



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Kirikov Grigory Sergeevich

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 24.05.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-48/2019  
Herceg Novi, 24.05.2019. 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 Kirikov Grigory Sergeevich izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju vjerskog objekta - hrama, hotela i crkvenog doma, u planskoj jedinici 11-6, na lokaciji: urbanistička parcela UP, koja odgovara katastarskim parcelama broj 195, 196, 197, 198 i 199 K.O. Kruševice u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kirikov Grigory Sergeevich pp adv. Boris Bodiroma iz Herceg Novog.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 29.01.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-48/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 195, 196, 197, 198 i 199 K.O.Kruševice, izdate od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi pod poslovnim brojem 163/2019 od 01.03.2019. godine, u R 1:2500.
  - Prepis lista nepokretnosti br.692 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3669/ 2019 od 06.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kirikov Grigory Sergeevič upisan kao vlasnik na kat. parceli broj 195 k.o. Kruševice u površini od 1620 m<sup>2</sup>, u listu nepokretnosti evidentirana kao livada 4.klase, i k.p. br. 196 k.o. Kruševice u površini od 2050 m<sup>2</sup>, u listu nepokretnosti evidentirane kao pašnjak 4.klase, sa zabilježbom poreskog potraživanja u teretima i ograničenjima.
  - Prepis lista nepokretnosti br.675 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi broj: 109-956-3670/2019 od 06.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kirikov Grigory Sergeevič upisan kao vlasnik na kat. parceli broj 197 k.o. Kruševice u površini od 950 m<sup>2</sup> od kojih je 770 m<sup>2</sup> upisano kao njiva 4.klase a 180 m<sup>2</sup> kao livada 4.klase. K.p. br. 198 k.o. Kruševice u površini od 600 m<sup>2</sup>, u listu nepokretnosti upisane kao pašnjak 4.klase, i k.p. 199 k.o. Kruševice u površini od 1100 m<sup>2</sup> u listu nepokretnosti upisane kao šuma 4.klase, bez tereta i ograničenja.

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod poslovnim brojem 05-410/19 od 13.02.2019, godine.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara pod poslovnim brojem UP/I-05-180/2019-3 od 23.05.2019, godine.
- **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. 163/2019, utvrđeno je da na katastarskim parcelama br. 195, 196, 197, 198 i 199 KO.Kruševice 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 predmetna lokacija zapadnim dijelom nalazi u zoni naselja - N, dok se istočnim dijelom nalazi u zoni turizma - T3 (odmarališta i kampovi).
- 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 11-6 Kulturno-duhovni centar Vrbanj.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07d: -Smjernice za sprovođenje plana-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela pripada tipu građevinskog područja – Građevinsko područje- ruralno.
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- direktnom primjenom odredbi PUP-a za posebno izdvojena područja ili lokacije za koje su ovim planom dati detaljniji uslovi građenja i uređenja.

#### **- Posebna pravila građenja i uređenja prostora**

U tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 9.6.11.8. dat je Separat sa UT uslovima za izgradnju Kulturno - duhovnog centra na Vrbanju, kao i Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju Kulturno - duhovnog centra na Vrbanju na kat.parcelama br: 195, 196, 197, 198 i 199 k.o. Kruševice. Projektnu dokumentaciju je potrebno izraditi u skladu sa smjernicama koje su date u gore navedenim dokumentima, a koji se dostavljaju u prilogu ovih UT uslova.

- **Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko:
  - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastructure, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
  - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
  - ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
  - ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
  - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

**Napomena:** Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

- 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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) 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.

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

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).
- Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.
- Za objekte čija je visina (H)  $\leq 10,0m$ , **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi:  
Za objekte čija je visina  $h^* \leq 10,0m$ , **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata. Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično) tada se na njima može graditi jednostrano ili dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.
- **Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.**

\*H je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini.

\*h\* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

**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:**

- 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.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u

okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;

- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu 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 vrtinih 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. 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, kvalitetu, 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 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 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:**

- Idejno urbanističko - arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.

## 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 energetsku 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-** Kolski prilaz predmetnoj parceli je obezbjeđen preko službenosti kolskog i pješačkog prolaza na kp.242/15 KO Trebesin, upisanoj kao nekategorisan put u listu nepokretnosti broj 641.
- **Saobraćajno rješenje i 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 (asfalt, popločanje i sl.), nego od šljunka, rizele 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.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.
- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

**Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbijednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
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 lokacija nije planom tretirana.

- 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 izbjegniju 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 sistem:** Konstrukciju objekata racionalno 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 SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

Urbanistički parametri su precizno definisani u Separatu i Rješenju o konzervatorskim uslovima koji se daje kao prilog ovih UT uslova.

