



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU VIDIKOVCA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18,  
04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Turistička organizacija Herceg Novi

OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 22.08.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-916/2019  
Herceg Novi, 22.08.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/17), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Turističke organizacije Herceg Novi izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju vidikovca, u planskoj jedinici 13-0- Kameno i Žlijebi ostalo, na lokaciji koja odgovara dijelu katastarske parcele br.1731/1 KO Kameno, u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Turistička organizacija Herceg Novi, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 09.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-916/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

#### - Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1731/1 K.O. Kameno, broj: 611/ 2019 od 10.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti br. 47 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10072/ 2019 od 14.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parc. br. 1731/1 K.O.Kameno, u obimu prava 1/1, a koja je data na rpolaganje Vladi Crne gore u obimu prava 1/1, (površine 2281 m<sup>2</sup> u naravi Šume 3.klase); sa teretima i ograničenjima.

#### • Izvod iz planskog dokumenta:

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19).
- Uvidom u kopiju plana br. 611/2019, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 1731/1 KO.Kameno nema evidentiranih objekata.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni OP- ostale prirodne površine.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 07b4- Planirana saobraćajna mreža, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela većim dijelom nalazi u zaštitnom koridoru »Brze saobraćajnice«.

Prema tekstualnom dijelu plana, u poglavlju 9.4.1.2 Pravila građenja na urbanističkoj parceli je definisano da:

„U okviru saobraćajnog koridora moguće je planirati različite infrastrukturne objekte i vodove sa horizontalnom, nadzemnom i podzemnom regulacijom (nadvožnjaci, podvožnjaci i dr.“

- *Prema tekstualnom dijelu PUP-a OHN i poglavlju U 6.6.8 urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za sportsko-rekreativne prostore i javne prostore na otvorenom:*

- Ovim planom omogućuje se izgradnja i uređenje sportsko-rekreativnih prostora i javnih prostora na otvorenom, kao što su: rekreativne staze ( pješačke, biciklističke, jahačke, trim staze, priobalna šetališta, planinarske staze, kulturno-istorijske staze i sl.), vidikovci, sportska i dječija igrališta na otvorenom, golf tereni, ergele i drugi sportsko-rekreativni sadržaji na otvorenom, **izuzev na poljoprivrednom zemljištu i šumama pod posebnim režimima.**
- Urbanističko-tehnički uslovi za navedene objekte, mogu se izdavati **direktnom primjenom ovog Plana** uz poštovanje posebnih uslova koji važe za određenu vrstu objekta, kao i standarda i normativa za odgovarajuće sadržaje.
- Za šetališta i druge sportsko-rekreativne trase koje se nalaze na području Morskog dobra, Urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu državnih planskih dokumenata - prostornog plana posebne namjene i državnih studija lokacije, a uz uvažavanje posebnih preporuka i smjernica iz ovog Plana.

#### - Vidikovci-

Na istaknutim lokacijama sa atraktivnim vizurama, naročito ka moru, mogu se izdavati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, rekonstrukciju i uređenje vidikovaca.

Pristup vidikovcu može biti kolski ili pješački, te se u tom smislu mogu opremiti mobilijarom kao uređena odmorista.

U okviru uređenja vidikovca, moguće je graditi **ograde** u funkciji bezbjednosti (arhitektonsko-oblikovnih karakteristika u skladu sa ambijentom), **nadstrešnice** do 12m<sup>2</sup> BRGP, **sanitarne objekte privremenog ili stalnog karaktera** (samo ukoliko je na lokaciji mogući iznaći položaj istih da se ne ometa atraktivnost vidikovca).

Lokaciju je potrebno **hortikulturno urediti autohtonim sadnim materijalom i opremiti odgovarajućim inventarom** ( klupama, informativnim tablama, panoramskim dvogledima, korpama za otpatke i sl.).

**Ukoliko je pristup vidikovcu kolski, dozvoljava se postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta i odgovarajuće uređenje parkirališta u skladu sa mikrookruženjem i ambijentalnim vrijednostima lokacije.**

Preporuka ovog Plana je izrada Studije kojom bi se turističko-rekreativne staze, vidikovci i ostale prirodne ili kulturne znamenitosti povezale u osmišljenu mrežu turističkih atrakcija.

- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta-, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 13-0-Kameno i Žiljebi- ostalo.
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička

dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

- Nisu definisane za predmetnu lokaciju.

**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, 044/18,063/18)).

**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.64/17,044/18,063/18)).

**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, 044/18,063/18)).

**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, 044/18,063/18)).

**Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), 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:**

- **Zaštita 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:**

- **Parterno uređenje**
- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;

- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

#### **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. 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, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

- **Uvidom u gradički prilog PUP-a 8c- Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Kulturnog dobra.**

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG” 048/13, 044/15).

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

U okviru uređenja vidikovca, moguće je graditi ograde u funkciji bezbjednosti (arhitektonsko-oblikovnih karakteristika u skladu sa ambijentom), nadstrešnice do 12m<sup>2</sup> BRGP, sanitarne objekte privremenog ili stalnog karaktera (samo ukoliko je na lokaciji mogući iznaci položaj istih da se ne ometa atraktivnost vidikovca).

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

## MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

## 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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase PUP-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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

### • Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Prema grafičkom prilogu 07b4- Planirana saobraćajna mreža. Pristup vidikovcu može biti kolski ili pješački, te se u tom smislu mogu opremiti mobilijarom kao uređena odmorišta.  
**Ukoliko je pristup vidikovcu kolski, dozvoljava se postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta i odgovarajuće uređenje parkirališta u skladu sa mikrookruženjem i ambijentalnim vrijednostima lokacije.**

### - Saobraćajno rješenje| pravila uređenja i izgranje elemenata transportnog sistema

- Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,7 m.
- Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0 m.
- Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
- Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
- **Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2.5m.**
- Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju

potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.

- Regulaciona linija opštinskih puteva je udaljena min. 1m od linije putnog pojasa.
- Panoramske staze imaju podloge i profile koji odgovaraju njihovoj namjeni, što će se utvrditi posebnim projektima i uz poštovanje uslova zaštite prirode i životne sredine. Ove staze treba maksimalno da koriste postojeće trase, sa minimalnim zemljanim radovima i obezbjeđenim odvodnjavanjem, kako bi se sačuvalo tlo, ambijent i okruženje.
- Podloge panoramskih staza i parkirališta mogu biti makadamske, asvaltne, razne vrste popločanja (kamen, behaton ploče, beton-trava ploče, itd.) u skladu sa namjenom prostora gdje se grade.
- Podloge šumskih staza ne smiju biti od "tihih" materija (asvalt, popločanje i sl.), nego od šljunka, rize i sl.
- Biciklističke i druge panoramske staze koje će se graditi uz postojeće javne puteve moraju da imaju širinu najmanje od 1,8 m.
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (izuzev unutar izgrađenih naseljskih struktura).
- Izuzetno od prethodnog stava u brdsko-planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15m pored magistralnih puteva, 10m pored regionalnih puteva i 5 m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- **Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovinom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:**
  - a. U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
  - b. U suburbanim i ruralnim naseljima:
    - Pri rekonstrukcijama objekata na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
    - Pri izgradnji objekata građevinska linija se poklapa sa linijom zaštitnog pojasa puta i definiše kao linija do koje se može graditi.
- **Parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rješava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta. Ovo se ne odnosi na dionice magistralnog puta koje imaju karakter ulice u naselju tj. izgrađene dijelove naselja.**

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Restorani, kafići

1 PM na 4-8 stolica

- **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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daju trase PUP-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 grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, 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).**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))**

- **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. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. 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 projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **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. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, 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:**

- Lokacija koja odgovara dijelu kp. br. 1731/1 KO Kameno

- Površina parcele:  
premalistu nepokretnosti br. 47- 2281m<sup>2</sup>

- **Maksimalni indeks zauzetosti**

- /

- **Maksimalni indeks izgrađenosti**

/

- **Maksimalna spratnost objekta:**

- /

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

- /

- **Parametri za parkiranje vozila:**

Ukoliko je prstup vidikovcu kolski, dozvoljava se postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta i odgovarajuće uređenje parkirališta u skladu sa mikrokruženjem i ambijentalnim vrijednostima lokacije.

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Restorani, kafići

1 PM na 4-8 stolica

- **Definicija pojmova**

/

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

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Potporni i ogradni zidovi**

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
  - Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
  - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
  - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
  - Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

- Ostali objekti uređenja terena:**

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

- **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. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske 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).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

#### PRILOZI:

##### – Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

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

- list broj 07a: -Plan namjene površina-
- list broj 07b4: -Planirana saobraćajna mreža-
- list broj 07b5: -Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

##### – Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- **Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost

##### – List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1731/1 K.O. Kameno, broj: 611/2019 od 10.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 47 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10072/ 2019 od 14.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parc. br. 1731/1 K.O.Kameno, u obimu prava 1/1, a koja je data na rpolaganje Vladi Crne gore u obimu prava 1/1, (površine 2281 m<sup>2</sup> u naravi Šume 3.klase); sa teretima i ograničenjima.

#### Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

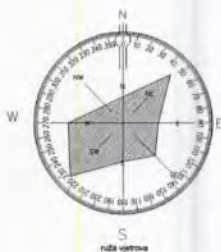
PREDSJEDNIK OPŠTINE

Stevan Katić





kp. 1731/1 KO KAMENO

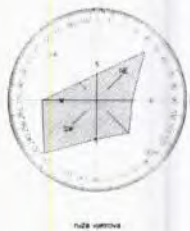


Herceg Novi, 22.08.2019.

- N POVRŠINE NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
  - T1 HOTELI
  - T2 TURISTIČKA NASELJA
  - T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - T4 ETNO SELA
  - U UGOSTITELJSTVO
- IP POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PO POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- PD DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Š ŠUME
- MU POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- MT POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- ~ POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
- OP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)



kp.1731/1 KO KAMENO



### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" SA KORIDOROM
	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" - ALTERNATIVNA TRASA SA KORIDOROM
	MAGISTRALNI PUT
	OPŠTINSKI PUT
	NAKATEGORISANI PUT
	MARKIRANE STAZE
	"LUNGO MARE"
	EUROVELO 8
	OSTALI PUTEVI

Herceg Novi, 22.08.2019.



kp.1731/1 KO KAMENO



1:2000

Herceg Novi, 22.08.2019.

**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA :**

TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa otičkim kablom Crnogorskog Telekom)

TC TELEFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni čvor)

BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC CIJEVI PREČNIKA 110mm

MT PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

**ELEKTRONERGETSKA INFRASTRUKTURA:**

— POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV

- - - - - PLANIRANI DALEKOVOD 110kV

— POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV

- - - - - PLANIRANI DALEKOVOD 35kV

TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA

TR PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOSNABDEVANJE:**

— POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA

- - - - - PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA

— POSTOJEĆI VODOVOD

CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA

CS PLANIRANA CRPNA STANICA

PPV POSTROJENJE ZA PRERADU VODA

R POSTOJEĆI REZERVOAR

R PLANIRANI REZERVOAR

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

— KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA

- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

- - - - - SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA

CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA

CS PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA

PPOV POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

PPOV PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

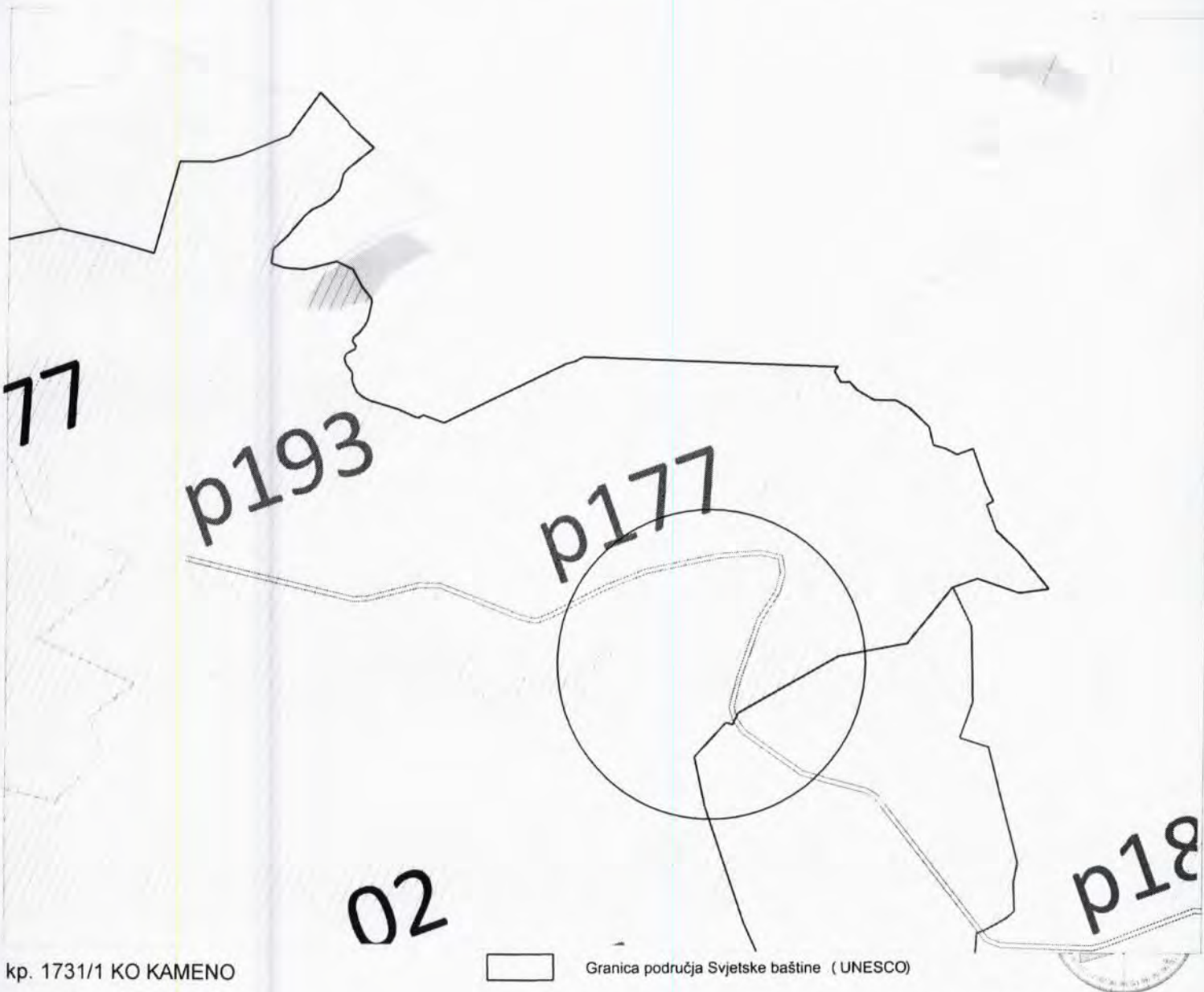
**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**

— POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI

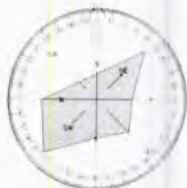
□ SLIVNA PODRUČJA

VR

Prilog br.8c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža



kp. 1731/1 KO KAMENO



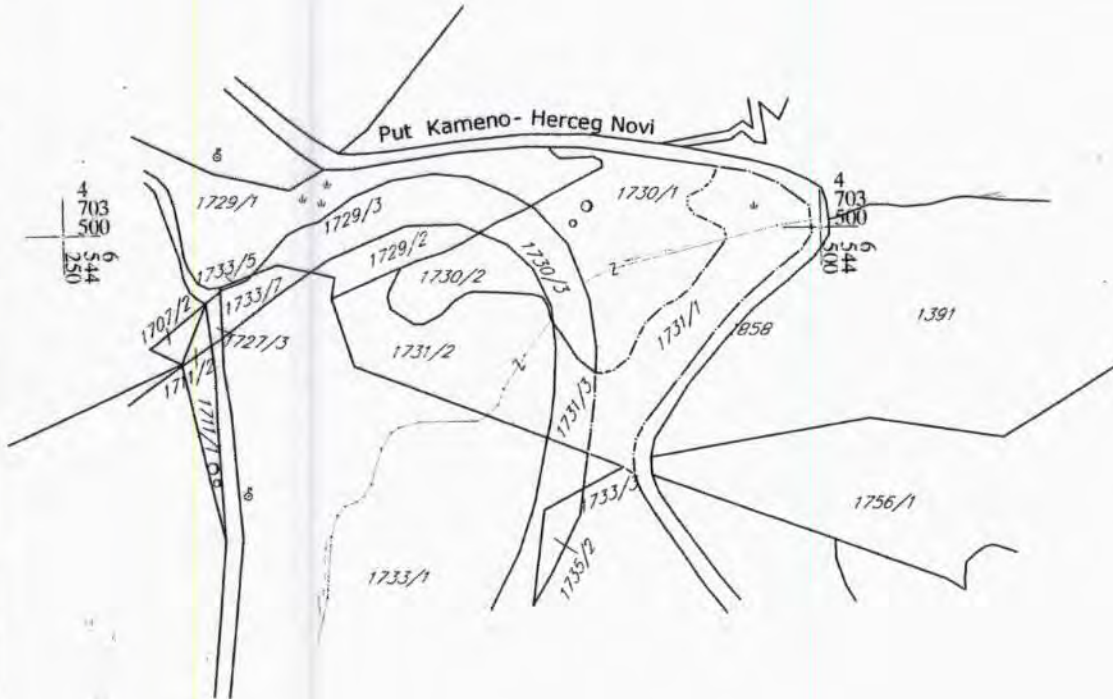
Herceg Novi, 22.08.2019.

- Granica područja Svjetske baštine ( UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine ( UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža ( očuvane ruralne graditeljske cjelin srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture



# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4  
703  
250  
6  
544  
250

4  
703  
250  
6  
544  
500

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио: \_\_\_\_\_



Овјеравао  
Службено лице  
*Душан Стефановић*





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-10072/2019

Datum: 14.06.2019.

KO: KAMENO

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 TURISTICKE ORGANIZACIJE OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe PREDMETA 574/19 izdaje se

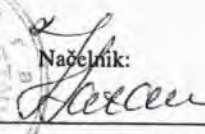
## LIST NEPOKRETNOSTI 47 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1731	1		6 62		KAMENO	Sume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2281	1.82
1731	2		6 62		KAMENO	Sume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2314	1.85
Ukupno								4595	3.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA - Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1731	1			1	Šume 3. klase	22/03/2018 13:18	Zabilježba spora POKR.PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE POD BR.U.BR.1274/2018 DANA 26.02.2018 GOD.PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJ.MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE BRR.07-2-578/2016 OD 15.01.2018 GOD.
1731	2			1	Šume 3. klase	22/03/2018 13:18	Zabilježba spora POKR.PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE POD BR.U.BR.1274/2018 DANA 26.02.2018 GOD.PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJ.MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE BRR.07-2-578/2016 OD 15.01.2018 GOD.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Načelnik:  
  
 RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 14.06.2019. 09:01:25

1 / 1