

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
Izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora-  
Broj: 02-3-350-449/2015  
Herceg Novi, 30.6.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Bjelanović Branka iz Herceg Novog (Manastirska 43), 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 ) i uvida u Detaljni urbanistički plan Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), Prostorni plan Opštine Herceg-Novi ("Sl. list CG", op. prop." broj 07/09 ), te Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG, op. prop." broj 35/09, 21/10), Sekretarijat za prostorno planiranje, Izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

### URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta maksimalne spratnosti S+P+1 (suferen+prizemlje+sprat), na urbanističkoj parceli UP 326, dio kat.parc.br. 887 K.O. Podi na Podima, Opština Herceg Novi

Prema Detaljnom urbanističkom planu Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), predmetna lokacija se nalazi u zoni SM- površine za stanovanje male gustine tipa porodično stanovanje- nova gradnja u tradicionalnom maniru.

#### 1. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prema grafičkom prilogu: list 29- Plan parcelacije, regulacije i utu (prema Detaljnom urbanističkom planu „Podi“ („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13)) definisana je urbanistička parcela UP 326. Urbanistička parcela UP 326 se sastoji od dijela katastarske parcele br. 887 K.O. Podi. Koordinate prelomnih tačaka UP 326 su:

2117	6545678.70	4702336.08	2121	6545715.30	4702356.51
2118	6545681.61	4702345.92	2122	6545706.24	4702347.05
2119	6545692.44	4702362.33	2123	6545694.49	4702339.95
2120	6545714.35	4702364.69	2124	6545685.66	4702336.54

UP 326 se nalazi u zoni SM- površine za stanovanje male gustine tipa porodično stanovanje- nova gradnja u tradicionalnom maniru. Lokaciji za izgradnju objekta, je obezbijeđen prilaz preko planiranog puta. Prema LN 937 za K.O. Podi, br. 109-956-4765/2015 izdatog 08.6.2015.godine od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi, površina kat. parcele br. 887 K.O. Podi iznosi 654 m<sup>2</sup>.

Površina predmetne lokacije tj. urbanističke parcele UP 326 (koja obuhvata dio kat. parc. 887 K.O. Podi) je 587 m<sup>2</sup>.

#### 2. PRIRODNI USLOVI ( zona IIb )

- Nagib terena: od 10°-20°;
- Dubina do vode: > 4,0 m;

- Stabilnost terena: uslovno stabilan;
- Nadmorska visina: prema geodetskoj situaciji;
- Tektonski sklop: zapadni dio jadranske zone, geotehnička jedinica Budva- Bar („Cukali zona“) (PPOHN, Pregledna karta br.1- Tektonski sklop);
- Nosivost terena: > 20 N/cm<sup>2</sup>;
- Litološki sastav: fliš manje degradiran (laporovito glinoviti materijal sa drobinom pješčara i krečnjaka);
- Hidrogeološke karakteristike: tereni sa akfiferima kaverozne i pukotinske poroznosti u smjeni sa terenima praktično bez akfifera. (PPCG, Pregledna karta br.3- Hidrogeološka karta);
- Inženjersko-geološke karakteristike: Kompleksi vezanih-okamenjenih i slabo okamenjenih stijena gline, laporci, pješčari, krečnjaci, rožnaci, dijabazi, melafiri (PPCG, Pregledna karta br. 04 - Inženjersko-geološka karta );
- Seizmičnost: zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti (Detaljni urbanistički plan Podi, list 5, Seizmički rizik i seizmička nestabilnost);
- Intenzitet zemljotresa: IX MCS;
- Temperatura:
  - Srednja godišnja 16°C
  - Najviša srednja mjesečna 25 °C
  - Najniža srednja mjesečna 8 °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.

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA ( NAMJENA, REGULACIJA, NIVELACIJA I MAKSIMALNI KAPACITETI)

Lokacija za izgradnju objekta u zoni SM- stanovanje male gustine tipa porodično stanovanje- nova gradnja u tradicionalnom maniru sastoji se od urbanističke parcele UP 326 koja je sastavljena od dijela katastarske parcele broj 887 K.O. Podi, i ima površinu od **587 m<sup>2</sup>**.

- Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12 m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost susjeda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granicu parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljanje slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13 m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13 m bez saglasnosti susjeda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom dijelu.
- Tip objekta koji je planiran za ovu lokaciju je **porodično stanovanje- nova gradnja u tradicionalnom maniru**.
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko- hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata- vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi, ne remeti mir koji sredina nudi, niži zatvaraju vizure.
- Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem ne smiju da ugroze susjedne kuće ili javne površine i objekte infrastrukture.
- Voda sa krova nove kuće ne smije da ide u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

- Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv- more.
- Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Nova kuća treba da bude u stilu tradicionalne kuće. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

**Oblik i veličina gabarita objekta određuju se prema urbanističkim parametrima i uslovima propisanim tekstualnim i grafičkim dijelom plana, i to:**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekta u ovoj zoni: **(Po)+S+P+1** (suteran+prizemlje+sprat sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže).