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri 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):

Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m

- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3.5m
  - za poslovne etaže do 4.5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

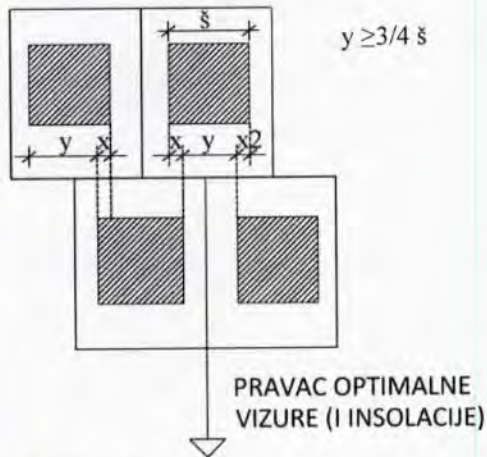
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- 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 uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine

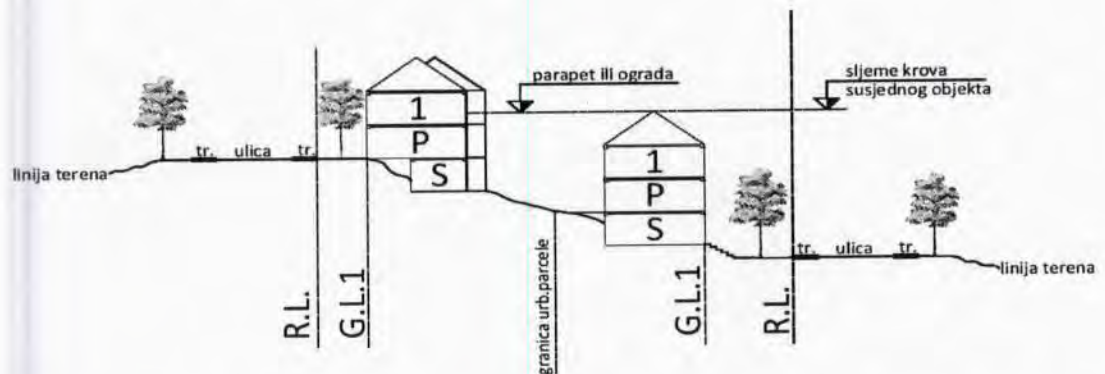
objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- Objekte je poželjno orjentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

Ukoliko je  $y < 3/4 \text{ š}$  neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

• Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m

- **Definicija pojmova**

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).  
Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za gražiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.  
Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.  
Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.  
U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumke etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)
- **Suteranom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelmično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).  
**Suteran na ravnom terenu** svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.  
**Suteran na denivelisanom terenu** je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.  
Namjena suterana može biti za gražiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteranu u druge namjene. Gabariti suterana definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **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.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **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.

**Otvoreni bazeni**

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

**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 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).

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

**PRILOZI:**

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

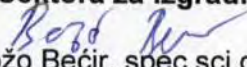
Izvod iz PUP-a OHN(»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

- 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

**Samostalna savjetnica:**

  
Jovana Božović, spec.sci.građ.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:**

  
Božo Bećir, spec.sci.građ.

**SEKRETARKA:**

  
Arh. Marina Sekulić, spec.sci.



