



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

**PRAVNI OSNOV:** Detaljni urbanistički plan  
»Topla od Šetališta do Njegoševe«  
(Sl. list CG«, op. prop. br 8/11)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Vidaković Darko,  
V Crnogorske 7, Igalo

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

Herceg Novi, 28.03.2019. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
Broj: 02-3-350- UP I-292/2019  
Herceg Novi, 28.03.2019.



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 podnietog zahtjeva Vidaković Darka iz Herceg Novog, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni sporta i rekreacije, na lokaciji: urbanistička parcela UP76, koja se sastoji od najvećeg dijela k.p. 1171 K.O. Topla , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topla od Šetališta do Njegoševe«(Sl. list CG«, op. prop. br 8/11).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vidaković Darko
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 22.03.2019.god.,pod br.02-3-350-UPI-292/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1171 K.O. Topla od 18.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Izvod lista nepokretnosti br. 499 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4634/2019 godine, kojim se dokazuje da je AD Vektra boka Herceg Novi korisnik 1/1 katastarske parcele broj 1171 K.O. Topla, u površini od 4090 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao Šume 1. klase 4061m<sup>2</sup> i Pomoćna zgrada 29m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
  - Podaci o objektima i posebnim djelovima – **Zgrada br.1 Pomoćna zgrada P=29m<sup>2</sup>**;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Prema grafičkom prilogu plana 7-"Generalno rješenje" i 8-Namjena površina – predmetna parcela se nalazi u zoni – **Sport i rekreacija**.

**PLANIRANO STANJE :**

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.7: "Generalno rješenje" – predmetna parcela se nalazi u zoni – **Sport i rekreacija SR.**

**Sport i rekreacija**

Ovim planom se zadržavaju sportsko – rekreativni tereni na postojećoj lokaciji. Planom se sportsko-rekreativna ponuda ne ograničava na ovu lokaciju. U okviru planiranih turističkih zona moguće je planirati sportsko-rekreativne sadržaje.

- **Pravila parcelacije:**

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

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- 300 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte
- 250 m<sup>2</sup> za dvojne objekte
- 150 m<sup>2</sup> za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz.

Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva.

- U grafičkom prilogu br. **9 Plan parcelacije i regulacije** grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

- Površina urbanističke parcele **UP 76** iznosi **P=4094 m<sup>2</sup>**, prema prilogu Plan parcelacije. UP76 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 aprecele **UP 76:**

UP 76 P =4094 m <sup>2</sup> BRGP=409 m <sup>2</sup> (djelom odgovara k.p. 1171 KO Topla)		
1.	$y = 6543451.36$	$x = 4701522.56$
2.	$y = 6543448.36$	$x = 4701524.05$
3.	$y = 6543470.54$	$x = 4701546.30$
4.	$y = 6543482.56$	$x = 4701555.32$
5.	$y = 6543496.43$	$x = 4701562.18$
6.	$y = 6543500.73$	$x = 4701560.25$

	<b>Građevinska linija</b>	
1.	$y = 6543454.29$	$x = 4701527.17$
2.	$y = 6543496.75$	$x = 4701508.49$
3.	$y = 6543532.85$	$x = 4701492.31$
4.	$y = 6543543.58$	$x = 4701543.94$
5.	$y = 6543540.92$	$x = 4701544.74$
6.	$y = 6543515.38$	$x = 4701552.39$
7.	$y = 6543501.98$	$x = 4701558.08$
8.	$y = 6543496.97$	$x = 4701560.21$
9.	$y = 6543483.61$	$x = 4701553.60$
10.	$y = 6543471.85$	$x = 4701544.78$
11.	$y = 6543463.07$	$x = 4701535.97$

**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)).

Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od **5 m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izrađenim dijelovima naseljima u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom Plan parcelacije, prilog br. 9.

**R.L. i G.L.** - precizirana je grafički na **Prilogu br. 9. Planu parcelacije.**

#### **Ukupna bruto građevinska površina objekta (BGP), indeksi izgrađenosti I pokrivenosti**

- Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.
- 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.
- U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.
- U okviru različitih režima korišćenja izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja planiraju se različiti indeksi izgrađenosti i različiti indeksi zauzetosti urbanističkih parcela, u skladu sa pojedinačnim ambijentom.