*Napomena: U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Podrumска etaža dozvoljava se shodno čl. 7 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju (Sl.list CG op.prop. br. 35/09,21/10).*

**Suteranom (S)** 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 suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi 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 suteranu u druge namjene.

**Podrum(Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4 m. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumско pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0 m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumско pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

**Potkrovlje (Pk)** je etaža ispod kosog krova, sa **nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm.**

Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku „ Pk“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.

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

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 namenu.

**Potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama.**

**Ukoliko se projektuje podrumска etaža njena namjena može biti isključivo za pomoćne prostorije, garažiranje i tehničke prostorije.**

- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti na lokaciji je **0,8** (količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata (svih objekata) na lokaciji i površine te lokacije izražene u istim mjernim jedinicama. Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina objekata je **469,95 m<sup>2</sup>**;

- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti na lokaciji je **0,4** (količnik izgrađene površine na urbanističkoj parceli i ukupne površine iste). Maksimalna dozvoljena izgrađena (pokrivena) površina na urbanističkoj parceli iznosi ukupno **234,98 m<sup>2</sup>**;
  - ⚡ **4 stambene jedinice (tabela)**
- Maksimalna BRGP **500m<sup>2</sup>**.
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja iznosi:
  - za objekat spratnosti (Po)+P ili (Po)+S do **4,00 m**,
  - za objekat spratnosti (Po)+P+Pk ili (Po)+S+Pk do **5,50 m**,
  - za objekat spratnosti (Po)+P+1 ili (Po)+S+P do **8,00 m**,
  - za objekat spratnosti (Po)+P+1+Pk ili (Po)+S+P+Pk do **9,50 m**,
  - za objekat spratnosti (Po)+S+P+1 do **12,00 m**,

*Napomena: Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite naročito visina prizemlja.*

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, taj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Krov objekta: **kos (jednovodan ili dvovodan)** paralelan sa nagibom terena. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

*(Napomena: 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 (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.*

- Apsolutna visina objekta (visina koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uređenog terena uz građevinu do sljemena objekta) proističe iz najveće dozvoljene visine pročelja objekta, oblika i veličine horizontalnog gabarita objekta (projektovanog u okviru definisane zone a u skladu sa navedenim urbanističkim parametrima), oblikovanja i nagiba krova.
- Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele u neizgrađenim djelovima građevinskog područja iznosi **3,00 m**, a u izgrađenim djelovima građevinskog područja iznosi **2,50 m**, a izuzetno **1,50 m** uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
- Regulaciona linija R.L. ( spoljašnja linija planiranog puta ) i građevinska linija G.L., precizirane su grafički i numerički na kopiji plana. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina, infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

*Napomena: **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, a **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički ( Čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta "Sl.list CG" , br. 51/08). **Građevinska linija je definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta.***

- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

#### 4. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

Koiski i pješački prilaz lokaciji, omogućeni su sa južne strane parcele preko planiranog puta.

Parkiranje vozila obezbijediti **isključivo unutar pripadajuće lokacije**. Garažiranje isključivo u okviru objekta ili na parceli (otvoreno-površinsko parkiranje), a potreban broj parking mjesta je:

- stanovanje planirano: 1,4 PM/stambenoj jedinici;
- ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice;
- trgovina: 1 PM na 30 m<sup>2</sup> BGRP;
- poslovanje i administracija: 1 PM na 60 m<sup>2</sup> BGRP;
- ostalo: prema važećim standardima.

#### 5. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

**Uslovi stabilnosti terena i materijali konstrukcije:**

- temelji: armiranobetonski, definisani statičkim i seizmičkim proračunom;
- zidovi: betonski, opekarski blokovi, armirani beton, kamen, ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente ( da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu );
- stubovi: armirano betonski, obloženi kamenom;
- međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata;
- svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

**Oblikovanje objekta i materijali obrade:**

- Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar s tim što je dozvoljeno komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa;
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture;
- Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera;
- Za malterisane djelove fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakote, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska, i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade. Isključena je upotreba drečavih i fluorocentnih boja za bilo koje djelove zgrade;
- Materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče;
- Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote;
- Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušene;
- Boja koja dolazi u obzir za stolariju i srodne detalje je tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Zabranjena je upotreba lakova i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta;
- Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, podovi u dvorištima i terasama i sl.) bolje da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj;
- Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere i sl.)

- 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 ;
- Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:
  - a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
  - b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagodavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
  - c) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
  - d) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada» ) na novim građevinama
  - e) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
  - f) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
  - g) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
  - h) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
  - i) poravnane fuge bez isticanja
  - j) primena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
  - k) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
  - l) ujednačenost strukture zidova prema nameni

## **6. 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;
- U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl. ;
- Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika, i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.
- Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m;
- Ograđivanje parcele je moguće izvesti u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni dio parternog uređenja parcele.
- Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora;
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim

prilikama. Osnovni materijal 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 ;
- 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 1,80 m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona ;
- U starim tradicionalnim delovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0 m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- Obezbijediti parkiranje vozila za sve stambene jedinice na predmetnoj lokaciji, (ukoliko u objektu nije predviđeno parkiranje, tada se isto mora obezbijediti otvoreno na urbanističkoj parceli;
- Prilazi lokaciji, omogućeni su sa južne strane parcele preko planiranog puta;
- Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm ili 20/24cm;

#### **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg-Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem delu okućnice;
- Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu;
- sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na predmetnoj lokaciji:

#### **7. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

##### **Zaštita prirodnih vrijednosti, ambijenta i kulturnog nasljeđa:**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora;
- postojeće evidentirano zelenilo maksimalno sačuvati (naročito tamo gdje postoje elementi šume) i sva posječena stabla nadomjestiti sadnjom novih ( izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju uklonjenog zelenila ).

##### **Ostale mjere zaštite:**

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara;
- Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", br., 28/11 )
- Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05) tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine (ukoliko se utvrdi da izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine predvidjeti posebnim elaboratom ). Uticaji na životnu sredinu mogu se posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, fluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.);

## 8. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Na osnovu Procedure- Protokola od 24.11.2011.g EPCG ne izdaje projektantske uslove za priključenje. Na sajtu Opštine Herceg Novi (odjeljak Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju) se nalaze Projektantski uslovi EKIP i EPCG.

U skladu sa navedenim, a shodno članu 3 stav 1 tačka 2 Odluke o pomoćnim objektima („Sl. List CG- op. propisi“ br. 08/10), odobriće se i izgradnja odgovarajućih pomoćnih objekata infrastrukture u okviru predmetne lokacije. U tom slučaju minimalno udaljenje pomoćnih objekata infrastrukture od bočnih granica ka susjednim parcelama iznosiće **1,50 m**.

**Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme ( vodovodnu i kanizacionu mrežu, TT mrežu i dr. ) prema prethodnim projektantskim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i organa.**

Na osnovu čl. 112 i 114 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, broj 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, shodno čl. 2 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. List CG br. 07/08“) pribaviti vodne uslove.

**Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa.**

## 9. OSTALI USLOVI

1. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 38/13, 39/13, 33/14) u skladu sa čl. 79. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (IDEJNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama ili u skladu sa čl. 80. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. List CG br. 23/14“).

**Tehnička dokumentacija** podliježe reviziji u skladu sa članom 86 navedenog Zakona i u skladu sa ostalom zakonskom regulativom koja se odnosi na ovu vrstu tehničke dokumentacije (Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. List CG br. 23/14“)).

2. Deset primjerka ovjerene tehničke dokumentacije od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu uz Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, Izvještaj o izvršenoj reviziji.

**Sastavni dio ovih uslova su sledeći grafički priloz:**

- 1) **Kopija plana R-1:2500 ;**
- 2) **Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 27 – Plan namjene površina, R-1:1 000;**
- 3) **Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 28 – Plan saobraćaja, R-1:1 000;**
- 4) **Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 29 – Plan parcelacije, regulacije i UTU, R-1:1 000;**
- 5) **Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 30 – Smjernice za sprovođenje planskog rješenja, R-1:1 000;**
- 6) **Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 31 – Plan hidrotehničke infrastrukture, R-1:1 000;**



- 7) Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 32 – Plan elektroenergetske infrastrukture, R-1:1 000;
- 8) Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 33 – Plan telekomunikacione infrastrukture, R-1:1 000;
- 9) Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 34 – Plan uređenja slobodnih i zelenih površina, R-1:1 000;
- 10) Izvod iz plana DUP Podi („Sl. list CG op. propisi“ broj 11/13), list br. 35 – Plan organizacije uređenja i korišćenja, R-1:1 000;
- 11) Izvod iz tekstualnog dijela plana: str. 57,58,59,61, 62, 63;
- 12) Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi br. 05-1693/15 od 19.6.2015.g.;

SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović, dipl. inž. građ.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

*Vladimir Gardašević*  
Vladimir Gardašević, dipl. inž. građ.

SEKRETAR

*Arh. Mladen Kadić*  
Arh. Mladen Kadić dipl. inž.



DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- ~~Sekretarijatu,~~
- Arhivi
- Inspekcijama