**Dostaviti:**

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



### 9.6.11.8. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju


<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p>Slika 1</p>	<p>Lokacija kompleksa Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju obuhvata kat. parc. 195,196,197,198 i 199 K.O. Kruševice, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice u naselju Vrbanj (slika1). Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određuje se granice urbanističkih parcela za izgradnju pojedinačnih objekata unutar kompleksa..</p>
<p>Namjena površina i sadržaji</p>	<p><b>Osnovna namjena kompleksa:</b> - Površine ZA CENTRALNE DJELATNOSTI (CD)</p>	<p><b>Dozvoljene - kompatibilne namjene i sadržaji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vjerski objekti, objekti kulture i objekti uprave</li> <li>• Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista</li> <li>• Stambeni objekti i poslovni apartmani</li> <li>• Objekti i mreže infrastrukture tj. površine ostale infrastrukture</li> <li>• Parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca</li> <li>• Površine za pejzažno uređenje</li> </ul>
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<p>- Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granica kompleksa grafički prikazanih na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. - Prilaz kompleksu obezbijediti sa planiranog puta duž istočne strane lokacije koji se nastavlja iz pravca kompleksa "Dobar Sat", a u okviru kompleksa planirati interne kolske i pješačke veze. - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela.</p>	
<p>Posebni uslovi za izgradnju objekata</p>	<p>- Uslovi za izgradnju vjerskog objekta-hrama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vjerski objekat planirati na južnom dijelu lokacije, na prirodnom uzvišenju</li> <li>• Spratnost: prizemlje+sprat+zvonik koji ima više nivoa (visina prizemlja i drugih nivoa u skladu sa namjenom objekta)</li> <li>• gabarit objekta: razučeni gabarit krstaste forme, maksimalnih dimenzija 17,2m x7,0m</li> <li>• posebnu pažnju obratiti na adekvatno oblikovanje objekta, uređenje terena i zelenih površina oko objekta</li> </ul> <p>- Uslovi za izgradnju hotela:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel planirati u sjevernom dijelu lokacije</li> <li>• Max kapacitet 25 ležaja (10 soba)</li> <li>• Max BRGP objekta 550m<sup>2</sup></li> <li>• Max spratnost: (Po ili Su)+ P+2</li> </ul> <p>- Uslovi za izgradnju crkvenog doma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crkveni dom-objekat za smještaj hodočasnika u posjeti i svještenstva planirati na zapadnom, najnižem dijelu lokacije</li> <li>• Max spratnost: dvije nadzemne etaže</li> <li>• Okvirna dimenzija gabarita: 8,5m u 16,5m</li> </ul>	
<p>Uslovi za infrastrukturno opremanje</p>	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p>	
<p>Ostali uslovi</p>	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8. „Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine“, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>	

Tabela 128: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju





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

Примљено: 23-05-2019				
Орган јединице	Класификациони знак	Редни број	Датум	Вид јединице
	02-3-350-UP I	48/2019	1/7	

Br: UP/I-05-180/2019-3

16. maj. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj 02-3-350-UP I-48/2019 od 11.04.2019.godine, 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:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju na kat. parcelama br: 195,196,197,198 i 199 K.O. Kruševice, opština Herceg Novi**

- Poštovati urbanističke parametre date važećim planskim dokumentom odnosno separatom sa urbanističko tehničkim uslovima;
- Poštovati uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9-„Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8." Smjernice i mjere za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine";
- U postupku izrade Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja koje se, prema smjernicama PUP-a OHN radi za čitavu lokaciju u cjelini, u okviru studijskog postupka potrebno je ispitati najpovoljnija rješenja u odnosu na raspored i proporcije objekata, kao i oblikovanje, upotrebu materijala, tehnike gradnje i uređenje terena; navedeno se odnosi na izgradnju svih objekata planiranih planskim dokumentom
- Pri tome treba voditi računa da se primjena tradicionalnih elemenata i oblika ne svede na kopiranje istih, već da se njihovim transponovanjem doprinese uklapanju novih objekata u zatečeni ambijent;
- Pri određivanju granica urbanističkih stvoriti uslove za stvaranje zelene tampon zone odnosno površine sa autohtonim rastinjem ispred i između objekata; Hortikulturno uređenje svih parcela potrebno je predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj organizaciji;
- U procesu projektovanja hotela, potrebno je ispitati mogućnost postavljanja više objekata manjih gabarita ili objekta kaskadnog oblika kako bi se izbjeglo gradjenje objekta čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki;
- Gradjevinske parcele je potrebno organizovati na način koji će maksimalno zadržati osnovnu fizionomiju terena, što se posebno odnosi na potpome zidove terasastih parcela i vrijedna stabla;



- Pri uređenju terena oko objekata i eventualnoj izgradnji potpornih zidova i terasa potrebno je voditi računa da se ne naruše prirodni vodotoci i da se ne projektuju vidljiva zidna platna velikih dimenzija koja će predstavljati vizuelne dominante; S tim u vezi, pri nivelisanju parcela potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Potrebno je sačuvati (ili ih interpretirati na savremen način) sve elemente okolnog uređenja parcele: suhomeđe, kamene stepenice u suhomeđi, pižule.
- 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;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se objekti 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 i ostalih elemenata stranih ovom podneblju; Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagođavanje savremenom izrazu;
- Sakralni objekat planirati uz poštovanje tradicionalne tipologije i naslijeđenih karakteristika sakralne arhitekture ovog podneblja
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Medjutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena; Fasada objekata treba da budu planirane 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 obradjene 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.; Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korištenja ogradnih kvazibaroknih stubića; Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja.
- Krovove po pravilu predvidjeti kao kose, 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;
- Krovovi u pravilu moraju biti pokriven crijepom (kupa kanalice, mediteran crijep.); Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekata moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može u cjelini 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 u rasponu od 1 : 1.3 do 1 : 1.4, a prozore drugačijih proporcija je moguće predvidjeti



- ako su te proporcije rezultat analize prostornih odnosa na objektima u neposrednom okruženju; Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje svih dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekata 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.

