



Crna Gora  
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:                                      D.O.O.«Germen» 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, 01.09.2015. 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: 02-3-350-509/2015  
Herceg Novi, 01.09.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju »porodične stambene zgrade«, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od katastarske parcele broj 70/3 K.O. Trebesin u Trebesinu-Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine (»Sl. list CG«, op. prop. br.07/09).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- D.O.O.«Germen» iz Tivta.
- Zahtjev podniet 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 RCG", 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 70/3 k.o. Trebesin od 29.06.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Izvod lista nepokretnosti br.287 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5891/2015 od 24.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je D.O.O.«German» iz Tivta isključivi vlasnik katastarske parcele broj 70/3 k.o. Trebesin, u površini od 3065 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u 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 ruralnog područja sa pripadajućim 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:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **seizmički stabilnoj zoni**.
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. II** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
  - nagib terena: od 10 do 20 stepeni-za vezane stijene  
od 0 do 10 stepeni-za poluvezane stijene
  - dubina do vode: od 1.5 do 4.0 m i vise od 4.0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 12 do 20 N/sm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: IX (MCS)
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm

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

- Površina urbanističke parcele odgovara površini predmetne katastarske parcele i iznosi **P= 3065 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 kojim će se precizno odrediti granice urbanističke, odnosno katastarske parcele**.
- **\*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
- 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, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža.
- Na skici plana lokcije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja »porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 70/3 k.o. Trebesin, a u skladu sa svim urbanističkim parametrima.

\*G.L.- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 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 ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama.

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

Br. kat.parc.	Površina lokacije m <sup>2</sup>	BRGP prizemlja m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	BRGP m <sup>2</sup>	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
70/3	3065	500	0.4	500	0.8	P+1 ili P+Pk	Stanovanje

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

- \* Indeks zauzetosti ( pokrivenosti) zemljišta je količnik građevinske bruto površine objekata i 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 Pravilnikom 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 uredenog 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 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 izgradnju objekata (“Sl. list CG”, br. 51/08)).
- izgradnja “porodične stambene zgrade” u zoni ruralnog područja sa pripadajućim 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 suteran.**

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda podzemlja, odnosno suterana. 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 suteran, 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 suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije (nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu 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 nazikom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu gradevine, 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 sljemeni krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač:** kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;

- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljih 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;
  - **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;  
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 – zatravnjivanjem 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 kamena 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 sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, 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 Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;  
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona.
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- 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);
- Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim

istraživanjima ("Sl.list CG", br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ( detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

## 7. INFRASTRUKTURA:

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

- Kolski i pješački pristup predmetnoj parceli obezbjeđen je priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže (nekategorisani put-katastarska parcela broj 70/4, LN 287 k.o. Trebesin, 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%.
- Potreban 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 04.08.2015.g. pod brojem: 02-3-231-208/2015.**

### • 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 :

- Ekelektronsku 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).
- 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)**, 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. i 89. 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) na fazu zaštite na radu** shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", broj 79/04 i "Sl. list CG", broj 26/10, 73/10 i 40/11), 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,**

*Sodražević*  
arh. Sanaj Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

*Gardasević*  
Vladimir Gardasević, dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

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



**SEKRETAR,**

*Kadić*  
arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

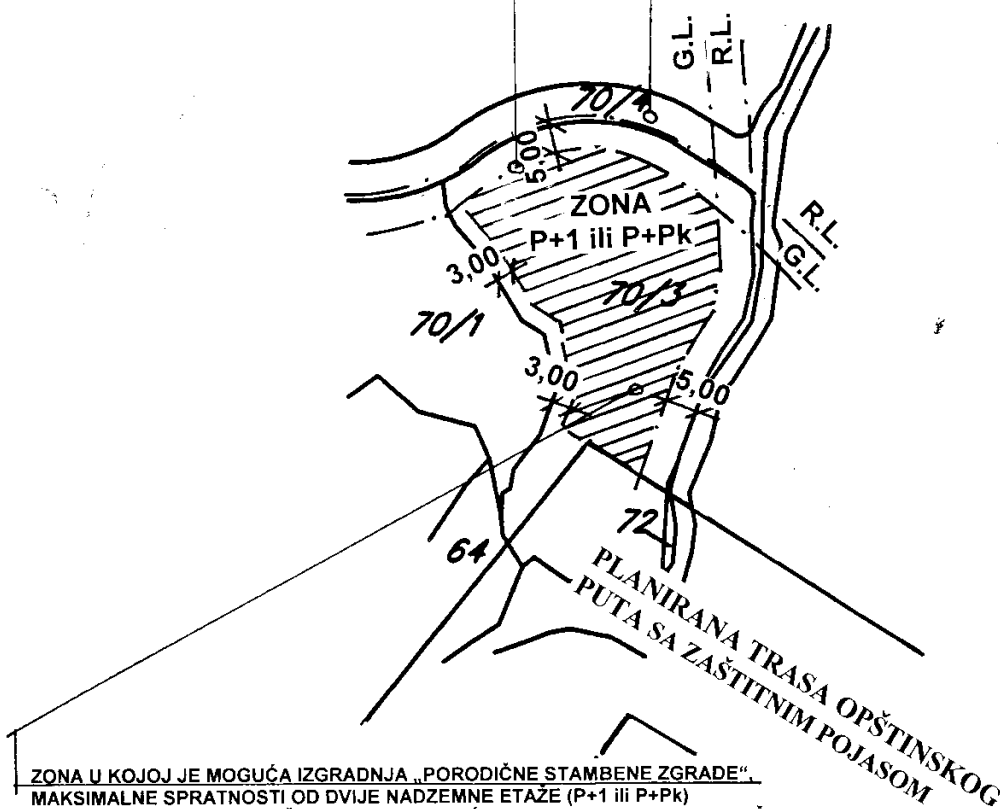
SKIĆA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-509/2015 od 01.09.2015.godine