## **Sport i rekreacija**

Planom se zadržavaju postojeći sportsko – rekreativni objekti otvorenog tipa sa sadržajima otvorenog tipa. Planom je dozvoljena izgradnja objekta sa pratećim sadržajima u funkciji osnovne namjene, s tim sa površina pod planiranim objektom ne prelazi 10% od bruto površine opredjeljene parcele. Maksimalna spratnost objekta je P, odnosno, na terenu nagiba  $>10^\circ$  S+P. *Planom parcelacije* – grafički prilog br. 9, data je udaljenost između građevinske i regulacione linije. Planirani objekat se može graditi na ili iza građevinske linije. Pri projektovanju i izgradnji objekta koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju, a oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

### **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 okućnica** - Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivisu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.

### **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.

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

Pomoćni objekti su spratnosti **P**, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susedne parcele najmanje **2.5 m** u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.

Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.

- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta 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:**

Budući se radi o uslovno stabilnim terenima, prije graditeljskih intervencija neophodno je izvršiti geotehničko ispitivanje tla, na osnovu kojeg će se izraditi Elaborat o geotehničkim i seizmičkim uslovima, kojim će se dokazati mogućnost i opravdanost gradnje. Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u stambenim objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

**Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.**

## 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 kanalizacionu infrastrukturu:**
  - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
  - U prilogu se daju trase 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 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 postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.**

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
  - Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz.
  - Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva.
  - Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to, **1.5** mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.
  - Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.
- **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 tekstualni dio plana pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seiz. nestabilnosti.**
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
  - nagib terena: 10° - 20° za vezane stijene, 0° - 10° za poluvezane stijene
  - 
  - dubina do vode: 1.5 - 4.0m i više od 4.0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 12 - 20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: intenzitet IX MCS, B3, C1, C2, C3
  - 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 : bura, jugo, sjeverozapadni vjetar i maestral
- 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 76
- **Površina urbanističke parcele:**  
4094 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  - površina pod planiranim objektom da ne prelazi 10% od bruto površine opredjeljene parcele
- **Bruto građevinska površina svih objekata (max BGP):**  
409 m<sup>2</sup>
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - Maksimalna spratnost objekta je P, odnosno, na terenu nagiba >10° S+P.
- **Maksimalna visinska kota objekta:**
  - a) za (P) 4,00m



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

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

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 sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i 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 raven 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. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i viševodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od  $15^\circ$  do  $26^\circ$ . Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.

Ako se izvodi vijenac zbog dvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde,  $v = 40 - 60$  cm i željezne (kovane) ograde,  $v = 90 - 110$  cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

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

Visina nadzotka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija

(projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba  $>20.5^\circ$ , dozvoljena je gradnja dva suterena.

Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjenagarážausuterenu u druge namjene.

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

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

• **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.

- **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.

- **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:**

**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 inspekcijskom 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:**

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**  
Izvodi iz DUP-a »Topla od Šetališta do Njegoševe« (Sl. list CG«, op. prop. br 8/11) i to:), list 5 – Fiz. Strukture postojeće stanje, list 7 – Generalno rješenje, list 8 – Namjena površina, list 9 – Plan parcelacije (planirano stanje), , list 13– Plan energetske mreže, list 17 – Plan hidrotehnike (planirano stanje).
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**  
Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-943/19 od 27.03.2019. god.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1171 K.O. Topla od 18.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Izvod lista nepokretnosti br. 499 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4634/2019 godine, kojim se dokazuje da je AD Vektra boka Herceg Novi korisnik 1/1 katastarske parcele broj 1171 K.O. Topla, u površini od 4090 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao Šume 1. klase 4061m<sup>2</sup> i Pomoćna zgrada 29m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK II:**

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



**ŠEF SEKTORA:**

Božo Bećir spec. sci. građ.