## O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj 02-3-350-UP I-48/2019 od 11.04.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju, u zahvatu planskog dokumenta PUP Opštine Herceg Novi, a nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna lokacija obuhvata neizgrađene kat. parcele : 195,196,197,198 i 199 K.O. Kruševice, u naselju Vrbanj. Predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra "Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora" upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostupnu dokumentaciju konstatovano je da je planskom dokumentom PUP Opštine Herceg Novi i dostavljenim separatom sa urbanističko tehničkim uslovima propisano slijedeće:

- *Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističkih parcela za izgradnju pojedinačnih objekata unutar kompleksa.*
- *Namjene unutar lokacije: Površine za centralne djelatnosti (CD)*
- *Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granica kompleksa grafički prikazanih na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.*
- *Prilaz kompleksu obezbijediti sa planiranog puta duž istočne strane lokacije koji se nastavlja iz pravca kompleksa "Dobar Sat", a u okviru kompleksa planirati interne kolske i pješačke veze.*
- *Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela.*
- *Urbanistički parametri:*
  - *Uslovi za izgradnju vjerskog objekta-hrama:*
    - *Vjerski objekat planirati na južnom dijelu lokacije, na prirodnom uzvišenju*
    - *Spratnost: prizemlje+sprat+zvonik koji ima više nivoa (visina prizemlja i drugih nivoa u skladu sa namjenom objekta)*
    - *gabarit objekta: razuđeni gabarit krstaste forme, maksimalnih dimenzija 17,2m x7,0m*
    - *posebnu pažnju obratiti na adekvatno oblikovanje objekta, uređenje terena i zelenih površina oko objekta*
  - *Uslovi za izgradnju hotela:*



- Hotel planirati u sjevernom dijelu lokacije
  - Max kapacitet 25 ležaja (10 soba)
  - Max BRGP objekta 550m<sup>2</sup>
  - Max spratnost: (Po ili Su)+ P+2
- Uslovi za izgradnju crkvenog doma:
- Crkveni dom-objekat za smještaj hodočasnika u posjeti i svještentva planirati na zapadnom, najnižem dijelu lokacije
  - Max spratnost: dvije nadzemne etaže
  - Okvirna dimenzija gabarita: 8,5m u 16,5m

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 Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i slobodnog pristupa informacijama, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

**DIREKTOR**  
dipl.ing-arch Božidar Božović






# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4  
713  
750  
541  
500

4  
713  
750  
541  
750

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Објерава  
Службено лице:

*Ђушић Стефан*



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-3669/2019

Datum: 06.03.2019

KO: KRUŠEVICE

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 692 - 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 m <sup>2</sup>	Prihod
195			2 18	30/05/2016	KAPE	Livada 4. klase KUPOVINA		1620	3.47
196			2 18	30/05/2016	KAPE	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		2050	0.62
								3670	4.09

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000017181 64NO5260991	KIRIKOV GRIGORY SERGEEVIČ MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 64NO5260991	Svojina	1/1

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
195				1	Livada 4. klase	09/11/2018 12:55	Zabilježba poreskog potraživanja U UKUPNOM IZNOSU OD 183,83 EUR U KORIST CRNE GORE, A NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA PORESKE UPRAVE PJ HERCEG NOVI BROJ 03/12-4-14/865-2 OD 04.10.2018.GOD.
196				1	Pašnjak 4. klase	09/11/2018 12:55	Zabilježba poreskog potraživanja U UKUPNOM IZNOSU OD 183,83 EUR U KORIST CRNE GORE, A NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA PORESKE UPRAVE PJ HERCEG NOVI BROJ 03/12-4-14/865-2 OD 04.10.2018.GOD.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17)

Naećnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme štampe 06.03.2019. 09:25:34

2057245

1 / 1



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-3670/2019  
Datum: 06.03.2019  
KO: KRUŠEVICE

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 675 - 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 m <sup>2</sup>	Prihod
197			2 18	17/11/2015	KAPE	Njiva 4. klase KUPOVINA		770	5.78
197			2 18	17/11/2015	KAPE	Livada 4. klase KUPOVINA		180	0.38
198			2 18	17/11/2015	KAPE	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		600	0.15
199			2 18	17/11/2015	KAPE	Šume 4. klase KUPOVINA		1100	0.56
								2650	6.88

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000016736 64N05260991	KIRIKOV GRIGORY SERGEEVIČ MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 64N05260991	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17)

Náčelnik:  
RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme štampe 06.03.2019. 09:26:03.

