovima terena (S+P+1).

– Maksimalno dozvoljena spratnost za predmetni objekat (prema grafičkom prilogu, list IV: „Generalno rješenje”): **S+P+1** (suteran+prizemlje+sprat)

– Maksimalan broj stanova u objektu: **4** (porodična stambena zgrada)

**Napomena:** maksimalna korisna površina za individualne stambene objekte i maksimalni broj stanova u istom, koji su definisani DUP-om „Pod Trebesin” – ne primjenjuju se shodno odredbama Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG”, op. prop. br. 35/09 i 21/10)

– Denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili međuspratu), koji moraju obavezno biti u sklopu jedinstvenog gabarita objekta, (kao što su: garaže, ostave, spremišta i sl.)

Međusoban odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije, podrazumijeva uslove iz crteža „B”.

#### Definicije opštih pojmova prema PPOHN, poglavlje 3.1. Urbanistička pravila,

(Odluka o sprovođenju PPOHN na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG”, op. prop. br. 35/09 i 21/10)) :

– **«Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene. »





« **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka 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 nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu. »
- « **Visina nadzitka potkrovlja** meri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija ( projekcija kose ravni krova ) nad osnovnim gabaritom ( etaža ispod potkrovlja). »
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta:

- za spratnost	<b>P+1+Pk: 9,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P+1: 8,00 m;</b>
- za spratnost	<b>P+Pk: 5,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P: 4,00 m.</b>

#### 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 izbjegnju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

##### • Materijali obrade:

**Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama;

- **Krov objekta:** obavezan kosi krov, dvovodan ili razudan nagiba od 21 do 26 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 do 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;

**Potkrovlje:** treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama.

**Krovni pokrivač:** kupa kanalica ili mediteran crijep ;

- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m do 0,30 m (od ravnih pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima.



- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećim ambijentalnim vrijednostima lokacije.

- Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci, i grilje, trijemovi, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnje dvorište iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase okrenute moru i drugo.

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

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

- Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1,50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Tehnička dokumentacija (glavni ili idejni projekat) mora da sadrži projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture na predmetnoj lokaciji;

- Ozelenjavanje treba usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju ili za voćnjak i povrtnjak. Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (*Wisteria sinensis*);

Za kompoziciju zelenila, pored autohtonog, koristiti i alohtone vrste. Preporučuju se:

*Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucalyptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Tamarix sp.* – tamaris, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Cordylina australis* – kordilina, *Yucca gloriosa* – juka, *Aucuba japonica* – aukuba, *Cistus sp.* – bušini, *Agava americana* – agava, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila, *Passiflora ceorulea* – pasiflora, *Salvia officinalis* – žalfija, kadulja, *Lavandula officinalis* – lavanda, *Rosmarinus officinalis* – rumarin, *Iris germanica* – perunika, *Santolina sp.* – santoline, *Lantana camara* – lantana, itd....

- **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 0.90 m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1.20 m. 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. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

- Tehnička dokumentacija za izdavanje građevinske dozvole (Idejni ili Glavni projekat) mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i Elaborat pejzažne taksacije sa podacima



o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

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

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehničke 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;
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);

## 7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

**Kolski i pješački prilaz:** obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice (katastarska parcela broj 1081/5 – »javni putevi«, LN 136 k.o. Trebesin), a preko katastarskih parcela broj 1081/11, LN 227 k.o. Trebesin, (susvojina Mijović Mare, Mijović Mila, Mijović Obrena i Mijović Petra), 1076/1, LN 227 k.o. Trebesin, (susvojina Mijović Mare, Mijović Mila, Mijović Obrena i Mijović Petra) i 1081/18 – »nekategorisani putevi«, LN 132 k.o. Trebesin (susvojina Mijović Milice, Doklešić Petra i Doklešić Zorke), preko kojih treba obezbjediti »službenost prolaza« do predmetne katastarske parcele, te o istom dostaviti adekvatan dokaz uz zahtjeva za građevinsku dozvolu.

- **Parkiranje i garažiranje vozila:** U okviru sopstvene urbanističke parcele i to najmanje dva parking mjesta, odnosno planirani stepen motorizacije prema GUP-u je 1,1 PM/ domaćinstvu (tekstualni dio DUP-a, strana 18.), ukoliko se obezbjedi kolska službenost prolaza preko gore navedenih parcela. U suprotnom, na najbližem javnom parkingu.
- Kod formiranja parking prostora, koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,35 x 5,00 m.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od strane ovog Sekretarijata dana 22.12.2015.g. pod brojem: 02-3-231-414/2015.**

- **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);

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na



sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me):  
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Hidrotehničke instalacije :**

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

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

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

**8. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

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

**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 tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu**, 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., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i “Sl. list CG”, br.28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata. Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

**Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

- a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose vezane za „službenost kolskog i/ili pješačkog prolaza” do predmetne katastarske parcele, a preko katastarskih parcela broj 1081/11, 1076/1 i 1081/18 k.o. Trebesin i o istom dostavi adekvatne dokaze uz pomenuti zahtjev.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I,**

  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

  
Vladimir Gardašević dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

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

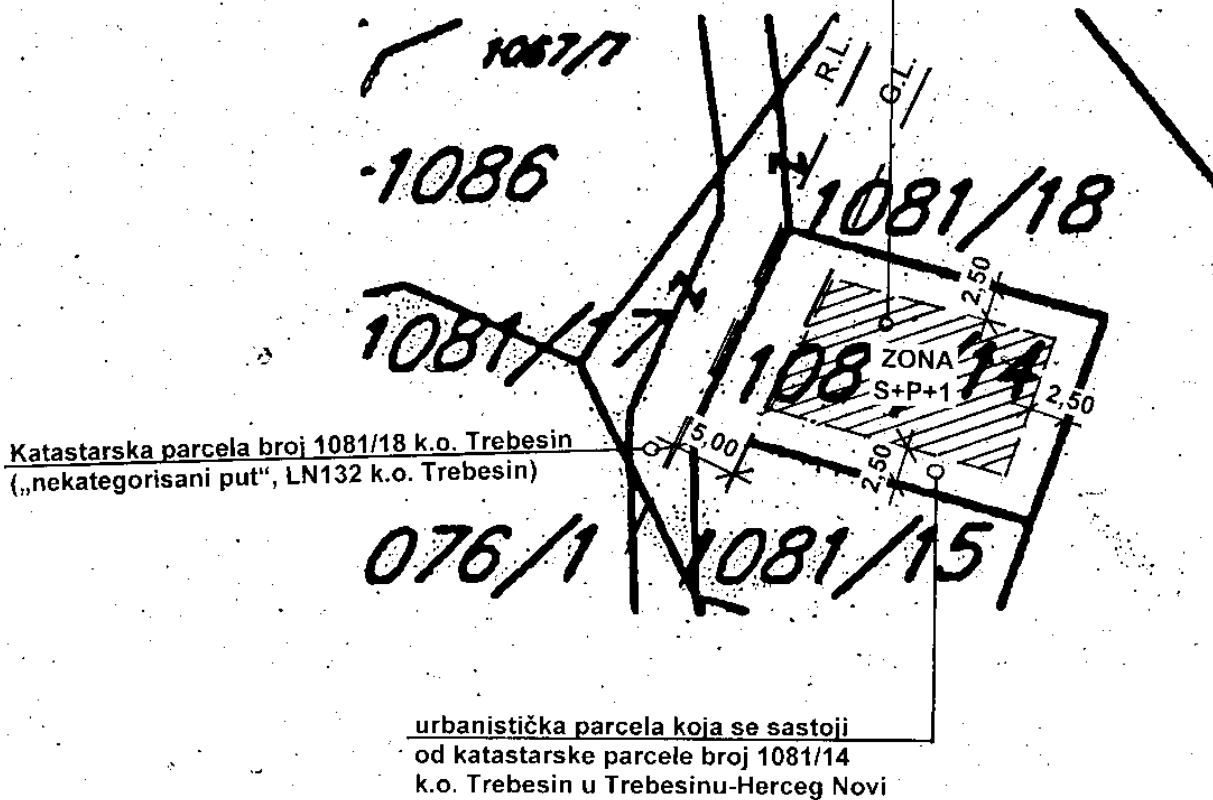
**SEKRETAR,**

  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE  
Broj: 02-3-350-409/2015 od 28.12.2015.godine  
Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Pod Trebesin“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 32/92 i 17/97)

ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA „PORODIČNE STAMBENE ZGRADE“,  
MAKSIMALNE SPRATNOSTI S+P+1 (suteran+prizemlje+sprat),  
U ZONI INDIVIDUALNOG STANOVANJA, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA,  
KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 1081/18 K.O. TREBESIN  
U HERCEG NOVOM, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-409/2015



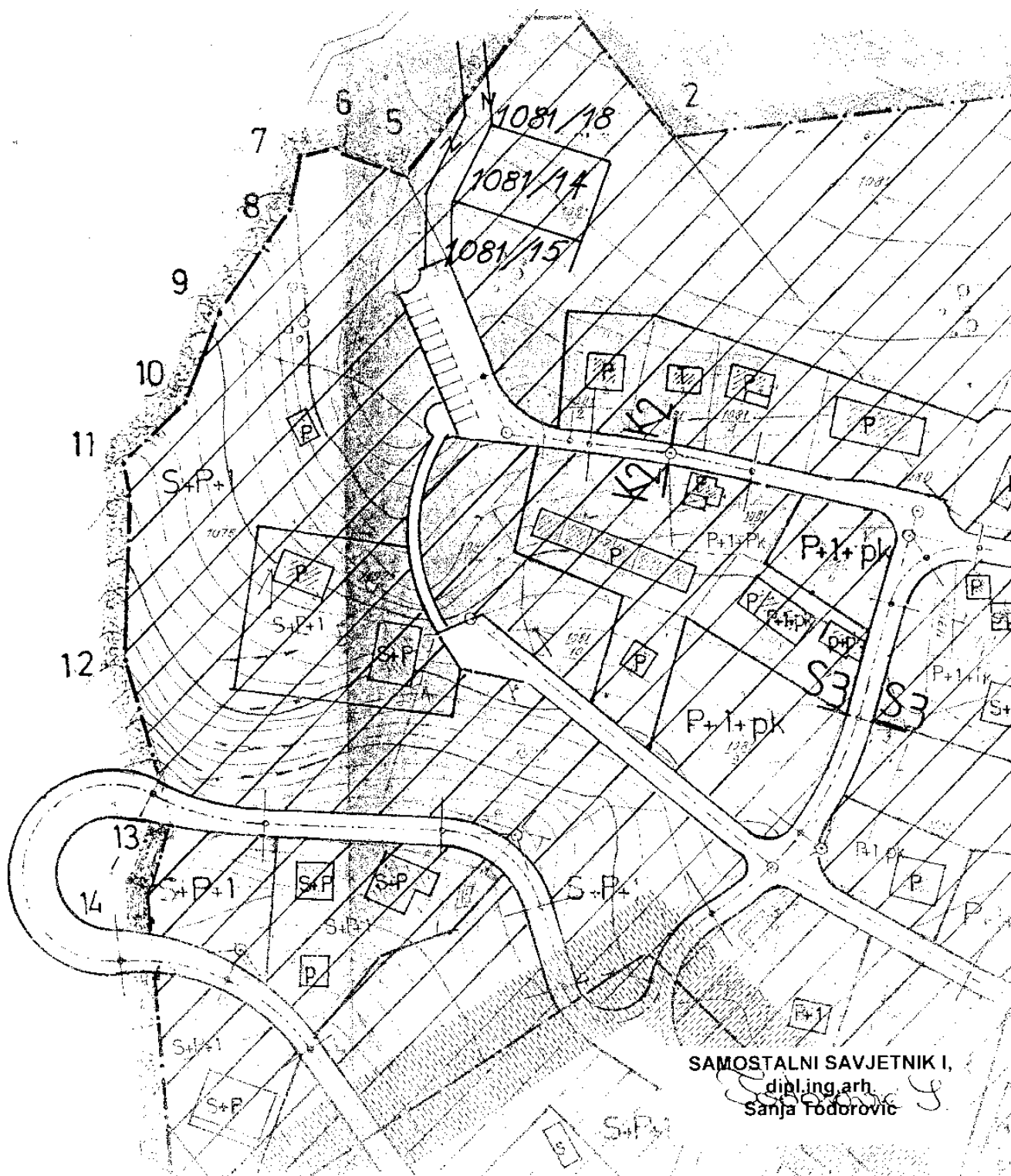
SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-409/2015  
Herceg Novi, 28.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Pod Trebesin“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 32/92 i 17/97)

Prilog br. IV: „Generalno rješenje“

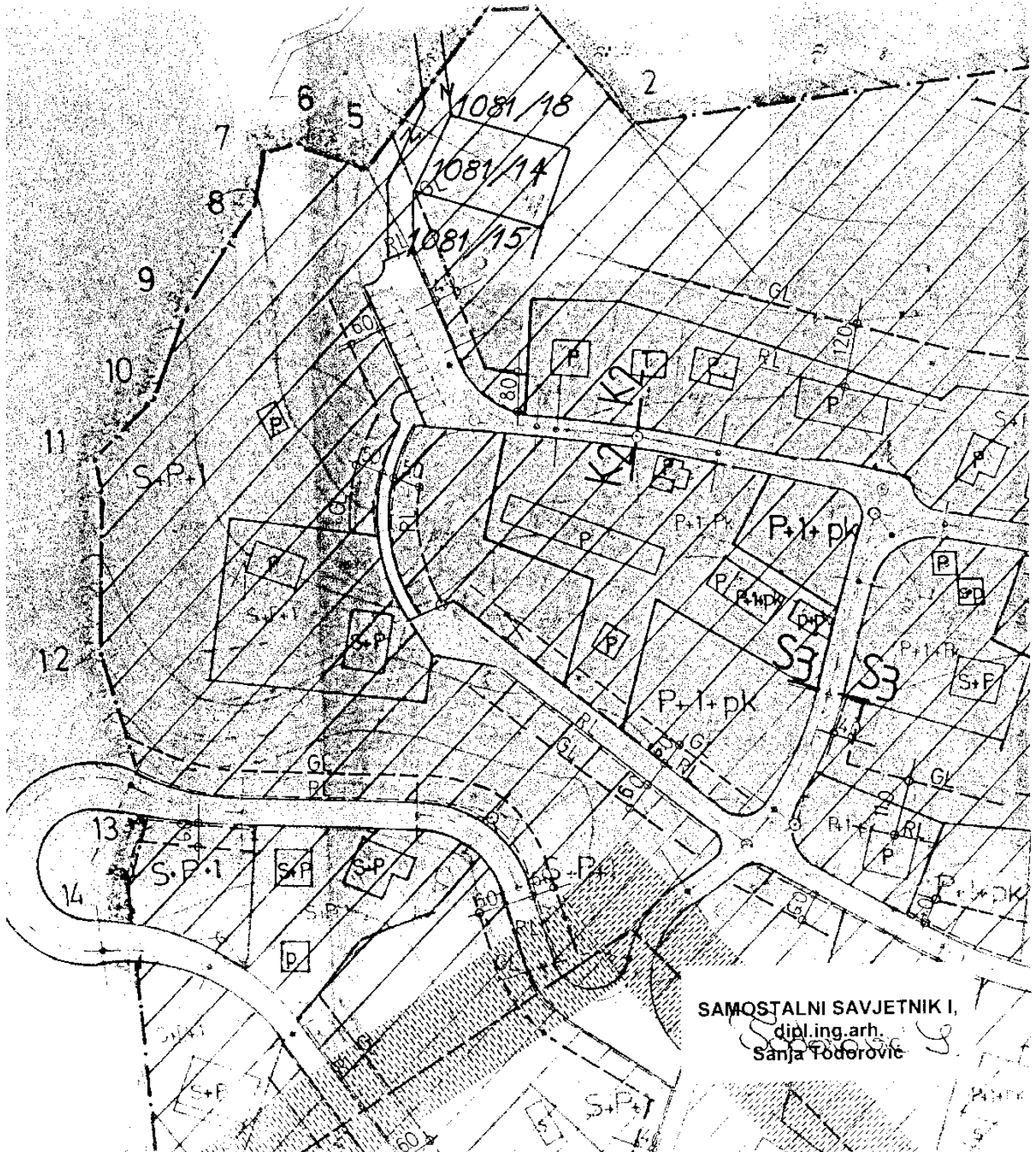




CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-409/2015  
Herceg Novi, 28.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Pod Trebesin“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 32/92 i 17/97)