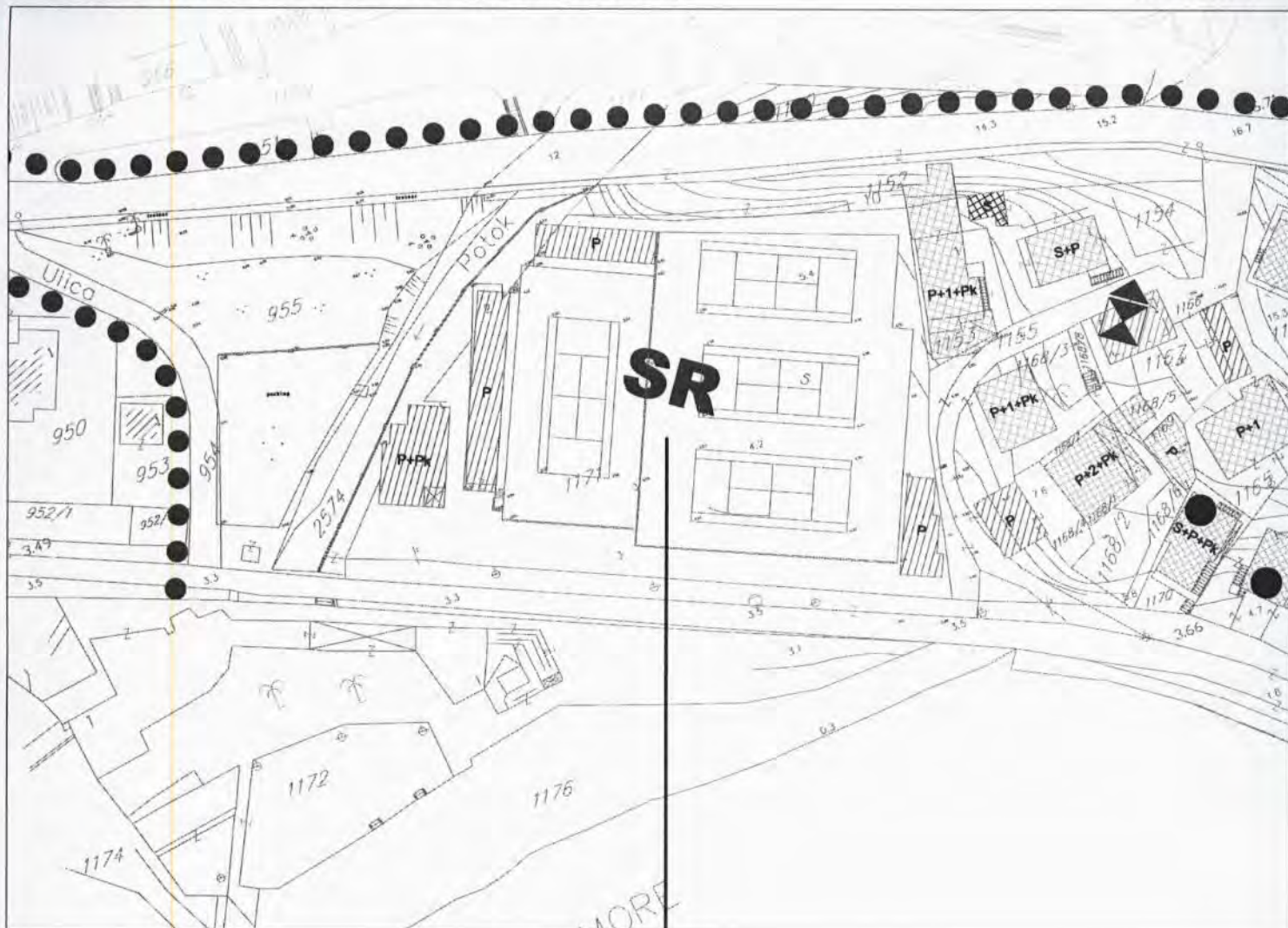
**SEKRETAR:**

Arh. Marina Sekulić spec.sci.



**Dostaviti:**

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



UP76; k.p.1171 K.O Topla

### LEGENDA

	granica zahvata
	objekti porodičnog stanovanja
	objekti porodičnog stanovanja sa djelatnostima
	objekti višeporodičnog stanovanja
	turistički objekti
	poslovni objekti
	javni objekti
	ambijentalne cjeline značajne s aspekta zaštite graditeljskog i kulturnog naslijeđa
	objekti u funkciji sporta i rekreacije
	pomoćni objekti
	objekti u izgradnji

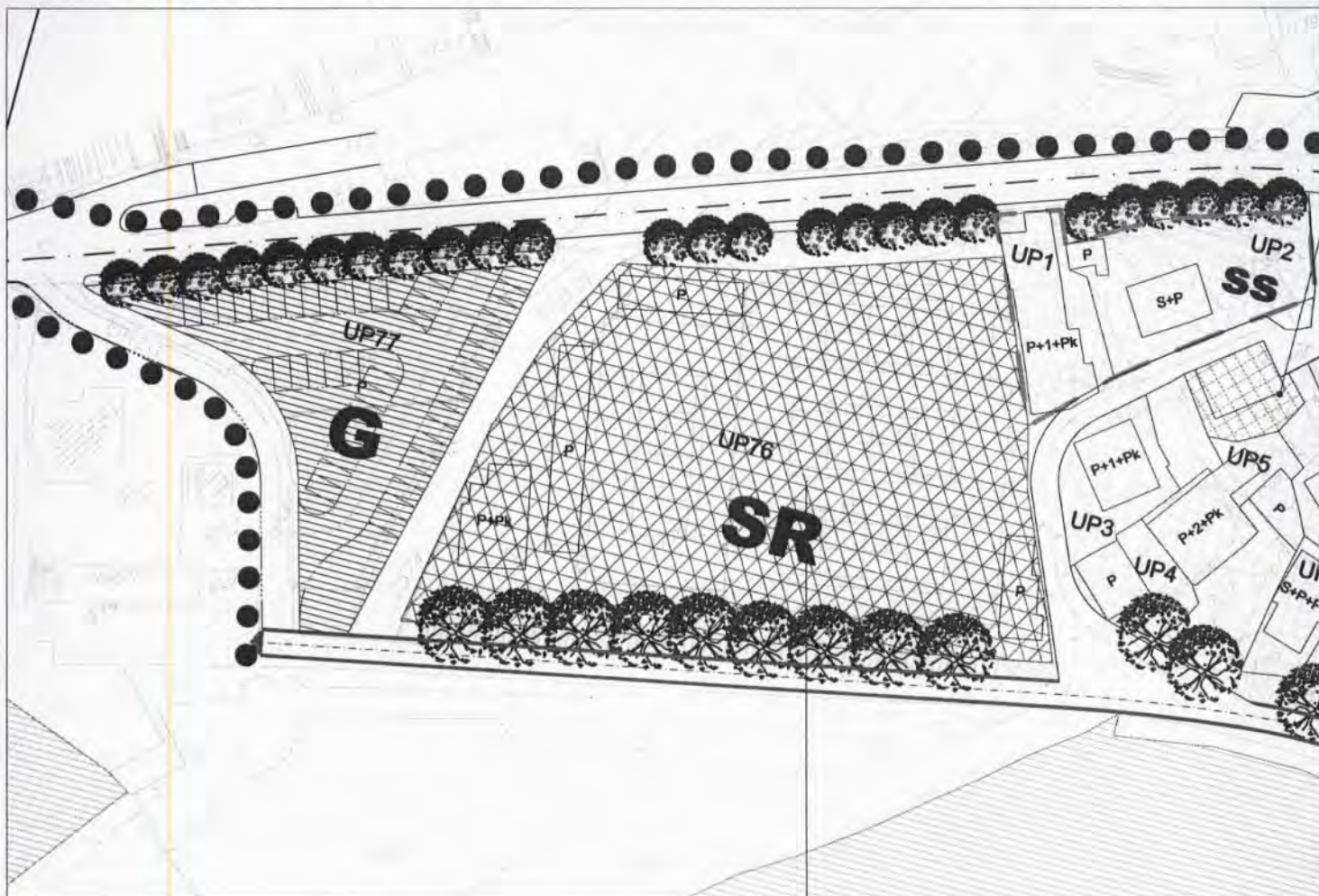


Herceg Novi, mart 2019god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

Arh. Gojko Mitrovic spec.sci.





UP76; k.p.1171 K.O Topla

**LEGENDA**

**TURIZAM**

**T1** hotel

**JAVNI SADRŽAJI**

**M** muzej

vjerski objekat

**G** garaža

**SPORT I REKREACIJA**

**SR**

**ZELENILO**

uređeno zelenilo

zelenilo duz saobraćajnica

zelenilo u zoni Šetališta



Herceg Novi, mart 2019god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

Arh. Gojko Mitrovic spec.sci.






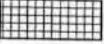


List br. 8 :Namjena površina;

R=1:1000



UP76; k.p.1171 K.O Topla

### LEGENDA

	granica zahvata
	stanovanje
	turizam
	javni sadržaji
	sport i rekreacija
	uređeno zelenilo
	zelenilo duz saobraćajnica
	zelenilo u zoni Šetališta



Herceg Novi, mart 2019god.