2057247

1 / 1




**VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 DOO  
 85340 Herceg Novi  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3.  
 Žiro račun HB: 520-4294-94  
 ČKB: 510-169-18  
 KB: 525-1470-96  
 PIB: 02293195 PDV 20/31-00090-7  
 Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Direktor 322-174  
 Tehnički sektor 323-191  
 Faks 323-090  
 Email: vodovodhn@t-com.me  
 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 Херцег Нови

Примљено: 14-02-2019				
Орган/Јединица	Класификациони ознаке	Редни број	Прилога	Ириједност
		02-3-350-УП1	48/2019	1/4

*Ђорђевић*

Broj:05-410/19  
 Herceg Novi, 13.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 KIRIKOV GRIGORY SERGEEVICH  
 HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

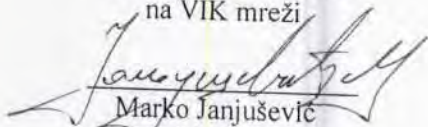
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-410/19 od 12.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od **katastarskih parcela broj 195, 196, 197, 198, 199 k.o. Kruševice**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-48/2019 od 11.02.2019.god, konstatuje se:

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

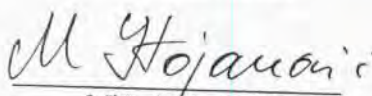
Dostavljeno :

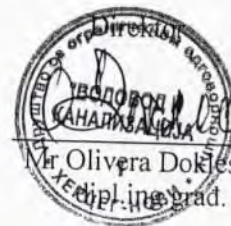
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

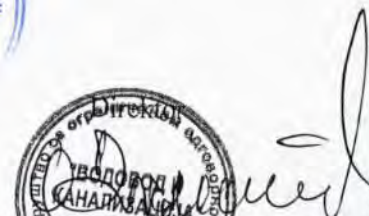
Referent za priključke na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.građ.

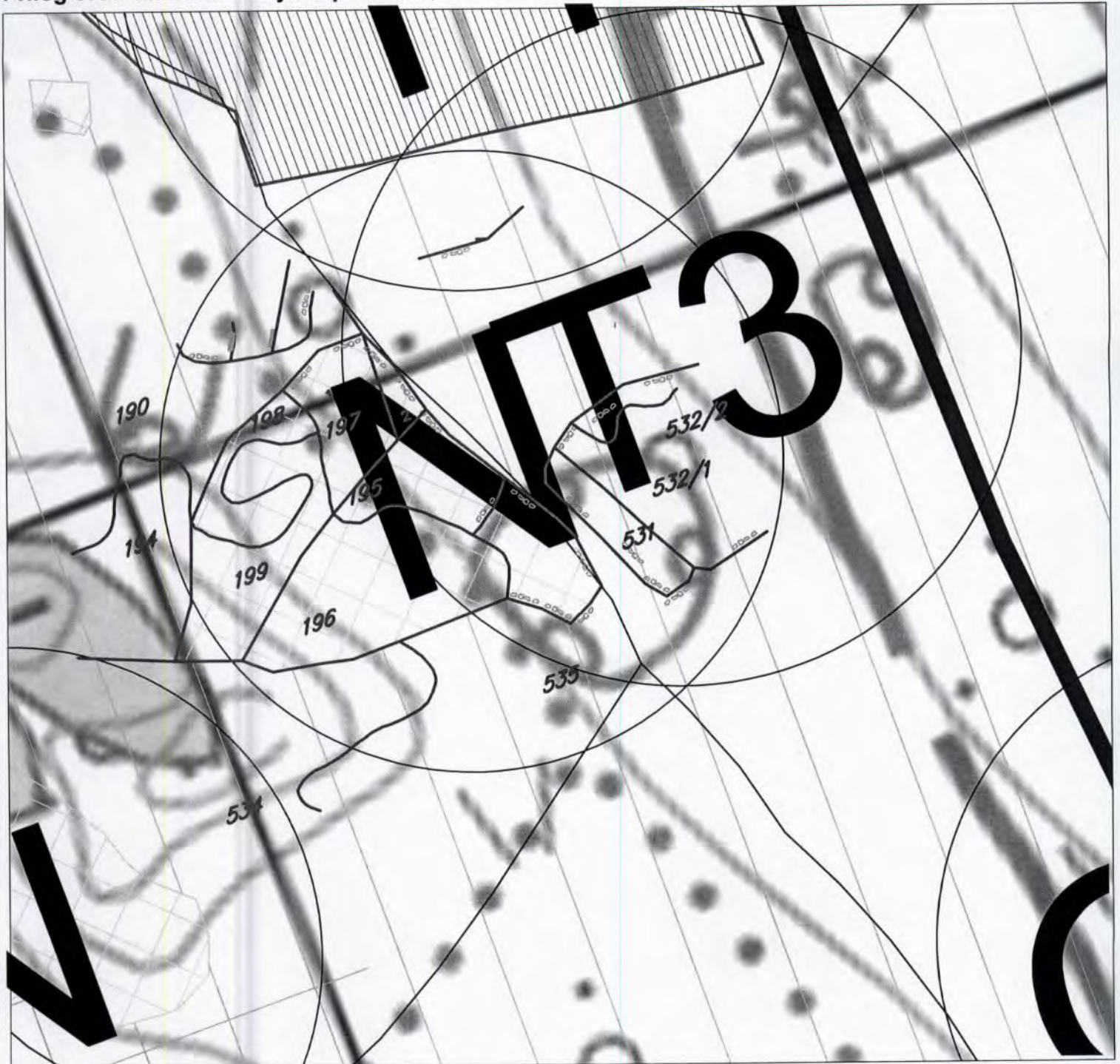
Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.građ.






