URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Vidović Vojislav

OBRAĐIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 12.08.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-717/2019
Herceg Novi, 12.08.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18), člana 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. pr. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Vidović Vojislava iz Herceg Novog, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni stanovanja malih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP 279 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 3791/1 K.O. Kuti u Zelenici, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11)

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Vidović Vojislav iz Herceg Novog (Njegoševa 47);
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 18.06.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-717/2019;

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcele br. 3791/1, 3791/3, sve K.O. Kuti, od 28.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500 ;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1428 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8589/2018 od 27.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Vidović Vojislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 3791/1 K.O. Kuti, u naravi šume 3. klase, u površini od 5909 m^2, bez tereta i ograničenja;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zelenika-centar« (»Sl. list CG«, op. pr. br. 31/11).
- Uvidom u grafički prilog Postojeće stanje fizičke strukture, utvrđeno je da na predmetnoj kat. parceli br. 3791/1 K.O. Kuti nema izgrađenih objekata.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog – Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni stanovanja malih gustina (SM).
- Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planski dokument višeg reda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Površine naselja. Uvidom u GUR Zelenika, predmetna lokacija nalazi se u zoni stanovanja malih gustina, što je u saglasnosti sa namjenom iz predmetnog DUP-a. Uvidom u grafički prilog Planske jedinice, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 04-1 (Zelenika – centar), za koju je smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta definisano II – primjena donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.
- Uvidom u grafički prilog 7d – Smjernice za sprovođenje PUP-a OHN, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni 2 – fleksibilni režim zelenih prodora – cezura. U okviru ove zone moguće je razvijati, shodno donesenim lokalnim planskim dokumentima namjene turizma, stanovanje, poljoprivrede, pejzažnog uređenja, infrastrukture, itd., uz prethodnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno raditi prethodno ili tokom izrade planskog dokumenta ili paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju uz minimalnu izgrađenost prostora na najmanje ranjivim površinama.

- ***Stanovanje male gustine***

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gdje je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne cjeline.

- **Pravila parcelacije:**

- Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja. U postupku pribavljanja rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske podloge za predmetnu parcelu.

- Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:
  a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
  b) detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.

  Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu,može se graditi:
  a) jedan osnovni objekat, te
  b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

  Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.

  Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:
  a) 300,0m2 za slobodnostoje}e objekte
  b) 250,0m2 za dvojne objekte
  c) 150,0m2 za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

  - Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi je 300 m^2. Postojeće parcele koje su manje od 300m^2 a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz

uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m^2 su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje.

- Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 13m, na parcelama koje su uže od 13m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekati) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljanje slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m 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 delu.
Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prenošenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Parcelacija je definisana Planom parcelacije.

- Površina urbanističke parcele UP 279 iznosi P=512 m^2 , prema prilogu Plan parcelacije.
- UP279 definisana je koordinantnim tačkama.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- **Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele**
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 279**:

UP 279 (SM) P=512 m^2		
Br.	Y	X
961	6547968.54	4700399.42
962	6547983.46	4700412.26
963	6547998.37	4700425.10
964	6548007.26	4700412.95
965	6547972.70	4700397.94
966	6547985.51	4700394.23

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

1. Regulaciona linija odvaja javnu površinu od privatne i od površina namenjenih za druge namene.

Građevinska linija određuje minimialnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgrađenim celinama gdje odrđuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi .
a) za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude **5,0m** (izuzev u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina ako se sledi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
b) za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mjeoovite namene, zgrade društvrne namene kao i za objekte drugih namena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno 1/2 H, ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta merena od konačno uređenog terena uz objekat do venca, ili do slemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).
2. Odredba iz prethodnog stava ovog člana ne primenjuje se, ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočno susednih) objekata u izgrađenom delu naselja.
– **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu - Planu parcelacije,regulacije.

Udaljenost osnove objekta od granica parcele

1. Osnovni objekat moće se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim delovima građevinskog područja naselja:
a) odmaknuto od bočnih granica – slobodnostojeći objekti
b) na jednoj bočnoj granici – dvojni objekti
c) na obadve bočne granice – ugrađeni objekti, objekti u nizu.

2. U neizgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **3,00 m.**

3. U izgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,50 m**, 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 slobodnostoje}ih objekata.

4. Ako dvije susedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.

5. Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je Isključivo u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cjelina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda {to nije uslov kada je reč o rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima.

6. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se planirati i graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.
Maksimalni urbanistički parametri unutar zona namene:

Namena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne

- ***Stanovanje male gustine***

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gdje je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne cjeline.

- Objekte postavljati kao slobodno stojeće eventualno odvojene ukoliko su parcele male površine ili su uske. Minimalna površina parcele za
  - slobodnostojeći objekat je 300m^2
  - za dvojni objekat 250m^2
  - za objekat u nizu 150m^2

  Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.4 (odnosno 250m^2)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 (odnosno 2 nadzemne etaže)
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.
- U okviru objekta moguće je organizovati do tri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata.
- U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacijone linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate gra|evinske linije.
- U okviru ove namene kao pretežne moguće je organizovati i delatnosti.
- Djelatnosti se mogu organizovati u kombninaciji sa stanovanjem ili urbanistička parcela može biti samo u funkciji delatnosti pod uslovom da se objekat nalazi uz magistralu.. Ako se delatnosti organizuju u kombinaciji sa stanovanjem onda to može biti u prizemljima i suterenima objekata, eventualno na spratu s tim da ne zauzimaju više od 20% ukupne povšine objekta. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.
- Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a to će biti definisano kroz međusobne ugovore.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **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, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **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 ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 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;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Zelenilo individualnih stambenih objekata

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem 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 sastavu i strukturi porodice, njenim interesovanjima, profesijom i sl.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG", - 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 ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

  Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:
a) jedan osnovni objekat, te
b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

- Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obra|un BGP sa 20% pripadaju}e površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

- 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 vićih od 2,00m.

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme 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 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
  - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu **www.epcg.co.me** i na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me;**
  - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova;

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
  - 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 Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost.
  - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od strane nadležnog 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 daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se u svemu prema grfičkom prilogu plan saobraćaja. Parkiranje je planirano u okviru parcele. Parkairanje i garažiranje obezbediti po normativima koji su precizirani u poglavlju Saobraćaj.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu Prostornim planom Opštine Herceg Novi, sa namenom prostora, i važećim standardima i normativima tako što je uz pristupne saobraćajnice predloženo javno parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.
Veliki deo plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju rešava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.
U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.
Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m^2 poslovnog prostora na jedno parking mesto
Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m^2 poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ovim planom je ostvareno ukupno 70 javnih parking mesta uz pristupne saobraćajnice.

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suterenima objekata treba predvideti rampe. Parkinanje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: **1 PM/stan**
Planirano stanovanje: **1.4 PM/stan**
Trgovina: **1 PM na 30m^2 BRGP**
Turizam (hoteli): 1PM na 2 do 4 sobe
Turizam (hoteli apartmantskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija: **1 PM na 60m^2 BRGP**
- 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 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=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 urb. parcele.Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima 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** i sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;

- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **PRIRODNI USLOVI:**
- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik I seizmička nestabilnost, predmetna lokacija se nalazi u **seizmički stabilnoj zoni**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage;
  - nagib terena: 20°-30° za vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene,10°-20° za nevezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4.0m i više od 4.0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7 - 20 N/cm² i 20 N/cm²
  - seizmičnost: zona B3,C1,C2,D,N, intenzitet 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 ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;
- 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. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**

UP 279

- **Površina urbanističke parcele:**
  512 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4 (za zonu SM)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  0.8 (za zonu SM)
- **Max BRGP za kompletnu UP 278:**
  410 m^2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  do 2 nadzemne etaze

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteren i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.

- ***Visina***

Definicija visine i etaža (spratova) objekta
1) Ukupna visina objekta mjeri se veritikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem djelu (djelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova
2) Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem djelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
3) Etaže objekta su:
a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»
b) suteren koji se skraćeno označava sa «S»
c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»
d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra deo objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
e) potkrovlje može biti i nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»
U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

- ***Suteren i podrum***

1. Suterenom se smatra deo 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 potunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...).
Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti.

3. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom 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.

- ***Potkrovlje i visina nadzitka***

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK" , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

3. 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 nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod podkrovlja)

- ***Visina objekata***

1. Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. slemena objekta.

2. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
a) za (P) 4,00m
b) za (P+Pk) 5,50m
c) za (P+1) 8,00m

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

4. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj 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 ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

5. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo .

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno višeporodično stanovanje sa delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suterenima objekata treba predvideti rampe. Parkinanje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:
Postojeće stanovanje: 1 PM/stan
Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan

Trgovina: 1 PM na 30m^2 BRGP
Turizam (hoteli): 1PM na 2 do 4 sobe
Turizam (hoteli apartmantskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m^2 BRGP

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

  - **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 treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

  - **Materijali obrade:**

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.
Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica ili mediteran crep.
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 gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišenje takvog pokrivača.

- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta); Venac je moguće izvesti i kao prepust crepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rešenjima
- **Krovni prepust na zabatu**: max. 0,20 m

- **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 pejzazom 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 prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
  c) 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 merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se uskla|uju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
  d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
  e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
  f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
  g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
  h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
  i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
  j) poravnane fuge bez isticanja
  k) primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva

l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
m) ujednačenost strukture zidova prema nameni
n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

- **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.