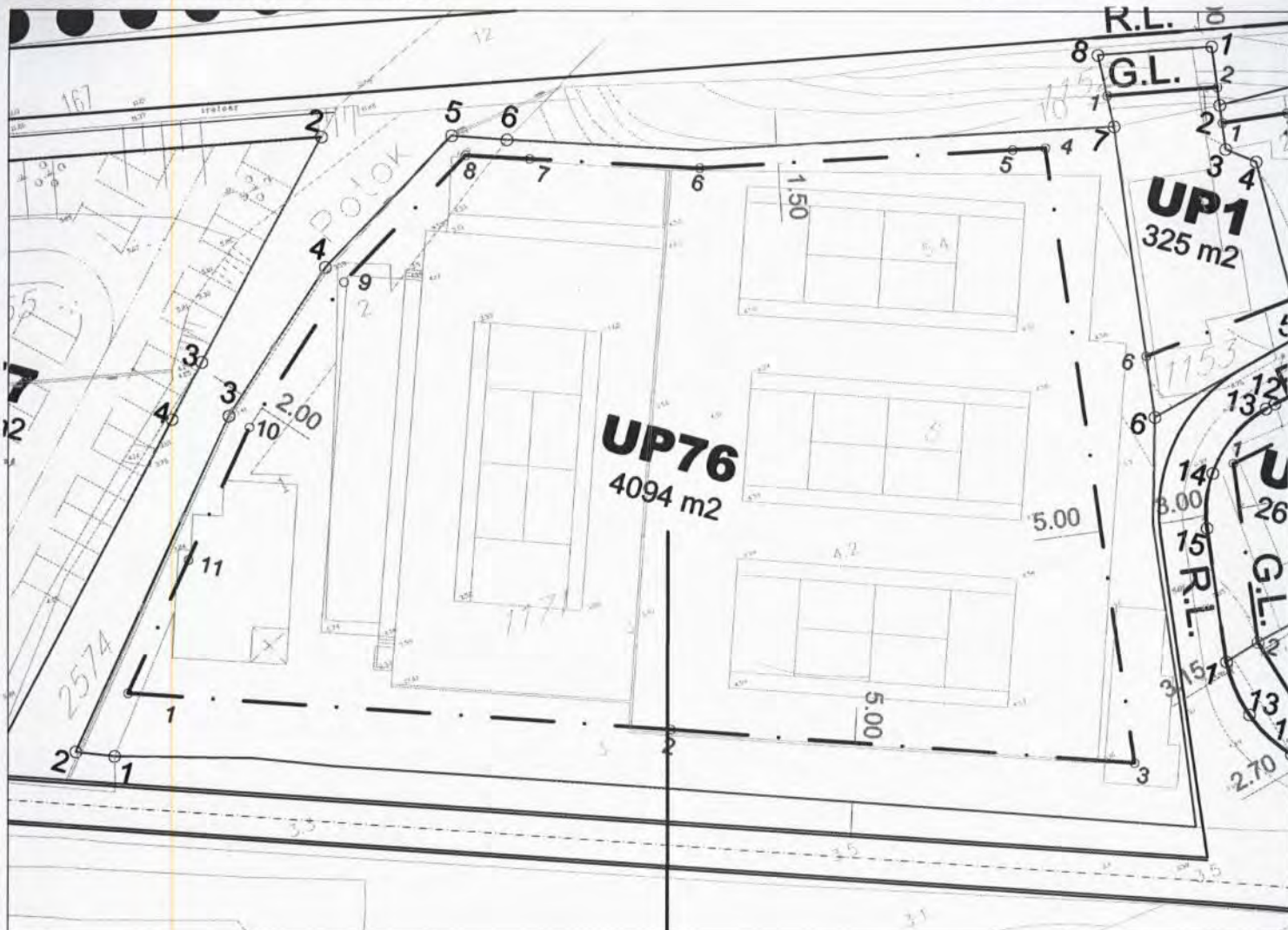
**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

Arh. Gojko Mitrovic spec.sci.