  
 Mr. Olivera Doklešić  
 dipl.ing.građ.

Prilog 07a:Planirana namjena površina;



- kat.parc. br. 195, 196, 197, 198 i 199 K.O. Kruševice

**LEGENDA**

-  površine naselja
-   površine naselja - odmarališta i kampovi

Herceg Novi, 24.05.2019






SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Jovana Božović, spec.sci.grad.

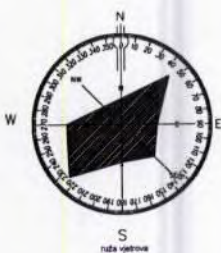




kp.195, 196, 197, 198 i 199 KO Kruševice

### 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

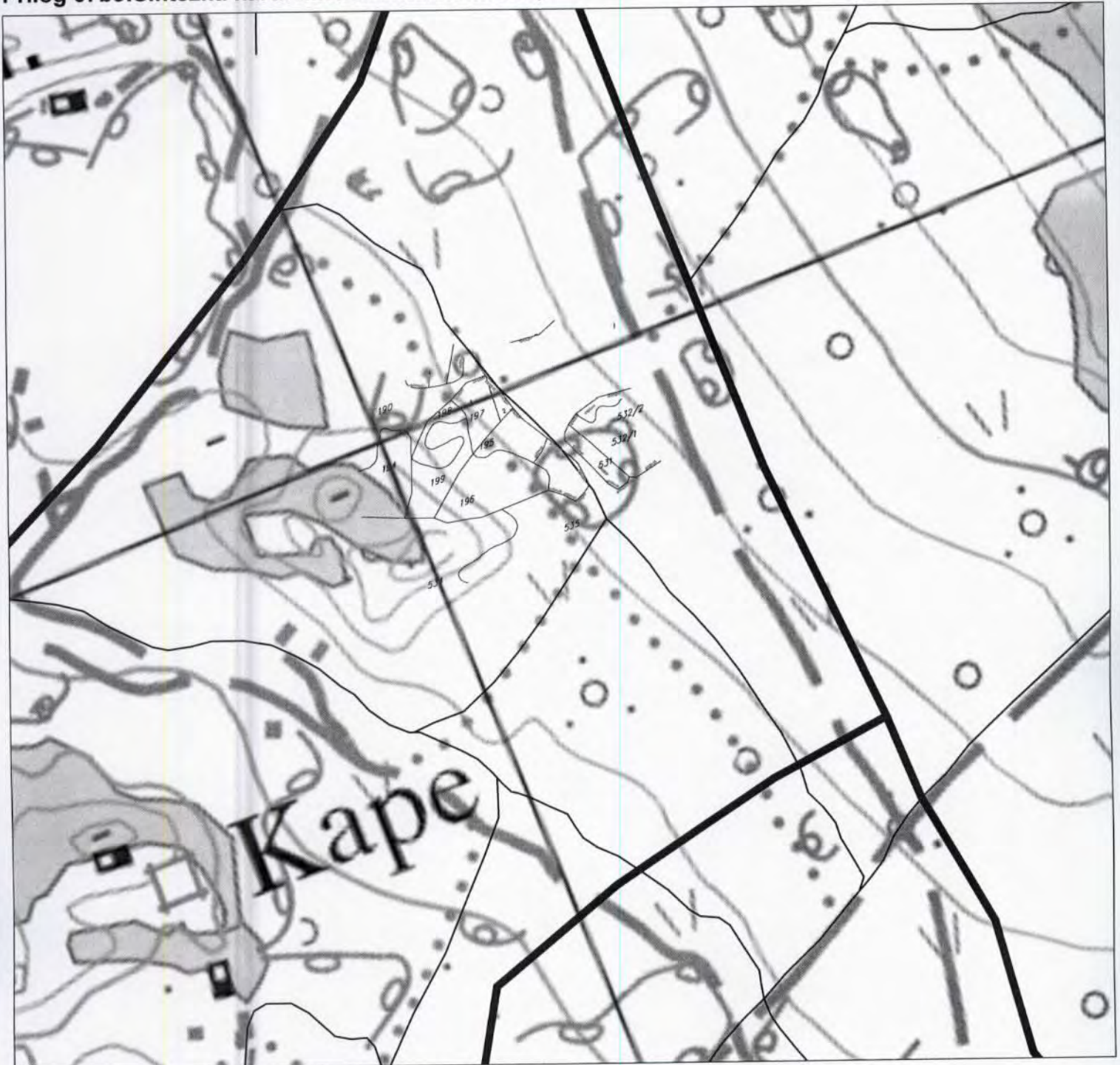


Herceg Novi, 24.05.2019.

