



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Stara Banja - Igalo«
(»Sl. list CG«, op. prop. br 07/12)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Jeremić Milinko,
Stijepa Šarenca bb, Herceg Novi

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

Herceg Novi, 26.03.2019. godine



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-81/2019
Herceg Novi, 26.03.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17), 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 Jeremić Milinka iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni stanovanja male gustine SM, na lokaciji: urbanistička parcela UP32, koja se sastoji od k.p.4969 i djelova k.p. 4970, 4974/1 i 4973/2 sve K.O. Sutorina, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara banja- Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jeremić Milinko, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 4.02.2019.godine, pod br. 02-3-350-UPI-81/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Izvod iz planskog dokumenta:
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara banja - Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a -list broj 4: -Fizičke strukture -post. stanje-, utvrđeno je da se na predmetnoj katastarskoj parceli br. 4969 K.O. Sutorina nalazi izgrađen stambeni objekat, spratnosti P.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a -list broj 8: -Plan parcelacije-, utvrđeno je da se UP32 sastoji od k.p.4969 i djelova k.p. 4970, 4974/1 i 4973/2 sve K.O. Sutorina
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 4969 KO Sutorina, od 05.03.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500.
 - Prepis lista nepokretnosti br. 744 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-3629/2019 od 05.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Jeremić Drgan vlasnik 1/1, na kat. parceli br. 4969 i 4970 KO Sutorina, u ukupnoj površini od 888m² u naravi Dvorište 234m², Porodična stambena zgrada 77m² i Pašnjak 2. klase 577m², bez tereta i ograničenja.



PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcela odnosno lokacije:

Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od 1000 m².

Na urbanističkim parcelama na kojima se nalaze postojeći objekti, a čija je površina manja od 300 m², moguća je zamjena postojećeg objekta novim, kao i njegova dogradnja, **ali pod uslovom da je njegova veličina u skladu sa parametrima koji se odnose na bruto izgrađenost, a dati su ovim planom.**

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

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 nelizgrađenim 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.

Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su:

- krojačke, frizerske, obučarske, i fotografske radionice,
- prodavnice mješovite robe, specijalizovane prodavnice
- kafei, bifei i sl.

Za ove djelatnosti može se namjeniti i dio stambenog prostora.

Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su:

- automehaničarske radionice,
- limarije,
- lakimice,
- bravarije,
- stolarje,
- ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.

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.



• **Pravila parcelacije:**

- minimalna površina parcele: 300 m², a maksimalna površina parcele: 1000 m²
- Površina urbanističke parcele **UP32** iznosi **386m²**, prema grafičom prilogu Plan parcelacije UP32 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 32		
P=386m ²		
- sastoji od k.p.4969 i djelova k.p. 4970, 4974/1 i 4973/2 sve K.O. Sutarina		
Koordinatna tačka	y	x
1.	y = 6540967.61	x = 4701435.84
2.	y = 6540964.57	x = 4701441.11
3.	y = 6540961.14	x = 4701447.59
4.	y = 6540936.77	x = 4701434.32
6.	y = 6540946.57	x = 4701421.81
Građevinska linija		
Udaljenost od regulacione linije 5,0 m		
Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m		
I	y = 6540963.43	x = 4701433.12
II	y = 6540956.82	x = 4701445.24

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.

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

U slučaju zamjene postojećeg objekta novim, u izgradnji novog objekta moraju se primjeniti parametri dati ovim planom

U grafičkom prilogu br. **8 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.

1. 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. 8.



2. Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.

- minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je 3,0 m, a na izgrađenim površinama 2,5 m

- udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti 1.5 m

- 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.

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

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG” br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **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:

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



Zelenilo individualnih stambenih objekata - kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće površine rekultiviraju, a nove uslovi 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 sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1.20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3.60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

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 smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer 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 konstiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (meduspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava zelenilo 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 ogradi 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).

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:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

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 energetsku efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od strane nadležnog 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).**

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** obezbjeđen je sa postojeće saobraćajnice prema grafičkom prilogu - Saobraćaj
- Trotoari uz objekte su predviđeni sa obje strane objekta.** Pješački trotoari su predviđeni uz saobraćajnice gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale (jednostrano i



dvostrano). Širina ovih trotoara je 150 ili 200cm, izuzev u slučajevima gdje nije bilo prostornih mogućnosti.

- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.

• Parkiranje i garažiranje vozila

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 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5

Ostale potrebe za parkiranjem vršiče se na urbanističkim parcelama, poštujući navedene normative iz GUP-a, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.

Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila iste treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela, pri projektovanju objekata.