List br. 9 :Plan parcelacije;

R=1:500



UP76; k.p.1171 K.O Topla

LEGENDA

	granica zahvata
	oznaka urbanističke parcele
	granica planirane urbanističke parcele
	granica postojeće katastarske parcele
	regulaciona linija
	građevinska linija
	granične tačke urbanističkih parcela
	granične tačke građevinske linije
	parcelacija i regulacija prema Urbanističkom projektu lokacije „Lombardić“ (Sl. list RCG o.p. 27/03)



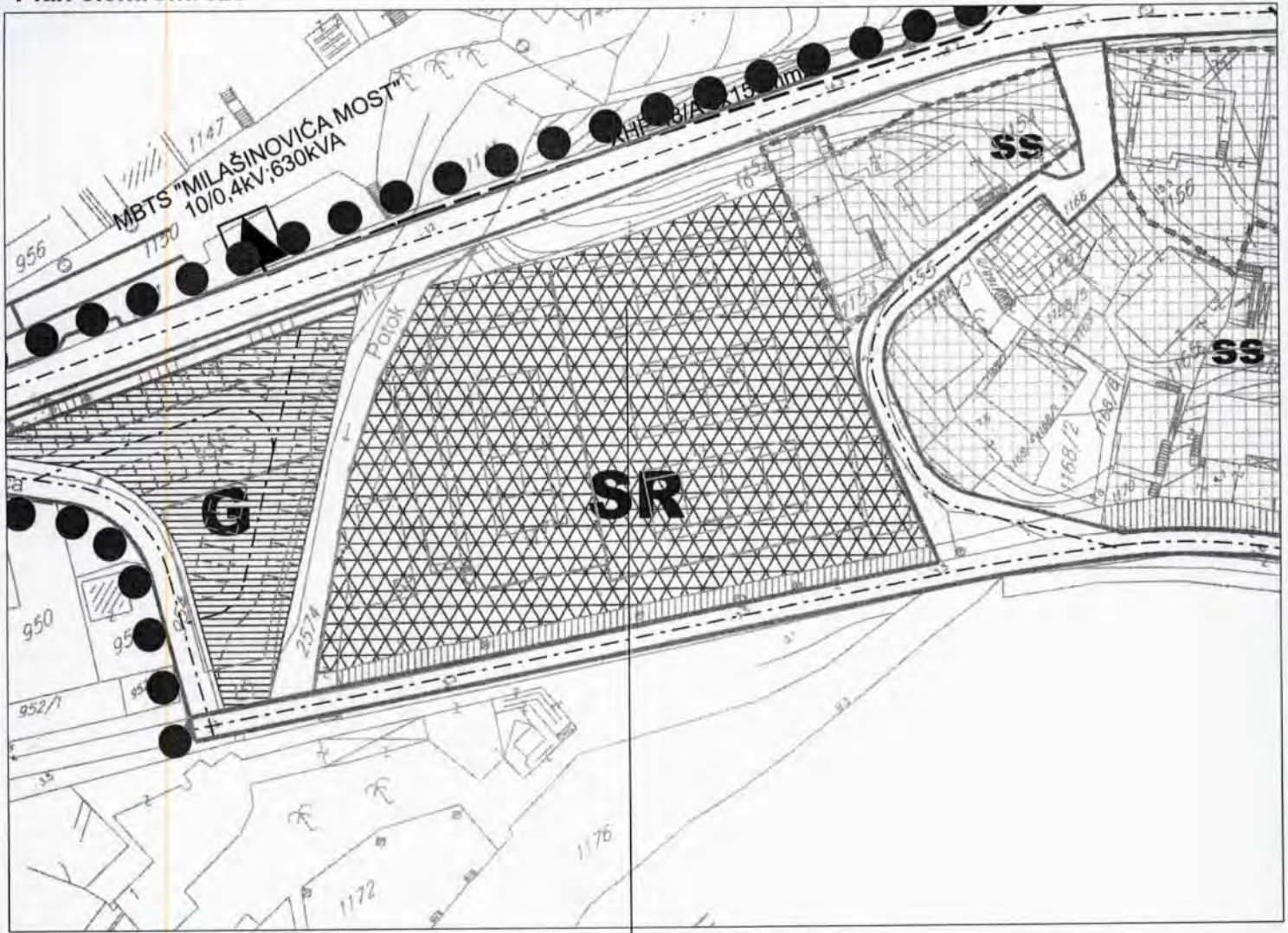
Herceg Novi, mart 2019god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

Arh. Gojko Mitrovic spec. sc.