Samostalna savjetnica  
Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 07b5: Sintezna karta infrastrukturne mreže;



- kat.parc. br. 195, 196, 197, 198 i 199 K.O. Kruševice

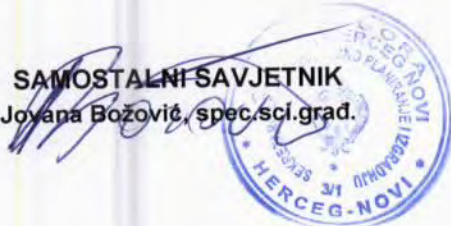
### LEGENDA

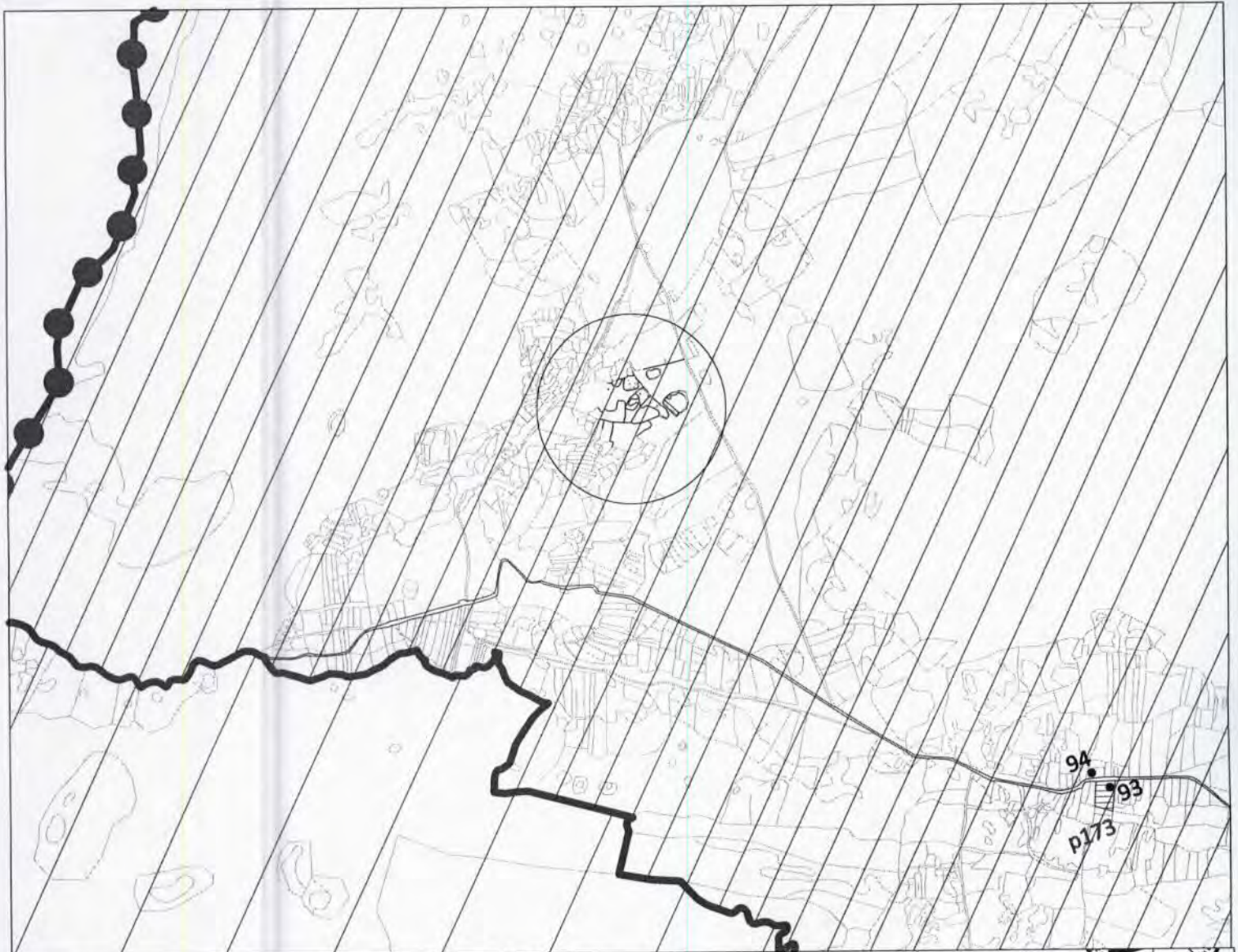
	Postojeća transformatorska stanica TS
	Planirana transformatorska stanica TS
	Postojeći 110 kV elektrovod
	Planirani 110 kV elektrovod
	Postojeći 35 kV elektrovod
	Planirani 35 kV elektrovod
	Planirani gasovod višeg reda
	Planirani lokalni gasovod
	Zaštitni koridor za DV 110kV

