



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

**PRAVNI OSNOV:** Detaljni urbanistički plan »Nemila-pslovna zona«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/17)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Popović Božana,  
Nikole Ljubibratića, Herceg Novi

**OBRADIVAČ:** **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE  
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 07.05.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
Broj: 02-3-350- UP I- 58/2019  
Herceg Novi,07.05.2019.



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Popović Božane iz Herceg Novog, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni stanovanja srednjih gustina-SS, na lokaciji:  
urbanistička parcela UP 6 koja se sastoji od k.p. br.1591/5 i manjeg djela  
k.p.1591/2 K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna  
zona« (»Sl. list CG«, op. prop.  
br. 35/17).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Popović Božana iz Herceg Novog
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 31.01.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-58/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

#### • Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1591/5 K.O. Podi od 28.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4916/2019 godine, kojim se dokazuje da je Milišević Tatjana vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 1591/5 K.O. Podi, u površini od 697 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao Šume 3. klase, bez tereta i opterećenja.

#### • Izvod iz planskog dokumenta:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-pslovna zona« (»Sl. list CG«, op. prop.br.35/17).
- **Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Smjernice za sprovođenje pl.dok." na premetnoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata, ali preko parcele prolazi dalekovod sa zonom zaštite koji se ukida.**

## PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.1: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni - **SS površine za stanovanje srednje gustine.**

- **U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:**

Osnovna namena objekta:

Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.

Prateća namena objekta:

Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i neugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli.

Spratnost objekta:

- Maksimalni Indeks zauzetosti do **0.4**

- Maksimalni indeks izgrađenosti do **1.2**

- Maksimalna spratnost **P+2+Pk**, odnosno četiri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijentata izgrađenosti i zauzetosti.

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;

- za poslovne etaže do 4,5 m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.

- **Pravila parcelacije:**

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora, položaj izgrađenih objekata i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Svakom postojećem objektu je opredeljena pripadajuća parcela.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom neslaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja

katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Planom formirane urbanističke parcele se u cilju gradnje mogu udružiti i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu. U planu su dati svi potrebni analitički elementi za prenošenje parcela na teren.

- Površina urbanističke parcele **UP 6** iznosi  $P=746,45 \text{ m}^2$ , prema prilogu Plan parcelacije. UP 6 definisana je koordinantnim tačkama.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 6**:

<b>UP 6 (SS)</b> <b>P=746,45 m<sup>2</sup></b> <i>se sastoji od k.p. br.1591/5 i manjeg djela k.p 1591/2. K.O. Podi</i>
Kordinate graničnih tačaka urbanističke parcele <b>UP 6</b> , date su u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije i u tabeli - Kordinate tačaka parcelacije, koje su date u prilogu.

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

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,50 m**, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

- **Građevinska linija:**

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.
- Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.
- Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmeštanja infrastrukture. Nakon izmeštanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

- **Regulaciona linija:**

- Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
- Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 3. Planu parcelacije.
- **Ř.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 3. Planu parcelacije.

**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)).

**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)).

#### **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 ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( „Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

#### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:**

##### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila.

Kako su na predmetnoj teritoriji objekti individualnog stanovanja uglavnom locirani na brdovitom terenu u zoni autohtonih šuma, tako je i organizovanje zelenih površina potrebno prilagoditi datoj lokaciji. Preporučuje se formiranje terasastih zelenih platoa oivičenih kamenim podzidima, građevinsko-arhitekstionskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika.

Prema PPO Herceg Novi postoji više kriterijuma za ograđivanje parcela i to:

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

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

Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.

Dobro organizovanim zelenim površinama sa podzidima, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitekstionskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

### • **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

### • **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

### • **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

## USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

1) Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

2) Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

3) U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž ulica, staza i sl.

4) Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.

5) Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

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

### **Dvorište, ograde, živice, vrtovi**

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

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

3) U planiranim (neizgrađenim) delovima za razvoj naselja, UP-om je moguće definisati uslove koji odstupaju od stava 2 ovog člana te odrediti moguće veće maksimalne visine ograda, ali samo za segmente naselja gde je to uobičajeno (za specifične tipologije izgradnje – nizovi, atijumska izgradnja i sl.)

Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:**

- Realizaciji sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

#### **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 DUP-om planiranih vodova;

##### **• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu 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 DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost ( po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

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

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta.

U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

- **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 DUP-om planiranih vodova

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

- **PRIRODNI USLOVI:**

- Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrojejonizacija, predmetna parcela se nalazi u **zoni uslovno stabilnog terena**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. Iib** za koju važi:
  - litološki opis: silit glinoviti u izmjeni sa pješčanicima, krečnjacki lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor, rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori;
  - nagib terena: 10 - 20°
  - dubina do vode: >4m;
  - stabilnost terena uslovno stabilan
  - nosivost terena: >20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: zona C1, intenzitet IX MCS
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;  
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;  
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
  - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ( detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).



## POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP 6
- **Površina urbanističke parcele:**  
746,45 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
0,40 (za zonu SS)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1,2 (za zonu SS)
- **Maksimalna površina pd objektom:**  
298,58 m<sup>2</sup>
- **Bruto građevinska površina objekta (max BGP):**  
895,74 m<sup>2</sup>
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
(Su,Po)+P+2+Pk
- **Maksimalna visinska kota objekta:**

a)	za (P)	4,00m
b)	za (P+Pk)	5,50m
c)	za (P+1)	8,00m
d)	za (P+1+Pk)	9,50m
e)	za (P+2)	12,00m,
f)	za (P+2+Pk)	13,50m
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
  - Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
  - Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suterren stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterrenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
  - Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
  - Prenamjena podrumске ili suterrenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla,

koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

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

#### – Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između  $21^\circ$  i  $30^\circ$ . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. «belvedere» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od  $15^\circ$  do  $26^\circ$ .
- **Krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep;
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani 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;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

#### • Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
- Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta.

#### • Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.  
Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila
- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**
- **Napomena:**

**Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17),** koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za stambene objekte. 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 – Urbanističko-građevinskoj inspekciji 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)

**PRILOZI:**

- **Pojedinačni uslovi (separat) – Objekti stanovanja srednje gustine SS**
- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**  
Izvodi iz DUP-a »Nemila-pslovna zona«(»Sl. list CG«, op. prop.br.35/17), i to: list 1 – Namjena površina; list 3 –Plana parcelacije sa koordinatama i prelomnim tackama, list 4 – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, list 5 – Plan hidrotehnike, list 7 – Telekomunikacije, list 6 – Elektroenergetika.
- **Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor broj UP/I -05-134/2019-2, od dana 22.04.2019.god.**
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-314/19 od 12.03.2019. god.
  - Saobraćajno tehničke uslove br.02-13-231-UP I-176/2019 od 29.3.2019.god. izdate od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1591/5 K.O. Podi od 28.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4916/2019 godine, kojim se dokazuje da je Milišević Tatjana vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 1591/5 K.O. Podi, u površini od 697 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao Šume 3. klase, bez tereta i opterećenja.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK II:**

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



**ŠEF SEKTORA:**

Božo Bećir spec. sci. građ.



**SEKRETAR:**

Arh. Marina Sekulić spec.sci.



**Dostaviti:**

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

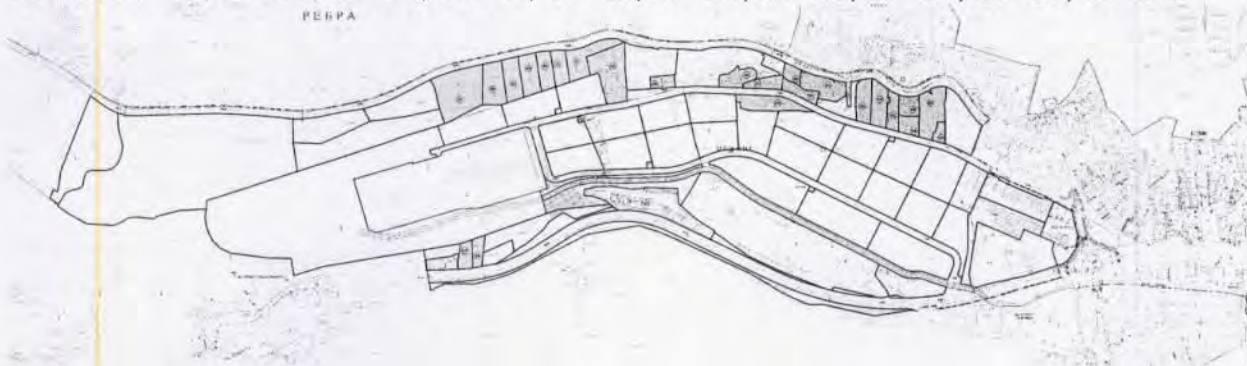
- Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele.
- Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno P.
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.

## POJEDINAČNI USLOVI

### - Objekti stanovanja srednje gustine - SS

Urbanističke parcele:

UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, UP 13, UP 14, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 19, UP 20, UP 21, UP 22, UP 23, UP 24, UP 25, UP 37, UP 63, UP 64.



Osnovna namena objekta:

Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.

Prateća namena objekta:

Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i neugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli.

Spratnost objekta:

- Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2
- Maksimalna spratnost P+2+Pk, odnosno četiri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko je u suterenskoj etaži



Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za  
Detaljni urbanistički plan Nemila-poslovna zona

organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.

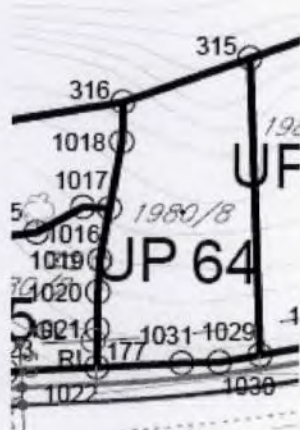
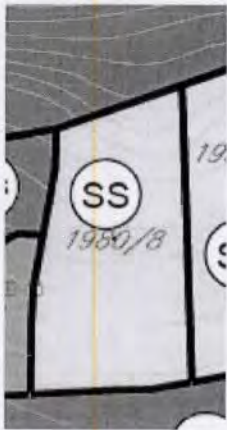
- Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
  - za stambene etaže do 3,5 m;
  - za poslovne etaže do 4,5 m;
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.



Primer: UP 64

KOORDINATE TAČAKA UP 64		
Br.	Y	X
315	6545585.33	4701398.66
316	6545571.00	4701393.57
1017	6545569.53	4701381.36
1018	6545570.89	4701388.99
1019	6545568.46	4701375.39
1020	6545568.24	4701371.75
1021	6545568.20	4701367.49
1022	6545568.16	4701363.12



1029	6545586.60	4701364.59
1030	6545582.01	4701363.75
1031	6545577.75	4701363.62

#### Građevinska linija:

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.
- Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu.
- Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

#### Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
- Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

#### Nivelacione kote objekata:

Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

#### Fasade (vrsta materijala):

- Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađene.

#### Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni sa prekrivkama, formama i nagibima primerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

#### Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju u zapadnom delu plana jugozapad – severoistok, koji zauzima polovinu čitavog prostora, dok druga polovina, odnosno istočni deo zahvata ima orijentaciju severozapad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.



### Meteorološki podaci:

Bazen HercegNovskog zaliva, odvojen je od otvorene pučine karbonatnim grebenom u Njivicama i poluostrvom Luštica sa vrhom Obosnik visine 590m.

Iznad Sutorinske doline i Kurskog polja, uzdižu se grebeni Dobraštica sa vrhovima do 1570m, a u zaleđu je masiv Orijena sa vrhovima do 1850m. Od Kumbora do Kamenara, pruža se karbonatni greben visine 700m.

Sve ovo daje posebno obeležje ovom bazenu koji se u klimatskom pogledu bitno razlikuje od lokacija na otvorenom delu Crnogorskog primorja.

Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosečno godišnje), visokim letnjim temperaturama (30°C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16°C), prosečnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosečnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990mm.

Najniža srednja mesečna temperatura je u januaru mesecu i iznosi 8° - 9°C, a Najviša srednja mesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C.

Prosečna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5.0/10.

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u proseku godišnje ili 6.6 sati na dan.

### Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

### Uslovi i mere za zaštitu životne sredine:

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl. list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 28/11), Zakon o inspekcijском nadzoru („Sl. list RCG”, br.39/03 i „Sl. list CG”, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG",br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž.

Kod planiranja upravljanja područjem morskog dobra neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model, sprečiti znatnije izmene pejzažnih vrednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a budući privredni i turistički razvoj bazirati na principu "održivog razvoja". Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,





- zaštititi mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti pristana,
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Ključne smernice održivog razvoja na području Herceg Novog globalno posmatrano odnose se na:

A EKOLOŠKU ZAŠTITU

B EKONOMSKO-EKOLOŠKI ODRŽIVI RAZVOJ

C PROSTORNU INTEGRISANOST

D INFRASTRUKTURNU IZGRAĐENOST I OPREMLJENOST

E KULTURNO-ISTORIJSKU PREPOZNTALJIVOST

Poštujući ambijentalne vrednosti HercegNovskog područja, nužnost ekološke zaštite, te specifične razvojne potencijale, programi razvoja zadržavajući prethodne opšte odrednice moraju se usmeriti na interaktivno rešavanje razvojnih potencijala i problema prostornih delova jedinstvene HercegNovske celine.

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

*Zelenilo individualnih stambenih objekata*

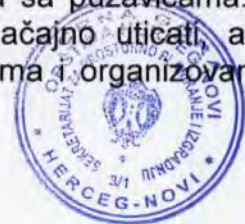
Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila.

Kako su na predmetnoj teritoriji objekti individualnog stanovanja uglavnom locirani na brdovitom terenu u zoni autohtonih šuma, tako je i organizovanje zelenih površina potrebno prilagoditi datoj lokaciji. Preporučuje se formiranje terasastih zelenih platoa oivičenih kamenim podzidima, građevinsko-arhitekstionskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika. Prema PPO Herceg Novi postoji više kriterijuma za ograđivanje parcela i to:

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

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

Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.



Dobro organizovanim zelenim površinama sa podzidima, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.

#### **Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:**

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta.

U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

#### **Mesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.

#### **Mesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturnu mrežu:**

Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvideti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormara sa opremom za merenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne merne ormara objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte.

#### **Mesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu:**

Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mestu priključka predvideti vodomerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomera imati propusni i ispusni ventil. Vodomerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvideti još jedan vodomerni kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomerni.



**Mesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu:**

Sve objekte priključiti na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvideti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Težiti da priključci budu gravitacioni. Ukoliko nije moguće izvršiti gravitaciono priključivanje, mora se vršiti prepumpavanje u uličnu kanalizaciju.

**Mesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:**

Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikala potrebni su olučnjaci. Presek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cevi. Pad kanalizacionih cevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.

**Mesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:**

Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cevi 110mm, odnosno PE cevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.

**Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:**

Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka ( KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).

**Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

**Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:**

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“ 49/10, 40/11, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog



značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.

#### Uslovi za energetske efikasnost:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrevanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti poput punjenja električnih vozila.



**Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:**

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

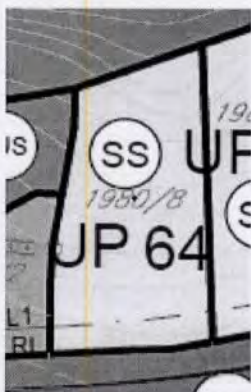
**Fazna gradnja objekta:**

Realizaciji sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

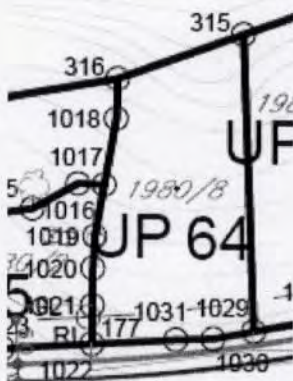
**Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak, i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, br.48/13 i 44/15).

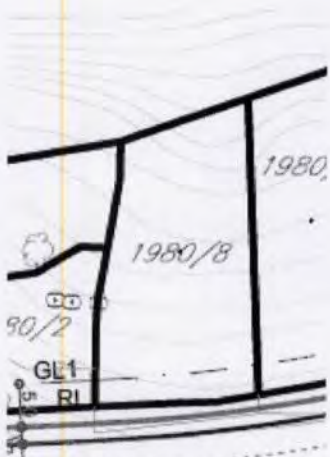
Primer : Grafički prilozi koji su sastavni deo UTU dati na primeru UP 64



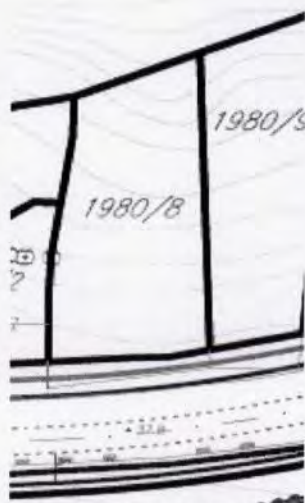
„Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“



„Plan parcelacije, regulacije i UTU“



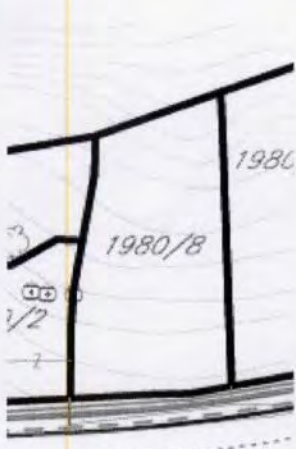
„Plan saobraćaja nivelacije i regulacije“