UP 76 k.p. 1171 KO Topla

LEGENDA:



- postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
- ▲ postojeća trafostanica
- ◻ planirana trafostanica

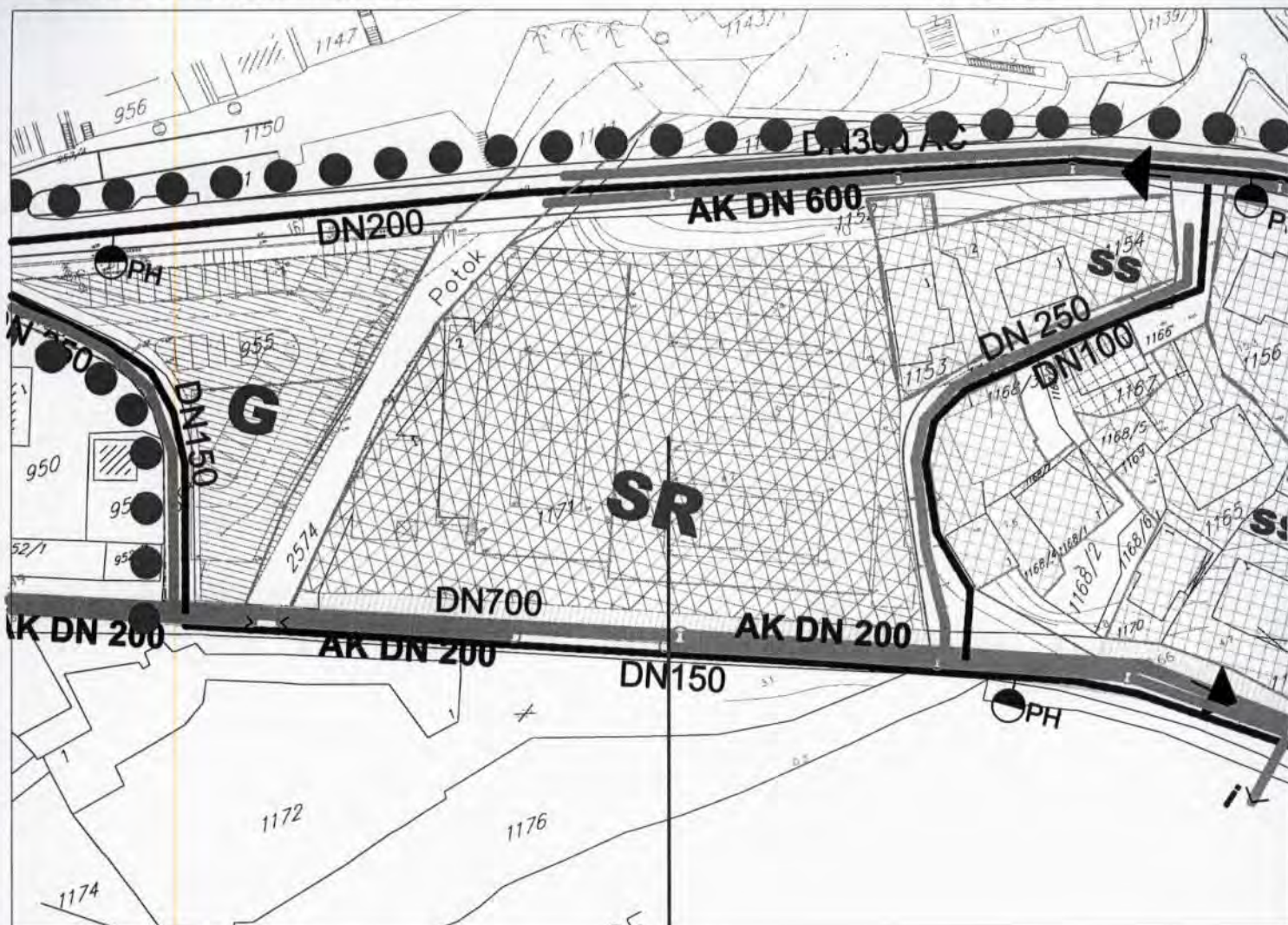
Herceg Novi, mart 2019

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

*Handwritten signature of Gojko Mitrović*





UP76; k.p.1171 K.O Topla

### LEGENDA

	postojeća fekalna kanalizacija
	planirana fekalna kanalizacija
	postojeća vodovodna mreža
	planirana vodovodna mreža
	planirana atmosferska kanalizacija



Herceg Novi, mart 2017god.

### SAMOSTALNI SAVJETNIK

Arh. Gojko Mitrovic spec.sci.



**PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-4634/2019  
Datum: 22.03.2019  
KO: TOPLA

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 VIDAKOVIĆ DARKA, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 499 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1171			9 72		TOPLA	Sume 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4061	10.56
1171		1	9 72		TOPLA	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		29	0.00
								4090	10.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002008238	A.D.VEKTRA BOKA HERCEG NOVI MANASTIRSKA 8 HERCEG NOVI Herceg Novi	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1171		1	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	0	Svojina A.D.VEKTRA BOKA HERCEG NOVI MANASTIRSKA 8 HERCEG NOVI Herceg Novi
						1/1 0000002008238

**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 i 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 i

Nacelnik:  
  
RADUŠINOVIĆ MIRJANA



OPŠTINA TOPLA GORA  
AGENCIJA ZA NEKRETNINE  
POSREDOVANJE  
RUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

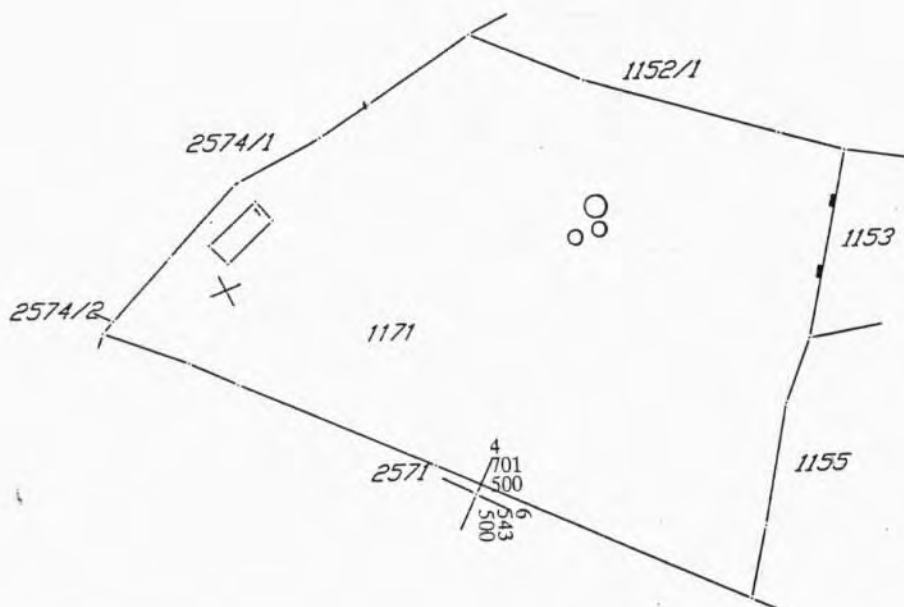
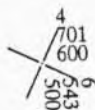
Broj: 318/2019  
Datum: 18.03.2019.



Katastarska opština: TOPLA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 9,10,16  
Parcela: 1171

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

G07k e


**DGO VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 85340 Herceg Novi      Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3      Direktor: 323-174  
 Žiro račun IB: 520-4234-94      Tehnički sektor: 323-191  
 OIB: 510-169-38      Faks: 323-090  
 ŠB: 525-1470-96      Email: vodovodhn@t-com.ne  
 PIB 02293196 PDV 21/31-00090-7      Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 Херцег Нови

№Л. Број	27-03-2019		
№Л. Број	Редни број	Приврста	БројСарај
02-3-350-UP1-292/2019-1/1			

Broj:05-943/19  
 Herceg Novi, 27.03.2019.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**DARKO VIDA KOVIĆ**  
**HERCEG NOVI**

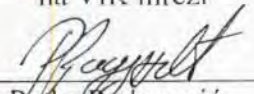
**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

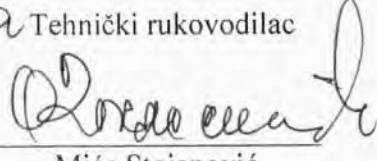
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-943/19 od 27.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 1171 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-292/2019 od 22.03.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-10625;
- ✦ Planiranom izgradnjom predvidjeti priključenje objekta iz postojećeg vodomjernog okna razdvajanjem vodovodnih instalacija;
- ✦ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećeg vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA i sl.);
- ✦ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
  - tehničkoj službi
  - arhivi



Referent za priključke  
 na VIK mreži  
  
 Ratka Kadunović  
 dipl.ing.proiz.

za Tehnički rukovodilac  
  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.građ.

Direktor  
  
 Mr Olivera Doklešić  
 dipl.ing.