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

urbanistička parcela, koja se sastoji  
od katastarske parcele broj 70/3  
k.o. Trebesin u Trebesinu

nekategorisani put-kat.parc.br.70/4 k.o. Trebesin



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA „PORODIČNE STAMBENE ZGRADE“  
MAKSIMALNE SPRATNOSTI OD DVIJE NADZEMNE ETAŽE (P+1 ili P+Pk)  
U ZONI RURALNOG PODRUČJA SA PRIPADAJUĆIM POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA,  
NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA, KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE  
PARCELE BROJ 70/3 K.O. TREBESIN U TREBESINU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM  
PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA  
BROJ: 02-3-350-509/2015



**SAMOISTALNI SAVJETNIK I,**  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

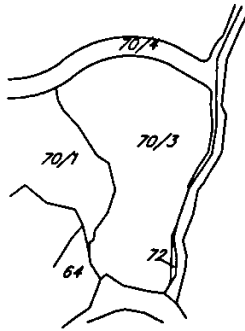
# КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Херцег Нови

Размјера 1: 2500

Кат. општина ТРЕБЕСИХИ

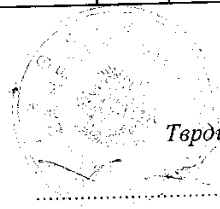
Власник - корисник .....



Редни број списка катастарских такси : .....

Број парцеле	Култура	Класа	Потес- звано мјесто	Површина			Кат. прих	
				ха	ар	м <sup>2</sup>	€	ц

и Herceg-Novom 2015 2014.god.




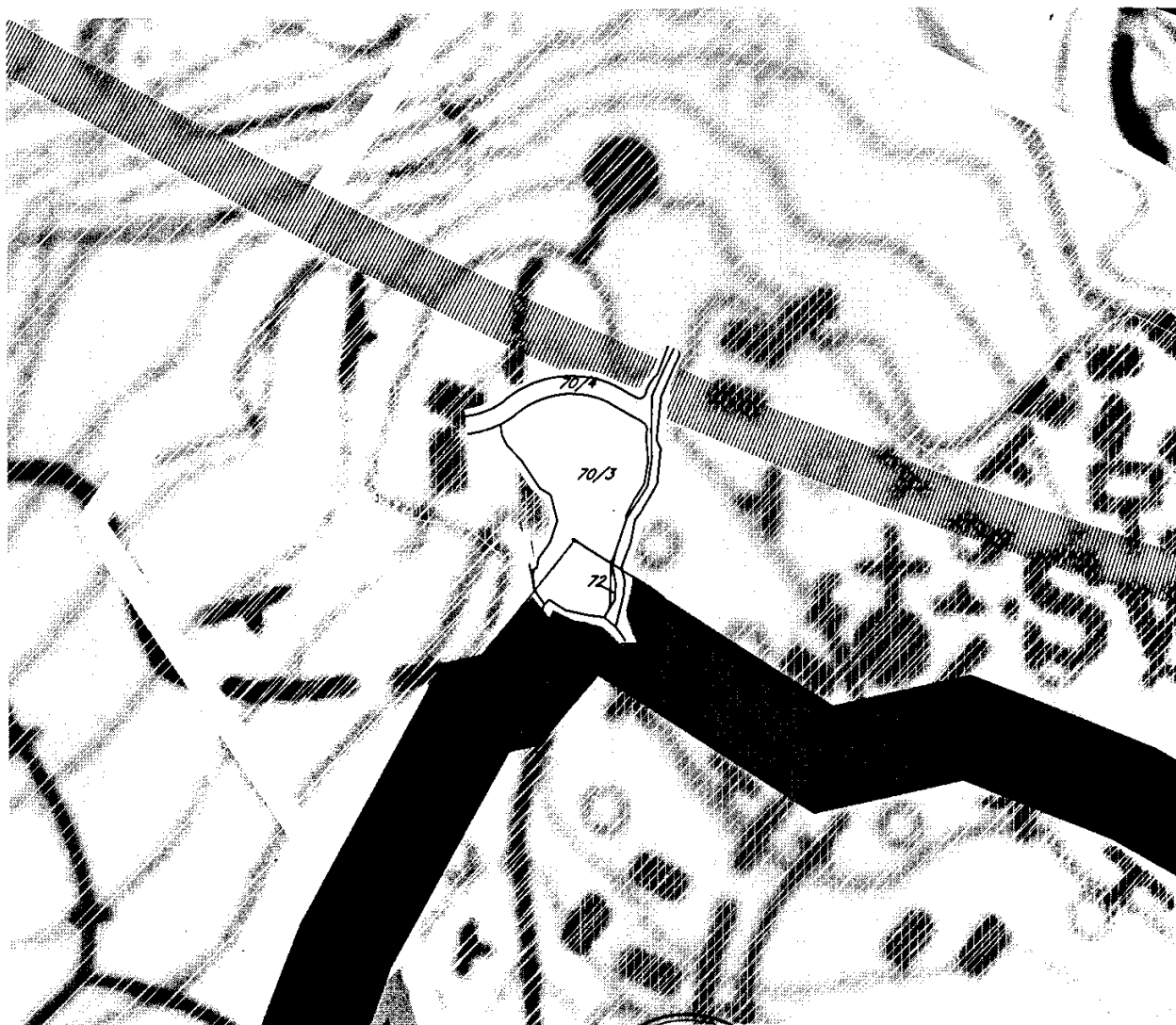
Тврди и овјерава:

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora  
Broj: 02-3-350-509/2015  
Herceg Novi, 01.09.2015.god.

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

Karta 4-Namjena prostora

 -ruralno područje sa pripadajućim poljoprivrednim površinama



SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,

Samir Todorović

Samir Todorović



# ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут Ју. Херцеговачко бр. 3  
Жиро број: 525-1470-34; 510-169-18  
П/Б: 02293196 П/Д: 20/31-90090-7  
e-mail: vodovodn@t-com.me  
www.vodovodnovi.co.me

Централа: +382 (0)31 323-166  
Директор: 322-174  
Телефонистор: 323-191  
Телефакс: 322-990

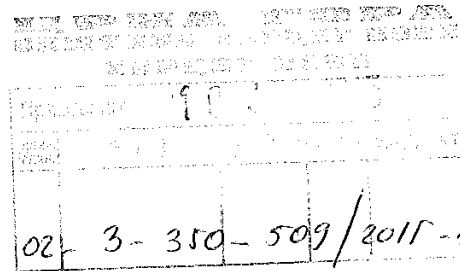
Број: 05-2062/15  
Херцег Нови, 09.07.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
D.O.O. "GERMEN" TIVAT

## ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНТСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева број 02-2062/15 од 07.07. 2015\_за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу породичне стамбене зграде, максималне спратности од двије надземне етажe, у зони проширеног руралног подручја са потенцијалним пољопривредним површинама, на урбанистичкој парцели која се састоји од катастарска парцела број 70/3 к.о. Требјесин у Херцег Новом и достављених урбанистичко техничких услова бр 02-3-350-509/2015 од 03.07.2015. констатује се :

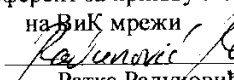
❖ На предметној локацији нема изграђене водоводне и канализационе инфраструктуре.

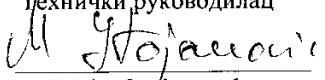


Saujat.

### Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на Вик мрежи  
  
Ратка Радуновић  
дипл.инг.произ.

Технички руководиоца  
  
Мића Стојановић  
дипл.инг.грађ.



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu  
Broj: 02-3-231-208/2015  
Herceg-Novi, 04.08.2015. godine

6.

Примљено:				
Број даци	Број	Архивна шифра	Примљено	Вриједност
	02-3-350-509/2015-1/2			

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi postupajući po zahtjevu d.o.o. „German” iz Tivta, na osnovu članova 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 i 33/14) i uvida u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine - PPOHN ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09), izdaje

#### SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele 70/3 k.o. Trebesin u Trebesinu

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz katastarskoj parceli broj 70/3 k.o. Trebesin sa sjeverne strane obezbijeden je sa postojećeg nekategorisanog puta - katastarska parcela broj 70/4 (Izvod iz lista nepokretnosti broj 287 za k.o. Trebesin, uvid na sajtu Uprave za nekretnine) i sa južne strane preko javnog puta – katastarska parcela 1150 k.o. Trebesin (Izvod iz lista nepokretnosti broj 136 za k.o. Trebesin, uvid na sajtu Uprave za nekretnine)

Planirano stanje

Grafičkim prilogom PPOHN, karta 5: „Putna i ulična mreža”, R-1:50000, najbliži planirani opštinski put (sa predviđenom širinom kolovoza od minimum 5,50 metara) je sa južne strane predmetne katastarske parcele.

Parkiranje i garažiranje vozila

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti isključivo unutar urbanističke parcele, u objektu ili na parceli ( otvoreno-površinsko parkiranje) , po normativu 1,4 PM / 1 stambenoj jedinici. Prključak na put je grafički definisan skicom plana lokacije.