



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**  
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

D U P: Đenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA: Vuković Đođe

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 16.11.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: 02-3-350-561/2015  
Herceg Novi, 16.11.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni stanovanja srednjih gustina, na lokaciji:  
urbanistička parcela UP605, koja se sastoji od katastarske parcele broj 196/4  
K.O. Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đenovići  
("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vuković Đorđe iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 10.07.2015. godine, pod br.: 02-3-350-561/2015.

### 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) i Detaljni urbanistički Đenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13).

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 196/4 k.o. Đenovići od 21.09.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 936 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9173/2015 od 21.09.2015. godine, kojim se dokazuje da je Vuković Đorđe isključivi vlasnik katastarske parcele broj 196/4 k.o. Đenovići, bez tereta i ograničenja,
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljni urbanistički Đenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni SS – zona stanovanja srednjih gustina.

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3: Prirodni uslovi predmetna katastarska parcela se nalazi u **KAT. IIb** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
  - nagib terena: 10°-20°;
  - dubina do vode: >4,0;
  - stabilnost terena: Uslovno stabilan;
  - nosivost terena: >200 KN/m<sup>2</sup>;
  - seizmičnost: C1;
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;  
min. srednja mjesečna 8-9 C;  
maks. srednja mjesečna 24-25 C;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm;

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

- Površina urbanističke parcele **UP605** iznosi **P= 399.97 m<sup>2</sup>**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP605** definisana je koordinatnim tačkama urbanističkih parcela.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

#### Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 605 P = 399.97 m <sup>2</sup> odgovara dijelu k.p 196/4 K.O. Đenovići		
3.	6550632.72060	4699692.87133
4.	6550634.49133	4699677.30091
5.	6550615.53074	4699674.66751
6.	6550614.91408	4699674.55988
16.	6550614.27443	4699678.04843
15.	6550609.02504	4699677.20544
14.	6550607.23353	4699690.98564
Koordinate građevinske linije		
I.	6550614.36859	4699677.53490
II.	6550634.15224	4699680.28261
<b>Građevinska linija</b> Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 07 Plan parcelacije Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.		

- **Maks. 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;
- Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susjednih parcela**
- Udaljenost objekata od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5 m (osim ako nije drugacije definisano u grafickom prilogu br.7);
  - Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni srednjih gustina (mješovito stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugacije definisano u grafickom prilogu br.7);
  - Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti 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 slobodnostojecih objekat (osim ako nije drugacije definisano u grafickom prilogu br.7).

- \*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 najsturenijeg 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 stanovanja malih gustina

#### Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona SS

Br. UP	Površina UP m <sup>2</sup>	BGP prizemlja m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	BRGP m <sup>2</sup>	Indeks izgradjenosti	Spratnost max	Namjena
605	399,97	159,98	0,4	479,96	1,2	P+3	Stanovanje

- \* 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 izgradjenosti 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**.

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta ( u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

- za spratnost	<b>P+2+Pk:</b>	<b>13,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P+2:</b>	<b>12,00 m;</b>
- za spratnost	<b>P+1+Pk:</b>	<b>9,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P+1:</b>	<b>8,00 m;</b>
- za spratnost	<b>P+Pk:</b>	<b>5,50m;</b>
- za spratnost	<b>P:</b>	<b>4,00 m;</b>

#### U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:

- Stanovanje
- Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
- poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
- pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji cine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

#### U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

1. stambenih objekata maks. spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° ( isključiva namjena stanovanje);
2. stambeno-poslovnih objekata maks. spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje);
3. pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uredenja terena;

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).

### Opšta pravila izgradnje ua urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- Minimalna velicina urbanisticke parcele - lokacije je 300m<sup>2</sup>;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 1.2 u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnom oznakom SS;
- Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4;
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%;
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7);
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj nacin ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7);
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici;
- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti;
- Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama;
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na maks. 1.2m od konačno uređenog terena;
- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena;

### NAPOMENA:

1. Na urbanističkim parcelama preko kojih prolazi regionalni vodovod biće moguća izgradnja na celoj urbanističkoj parceli uz poštovanje svih parametara datih za tu zonu ukoliko se izvrši izmještanje trase vodovoda.
2. Za planirane urbanističke parcele koje imaju samo pješacki prilaz i na kojima se ne može obezbijediti parkiranje u okviru lokacije, parkiranje obezbijediti na javnim parking prostorima u okviru naselja.
3. Ukoliko se na parceli može obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prema parametrima datim za tu zonu, moguće je izvršiti prenamjenu garažnog prostora (garaža je samostalni pomoćni objekat prve kategorije) u poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu (prodavnice, turističke agencije i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja).
4. Republički ili opštinski organ mora pristupiti formiranju urbanističke parcele ukoliko ona zahvata dio državnog ili opštinskog zemljišta, a prema planu parcelacije date u grafičkom prilogu br.7. (U slučaju da urbanistička parcela zahvata dio opštinskog-seoskog puta formiranje urbanističke parcele izvršiće se nakon izgradnje nove trase puta prema planskom dokumentu, a urbanističko-tehnički uslovi izdaće se na dijelu urbanističke parcele – lokacije u skladu sa stavom 5 ovih napomena.)
5. Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeđen kolski ili pješacki prilaz preko tih površina.

#### 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.

##### • Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao cest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno 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 (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz. «belvedere» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lucnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti;
- **Istak vijenca objekta** – Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni procjeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni 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 oivičeni kamenim šembranama;  
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;  
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

## • Arhitektonsko oblikovanje:

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade objekata i krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasade i krovišta, kao i upotrebljeni gradevinski materijali, moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

- Treba izvoditi kosa krovišta, pokrivena kanalicom ili "mediteran" crijepom, nagiba između 21 i 26°, osim za pomoćne objekte, čiji se krov koristi kao terasa glavnog objekta;
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom i od kamena (tradicionalni pravougaoni slog);
- Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima, stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: videlica, lukijerna ili ležeci;
- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova smjer dužeg dijela objekta;
- Denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja, koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita ;
- Izgradnja garaža, odvojenih od gabarita osnovnog objekta, moguća je ukoliko garažu nije moguće uklopiti u osnovni gabarit iz funkcionalnih i arhitektonskih razloga;
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena;
- Objekat se terasasto uklapa u teren;

## 5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

### • Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.

Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom gradnje. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, također to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bocnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji**;
- Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (*Wisteria sinensis*);
- Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;
- Izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;
- Za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuju se sledeće vrste:
  - *Phoenix canariensis* – kanarska datula
  - *Pinus pinea* - pinija
  - *Olea europaea* - maslina
  - *Laurus nobilis* - lovorika
  - *Eucalyptus globulus* - eukaliptus
  - *Citrus bigaradia* – gorka naranča
  - *Pittosporum tobira* – pitospor
  - *Tamarix sp.* – tamaris
  - *Punica granatum* – šipak, nar
  - *Cammelia japonica* - kamelija
  - *Cordylina australis* - kordilina
  - *Bougainvillea spectabilis* - bogumila
  - *Salvia officinalis* – žalfija, kadulja
  - *Rosmarinus officinalis* - ruzmarin

- **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”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, 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** – U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima 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);
- Obezbjedenja 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 pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- 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 UP 54 prikazan je u sledećoj tabeli:

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

- 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 urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• **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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

**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).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje 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:**

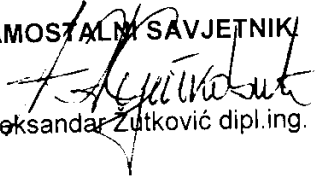
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „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.

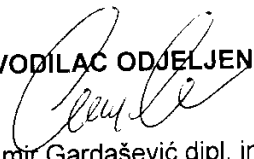
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87, 88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 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 9. Zakona o zaštiti na radu (“Sl. list CG”, broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- 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 na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 237 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) ;**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

  
Aleksandar Zutković dipl.ing.

**RUKOVOĐILAC ODJELJENJA**

  
Vladimir Gardašević dipl. ing.

**DOSTAVITI:**

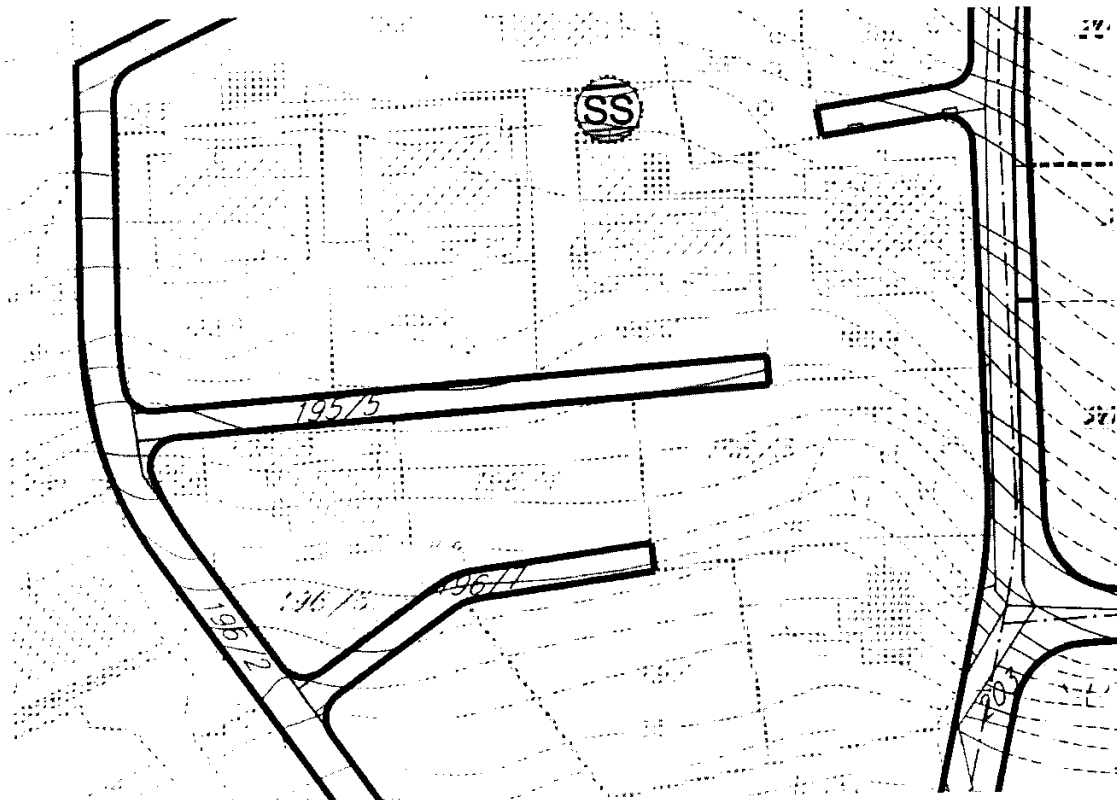
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

**SEKRETAR**

  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Detaljni urbanistički planovi ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Namjena površina



zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje

kp max= 0.4

ki max = 1.2

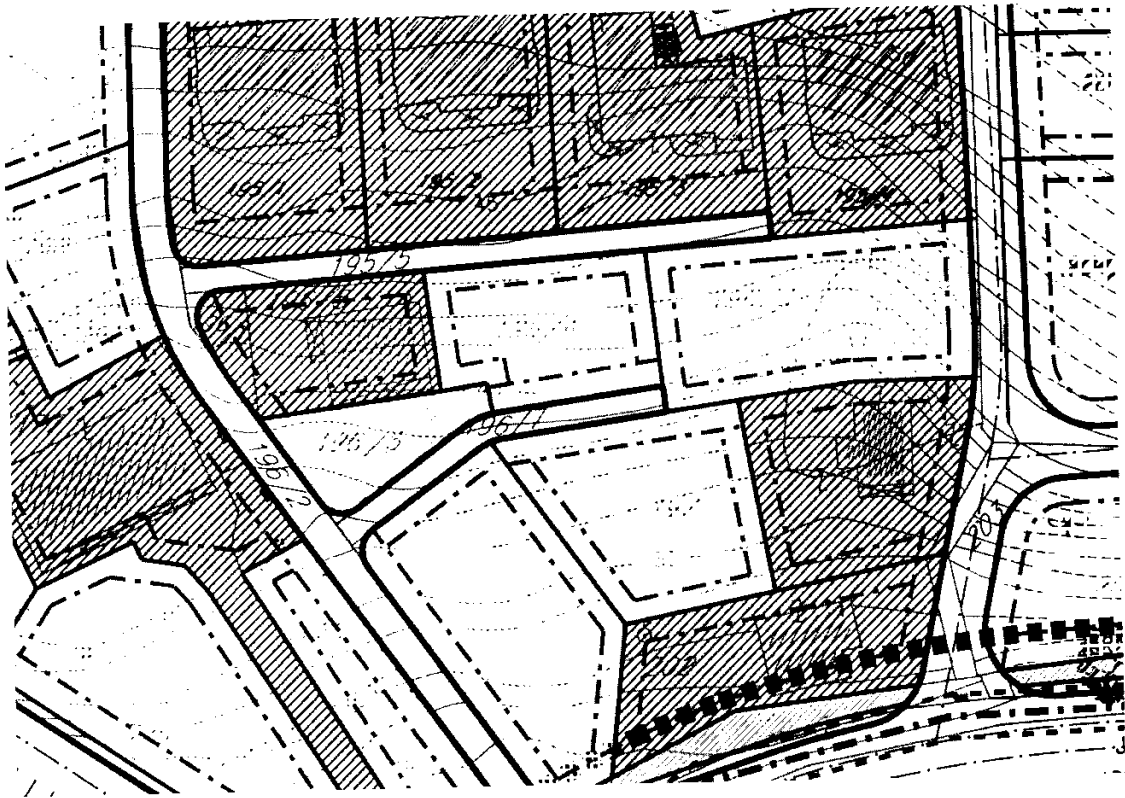
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2

za terene čiji nagib prelazi 15°

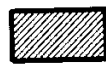
Samostalni savjetnik,  
Aleksandar Zukić dipl.ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Detaljni urbanistički planovi ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Generalno rješenje



STANOVANJE



postojeci objekti

planirani stambeni objekti  
srednjih gustina

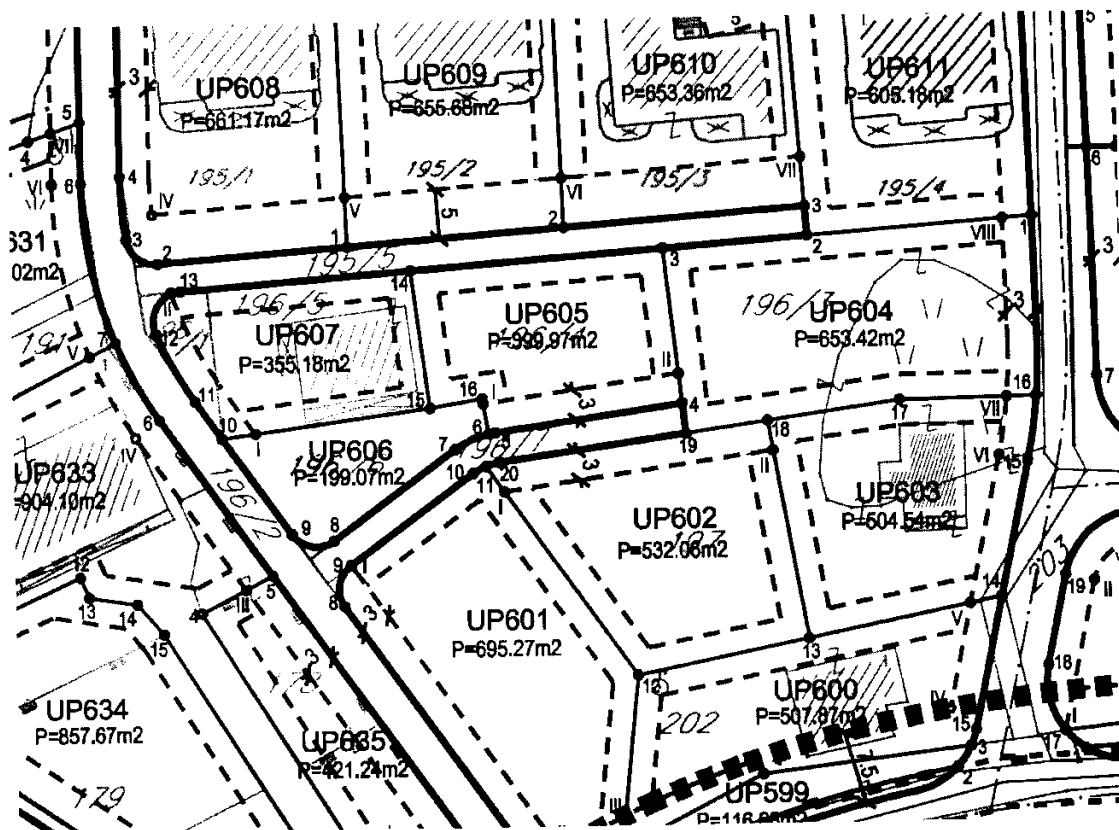
planirani stambeni objekti  
srednjih gustina

planirani stambeni objekti  
niskih gustina

Sarajevski savjetnik,  
Aleksandar Zukić dipl. ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

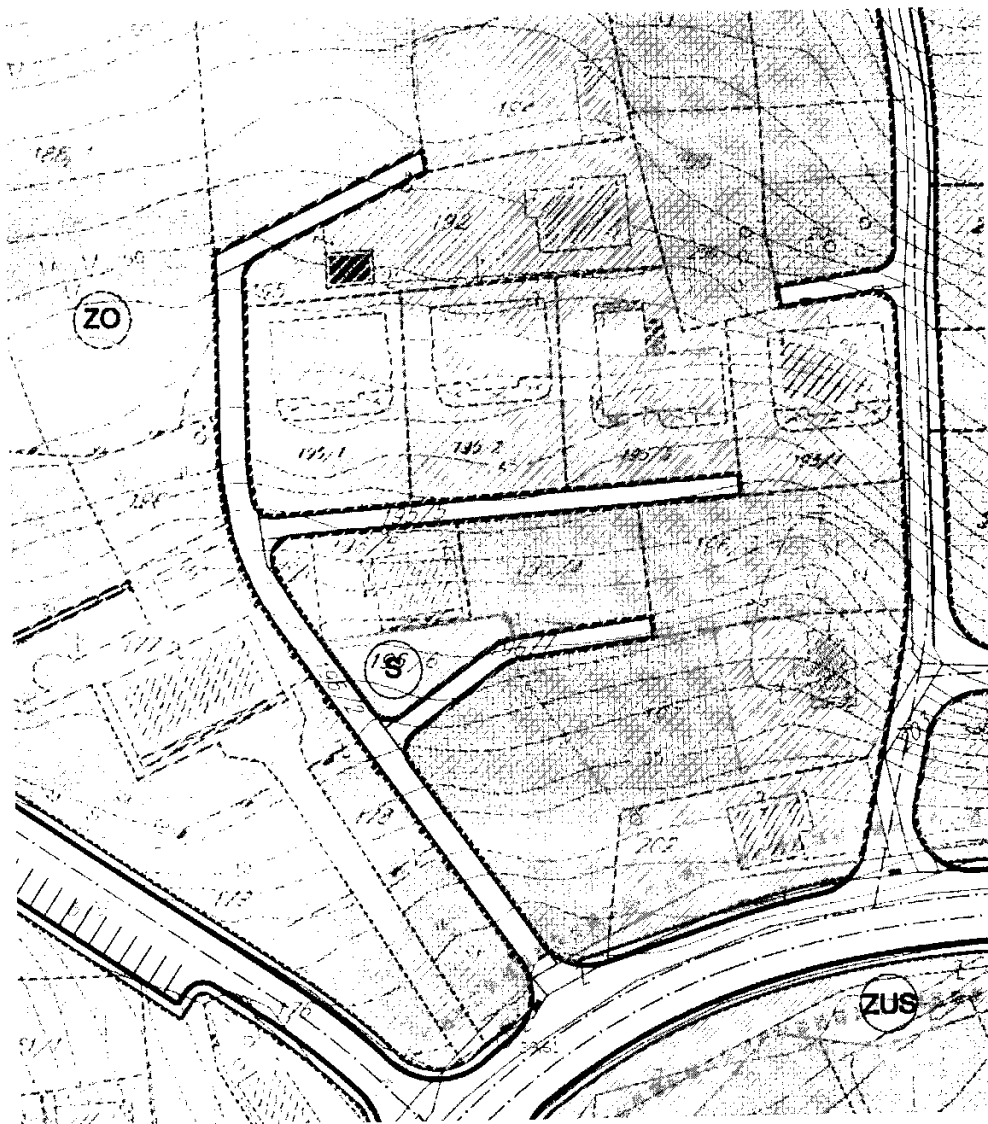
Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Parcelacija, nivelacija i regulacija



Samostalni savjetnik,  
Aleksandar Zukić dipl. ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

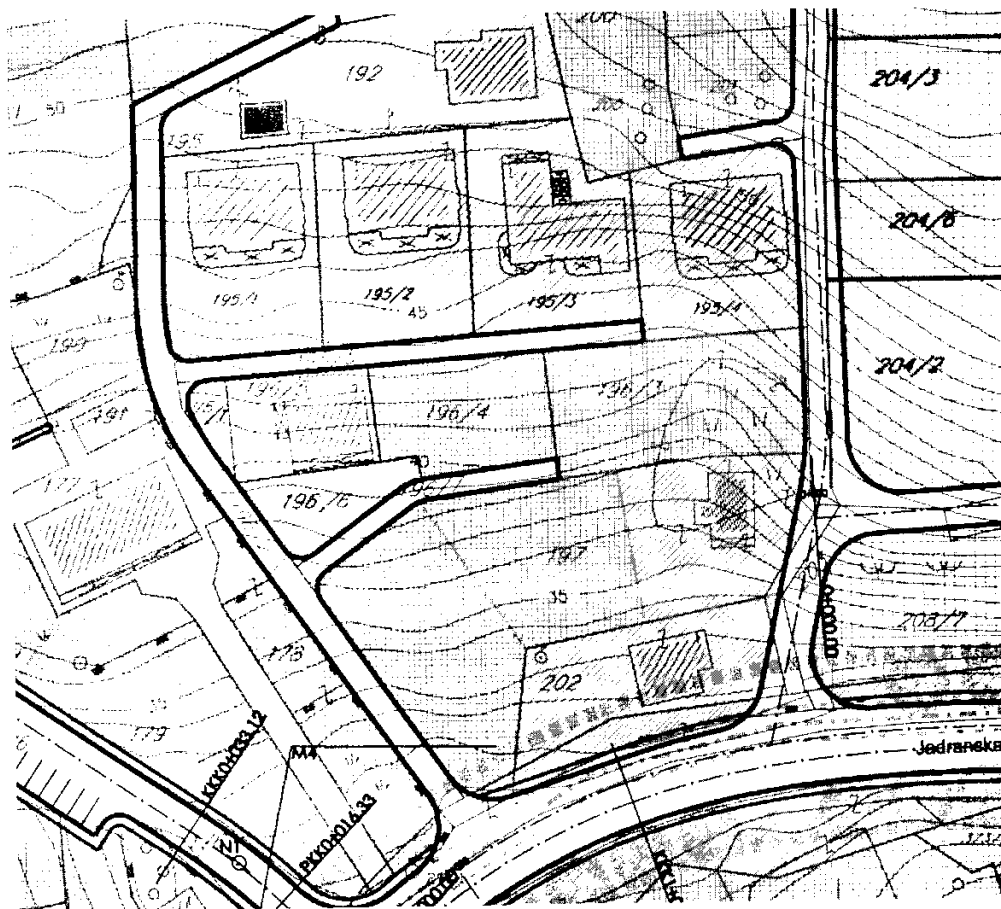
Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Vegetacija – planirano stanje



Samostalni savjetnik,  
Aleksandar Žuković/dipl.ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Plan regulacije

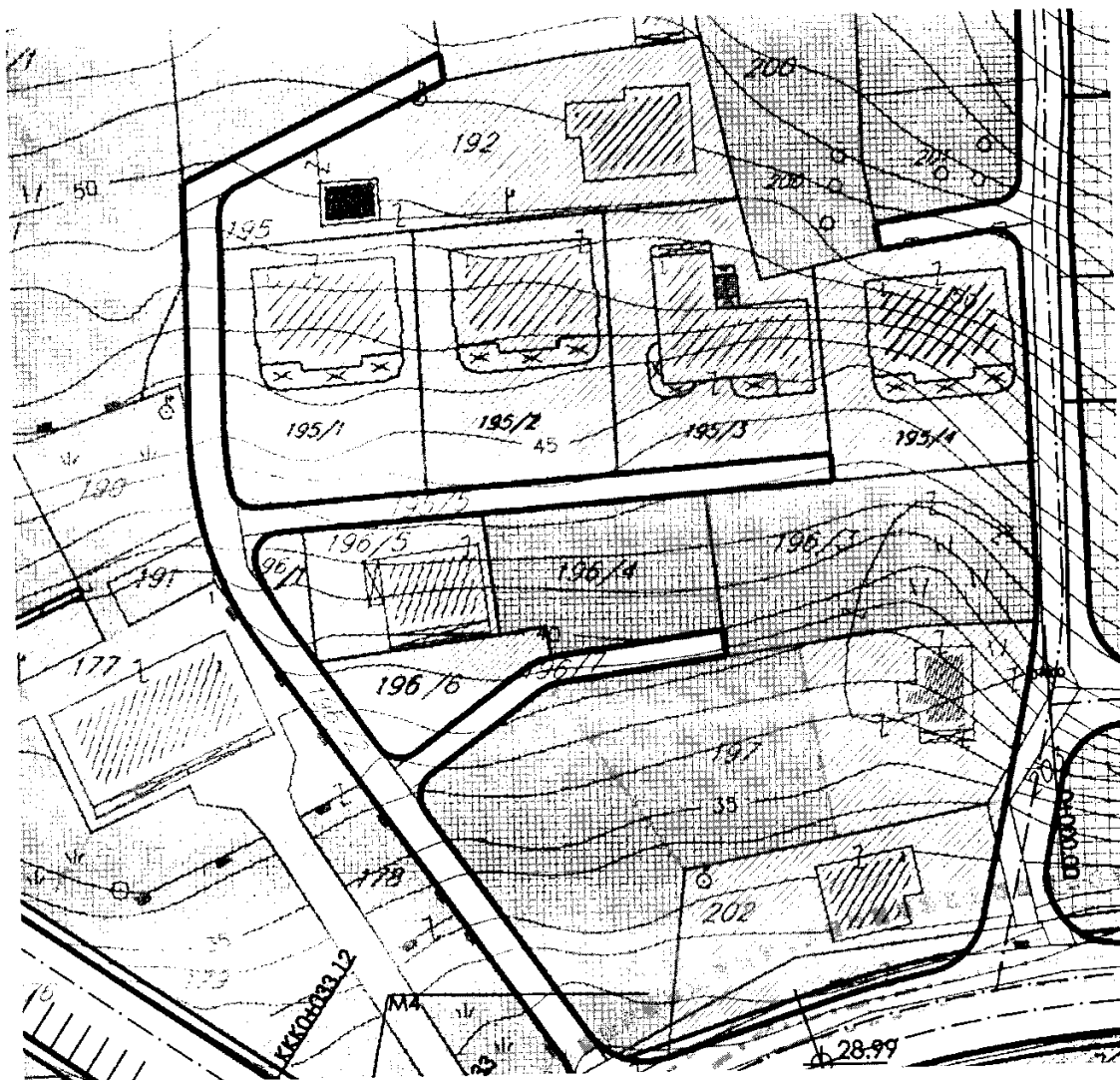


Samostalni savjetnik  
Aleksandar Zukić dipl. inž.



CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

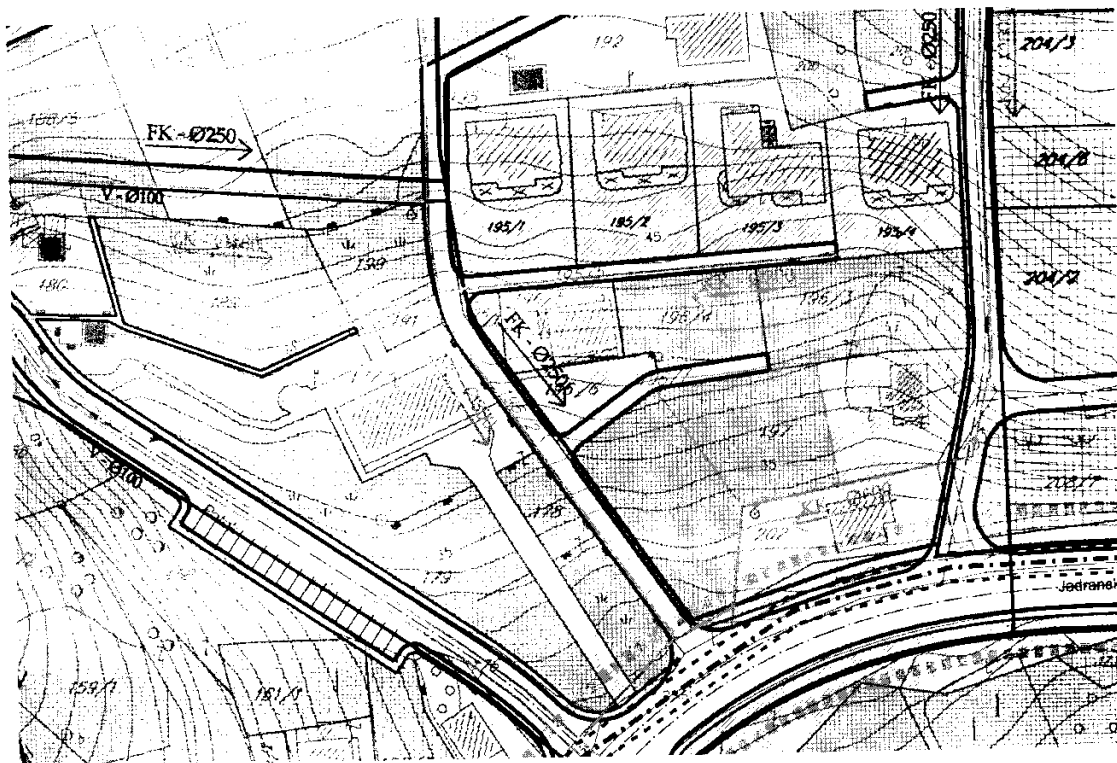
Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Plan nivelacije



Samostalni savjetnik  
Aleksandar Žurković dipl.ing.

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

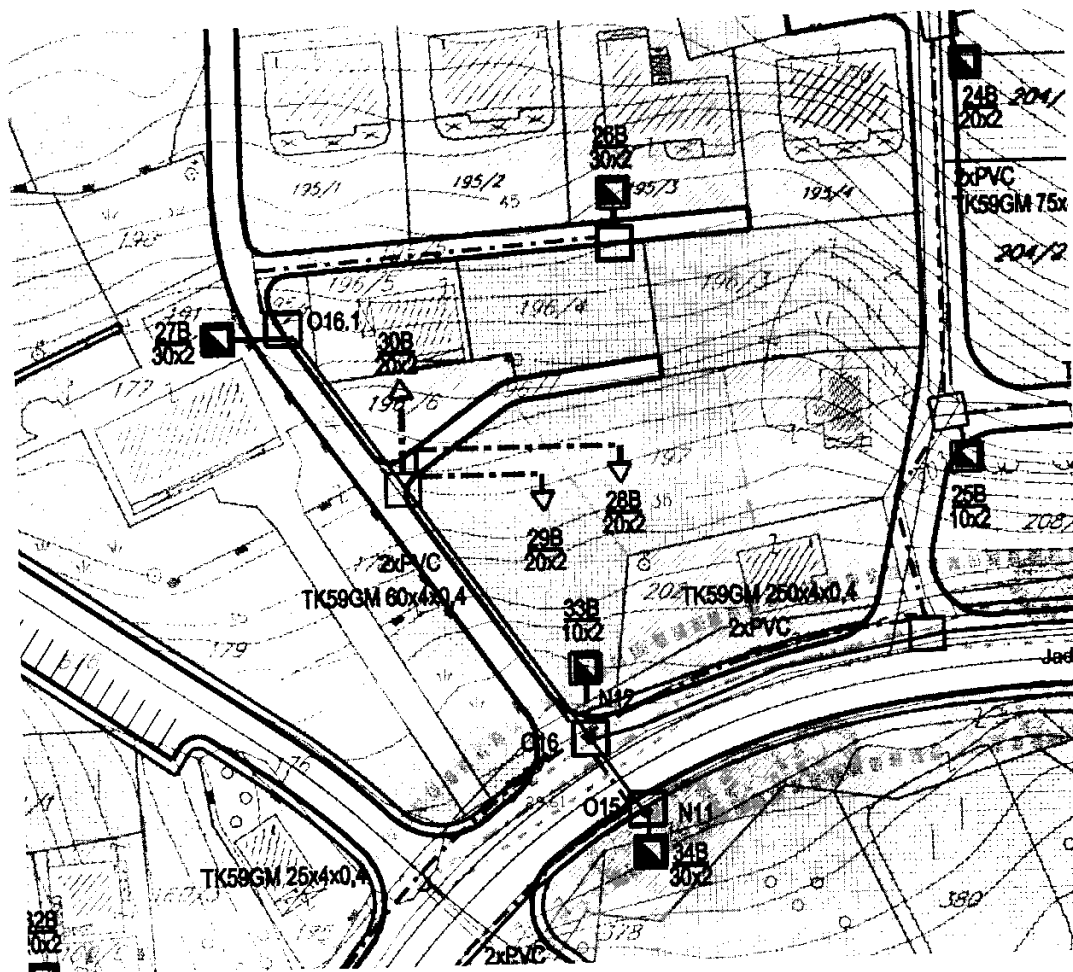
Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Vodovod, kanalizacija I kišna kanalizacija



Samostalni savjetnik,  
Aleksandar Žutić (op. list)

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

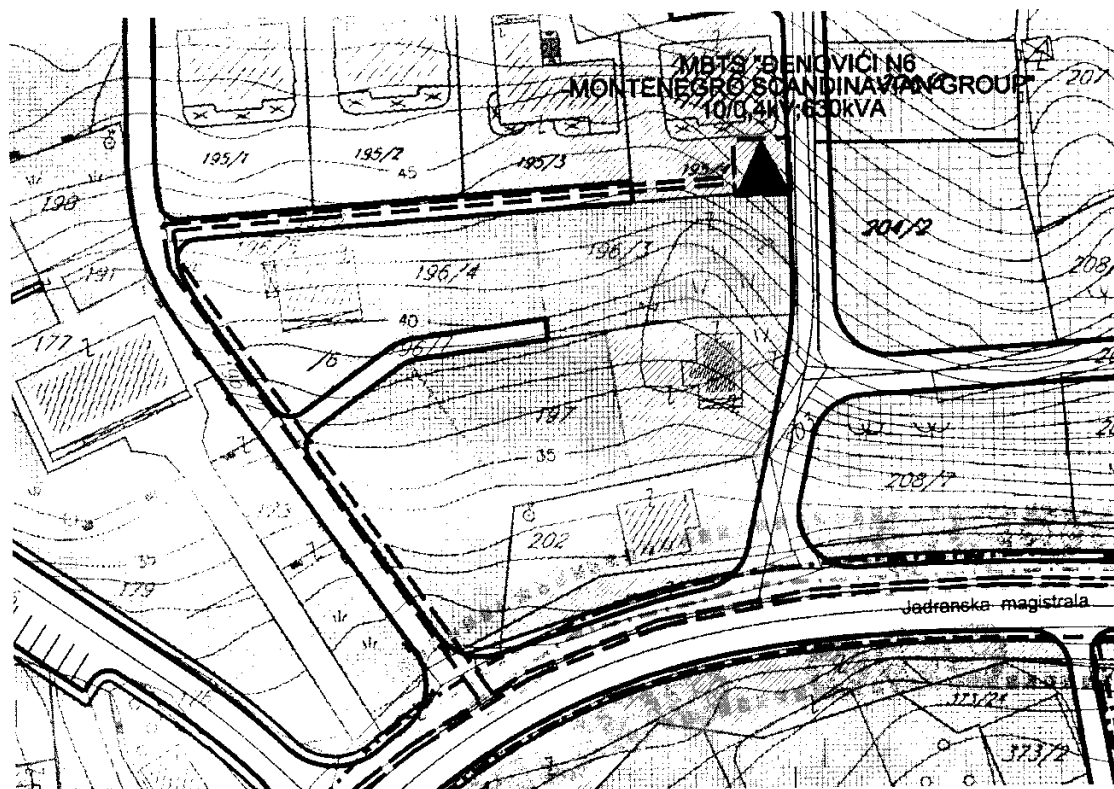
Detaljni urbanistički Ćenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Telekomunikaciona infrastruktura



Samostalni savjetnik,  
Aleksandar Žitković dipl. inž. *Aleksandar Žitković*

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Detaljni urbanistički Đenovići ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13)  
Prilog – Elektroenergetska infrastruktura – planirano stanje



Samoostalni savjetnik  
Aleksandar Zulkovic dipl.ing.

TIČIĆ DANKA



02 OCT 2015

02-3-350-561/2015-1/3

Broj:05-3099/15  
Herceg Novi. 01.10.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
VUKOVIĆ ĐORĐE  
HERCEG NOVI

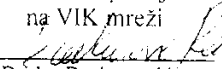
### ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

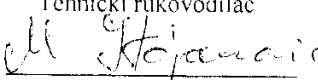
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3099/15 od 30.09.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta ili stambeno-poslovnog objekta I pomoćnih objekata koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom, u zoni SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 605, a koja se sastoji od katastarske parcele broj 196/4 k.o. Đenovići i *dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-561/2015 od 25.09.2015.god.* konstatuje se:

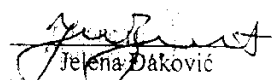
- ❖ Za planiranu izgradnju stambenog odnosno stambeno-poslovnog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 50 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu u postojećem revizionom oknu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 200 mm;
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži  
  
Rátka Radunović  
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac  
  
Mica Stojanović  
dipl.ing.građ.

Direktor  
  
Jelena Đaković  
struk.ing.građ.

DN200 PVC

PVC DN 200

195

RCP

RO9

RO8

190

189

191

177

196

197

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU VODOVODNU  
MREZU 776

202

203

179

58

179

676

SITUACIJA TERENA

R = 1 : 500

01.10.2015.

176

161/1