Prilog br. VI: „Regulacija prostora“



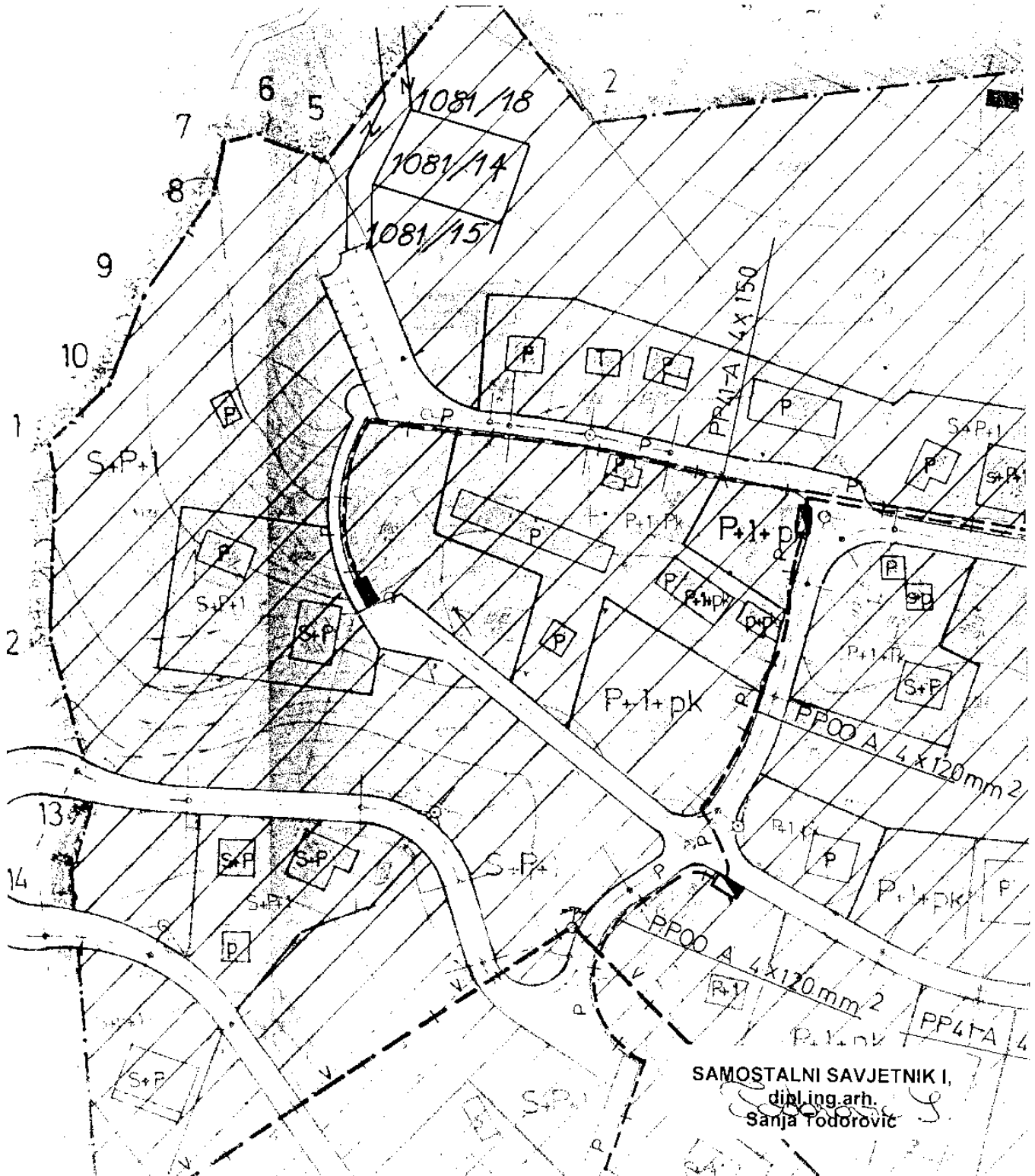




CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-409/2015  
Herceg Novi, 28.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Pod Trebesin“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 32/92 i 17/97)

Prilog br. XI: „Elektromreža-planirano stanje“







Broj:05-3985/15  
Herceg Novi, 21.12.2015.god.

OPSTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

Projeekat:	
Opština:	Herceg Novi
Broj:	02-3-350-409/2015-112

Sauy

OPSTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
MILUTINOVIĆ VITOMIR  
Risanska br. 9, HERCEG NOVI

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

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3985/15 od 09.12.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, maksimalne spratnosti S+P+1 na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1081/14 k.o. Trebesin koji se pred ovim Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-409/2015 od 07.12.2015.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 19 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD 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 polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 19 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 160 mm;
- ✧ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke

na VIK mreži

Marko Janušević  
dipl. ing. građ.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović  
dipl. ing. građ.

Direktor

Jelena Đaković  
struk. ing. građ.





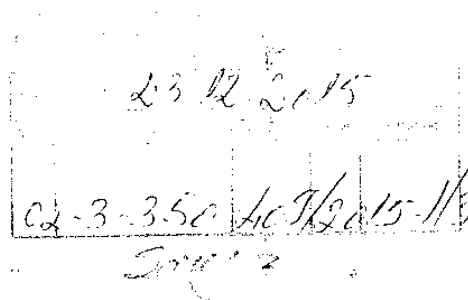
MESTO PRILJUCNJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREZU

SITUACIJA TERENA  
R = 1 : 1000

21.12.2015.



Crna Gora  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu  
Broj: 02-3-231-414/2015  
Herceg Novi, 22.12.2015. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu investitora Vitomira Milutinovića iz Herceg Novog u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na osnovu člana 62a 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, 33/14), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave (“Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 07/15), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 07/09, 35/09) te uvida u Dup „Pod Trebjesin“ („Sl. list RCG - opštinski propisi“ 32/92 i 17/97) , izdaje

#### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, maksimalne spratnosti S+P+1,  
u zoni individualnog stanovanja, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od  
katastarske parcele 1081/14 k.o. Trebesin u Trebesinu

#### OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

##### Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do katastarske parcele 1081/14 k.o. Trebesin je javni nekategorisani put - zemljište označeno kao katastarska parcela 1081/5 k.o. Trebesin. Predmetna parcela nema izgrađen pristupni put (servisnu ulicu) sa javnog puta.

##### Planirano stanje

Urbanistička parcela koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele 1081/14 nalazi se u zoni individualnog stanovanja na kojoj je predviđena izgradnja objekta maksimalne spratnosti S+P+1. U planiranom stanju Dup-a „Pod Trebjesin“ pristupna saobraćajnica do predmetne urbanističke parcele, označena „K2-K2“, predviđena je kao dvosmjerna stambena ulica, ukupne širine putnog profila B= 4,70 m. Planirana saobraćajnica situaciono je postavljena duž trase postojećeg prilaznog puta.

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje saobraćajne saglasnosti na tehničku dokumentaciju, investitor je dužan upisati službenost pješačkog ili kolskog prilaza od postojećeg javnog nekategorisanog puta - katastarska parcela 1081/5 k.o. Trebesin, do parcele 1081/14 k.o. Trebesin.

Investitor prema članu 67 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) može izvesti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Medjusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom.

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti u dvorištima individualnih stambenih objekata na način da se obezbijedi najmanje jedno parking mjesto. Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima. Utvrđena veličina jednog parking mjesta je 2,35 x 5,00 m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.

Regulaciju površinskih voda u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na prilaznu saobraćajnicu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navođenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasnosti za priključenje objekta na opštinski put.

Dostavljeno:

- obrađivaču

(Sanji Todorović),

- u dosije.

Samostalni savjetnik

Branko Prelević, dipl.inž.saob.

Rukovodilac odjeljenja  
za saobraćaj, puteve i infrastrukturu  
Tatjana Vuković dipl.inž.grad.

*Tatjana Vuković*