Herceg Novi, 24.05.2019

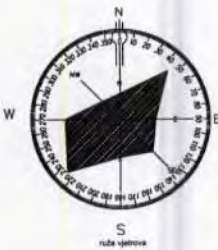


**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
Jovana Božović, spec.sci.grad.





kp.195,196,197,198 i 199 KO Kruševice



	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 cjeline sa 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

Herceg Novi, 24.05.2019.

Samostalna savjetnica  
Jovana Božović, spec.sci.grad.



### 9.6.11.8. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju


<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p style="text-align: center;">Slika 1</p>	<p>Lokacija kompleksa Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju obuhvata kat. parc. 195,196,197,198 i 199 K.O. Kruševice, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice u naselju Vrbanj (slika1). Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određuje se granice urbanističkih parcela za izgradnju pojedinačnih objekata unutar kompleksa..</p>
<p>Namjena površina i sadržaji</p>	<p><b>Osnovna namjena kompleksa:</b> - <b>Površine ZA CENTRALNE DJELATNOSTI (CD)</b></p>	<p><b>Dozvoljene - kompatibilne namjene i sadržaji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vjerski objekti, objekti kulture i objekti uprave</li> <li>• Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista</li> <li>• Stambeni objekti i poslovni apartmani</li> <li>• Objekti i mreže infrastrukture tj. površine ostale infrastrukture</li> <li>• Parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca</li> <li>• Površine za pejzažno uređenje</li> </ul>
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granica kompleksa grafički prikazanih na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.</li> <li>- Prilaz kompleksu obezbijediti sa planiranog puta duž istočne strane lokacije koji se nastavlja iz pravca kompleksa "Dobar Sat", a u okviru kompleksa planirati interne kolske i pješačke veze.</li> <li>- Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela.</li> </ul>	
<p>Posebni uslovi za izgradnju objekata</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uslovi za izgradnju vjerskog objekta-hrama: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vjerski objekat planirati na južnom dijelu lokacije, na prirodnom uzvišenju</li> <li>• Spratnost: prizemlje+sprat+zvonik koji ima više nivoa (visina prizemlja i drugih nivoa u skladu sa namjenom objekta)</li> <li>• gabarit objekta: razučeni gabarit krstaste forme, maksimalnih dimenzija 17,2m x7,0m</li> <li>• posebnu pažnju obratiti na adekvatno oblikovanje objekta, uređenje terena i zelenih površina oko objekta</li> </ul> </li> <li>- Uslovi za izgradnju hotela: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel planirati u sjevernom dijelu lokacije</li> <li>• Max kapacitet 25 ležaja (10 soba)</li> <li>• Max BRGP objekta 550m<sup>2</sup></li> <li>• Max spratnost: (Po ili Su)+ P+2</li> </ul> </li> <li>- Uslovi za izgradnju crkvenog doma: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crkveni dom-objekat za smještaj hodočasnika u posjeti i svještenstva planirati na zapadnom, najnižem dijelu lokacije</li> <li>• Max spratnost: dvije nadzemne etaže</li> <li>• Okvirna dimenzija gabarita: 8,5m u 16,5m</li> </ul> </li> </ul>	
<p>Uslovi za infrastrukturno opremanje</p>	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p>	
<p>Ostali uslovi</p>	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8. Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>	

Tabela 128: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju