



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Nemila-poslovna zona“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi“- br. 35/17)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Dabižinović Nikola

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 18.02.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-30/2019
Herceg Novi, 18.02.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17 044/18, 063/18), 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 Dabižinović Nikole iz Herceg Novog, Crna Gora, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni- SS- površine za stanovanje srednje gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti (Su,Po)+P+2+Pk, na lokaciji: urbanistička parcela UP 64, koja odgovara katastarskoj parceli broj 1980/8 i katastarskoj parceli br. 1980/10, sve K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 17).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Dabižinović Nikola, Kumbor bb, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 22.01.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP 1-30/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1980/8 K.O. Topla, broj: 123/ 2019 od 06.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.2960 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1797/ 2019 od 06.02.2019. godine kojim se dokazuje da su Dabižinović Nikola (1/4), Dabižinović Predrag (1/4) i Dabižinović Svetozar (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 1980/8 K.O.Topla (523m² u naravi neplodna zemljišta) i k.p. br. 1980/10 K.O. Topla (15 m², u naravi javni putevi); sa teretima i ograničenjima- Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ265-2014- Ugovor o prodaji zaključen u H.Novom pred notarom Tamarom Marić dana 07.04.2014.godine;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Nemila-poslovna zona« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/ 17)
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Nemila-poslovna zona« list broj 6: -Analiza postojećeg stanja: Fizičke strukture-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Nemila-poslovna zona« list broj 1: -Plan namjene površina- utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni SS- Površine za stanovanje srednje gustine.
- Stanovanje je definisano kao pretežna namjena. Pored stovanja kao pretežne namjene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli.

• Pravila parcelacije:

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m² za slobodnostojeće objekte.
- Površina urbanističke parcele UP 64 iznosi **538,76 m²**, prema tekstualnom dijelu plana na str 64.
- UP 64 definisana je koordinatnim tačkama.

UP 64		
Odgovara katastarskim parcelama broj 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla		
Koordinatna tačka	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

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 64 koja odgovara katastarskim parcelama broj 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla.
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se

indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- **Za stambene objekte određuje se udaljenost građevinske linije od regulacione linije 5m** (izuzev na potezima u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mješovite namjene, zgrade društvene namjene kao i za objekte drugih namjena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno $1/2H$, ali ne manje od 5,00m.
- Odredba iz prethodnog stava se ne primjenjuje ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočno susjednih) objekata u izgrađenom dijelu naselja.
- Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije (u dvorištu) mogu se smjestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.
- U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 3,00m
- U izgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50m, izuzetno 1,50m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.
- Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je isključivo u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cjelina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda.
- Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednosti (u slučaju različitih vrijednosti).
- Udaljenost građevinske linije od granica parcele i regulacione linije je definisana grafičkim prilogom br.3- Pan parcelacije, regulacije i UTU.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17,044/18,063/18)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG“, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od 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:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Nemila-poslovna zona« list broj 8. - Plan zelenih i slobodnih površina -, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni ZO-zelenilo individualnih stambenih objekata.
- U okviru urbanističke parcele je neophodno utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja, ali uz uslov da 70%(u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.
- Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe 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 ovičenih kamenim podzidama, građevinsko-arhitektonskim elementom autentičnim za primorsko brdovito zaleđe. Platoi se mogu uređivati kao voćnjaci, povrtnjaci ili kao vrtovi, u zavisnosti od potreba korisnika.
- **Izgradnja ograda** pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m 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 sesjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti do 3,0m visine u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- Umjesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama.
- Ograđivanje parcela je moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m. Visina ograde se mjeri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se oграда postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno 1.1m. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika.
- 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 podzidama, živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim 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 sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pješačkih staza iznosi min 1.5m.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (”Sl.list CG” 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi jedan osnovni objekat i jedan pomoćni i ekonomski objekat, koji čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergola i drugi parterni mobilijar. Oblik, položaj i veličina bazena moraju biti ukomponovani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije (u dvorištu) mogu se smjestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BRP 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:

- Eventualnu etapnost građenja objekata treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

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

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od 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 daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz**- UP 64 obezbjeđen je sa postojećeg prilaza- Jadranske magistrale, čiji su uslovi priključenja definisani uslovima izdatim od Direkcije za saobraćaj, priloženim uz ove UTU.
- Saobraćajno rješenje je grafički prikazano na listu br.2 DUP-a Nemila-poslovna zona- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima definisanim u tabelarnom prikazu:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stanu
Turizam	1 PM na 2 do 4 sobe
Turizam- apartmanski tip	1.5 PM na 2 apartmana
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m ² BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m ² BRGP

- Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan

da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija («Službeni list CG, br. 13/07, 05/08, i 00/11«).

Garaža može biti jednoetažna ili višeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Širina prave rampe po voznoj traci min 2.75m (2.5)m, slobodna visina garaže min 2.30m, dimenzija parking mjesta 5.0m x 2.5m, a širina prolaza 5.00m.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

• **Prirodni uslovi:**

- Sa makroseizmičkog stanovišta predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**.
- Uvidom u grafički prilog list broj 2 navedenog DUP-a -Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **KAT. IV** za koju važi:

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage					
Nagib terena	30° za vezane stijene. 20°-25° za poluvezane stijene. do 10° za nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4,0m i više od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0,12	0,16	0,20	0,26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0,06	0,08	0,10	0,13	
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				
	max. srednja mjesečna	24°-25° C				
Količina	srednja godišnja	1990mm				

padavina	količina	
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 28/11))

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije ojačane sa horizontalnim serklažima i amirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 64 (odgovara katastarskim parcelama broj 1980/8 i 1980/10. sve K.O. Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**
538,76 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
0.4

za predmetnu urbanističku parcelu UP 64 iznosi 215,5 m²

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

1.2

za predmetnu urbanističku parcelu UP64 iznosi 646,51 m²

- **Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.**
- **Maksimalna spratnost objekta:**
P+2+Pk (odnosno četiri nadzemne etaže) uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m
P+2+Pk	13.50 m

- Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
 - za stambene etaže do 3,5m
 - za poslovne etaže do 4,5m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti max 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.
- Visina objekta se mjeri od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca, ili do sljemenog zabatnog zida, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje za pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, etaže ispod nje smatraju etažama suterena, a etaže iznad nje spratovima. Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca.

Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stanu
Turizam	1 PM na 2 do 4 sobe
Turizam- apartmanski tip	1,5 PM na 2 apartmana
Ugostiteljstvo	1 PM na 4 stolice
Trgovina	1 PM na 30m ² BRGP
Poslovanje i administracija	1 PM na 60m ² BRGP

• **Definicija pojmova**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani 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 samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedna strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe od 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja, najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm, potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“ već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60 cm, koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu. Ukoliko se uslijed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora-odnosno bez badža.

- **Visina nadzlitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzlitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

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

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao mjerodavna veličina tj. proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
- omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
- poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
- poravnane fuge bez isticanja
- primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
- vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
- ujednačenost strukture zidova prema namjeni
- materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

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

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi treba da biti ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starijim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora da se postavi 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. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima kada se može odstupiti u širini krovnih

nadozidanih prozora (belvederi), u kom slučaju nagib krovne ravni ima manji nagib (15°- 26°). Dozvoljena je izgradnja belvedera jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut 0.20 m do 0.30 m od ravni pročeljih 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

– **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

- Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijće se **unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.**
- Arhitektonski volumeni moraju biti pažljivo isprojektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata.
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji razmještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i u materijalizaciji.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.
- U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su bonci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih 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 2,00 m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe

- U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih djelatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja, određuje se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih dijelova parcele

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje 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 kolektor) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

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

PRILOZI:

- **Separat sa urbanističko- tehničkim uslovima za Detaljni urbanistički plan Nemila-poslovna zona** | Pojedinačni uslovi za objekte stanovanja srednje gustine- SS.

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DUP-a »Nemila- poslovna zona« ("Sl. list Crne Gore- o.p " - br. 35/17). i to:

- list broj 6: -Analiza postojećeg stanja| Fizičke strukture-
- list broj 1: -Plan namjene površina-
- list broj 2: -Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije-
- list broj 3: -Plan parcelacije, regulacije i UTU-
- list broj 4: -Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta-
- list broj 5: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 6: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 7: -Plan telekomunikacione infrastrukture-
- list broj 8: -Plan zelenih i slobodnih površina-

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-199/19 od 28.01.2019. godine.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 64, broj 03-1765/2 izdati od Uprave za saobraćaj 15.02.2019. godine u Podgorici.

List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1980/8 K.O. Topla, broj: 123/ 2019 od 06.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br.2960 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1797/ 2019 od 06.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Dabižinović Nikola (1/4), Dabižinović Predrag (1/4) i Dabižinović Svetozar (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 1980/8 K.O.Topla (523m² u naravi neplodna zemljišta) i k.p. br. 1980/10 K.O. Topla (15 m², u naravi javni putevi); sa teretima i ograničenjima- Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ265-2014- Ugovor o prodaji zaključen u H.Novom pred notarom Tamaram Marić dana 07.04.2014.godine;

SAMOSTALNA SAVJETNICA III I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

SEKRETARKA

Arh. Marina Sekulić spec. sci.

Dostaviti:

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

SEPARAT SA URBANISTIČKO – TEHNIČKIM USLOVIMA

Granica zahvata

Zahvat plana za koji se izdaju UTU.



Slika 1: Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana

Planirane namene u okviru zahvata plana za koje se izdaju UTU

- Površine za stanovanje srednje gustine – **SS**
- Površine za stanovanje veće gustine – **SV**
- Površine za centralne delatnosti – **CD**
- Površine za mešovite namene – **MN**
- Površine za pejzažno uređenje – površine javne namene – **PUJ**
- Površine za pejzažno uređenje – površine za specijalne namene – **PUS**
- Površine saobraćajne infrastrukture – drumski saobraćaj – **DS**
- Površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata – objekti elektroenergetske infrastrukture – **IOE**
- Površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata – objekti hidrotehničke infrastrukture – **IOH**
- Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada – **TSO**



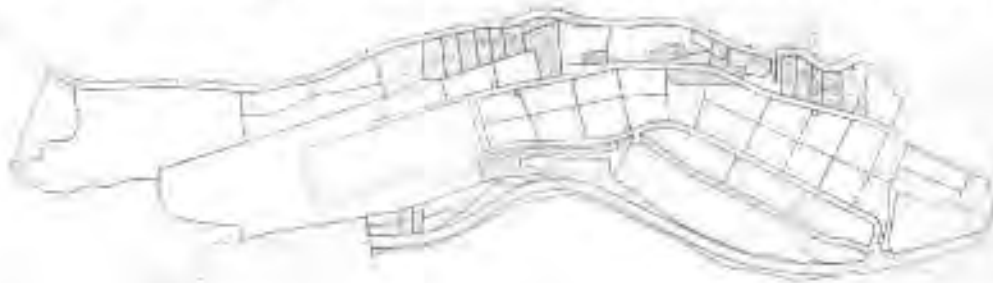
- Maksimalna visina nadzidka podkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
- Dozvoljava se izgradnja 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 podrumaska etaže. Ukoliko je u suterenskoj etaži



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 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.

Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
- Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajnog 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 mikrorreorganizaciji 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 sprječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gde će se štiti 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.

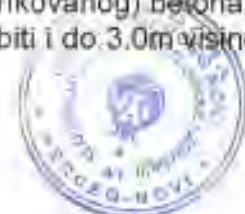
Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

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 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 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 60m² 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 60m² 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.

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 ormari sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvideti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormare 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 vodomer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomer.

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 vertikalna 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 ormar 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 oshove 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



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

- 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.

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“



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



„Plan saobraćaja nivelacije i regulacije“



„Plan hidrotehničke infrastrukture“



„Plan elektroenergetske infrastrukture“



„Plan telekomunikacione infrastrukture“

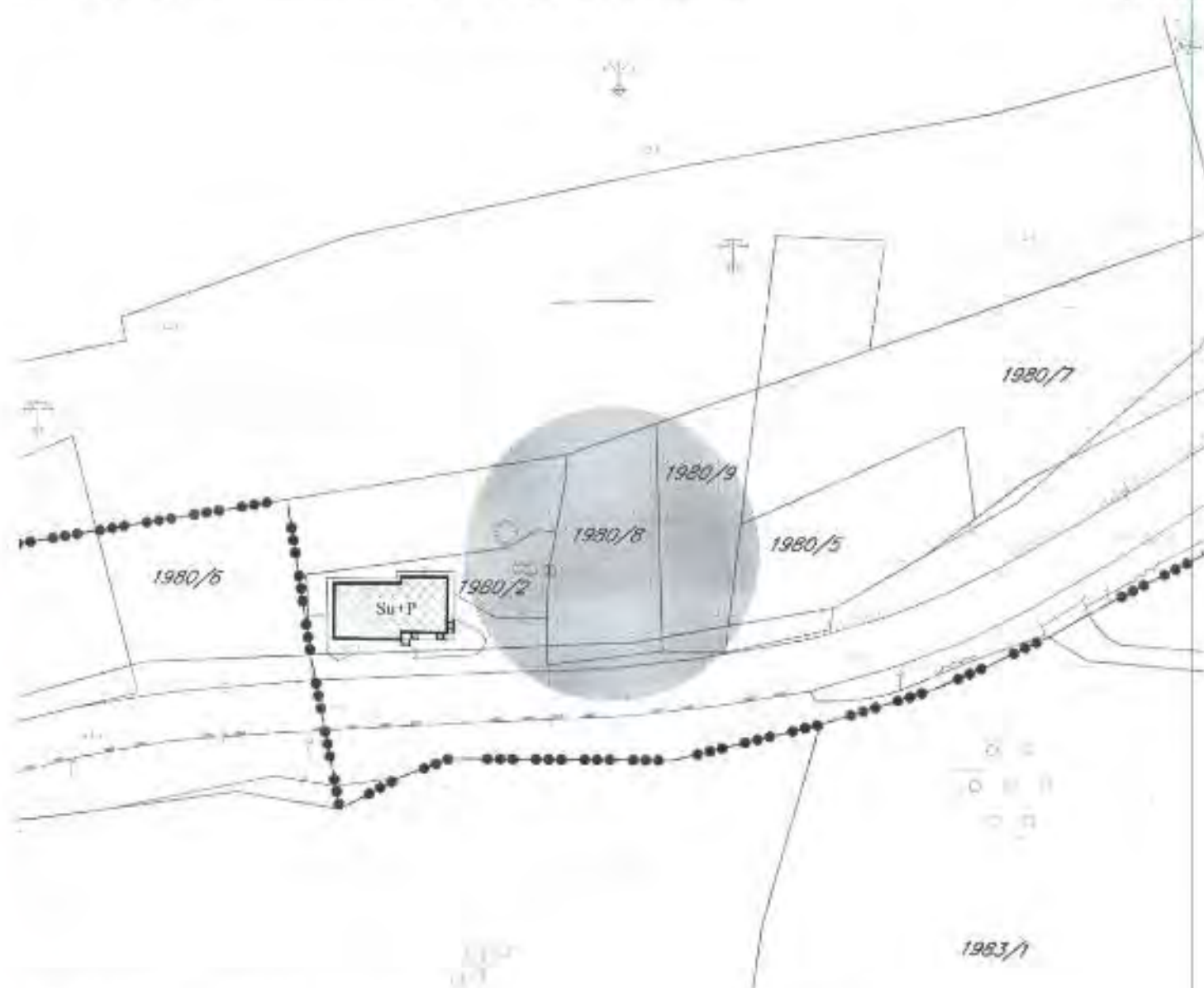


„Plan zelenih i slobodnih površina“

- Objekti stanovanja veće gustine - SV

Urbanističke parcele:





- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



LEGENDA:
STANOVANJE

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- stanovanje sa delatnostima

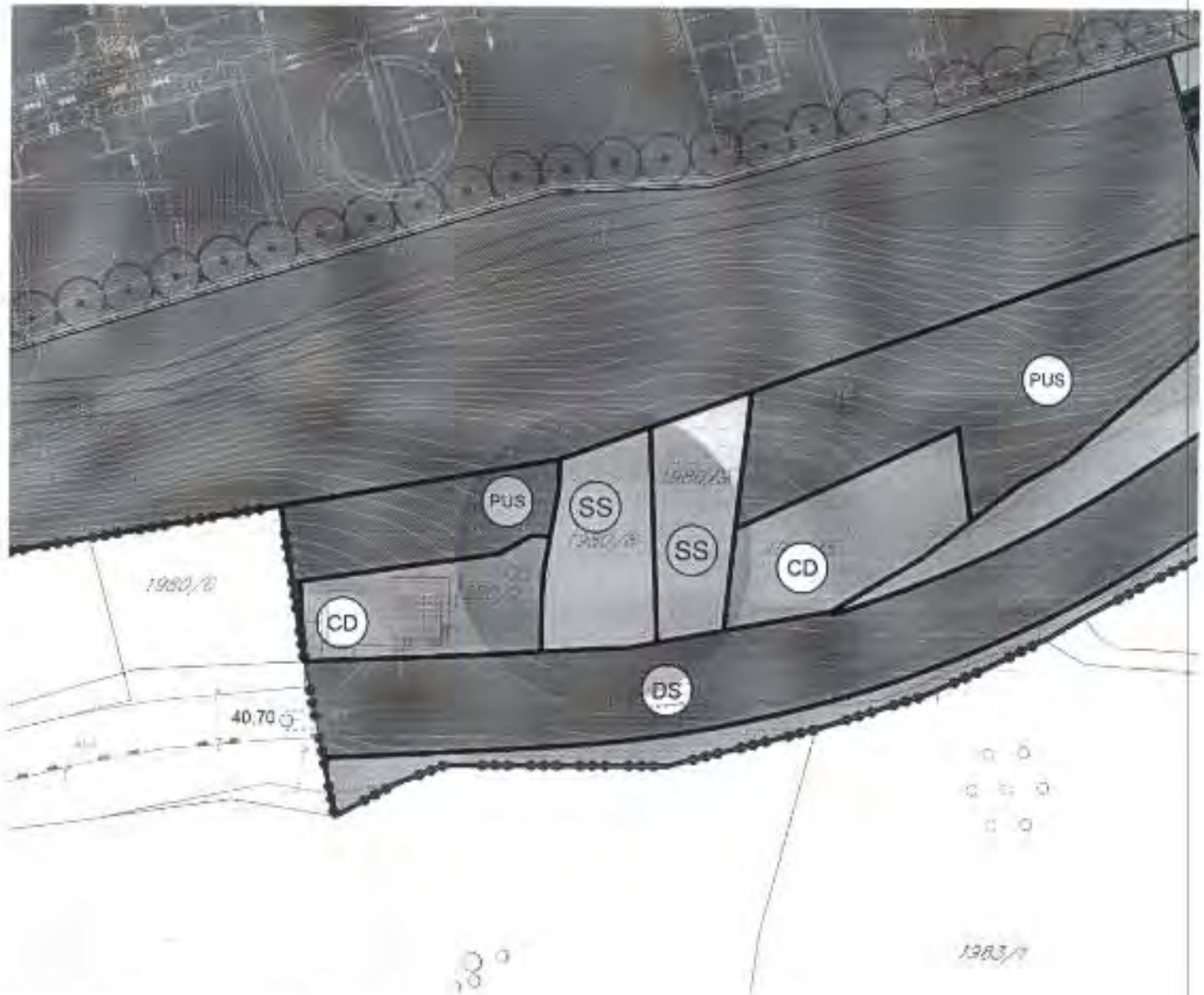
PROIZVODNO-POSLOVNE DELATNOSTI

- poslovanje
- skladišta, magacini
- trgovina
- proizvodne hale
- centar za selekciju otpada
- ugostiteljstvo

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- trafo stanica
- Pomoćni objekti
- Objekti u izgradnji
- Spratnost objekata

P+I



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



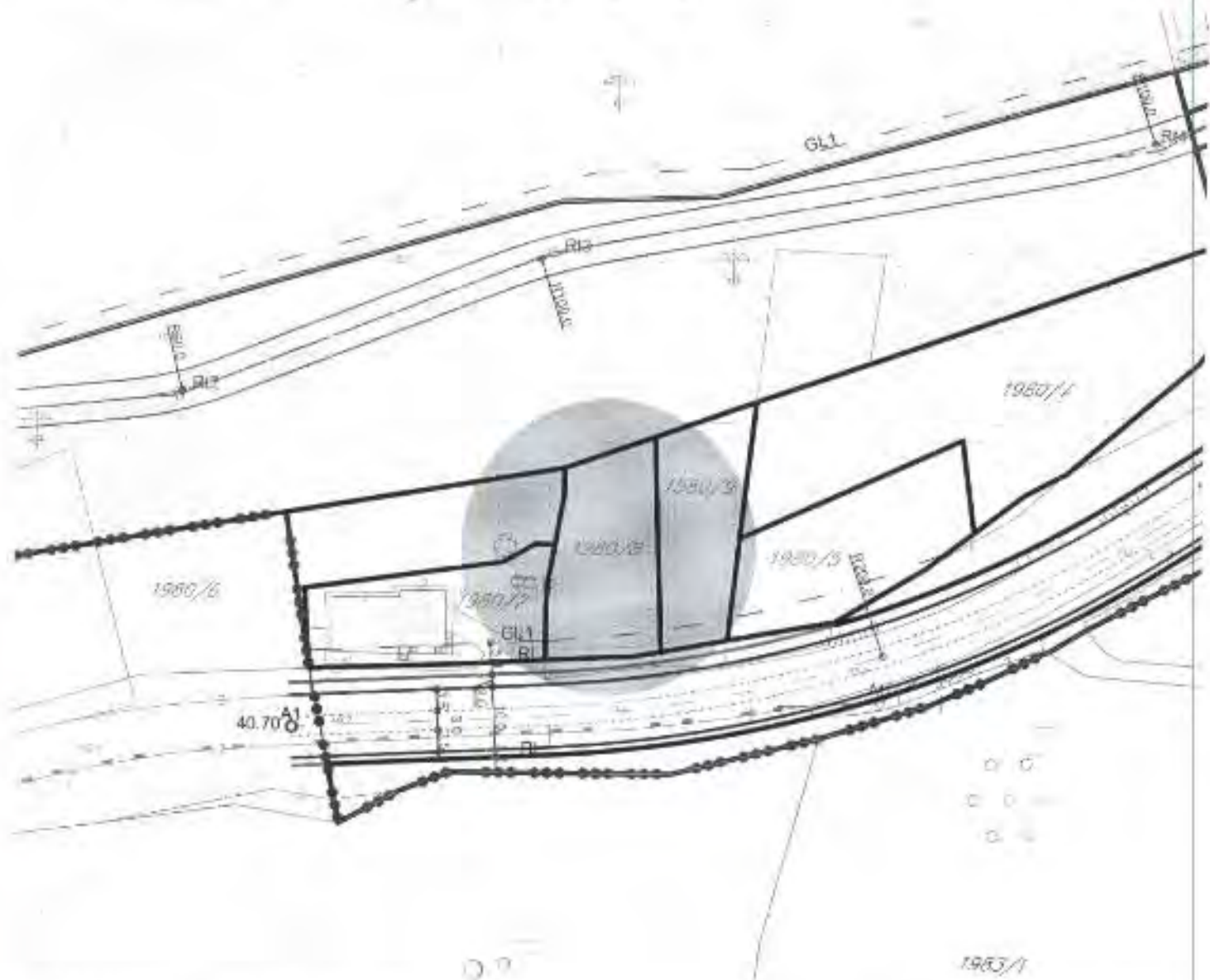
Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



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



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla

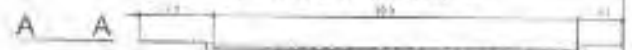


Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
 Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100
 JADRANSKA MAGISTRALA

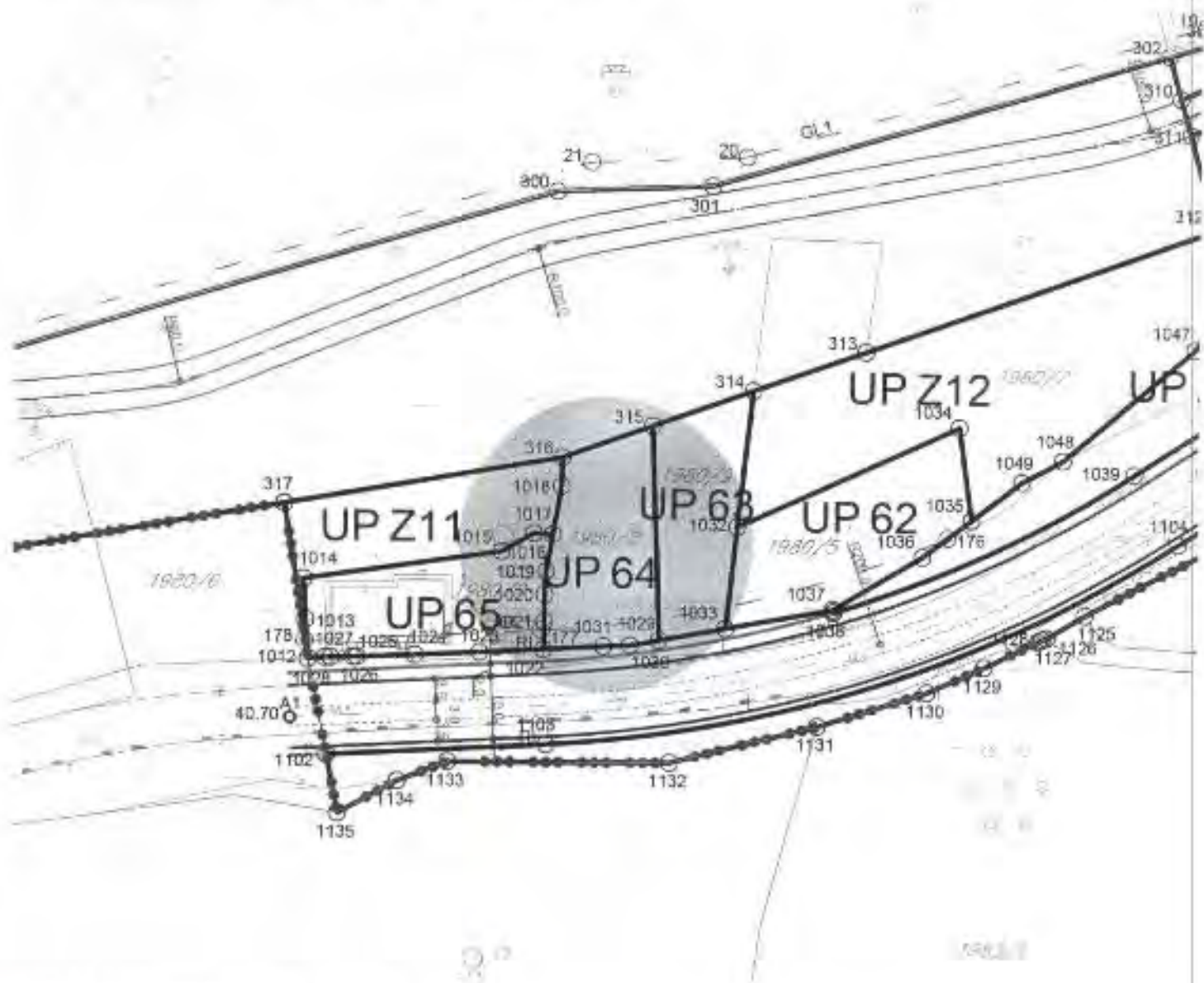


DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulica u naselju (kolovoz, trotuari i parkirali)
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija - privremena (do uklanjanja dalekovoda i osovoda)
- Regulaciona linija

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Osovina saobraćajnice
- Tangenta osovine saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenta
- Oznaka preseka saobraćajnica
- Ulica br.1 Naziv saobraćajnice



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



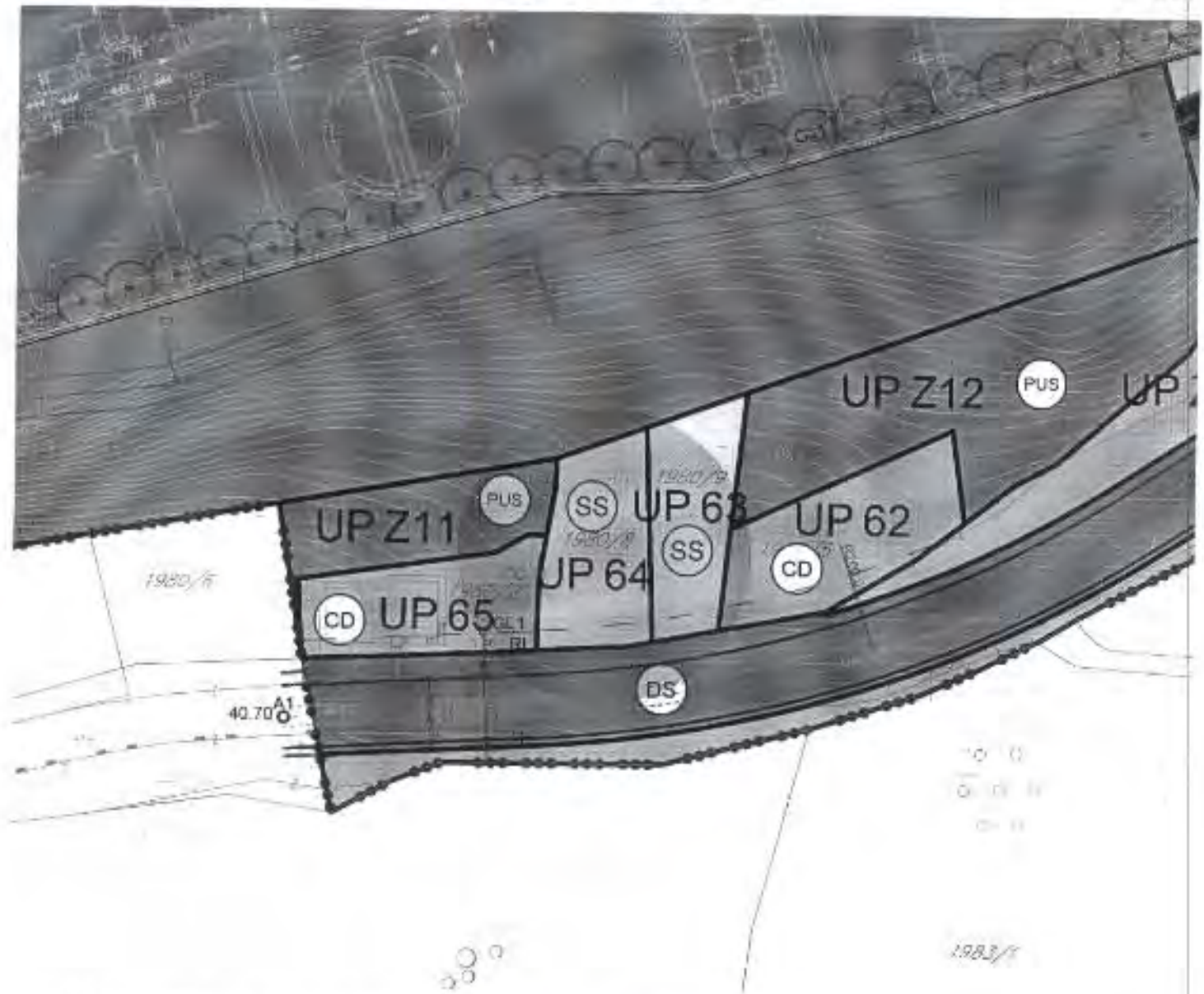
Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



LEGENDA

- REGULISANI POTOK
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite dalekovoda koji se ukida
- Zona zaštite postojećeg vodovoda i fiksne kanalizacije koji se ukidaju
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirni)
- PARCELACIJA
- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija - privremena (do ukidanja dalekovoda i cevovoda)
- Regulaciona linija
- UP 61 Oznaka urbanističke parcele
- UP Z19 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



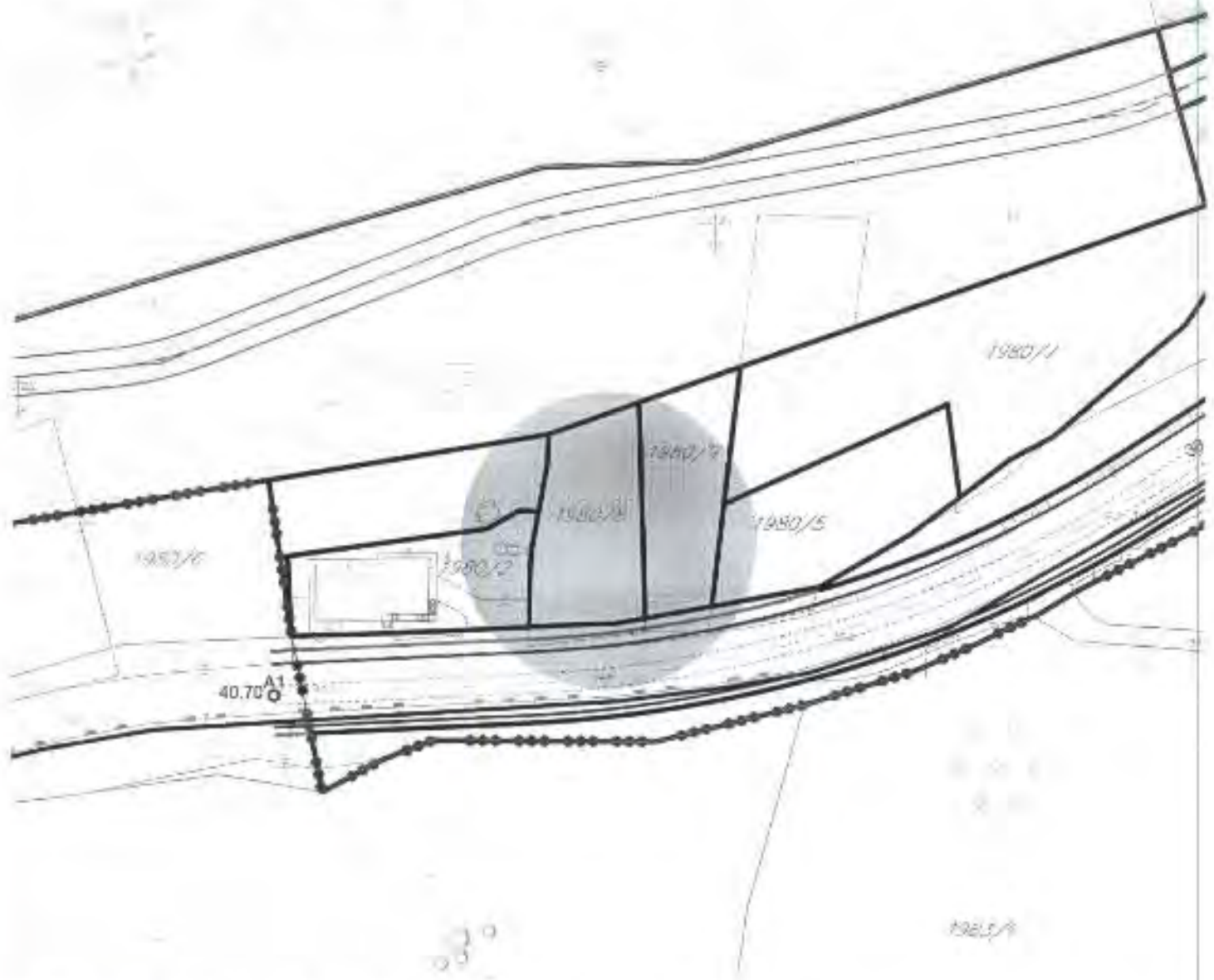
LEGENDA:
POVRŠINE ZA STANOVANJE

SS	Površine za stanovanje srednje gustine
SV	Površine za stanovanje veće gustine
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
MN	POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
PUJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
PUJ	Površine javne namene
PUS	Površine za specijalne namene

Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing





- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

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

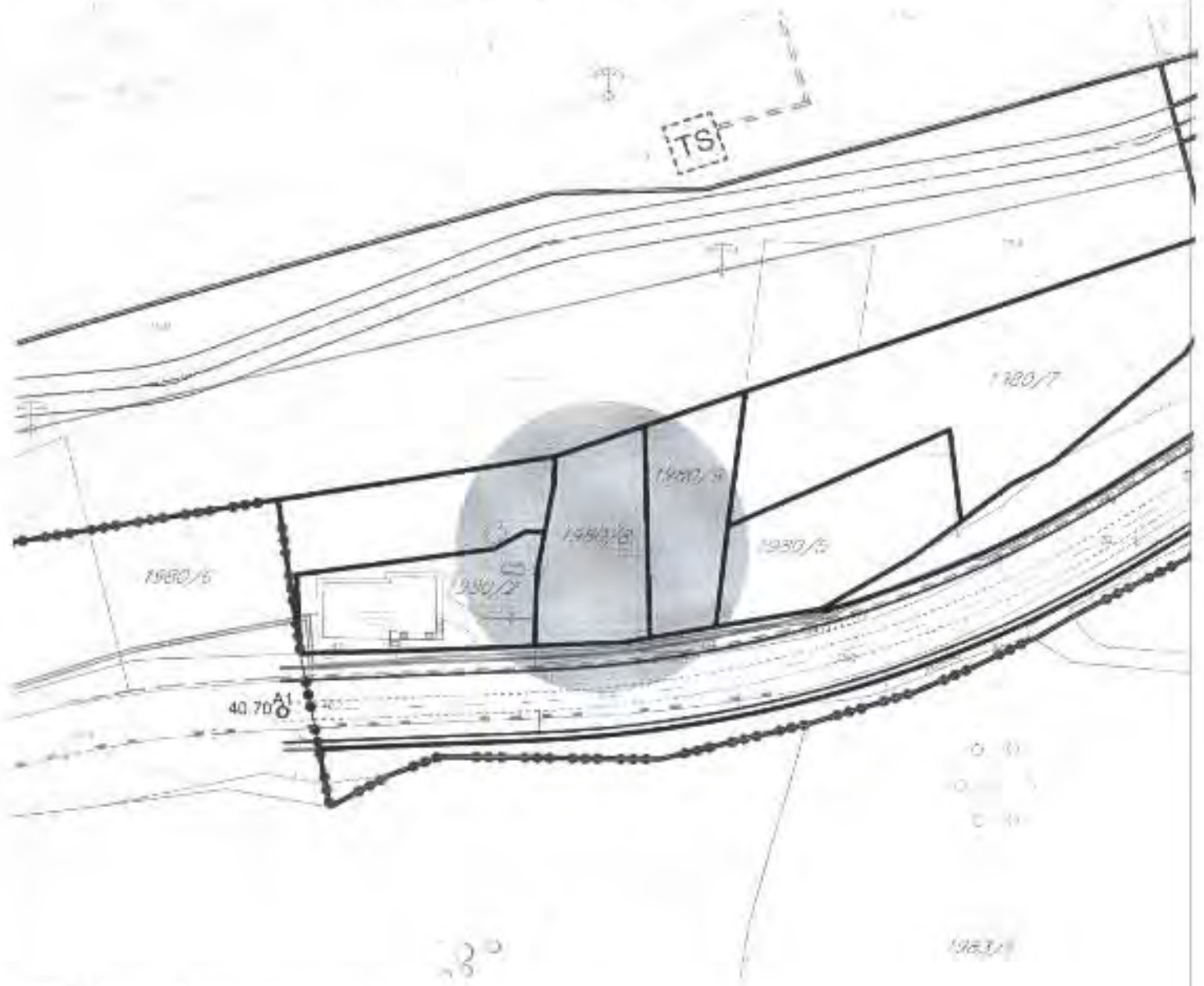
FEKALNA KANALIZACIJA

- 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



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br.
1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla







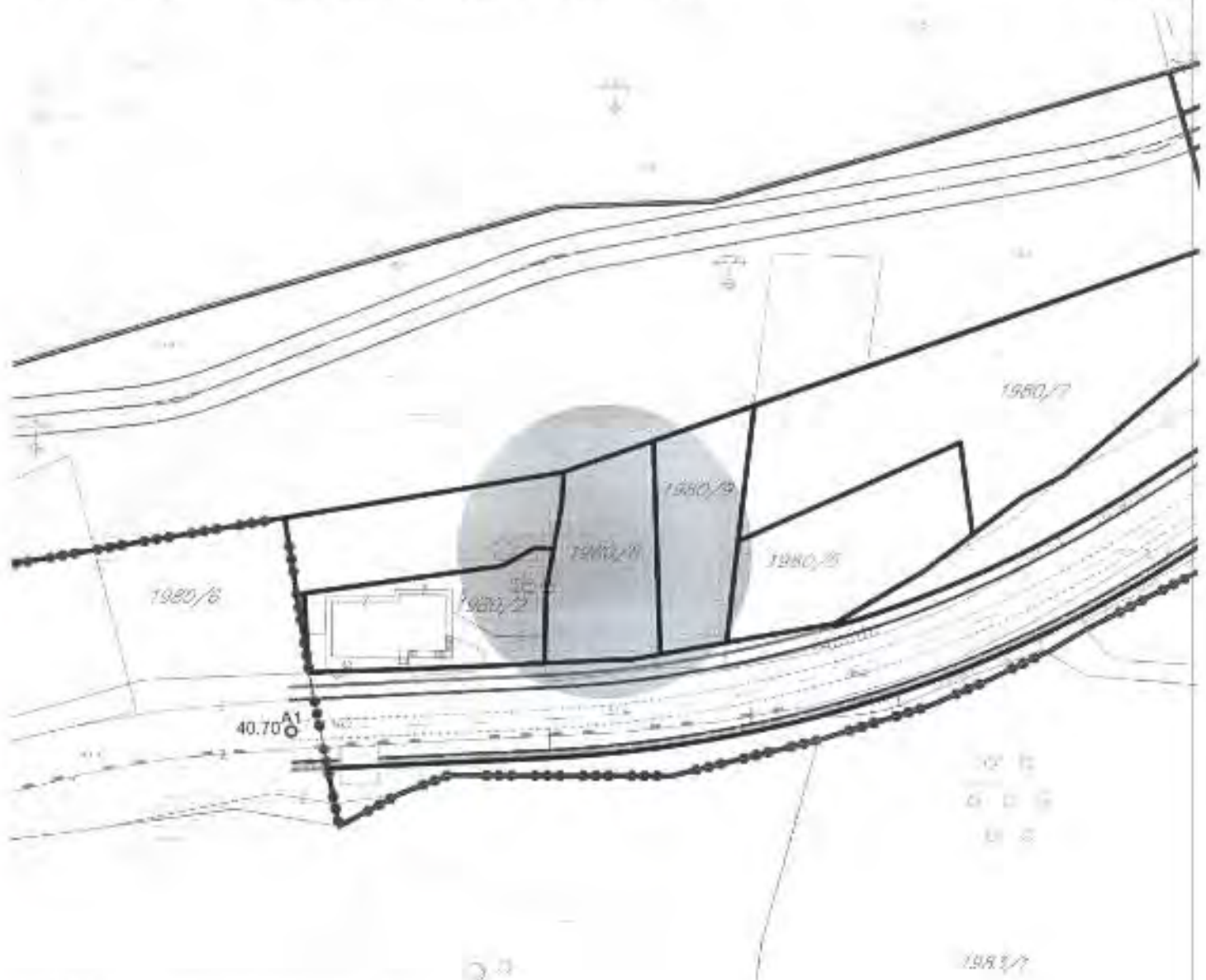
Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



LEGENDA:

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Postojeća trafostanica |
|  | Postojeći elektrovod 10kV |
|  | Postojeći elektrovod 35kV |
|  | Izmeštanje elektrovođa 10kV |
|  | Planirana trafostanica |
|  | Planirani elektrovod 10kV |