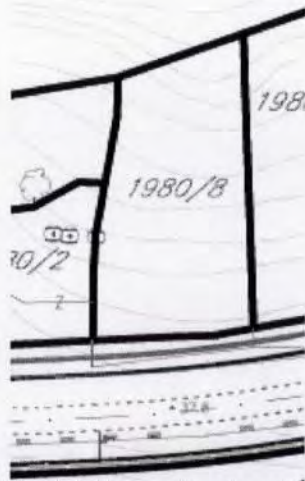
„Plan hidrotehničke infrastrukture“



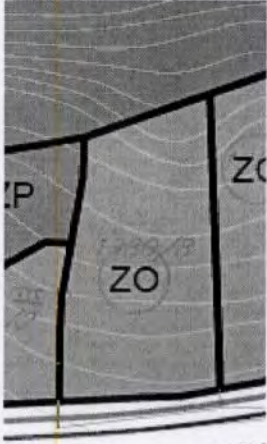
Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za  
Detaljni urbanistički plan Nemila-poslovna zona



„Plan elektroenergetske infrastrukture“



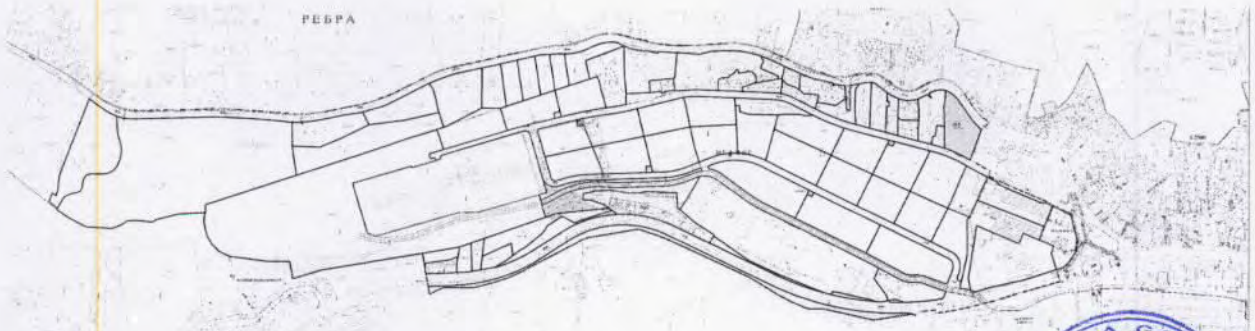
„Plan telekomunikacione infrastrukture“



„Plan zelenih i slobodnih površina“

**- Objekti stanovanja veće gustine - SV**

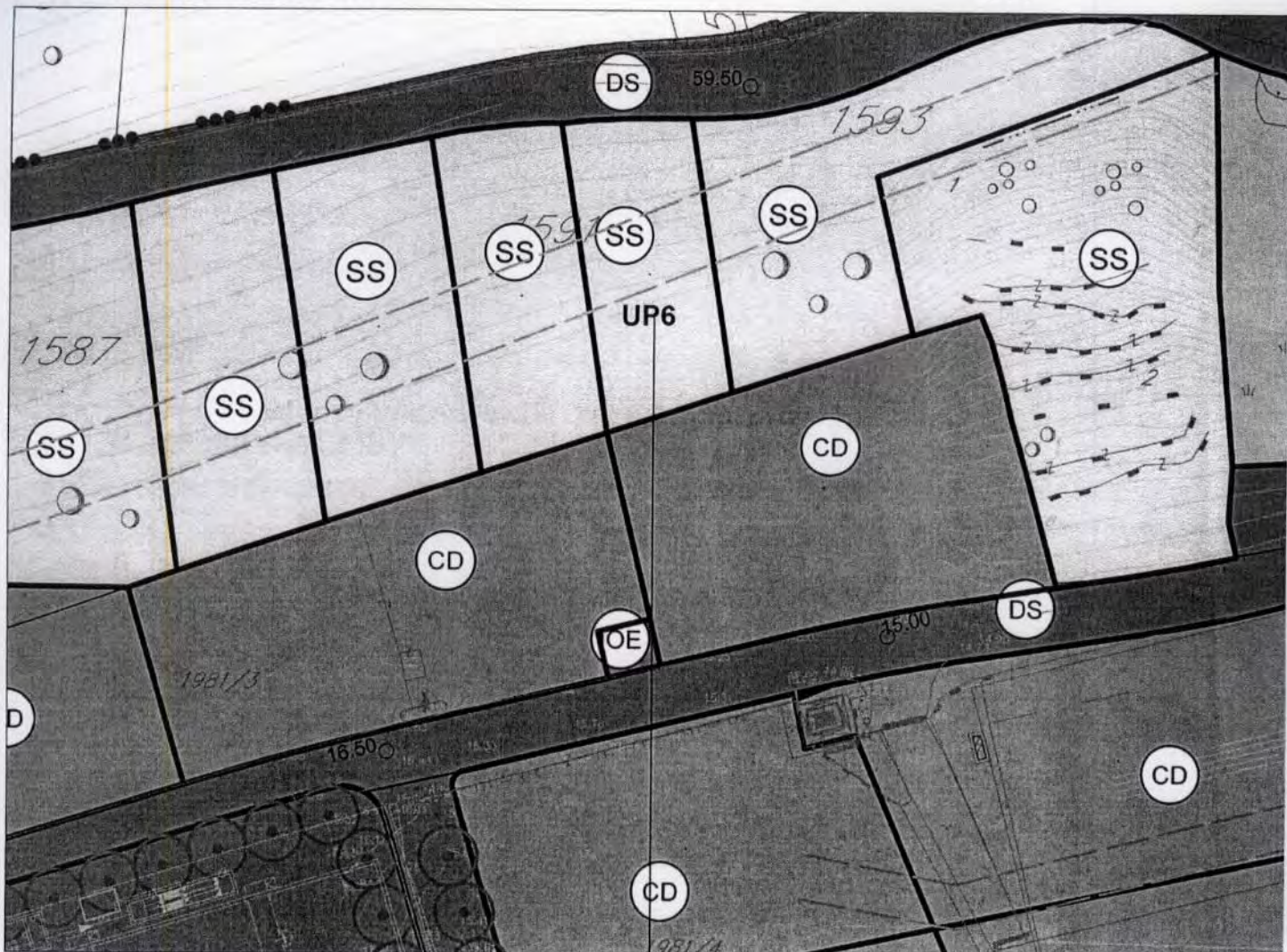
Urbanističke parcele:  
UP 26



Osnovna namena objekta:  
Stanovanje veće gustine 250 do 500 stanovnika/ha.