  U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namene u građevinskom području naselja, odrediće se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih delova parcele.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana:**

- **Napomena:**
  Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), stupio je na snagu dana 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
  Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
  Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).
  Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG" br. 44/18).
  Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl.list CG" br. 18/18).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DUP-a »Zelenika – centar« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11), i to: Plan fizičke strukture-postojece stanje, Namjena površina (planirano stanje), Parcelacija, Plan saobraćaja, Plan elektroenergetske infrastrukture, Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan telekomunikacione infrastrukture, Plan zelenila, Izvod iz PUP-a OHN (»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), i to: list 7d – Smjernice za sprovođenje, list 8c – Identifikacija KD i PKD;

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj: 05-2091/19 od 05.08.2019. godine;
  Rješenje o konzervatorskim uslovima za predmetnu lokaciju, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UPII-05-338/2019-3 od 12.07.2019. godine;

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcele br. 3791/1, 3791/3, sve K.O. Kuti, od 28.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1428 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8589/2018 od 27.05.2019. godine, kojim se dokazuje da je Vidović Vojislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 3791/1 K.O. Kuti, u naravi šume 3. klase, u površini od 5909 m^2, bez tereta i ograničenja;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA

arh. Marina Sekulić spec.sci.

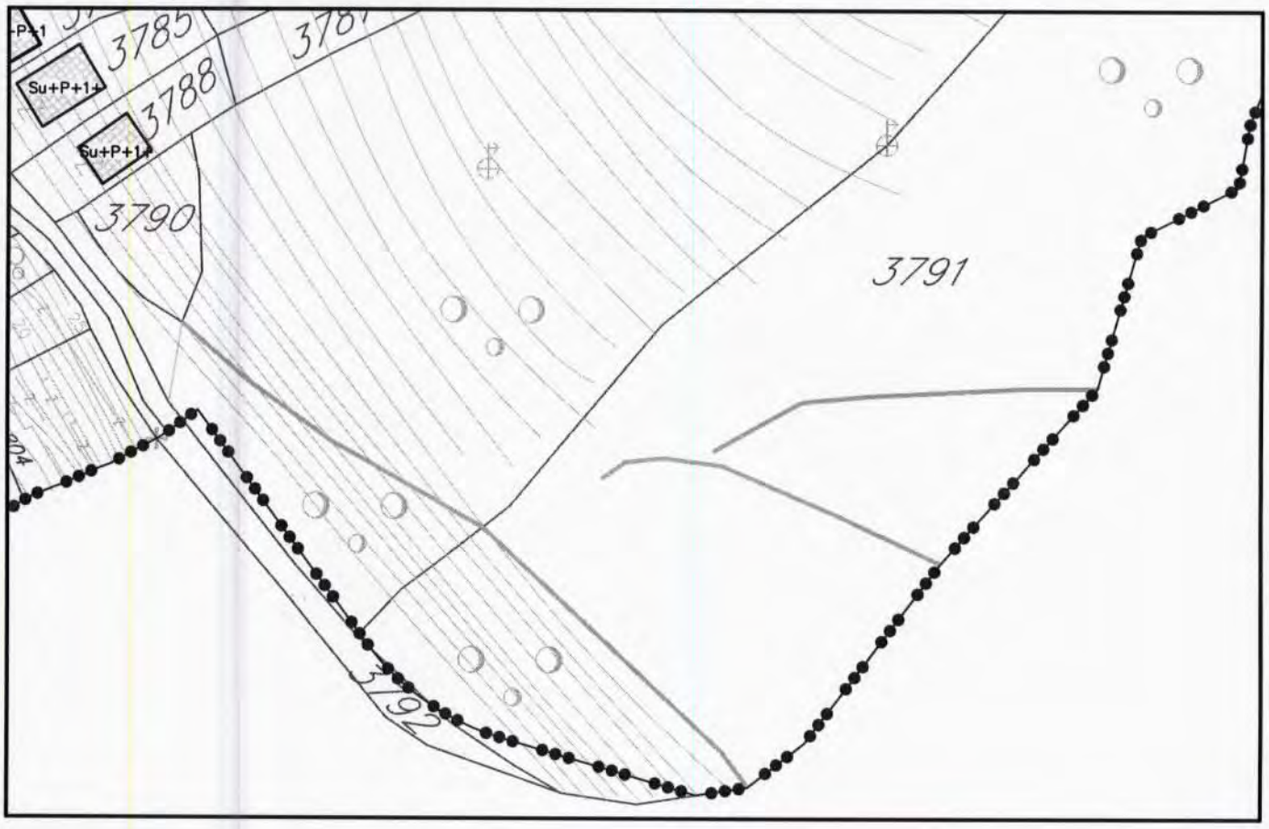
Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove I licenciranje;
- Arhivi;

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Postojeće stanje fizičke strukture, **R 1:1000**



- kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika-centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan namjene površina-planirano stanje, **R 1:1000**

▯ kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

SM Površine za stanovanje male gustine

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

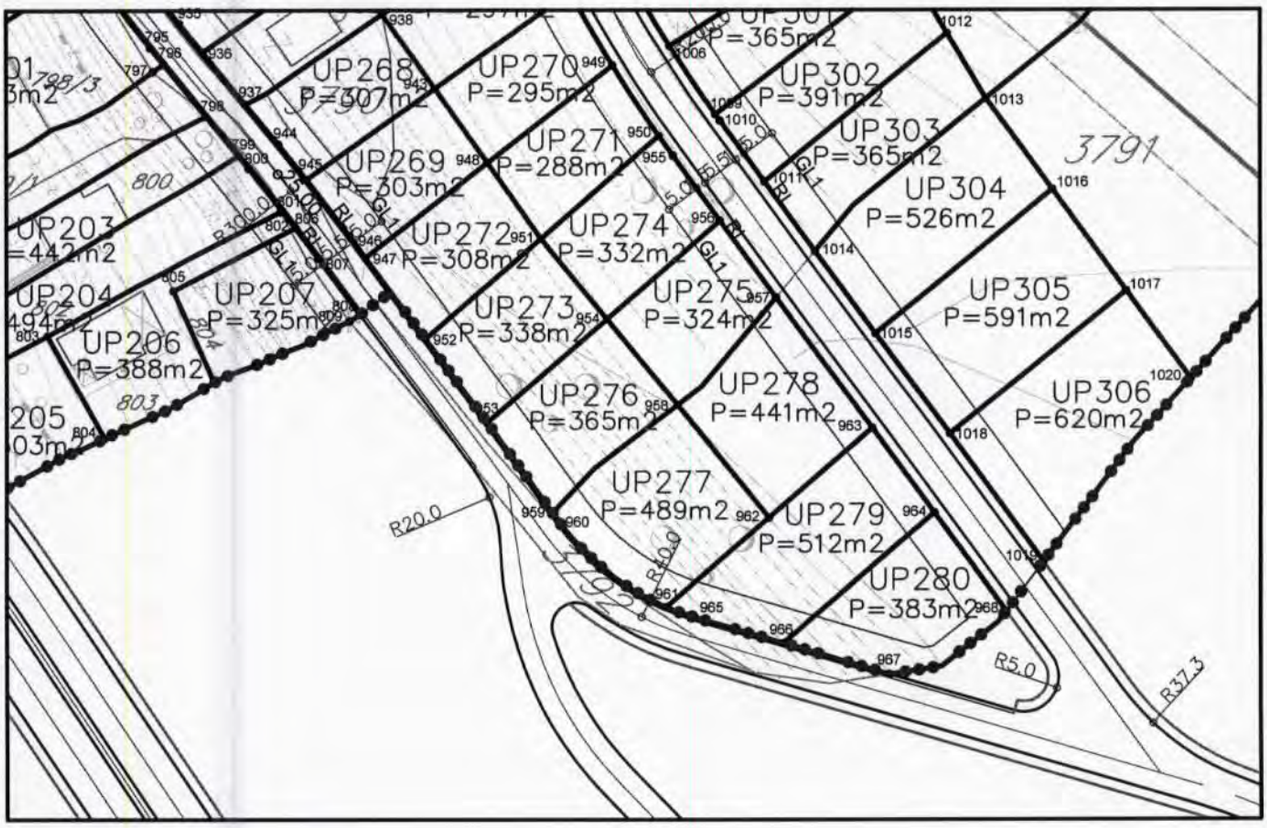
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika-centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan parcelacije-planirano stanje, **R 1:1000**



- kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti
- UP 279, P=512 m2

Parcelacija

- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- UP306 — Oznaka urbanističke parcele
- P=620m2 — Površina urbanističke parcele
- GL1 — Gradjevinska linija
- RL — Regulaciona linija

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

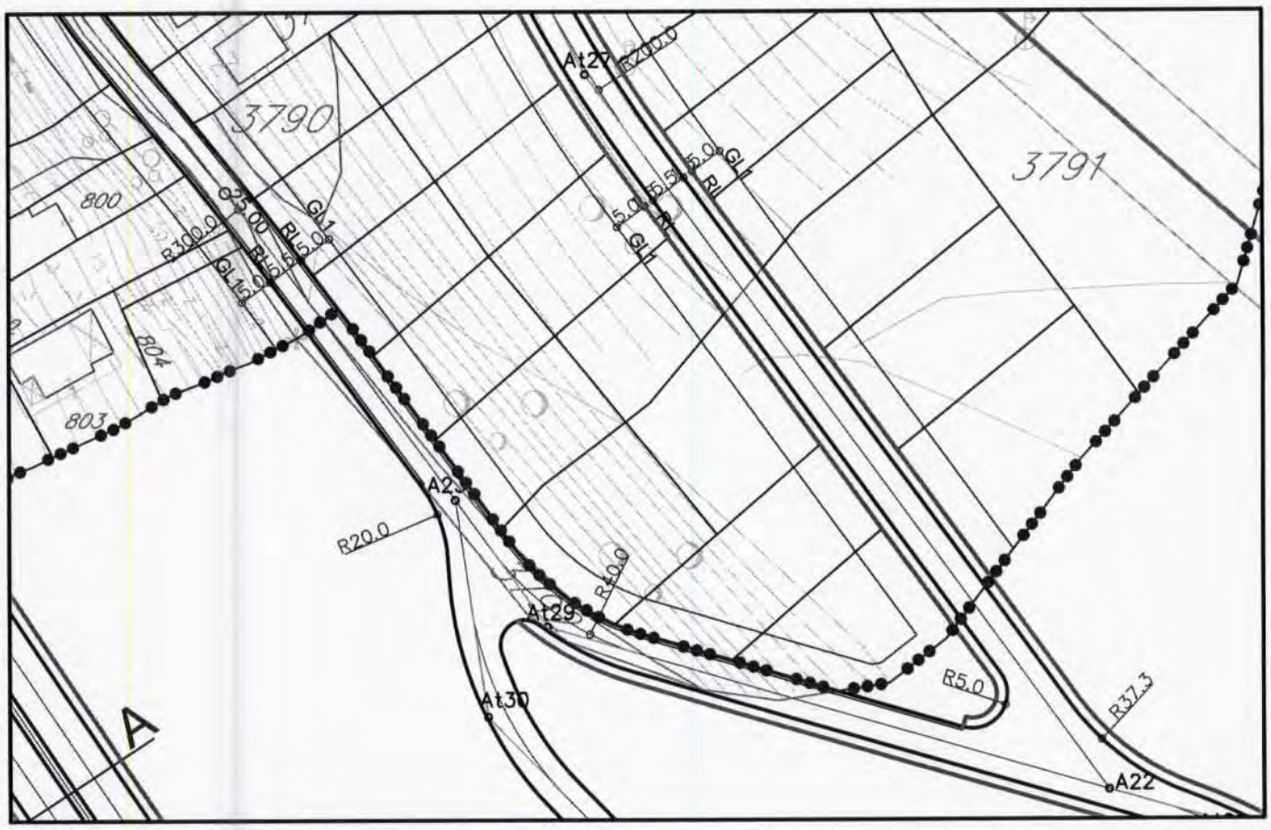
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan saobraćaja **R 1:1000**



▯ kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

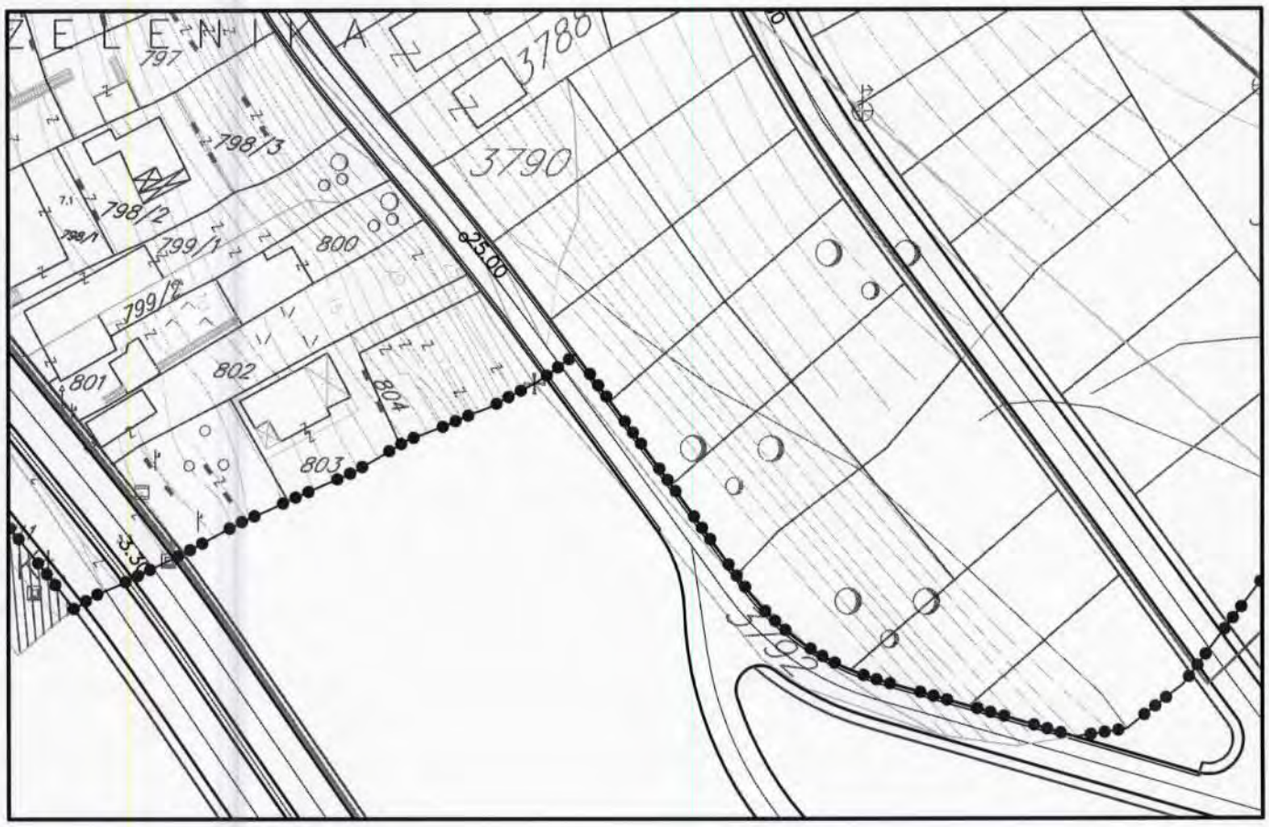
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKTA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan elektroenergetske infrastrukture **R 1:1000**



▯ kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

LEGENDA:

- TS trafostanica 10/0.4kV
- TS planirana trafostanica 10/0.4kV
- ELEKTROVOD 35kV
- ELEKTROVOD 35kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV – planirani
- ELEKTROVOD 10kV KOJI SE UKIDA

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/2 HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan hidrotehničke infrastrukture **R 1:1000**

kat.parc.br.3791/1 K.O. Kuti

LEGENDA:

- vodovod
- planirani vodovod
- rezervoar
- kanalizacioni vod
- planirani kanalizacioni vod
- planirani potisni vod
- crpna stanica
- planirani atmosferski kanalizacioni vod
- Morsko dobro
- granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

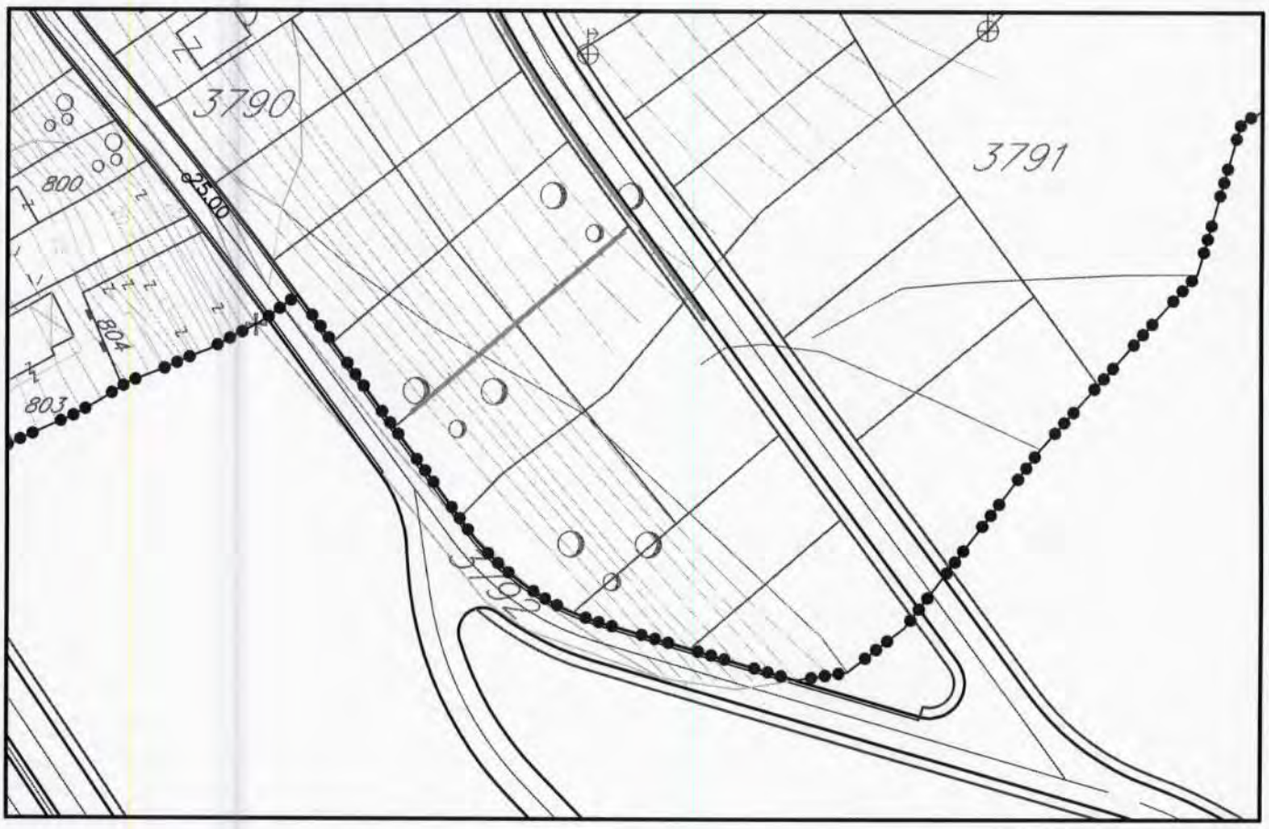
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan telekomunikacione infrastrukture, **R 1:1000**