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla







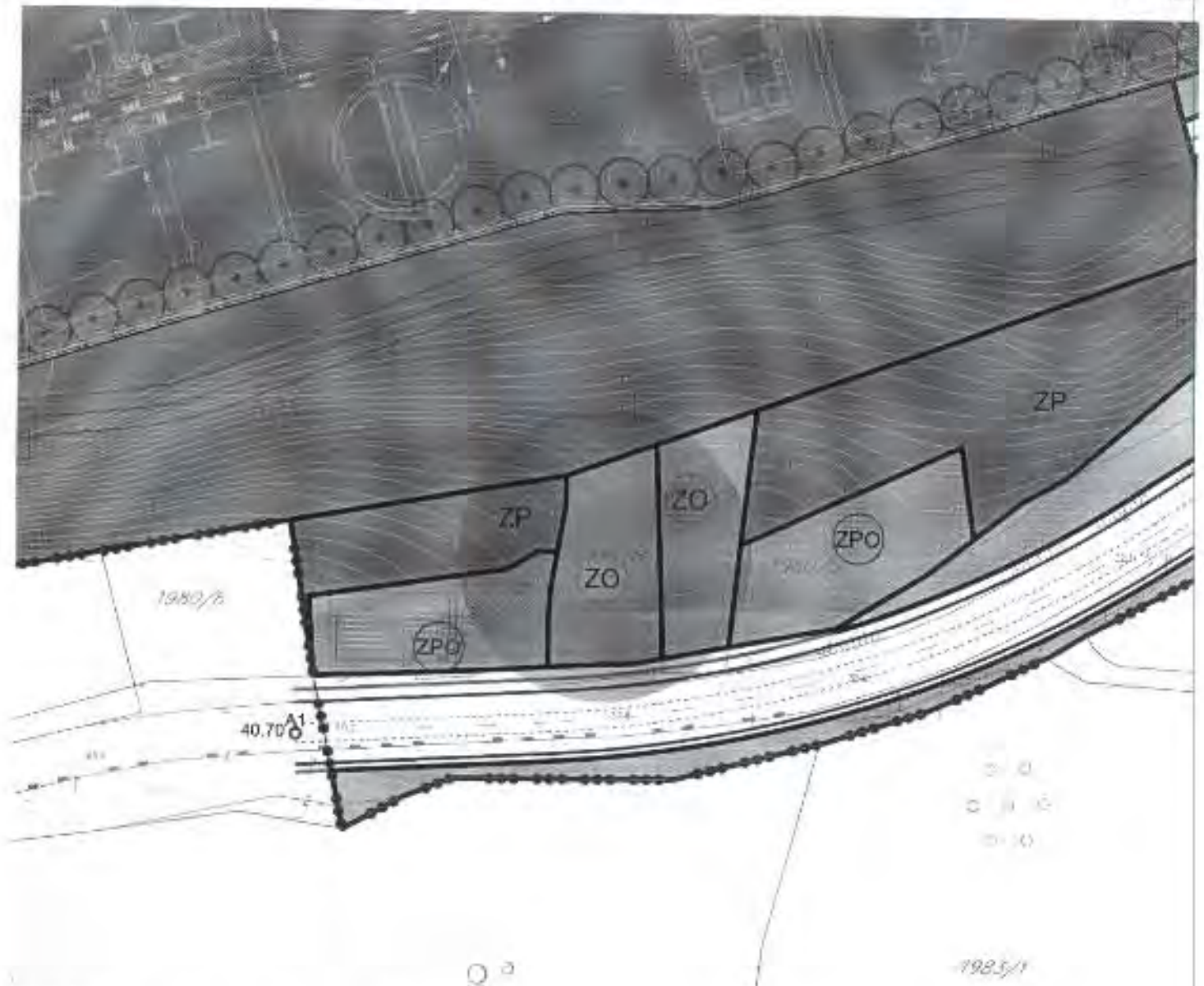
Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.



LEGENDA

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



- UP 64 koja odgovara kat. parc. br. 1980/8 i 1980/10, sve K.O. Topla



Herceg Novi, 11.02.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

ZUS Zelenilo uz saobraćajnice

Linearno zelenilo (drvored)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova

ZPO Zelenilo poslovnih objekata

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

ZP Zaštitni pojas

ZIK Zelenilo infrastrukture

SITUACIJA TERENA
R=1:1000



28.01.2019.





CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Broj: 03-1765/2
Podgorica, 15.02.2019. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE
DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, za investitora Dabižinović Nikole - a po pitanju izdavanja saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 64 koju čini katastarska parcela br. 1980/8 KO Topla i katastarska parcela br. 1980/10 KO Topla u zahvatu DUP-a "Nemila - poslovna zona" opština Herceg Novi, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG“, br.42/04 i „Sl. List CG“, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće:

- **Regulaciona linija** definisana je planom i predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene i dale su kordinatama tačaka 1022, 1031, 1030 i 1029 prema magistralnom putu.
- **Građevinska linija** (građevinska linija prestavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i formirani je na pravcu linije definisane kordinatama tačaka 177 i 176.
- **Katastarska parcela br. 1980/10 KO Topla** je u naravi javni put i uključena je u urbanističku parcelu. Moguće je izvršiti dokompletiranje urbanističke parcele, kupovinom iste preko nadležnog organa. U slučajevima gradnje na dijelu urbanističke parcele svi parametri (zuzetost, izgrađenost, itd) propisani DUP-om "Nemila - poslovna zona" trebaju se računati za površinu Urbanističke parcele umanjenju za 15m² kolika je površina parcele br. 1980/10 KO Topla. **Katastarska parcela br. 1980/10 KO Topla u naravi javni put (površine 15m²) je putno zemljište Jadranske magistrale i preko istog u slučaju potrebe može da se ostvari prilaz.**
- Prije izrade glavnog projekta - faza saobraćaja - uređenje terena potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u R.1:250, prenijeti uslove iz plana (Jadransku magistralu) i saglasno terenskim uslovima i uslovima iz plana projektovati kolski prilaz predmetnoj urbanističkoj parceli uz sagledavanje mogućnosti prilaza sa lokalne saobraćajnice, samo u slučaju nemogućnosti ostvarenja prilaza sa neke od saobraćajnica nižeg ranga projektovati prilaz sa magistrale.
- Neophodno je voditi računa o budućem uklapanju (priikom rekonstrukcije Jadranske magistrale u Skladu sa DUP-om). Neophodno je definisati parking prostor unutar katastarska parcela br. 1980/8 KO Topla.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potreba prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekata) u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, ili dostavno).



- Voditi računa o pješačkoj komunikaciji - kontinuitetu pješaka. Kod pješačkih prelaza za savladavanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama predvidjeti izgradnju rampi (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m).
- Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje terena urađenu u skladu sa važećim DUP-om, u skladu sa gore datim preporukama i uslovima, uslovima propisanim od strane Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.grad.

P. Voznica
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahić

Dostavljeno

- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,
Savo Parača





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Оригинал
Службени знак:

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-1797/2019

Datum: 06.02.2019

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 03/11, 04/11, 04/15, 03/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu TOMAŠEVIĆ NAĐE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2960 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potaj ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bun. klasa	Površina m ²	Priloh
1980	8		18 18	05/02/2015	ZEMUNSKA BR.111	Naplata zemljište VIŠE OSNOVA		523	0.00
1980	10		18 18	05/02/2015	ZEMUNSKA BR.111	Imni pravi VIŠE OSNOVA		15	0.14
								538	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
10295674000	DABIŽINOVIĆ STEFAN NIKOLA ZELIŠNIKA B.B. Herceg Novi	Susvojni	100
1029564210009	DABIŽINOVIĆ STEFAN PRIFIRAG KUMBOR 1 Kumbor	Susvojni	100
1029562280011	DABIŽINOVIĆ NIKOLA SVETIČAR ZELIŠNIKA 60 Zelenika	Susvojni	102

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
1980	01			1	Imni pravi	05/02/2019 30.045	Zahliješta neposredno izvođenja, potpisnog zapisu LUZ 265-2014 - UGOVOR O PRODAJI ZAKLJUČEN II H. NO VOM PRED NOTAROM MARIĆ TAMAROM DANA 07.04.2014. GODINE

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.35/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 32/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 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 promatra, katastra nepokretnosti u skladu sa osnovu člana 174 Zakona o državnom premetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 04/011, 04/15, 03/17 i

Načelnik

KADI SINOVIC MIRJANA