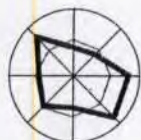
1. Plan namjene površina



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE	
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI	
	POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
	Površine javne namene
	Površine za specijalne namene
	Linearno zelenilo
ŠUMSKE POVRŠINE	
	Zaštitne šume
	POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)
POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA	
	Objekti hidrotehničke infrastrukture
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Zona zaštite dalekovoda
	Zona zaštite dalekovoda koji se ukida
	Zona zaštite postojećeg vodovoda i fekalne kanalizacije koji se ukidaju
	POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
	Drumski esnobrašai



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



2. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



**LEGENDA:**

**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**

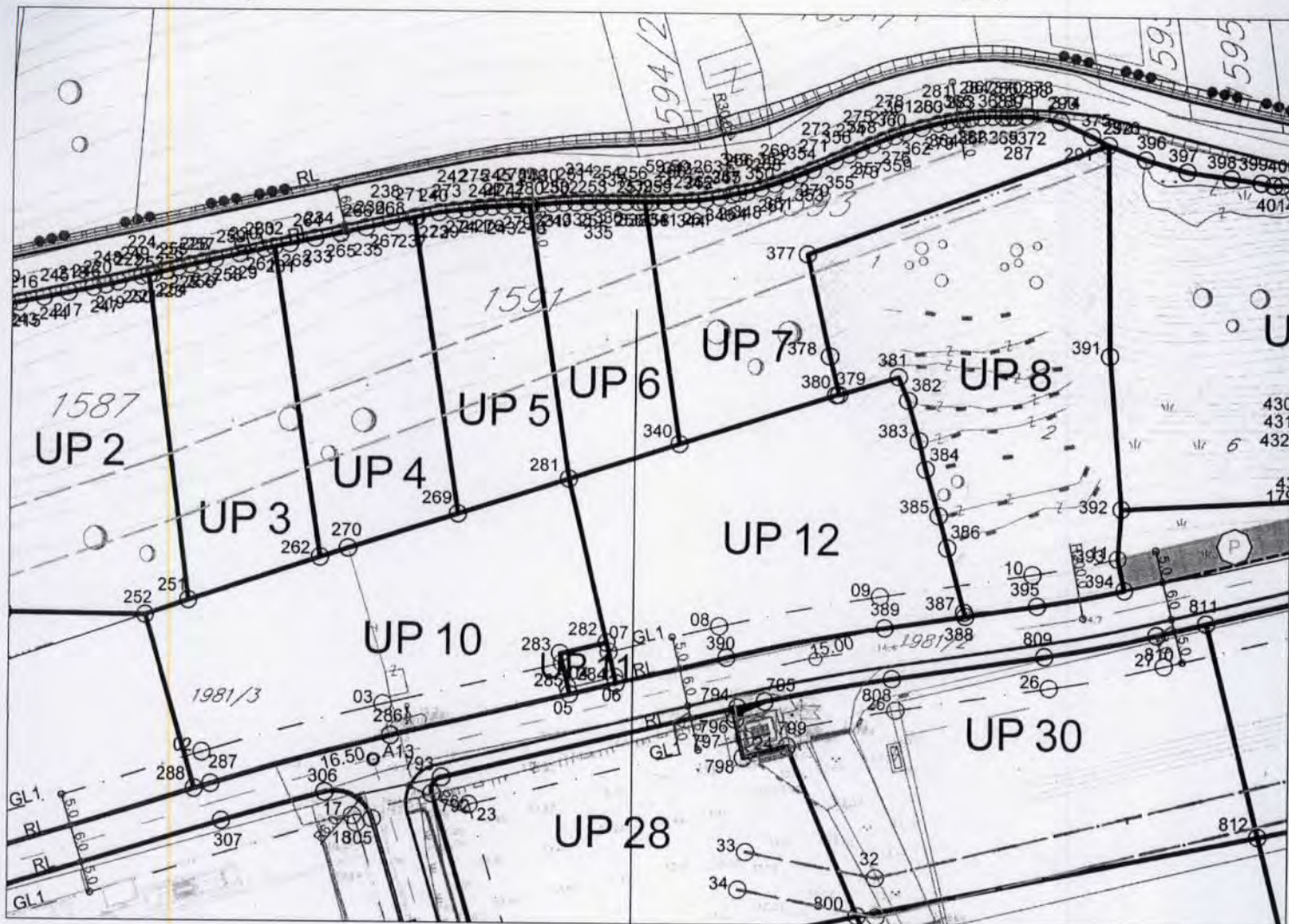
- Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkinzi)
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija - privremena (do ukidanja dalekovoda i cevovoda)
- Regulaciona linija

**ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA**

- Osovina saobraćajnice
- Tangenta osovine saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenata
- Oznaka preseka saobraćajnica
- Naziv saobraćajnice
- Javni parking i garaža



3. Plan parcelacije



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi

LEGENDA:

LEGENDA:

REGULISANI POTOK

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

Zona zaštite dalekovoda

Zona zaštite dalekovoda koji se ukida

Zona zaštite postojećeg vodovoda i fekalr koji se ukidaju

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

PARCELACIJA

Granica urbanističke parcele

Gravevinska linija GL1

Gravevinska linija - privremena (do ukidaj dalekovodi)

Regulaciona linija

UP 61 Oznaka urbanističke parcele

JP Z19 Oznaka urbanističke parcele zelenih povr



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

280	6545745.03	4701641.67
281	6545746.69	4701641.99
247	6545679.79	4701627.54
248	6545683.03	4701627.88
249	6545684.89	4701628.02
250	6545686.79	4701628.13
251	6545688.71	4701628.19
252	6545690.65	4701628.23
253	6545692.62	4701628.25
254	6545694.60	4701628.26
255	6545696.61	4701628.27
256	6545697.61	4701628.28
340	6546056.60	4701593.26



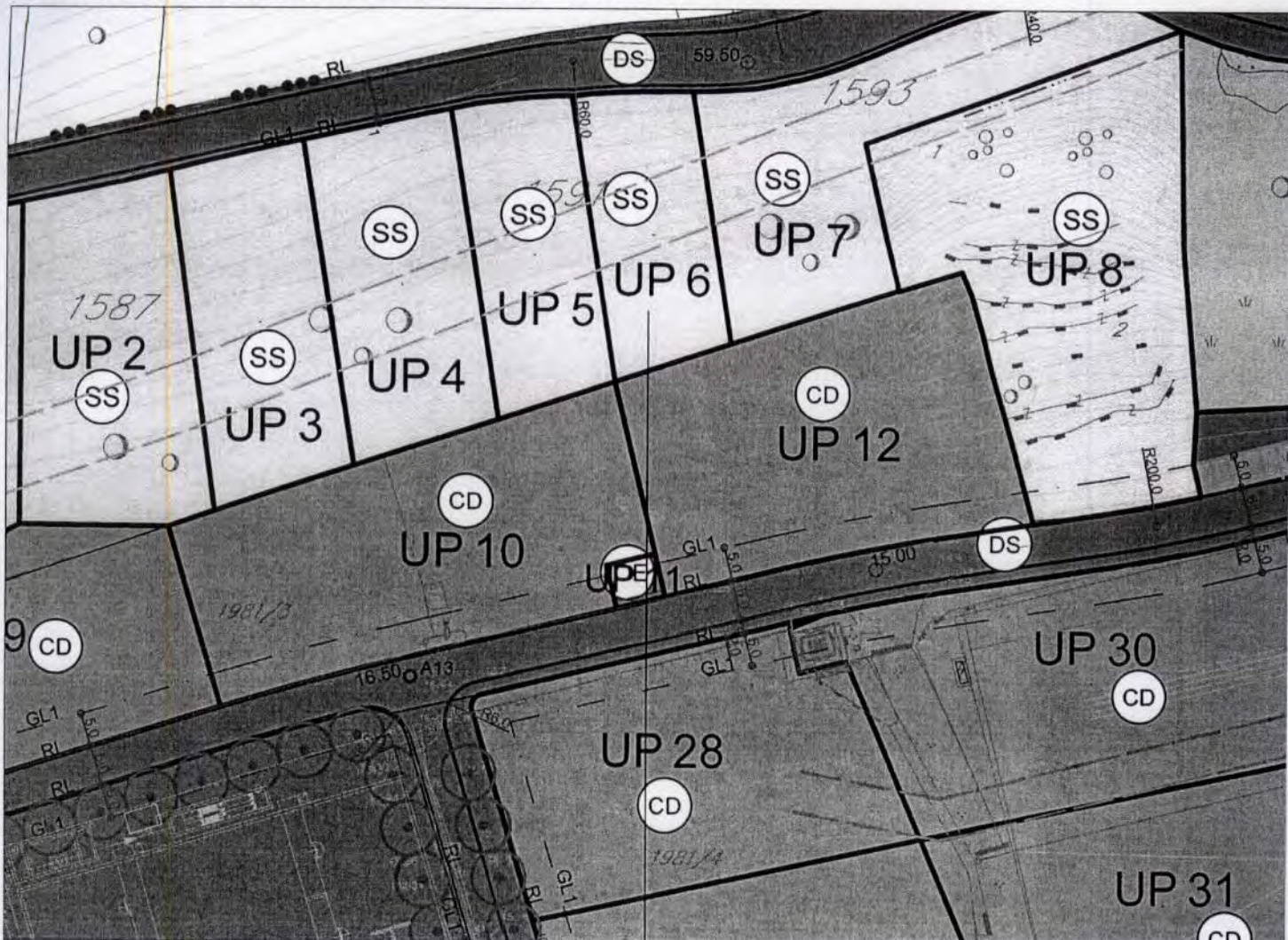
Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



4. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



**LEGENDA:**

POVRŠINE ZA STANOVANJE	
(SS)	Površine za stanovanje srednje gustine
(SV)	Površine za stanovanje veće gustine
POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI	
(MN)	POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
(PLU)	Površine javne namene
(PUR)	Površine za specijalne namene
(•••)	Linearno zelenilo
ŠUMSKE POVRŠINE	
(SZ)	Zaštitne šume
(VPS)	POVRŠINSKE VODE (regulisani potok)
POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA	
(OH)	Objekti hidrotehničke infrastrukture
(OE)	Objekti elektroenergetske infrastrukture
====	Zona zaštite dalekovoda
----	Zona zaštite dalekovoda koji se ukida
----	Zona zaštite postojećeg vodovoda i fekalne kanalizacije koji se ukidaju
(TSC)	POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
(DS)	Drumski saobraćaj
PARCELACIJA	
- GL1 -	Granica urbanističke parcele
- GL1P -	Građevinska linija GL1
- RL -	Građevinska linija - privremena (do ukidanja dalekovoda i cevovoda)
- RL -	Regulaciona linija

5. Plan hidrotehnike



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA -

- postojeći vodovod
- - - vodovod koji se ukida
- - - planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA

- postojeća fekalna kanalizacija
- · · · · postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
- - - planirana fekalna kanalizacija
- - - planirana fekalna kanalizacija (planirani cirkulacioni vod)
- - - planirana fekalna kanalizacija (prečišćena fekalna voda)
- smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- - - planirana atmosferska kanalizacija
- smer odvođenja

REGULISANI POTOK



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



5. Plan elektromreže



UP 6 , KP 1591/5 KO Podi

LEGENDA:

	Postojeća trafostanica
	Postojeći elektrovod 10kV
	Postojeći elektrovod 35kV
	Izmeštanje elektrovida 10kV
	Planirana trafostanica
	Planirani elektrovod 10kV



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**





arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

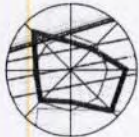




UP 6 , KP 1591/5 KO Podi

LEGENDA:

	Postojeće TK okno
	Postojeći TK podzemni vod
	Planirano TK okno
	Planirani TK podzemni vod



Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.





Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено: 03-05-2019				
Општина	Службено обавештење	Редни број	Прилога	Серијалност
		02-3-350-UP-I-58/2019-		1/6

Br: UP/I-05-134 / 2019-1

Gorivo

22. april 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-134/2019-1 od 08.04.2019.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 objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat. parceli br. 1591/5 i manjeg dijela 1591/2 KO Podi, u zahvatu DUP-a „Nemila – poslovna zona“, opština Herceg Novi**

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



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

### 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 UP/I 05-134/2019-1 od 08.04.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat. parceli br. 1591/5 i manjeg dijela 1591/2 KO Podi, u zahvatu DUP-a „Nemila – poslovna zona“, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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





Uvidom u planski dokument DUP „Nemila – poslovna zona“, opština Herceg Novi, u čijem obuhvatu je locirana predmetna UP, konstatovano je da navedeni planski dokument, pored ukazivanja na potrebu poštovanja člana 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara nema posebno definisane mjere iz domena zaštite kulturnih dobara.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada stanovanju srednje gustine. Maksimalna spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih izgrađenih objekata. Predmetna lokacija se nalazi ispod magistralnog puta Kameno-Meljine. Neposredno okruženje predmetne lokacije pretežno čine neizgrađene zelene površine. Južno od navedene lokacije su locirani objekti centralnih djelatnosti (proizvodne hale).

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.arh Božidar Božović





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-4916/2019  
Datum: 28.03.2019  
KO: PODI



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Herceg Novi

Примљено: 28-03-2019				
Осврн. у св. књ.:	№ документа или инд.:	Парцел. број:	Привласн.:	Срепство:
	02-3350-4pI-	58/2019-1/2		

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

### LIST NEPOKRETNOSTI 1494 - 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>	Приход
1591	5		8 21	16/12/2014		Sume 3. klase DIOBA		697	0,56
								697	0,56

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
2002967245046	MILOŠEVIĆ VLADIMIR TATJANA NIŠKO NASELJE B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi		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. Naplaćen 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)



Datum i vrijeme štampe 28.03.2019. 07:56:59

1/1



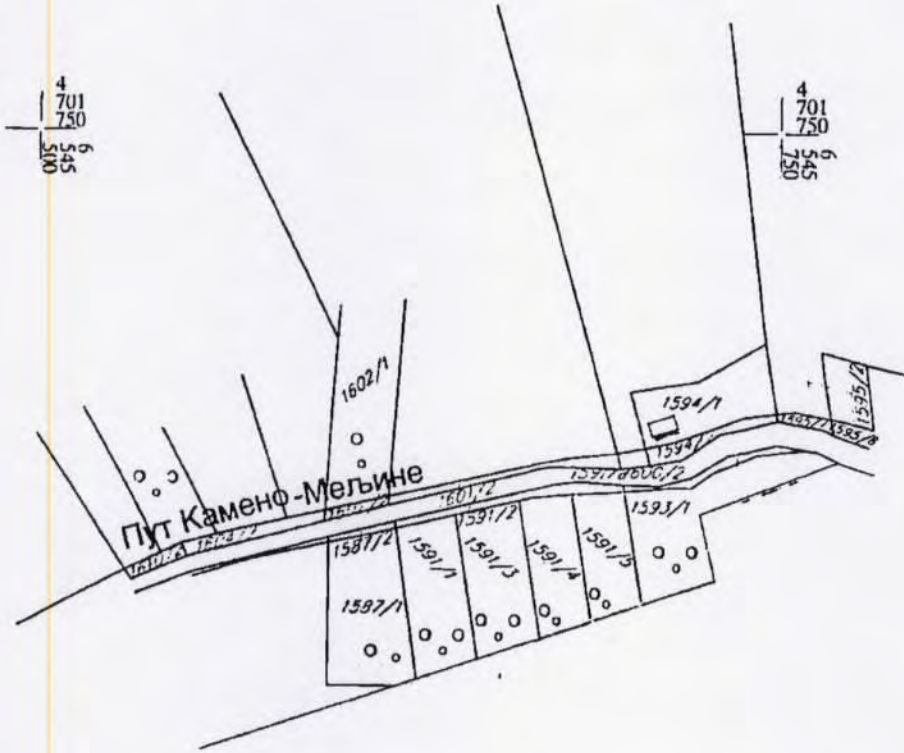
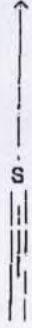
2204001





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4  
701  
500  
545  
500

4  
701  
750  
545  
750




ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_



Одговорно  
Службено лице:

*[Handwritten signature]*


**DOO VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 85340 Herceg Novi  
 Put 10, Hercegovačke brigade 3.  
 Žiro račun HB: 520-4294-94  
 OIB: 510-169-18  
 KB: 525-1470-96  
 PIB 02293156 PDV 20/31-00090-7  
 Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Direktor 322-174  
 Tehnički sektor 323-191  
 Faks 323-090  
 Email: vodovod@t-com.me  
 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено:		13-03-2019		
Број:	02-3-350-УП/58/19-	Редни број:	1/1	Служба:

Број:05-314/19  
 Herceg Novi, 12.03.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 POPOVIĆ BOŽANA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-314/19 od 05.02.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1591/5 k.o. Podi, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-58/2019 od 05.02.2019.god., konstatuje se:

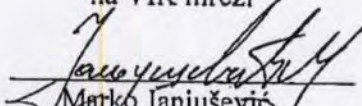
✦ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

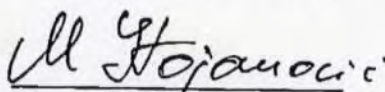
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

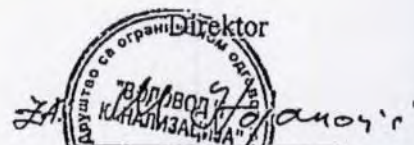


Referent za priključke na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

Direktor  
  
 Mr. Olivera Đoklešić  
 dipl.ing.grad.



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-176/2019

Herceg Novi, 29.3.2019. god.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

ПРИМЉЕНО: 29-03-2019				
Орг. јединица	Класификациони знак	Радни број	Прилог	Вриједност
	02-3-350	upI-58/2019		1/3

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat.parc. 1591/5 K.O. Podi, na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi” br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi” broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP “Nemila – poslovna zona” („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 35/17), izdaje

#### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji UP 6 koja se sastoji od kat.parc. 1591/5 K.O. Podi u zahvatu DUP-a “Nemila – poslovna zona” („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 35/17)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

- **Lokacija, UP 6 koja se sastoji od kat.parc. 1591/5 K.O. Podi**; nalazi se u zoni SS- stanovanje srednjih gustina na kojoj je predviđena izgradnja objekta, maksimalne dozvoljene spratnosti P + 2 + Pk, uz mogućnošću izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže.
- Kolski i pješački prilaz do parcele omogućen je direktno sa postojećeg magistralnog puta Meljine – Petijevići, koji se priključuje na Jadransku magistralu M- 2 na kružnoj raskrsnici u Meljinama.
- Pristupna saobraćajnica u Planu označena “D”, **tangira sjevernu granicu urbanističke parcele UP 6**, a predviđena je kao dvosmjerna ulica, širine kolovoza b=6,0 m, širina trotoara duž južne strane saobraćajnice b=1,0 m.



- **Širina zaštitnog pojasa javnog puta**, udaljenost između regulacione i gradjevske linije planiranog objekta na UP 6 **ne smije biti manja od 5 m.**
- Parkiranje I (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana 1,4 PM / stanu , po jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> BRGP djelatnosti, 1,5 parking mjesta na dva apartmana.
- Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža , obavezno iskoristiti nagibe I denivelaciju terena kao povoljnost . Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Garažni prostor ne ulazi u koeficijent pokrivenosti i izgradjenosti. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgradjenosti.
- Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara I eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11"). Visina etaža garaže je 2,4m. Dimenzije parking mjesta ( 2,5x5)m. Maksimalni podužni nagib rampi je  $i_r = 12\%$  za otkrivene I  $i_r = 15\%$  za pokriveno. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I




INFRASTRUKTURU

Muković dipl.ing. građ.



607/10

 <p><b>CEDIS</b> Crnogorski elektrodistributivni sistem</p>	<p>Društvo sa ograničenom odgovornošću „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12 tel: +382 20 408 400 fax: +382 20 408 413 www.cedis.me</p>	<p><b>Sektor za pristup mreži</b> <b>Služba za pristup mreži Regiona 5</b> Ul. Mažine bb, Tivat tel: +382 32 671 104 tel: +382 31 327 060 Br. 30-20-05-2978/1 U Tivtu, 11.04.2019. godine</p>
--	--	---

**Obrazac br.6.**

DOO »Crnogorski elektrodistributivni sistem« Podgorica, na osnovu čl.60, čl.105 Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG« br.56/14,20/15 i 40/16 i 37/17) i Ovlašćenja broj 10-10-12622 od 16.03.2018. godine, podnosim

**ZAHTEJEV**  
za otklanjanje nedostataka

Uvidom u Vaš zahtjev br. **30-20-05-2978** od **05.04.2019** godine (vaš broj **02-3-350-UP I-58/2018** od **03.04.2019**) za izdavanje odgovarajućih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta**, investitora **Popović Božane** na katastarskoj parceli **1591/5 ko Podi, UP 6** u zahvatu **DUP-a "Nemila-poslovna zona"**, utvrđeno je da niste dostavili svu potrebnu dokumentaciju, zbog čega ne možemo postupiti po predmetnom zahtjevu. Potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Potrebe za jednovremenom snagom budućeg objekata;
- Broj i vrstu predviđenih mjernih mjesta.

Preko predmetne urbanističke parcele UP 6 u zahvatu DUP »Nemila-poslovna zona« prolazi postojeći 35 kV dalekovod »Podi-Kumbor-Bijela«. Zakonom o energetici (Sl.list CG broj 05/16) nije dozvoljeno izmještanje postojećih energetskih objekata osim u slučajevima propisanim članom 220.

Objekat se može graditi i u zaštitnoj zoni **samo pod uslovom** da se prilikom gradnje, postavi, u odnosu na postojeći 35 kV dalekovod, tako da budu zadovoljeni tehnički propisi, u pogledu prelaska dalekovoda preko objekta, definisano u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih el.energetskih vodova napona 1 kV – 400 kV, (za zgrade članovi 103 -108) (Sl. list 65/88 SFRJ). To između ostalog podrazumijeva da najistureniji dio objekta mora biti udaljen najmanje 5 m horizontalne projekcije najbližeg užeta predmetnog dalekovoda.

Ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, shodno članu 60 i čl.105 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br. 56/14,20/15 i 40/16 i 37/17), posebnim rješenjem Vaš zahtjev biće odbijen.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

ПРИМЉЕНО: 15-04-2019

Одгов. Једин.	Класификациони знак	Редни број	Датум	Својеручност
02-3-350-UP I-58/18-1/1				

CEDIS  
Sektor za pristup mreži  
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,  
Dušanka Samarđžić, dipl. inž.

- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
  - Službi za pristup mreži Regiona 5
  - a/a