☐ kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

LEGENDA:

- TK podzemni vod višeg reda
- TK podzemni vod
- telefonska centrala
- TK okno
- planirani TK podzemni vod višeg reda
- planirani TK podzemni vod
- planirano TK okno
- TK podzemni vod koji se ukida
- TK podzemni vod višeg reda koji se ukida(izmešta)

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/2 HERCEG NOVI

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz DUP-a "Zelenika centar" ("Sl.list CG op.pr." br. 31/11)

Plan zelenila, **R 1:1000**

- kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti

U Herceg Novom, 25.06.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG op.pr." br. 52/18, 04/19)

List 7d: Smjernice za sprovođenje

O kat. parc. br. 3791/1 K.O. Kuti

U Herceg Novom, 12.08.2019.god.

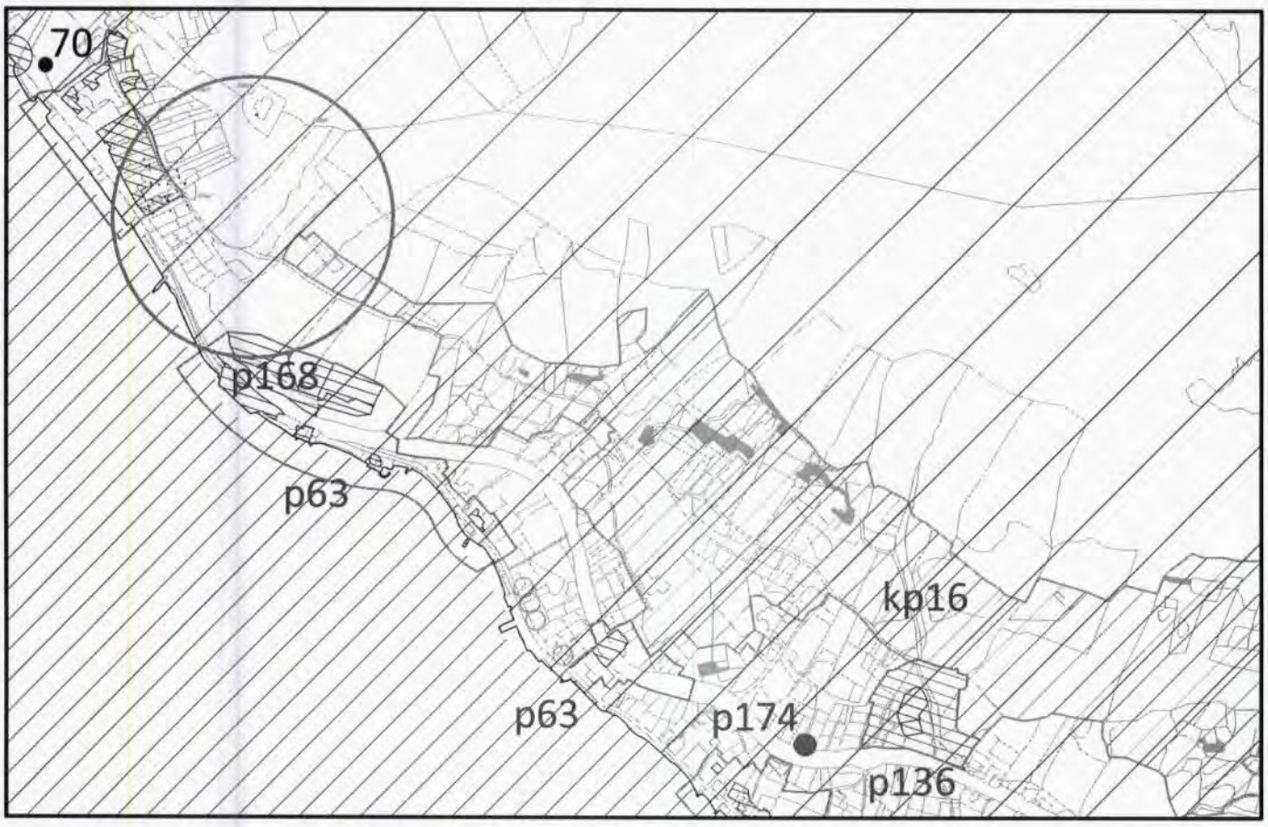
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

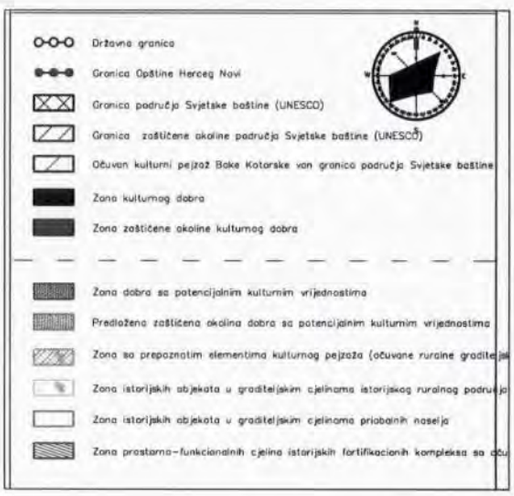
Broj: 02-3-350-UPI-717/2019

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18, 04/19)

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



- kat.parc.br. 3791/1 K.O. Kuti



U Herceg Novom, 12.08.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/2 HERCEG NOVI

DOO
VODOVOD I KANALIZACIJA
85340 Herceg Novi
Put 13. crnogorske brigade 3
Žiro rač. HB SPB 4294-94
PIB 02-[illegible] PDV 20/31-00090-7
Kontakt: telefon +382(0)31 323-16[illegible]
Direktor 422-17[illegible]
Tehnički sektor 323-191
Tel. 323-090
Fax 323-1470-96
E-mail: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови
Примљено: 06-08-2019

Org. jed.	Klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02-3-350-	UPI-	717	/	2019 1/2

Broj:05-2091/19
Herceg Novi, 05.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
VIDOVIĆ VOJISLAV
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2091/19 od 28.06.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni stanovanja malih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP 279 koja se sastoji od dijela **katastarske parcele broj 3791/1 k.o. Kuti,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-717/2019 od 25.06.2019.god*, konstatuje se:

✧ **Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr. Olivera Doklestić
dipl.ing.građ.

18020

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ
29 JUL 2019
02-3-350-UPI-717/19-1/1

Br: UPI-05-338/2019-3 12. jul 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-338/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 279 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 3791/1, KO Kuti,a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 279 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 3791/1, KO Kuti, u zahvatu DUP-a „Zelenika – centar", opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;

- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terase u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti visočiji od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I–05-338/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji UP 279 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 3791/1, KO Kuti, u zahvatu DUP-a „Zelenika – centar", opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Kumbor, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni SM - stanovanja malih gustina. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je do 2 nadzemne etaže.

Terenskim obilaskom konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u jugozapadnom dijelu naselja Kumbor, sjeverno od Jadranske magistrale. Lokacija je nepristupačna, dakle nema izgrađene infrastukture koja bi vodila do nje. Neposredno okruženje, čini neuređena zelena površina i nekolika stambena objekta sa jugozapadne strane. To su slobodnostojeći stambeni objekti, čija spratnot varira zavisno od nagiba terena, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+1+Pk i P+2.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 539/2019
Датум: 28.05.2019.

Катастарска општина: КУТИ
Број листа непокретности:
Број плана: 10
Парцела: 3791/1

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000004
109-956-8589/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-8589/2019
Datum: 27.05.2019.
KO: KUTI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu VIDOVIĆ VOJISLAVA, HERCEG NOVI , za potrebe URBANISTICKO TEHNICKIH USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1428 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
3791	1		18 58	29/05/2017	ZELENIKA	Šume 3. klase NASLJEĐE		5909	4.73
Ukupno								5909	4.73

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1509995230023	VIDOVIĆ LAZAR VOJISLAV NJEGOŠEVA 47 Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:
RADUSINOVIĆ MIRJANA

Crna Gora Uprava za nekretnine Područna jedinica Herceg Novi

Crna Gora Opština Herceg Novi Sekretarijat za prostorno planiranje i zaštitu životne sredine Herceg Novi

Datum i vrijeme: 27.05.2019. 10:49:42

2245491