- 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 100m², na svakih 50m² 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 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 kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. II** za koju važi:
 - 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/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: 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 : 41% tišina, E-SE-NW



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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 32 (od k.p.4969 i djelova k.p. 4970, 4974/1 i 4973/2 sve K.O. Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
386m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.8
- **Maksimalna spratnost objekta: prilagodljiva konfiguraciji terena**
 - spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:

- objekti na ravnim terenima	P +1+Pk
- objekti na terenu nagiba >25°	S +P +1+Pk
za (P)	4,00m
za (P+Pk)	5,50m
za (P+1)	8,00m
za (P+1+Pk)	9,50m
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
 - 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
 - ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0.5

Stanovanje male gustine SM

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu. Za izgradnju objekata primjenjuju se odredbe iz člana 5.1, 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m²
- maksimalna površina parcele: 1000 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: **0,8**
- maksimalni indeks pokrivenosti: **0,4**
- na urbanističkim parcelama koje imaju površinu veću od 1000 m² mogu se graditi objekti maksimalne bruto površine od **500m²**



- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:
 - objekti na ravnim terenima $P + 1 + P_k$
 - objekti na terenu nagiba $> 25^\circ$ $S + P + 1 + P_k$
- broj podrumskih etaža je neograničen
- prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše
- u slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugacijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije
- odluku o tome da li će se postojeći objekat, koji je veći od objekata propisanih ovim Planom, zadržati ili će se na poziciji istog graditi novi u skladu sa odredbama ovog Plana (vidi prethodne dvije boldovane stavke), donosi vlasnik (ili vlasnici) objekta i o tome podnose zahtjev nadležnom Sekretarijatu u redovnoj zakonskoj proceduri
- minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je 3,0 m, a na izgrađenim površinama 2,5 m
- udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti 1.5m
- u slučaju zamjene postojećeg objekta novim, u izgradnji novog objekta moraju se primjeniti parametri dati ovim planom
- 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 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5

Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju konstitui autohtone vrste.

U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpomih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

• 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 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 potpomim 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 prenamjenagaražausuterenu 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-ostava. ~~Maksimalna dozvoljena svjetla 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 svjetlom 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.



- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveća srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50 m 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 nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
 - Visina nadzitka 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)
 - **Apsolutna visina objekta** Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
 - **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijezanja.
 - **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. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, 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° i 30°. 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: videnica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i rovodnih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. 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.

- Ako se izvodi vijenac zbog dnođenja 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).

• **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);

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) je stupio 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 – Direktorat 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)**



PRILOZI:

Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz DUP-a »Bijela-centar« ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 35/09), i to:

- List broj 4:- Fizičke strukture
- list broj 6:- Generalno rješenje
- list broj 7:- Plan namjene površina
- list broj 8:- Plan parcelacije
- list broj 9:- Plan regulacije
- list broj 12:- Energetika
- list broj 12:- Telekomunikacije
- list broj 14:- Hidrotehnička infrastruktura-

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-388/19 od 12.02.2019. godine.

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 4969 KO Sutorina, od 05.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Prepis lista nepokretnosti br. 744 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3629/2019 od 05.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kojović Dragan vlasnik 1/1, na kat. parceli br 4969 i 4970 KO Sutorina, u ukupnoj površini od 888m² u naravi Dvorište 234m², Porodična stambena zgrada 77m² i Pašnjak 2. klase 577m², bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec. sci.



ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir dipl. Ing. građ.



SEKRETAR:

Arh. Marina Sekulić spec. sci.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- Arhivi;

Prilog 4: Fizičke strukture;

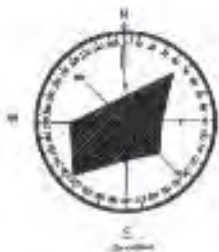
R=1:1000



• UP 32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutorina

LEGENDA

	granica zahvata plana
	stambeni objekti
	pomoćni objekti
	objekti u izgradnji
	privredni objekti



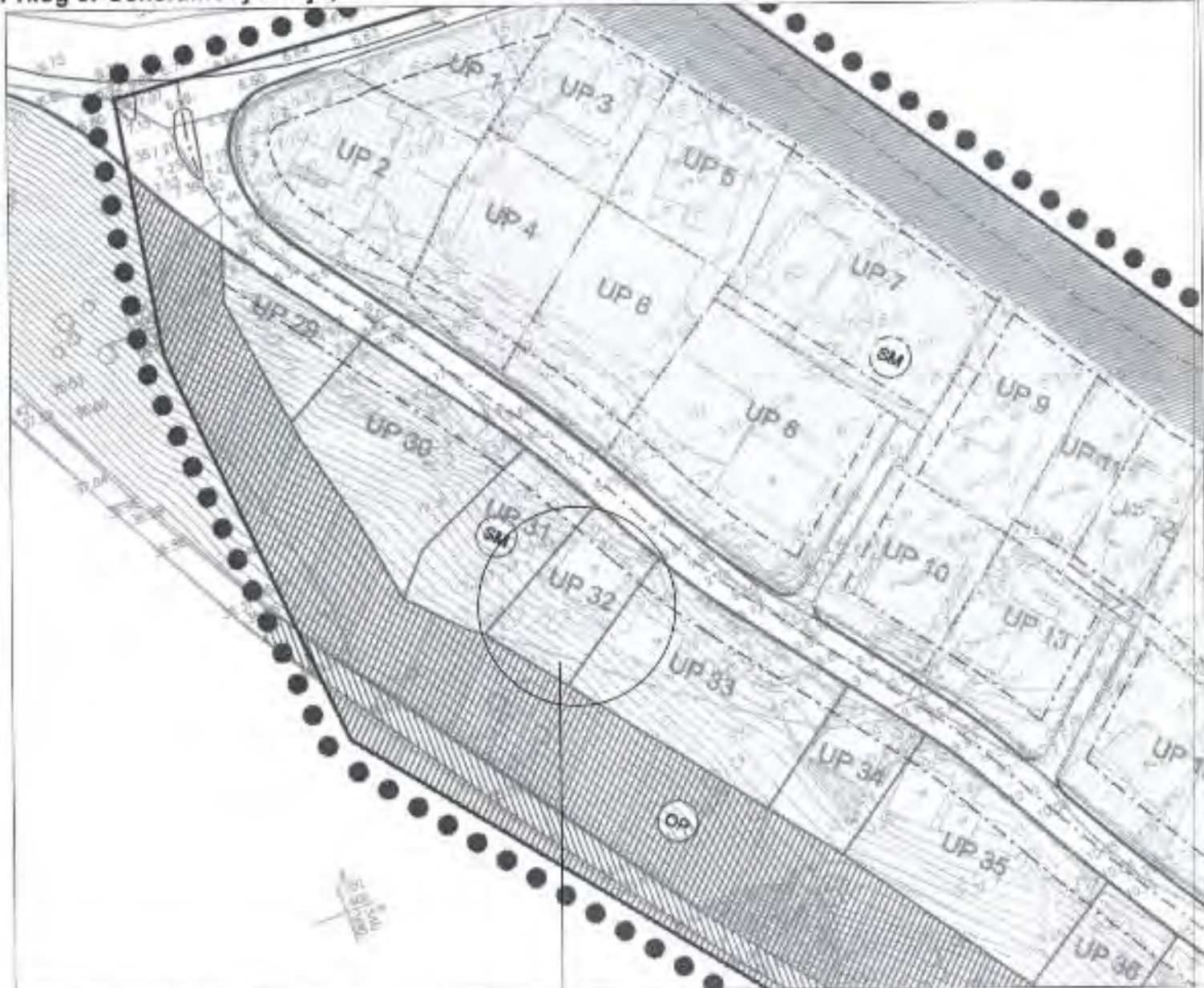
Herceg Novi, mart 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec. sarh



Prilog 6: Generalno rješenje;

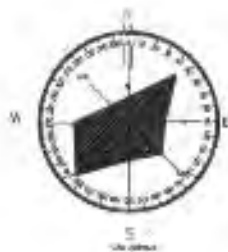
R=1:1000



• UP32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutornina

LEGENDA

STANOVANJE	
	stanovanje male gustoće
SPORT I REKREACIJA	
	sportski kompleks
	sportsko-rekreativna površina
TURIZAM	
	hoteli
	apart hoteli
	ugostiteljski sadržaji
VODENE PLOŠTINE	
	površinske vode
	zadržavanje vode tokom cijele godine
	vode priobalnog mora
	termo-mineralne vode
ZELENE PLOŠTINE	
	park
	silver
	uređeno obale
	prirodno zelenilo



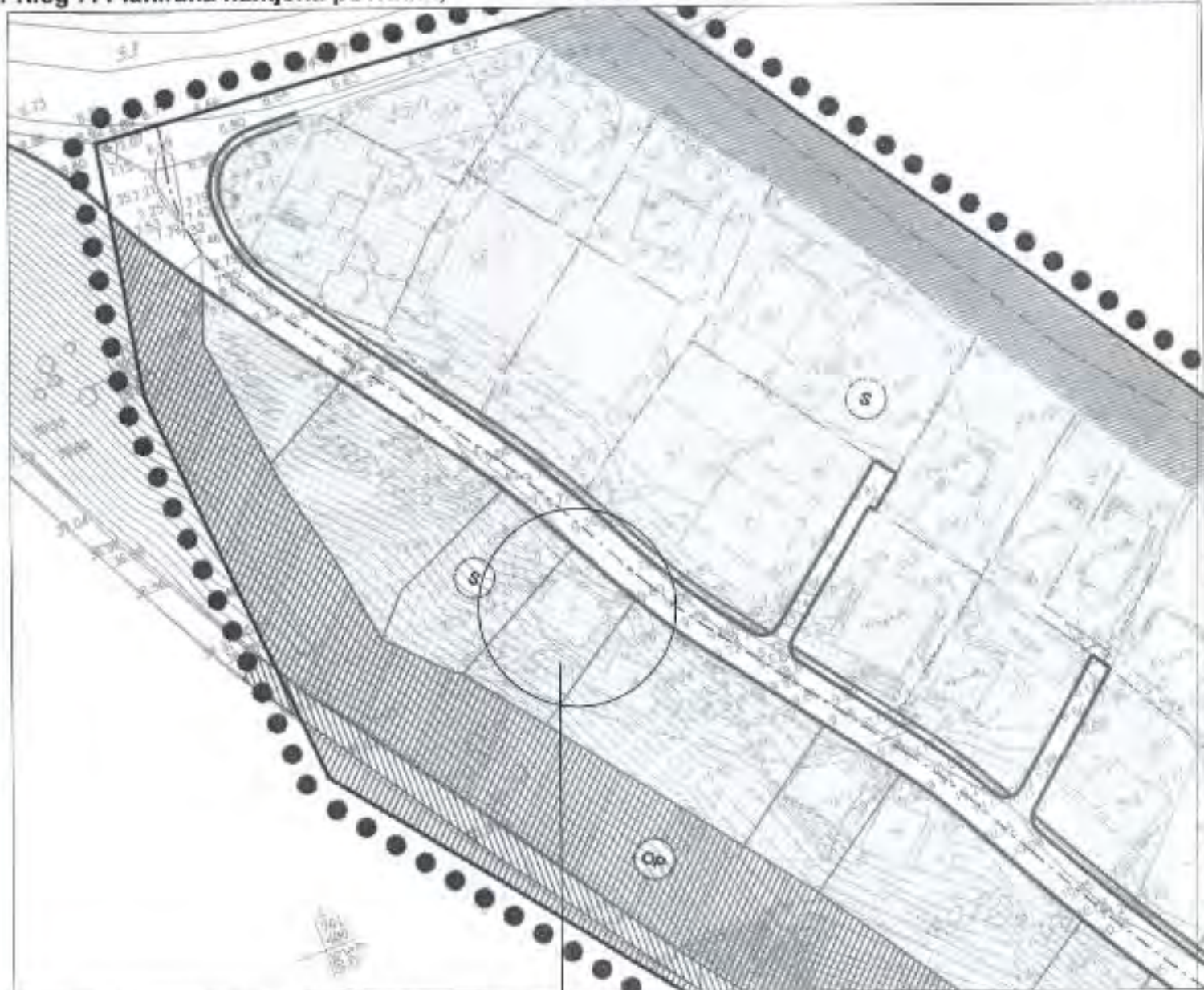
Herceg Novi, mart 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec.sach



Prilog 7: Planirana namjena površina;

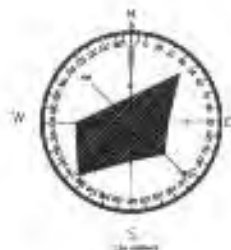
R=1:1000



• UP 32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutrina

LEGENDA

	granica zahvata plana
	STANOVANJE
	SPORT I REKREACIJA
	TURIZAM
	VODENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE



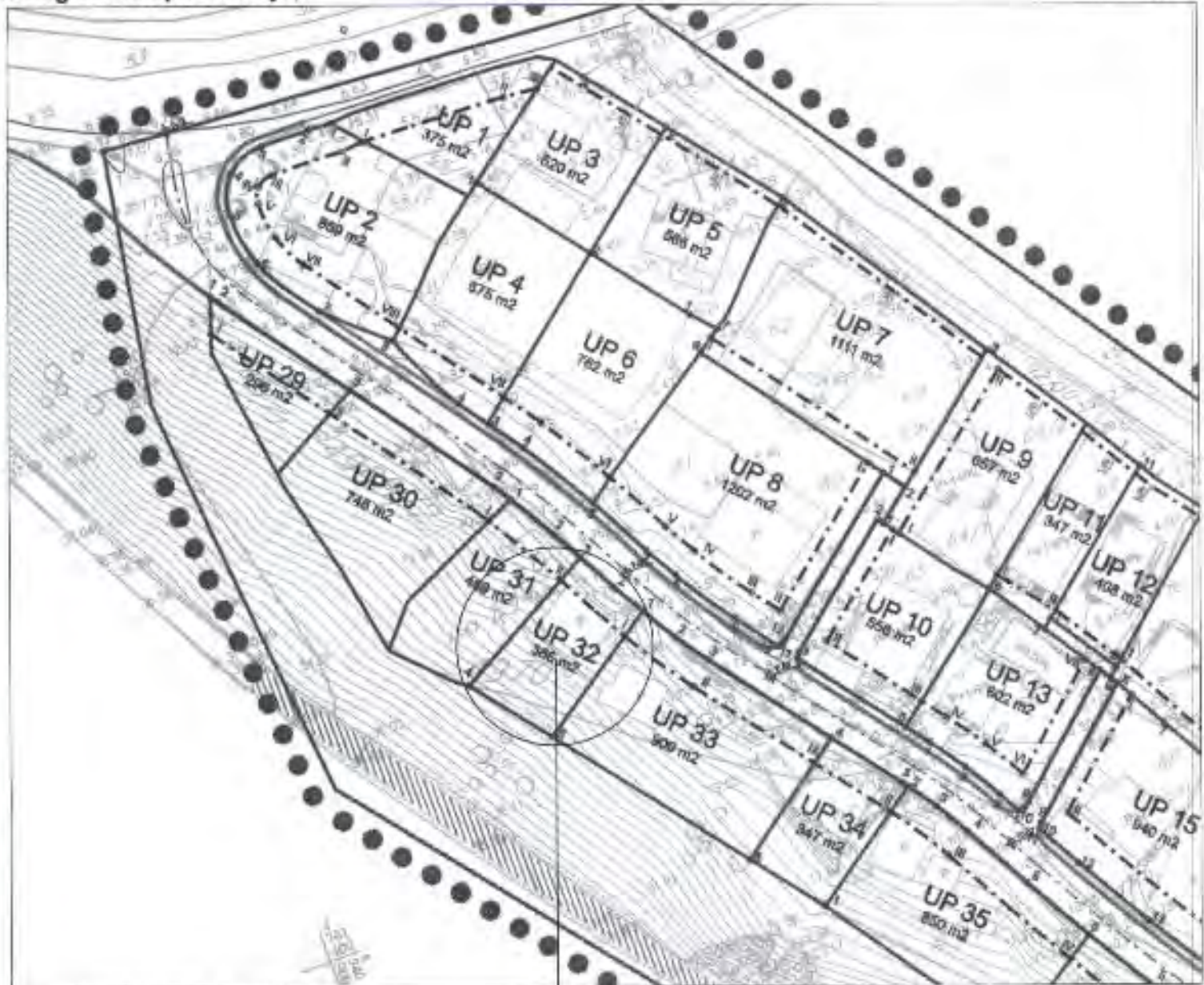
Herceg Novi, mart 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec. scf. arb.



Prilog 8: Plan parcelacije;

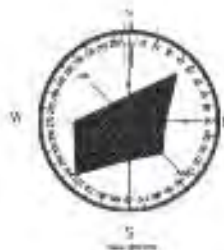
R=1:1000



• UP32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutorina

LEGENDA

	granica zahvata plana
	oznaka urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granične tačke urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	građevinska linija
	kote niveleta



Herceg Novi, mart 2019

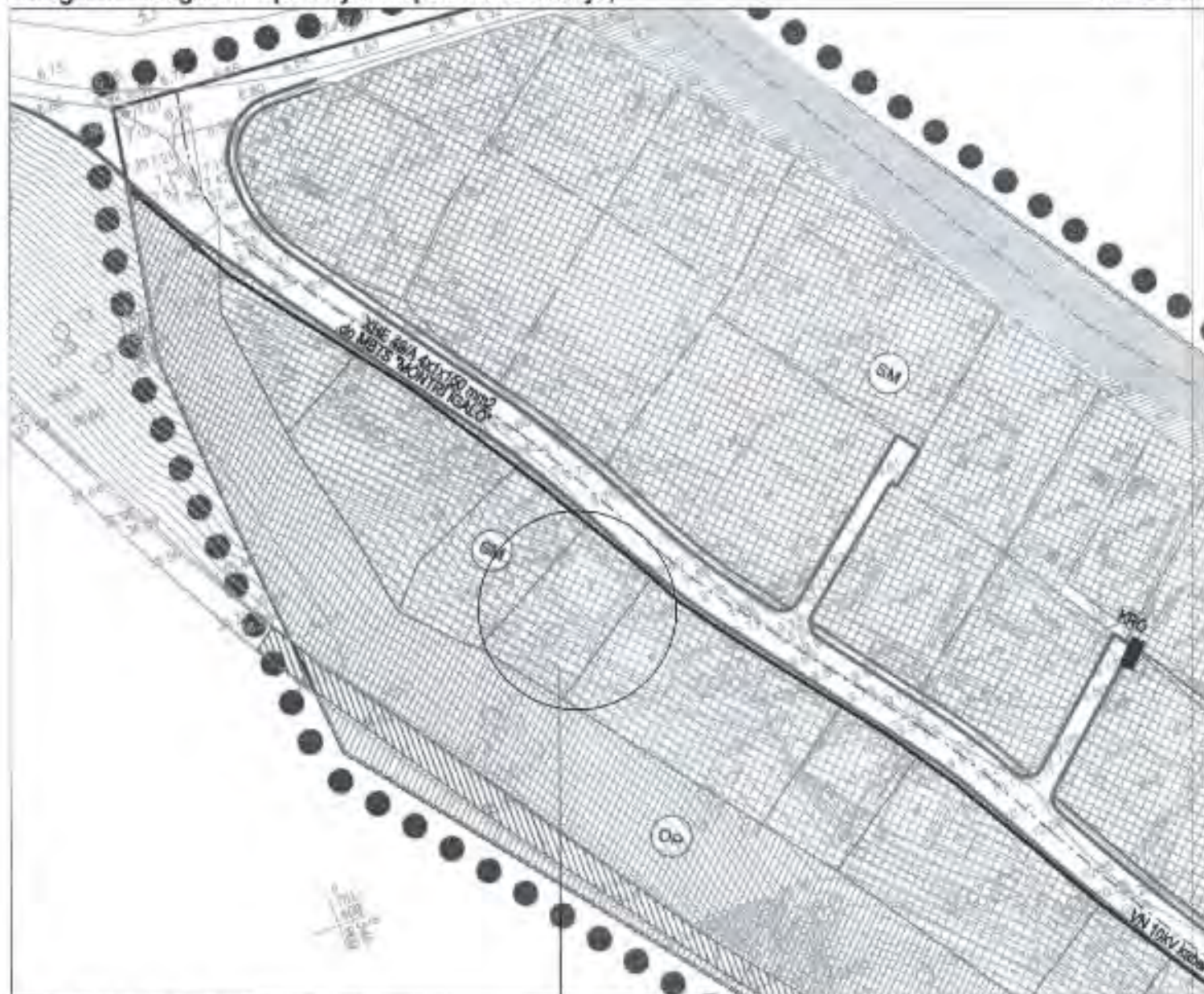
SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec. scj. arh.



*napomena: koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija biće date u tekstualnom dijelu usvojenog planskog dokumenta

Prilog 12: Energetika - postojeće i planirano stanje;

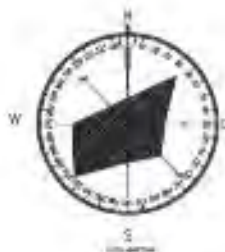
R=1:1000



• UP32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutorina

LEGENDA

	postojeći dalekovod 10 kV
	postojeća VN 10 kV podzemna mreža
	planirana VN 10 kV podzemna mreža
	postojeća trafostanica 10/0,4kV
	planirana trafostanica
	postojeći KRO
	planirani KRO



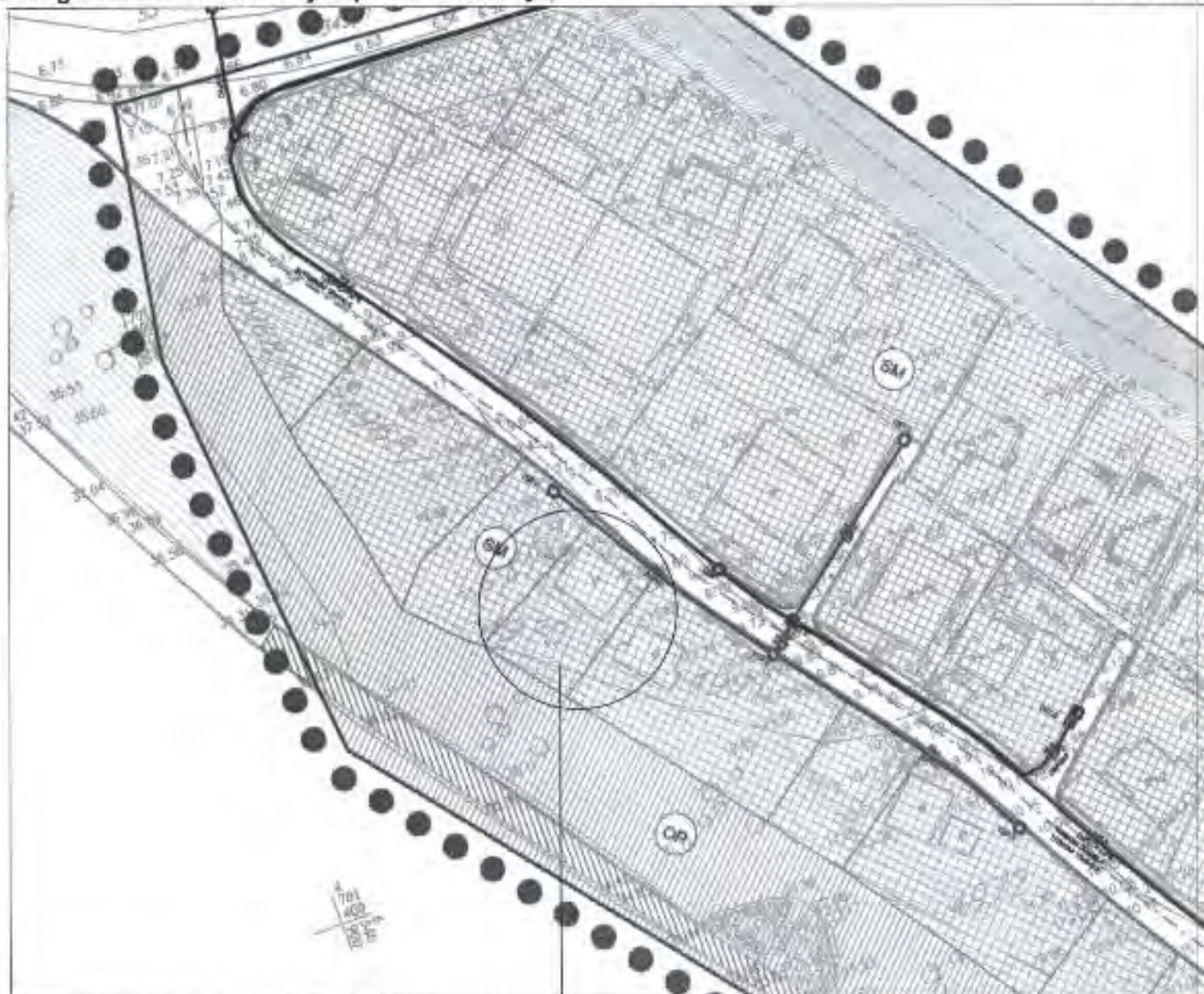
Herceg Novi, mart 2017

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec.sci.arn





Prilog 14: Telekomunikacije - planirano stanje;

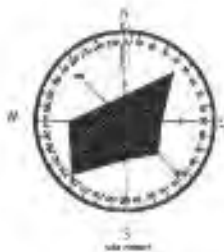
R=1:1000



• UP32 kat.parc. br. 4969 K.O. Sutarina

LEGENDA

	planirana tk kanalizacija
	postojeća tk kanalizacija



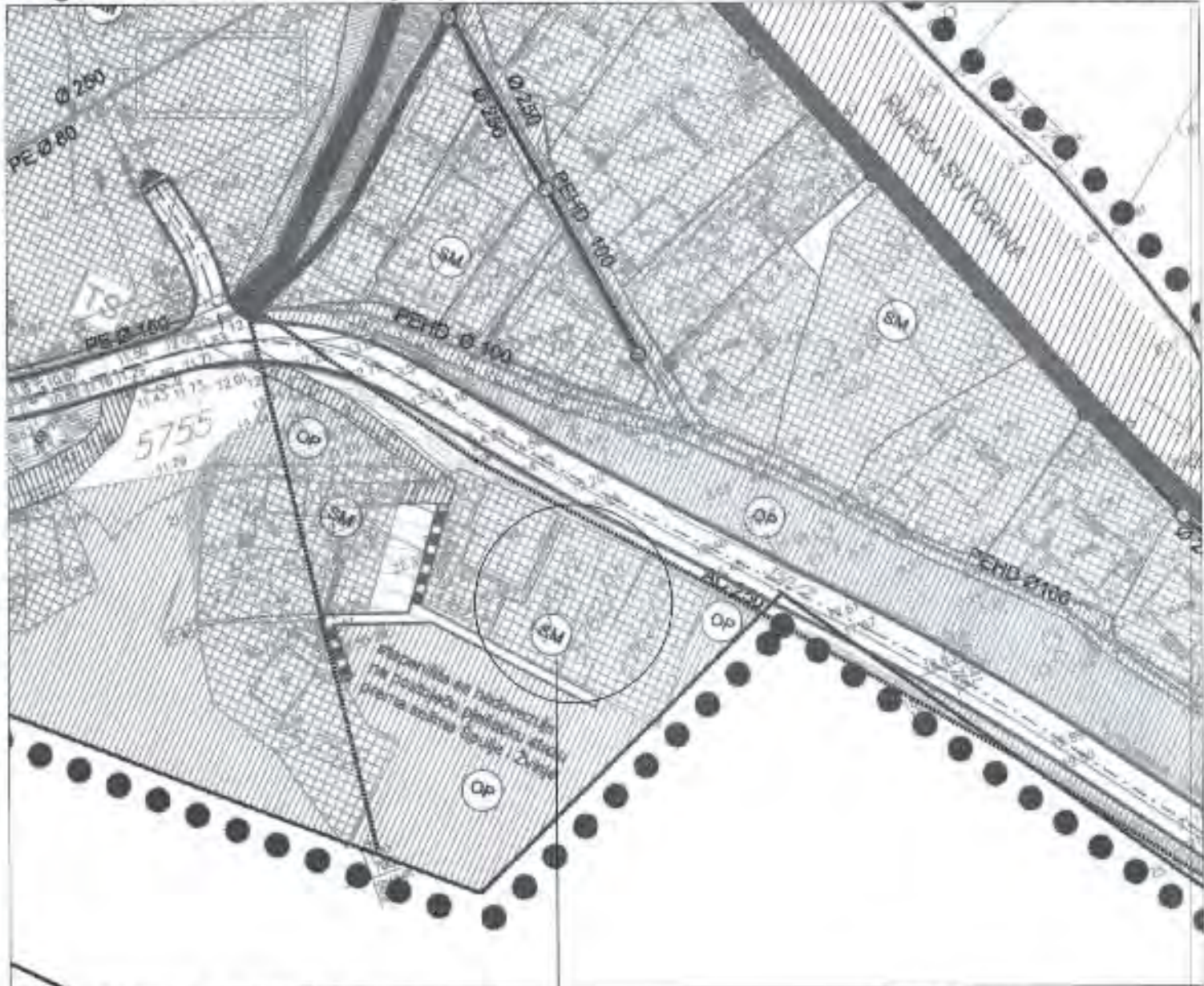
Herceg Novi, mart 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec. soci. arh.



Prilog 16: Hidrotehničke instalacije - planirano stanje;

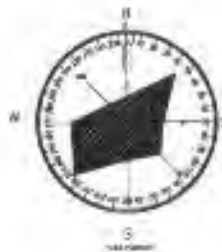
R=1:1000



• UP32 kat parc. br. 4989 K.O. Sutorina

LEGENDA

- postojeća vodovodna mreža
- nova vodovodna mreža
- regulacija kanala i atmosferske kanalizacija
- postojeća fekalna kanalizacija
- nova fekalna kanalizacija



Herceg Novi, mart 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Gojko Mitrović, spec. sof. arh.



MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

12.02.2019.



SITUACIJA TERENA
R = 1 : 500



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 105-956-3629/2019
Datum: 05.03.2019
KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru 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 OPŠTINE HERCEG NOVI, 02-3-350-UP 1.81/2019, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 744 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan SKica	Datum upisa	Polje ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov stanjanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilagod
4969			16 91		SUTORINA	Ovornite NASLJEDE		234	0,00
4969	1		16 91		SUTORINA	Porodično stambena zgrada NASLJEDE		77	0,00
4970			16 91		SUTORINA	Patnjak 3. klase NASLJEDE		577	0,35
								888	0,35

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3010958172968	KOKOVIĆ PAVLE DRAGAN ŠAČIR BEGOVIĆ 128 SARAJEVO Sarajevo	Svojina	100

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov stanjanja Sadržaj	PD Godina izgrađenja	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4969		1	Porodično stambena zgrada NASLJEDE	997	P 77	
4969	1		Stambeni prostor NASLJEDE 10	1	P 42	Svojina KOKOVIĆ PAVLE DRAGAN ŠAČIR BEGOVIĆ 128 SARAJEVO Sarajevo

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 05/03-05/04-81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premljeru 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).

UPRAVA ZA NEKRETNINE
HERCEG NOVI
Nadležnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

А
КРЕТНИНЕ
ИЦА ХЕРЦЕГ НОВИ

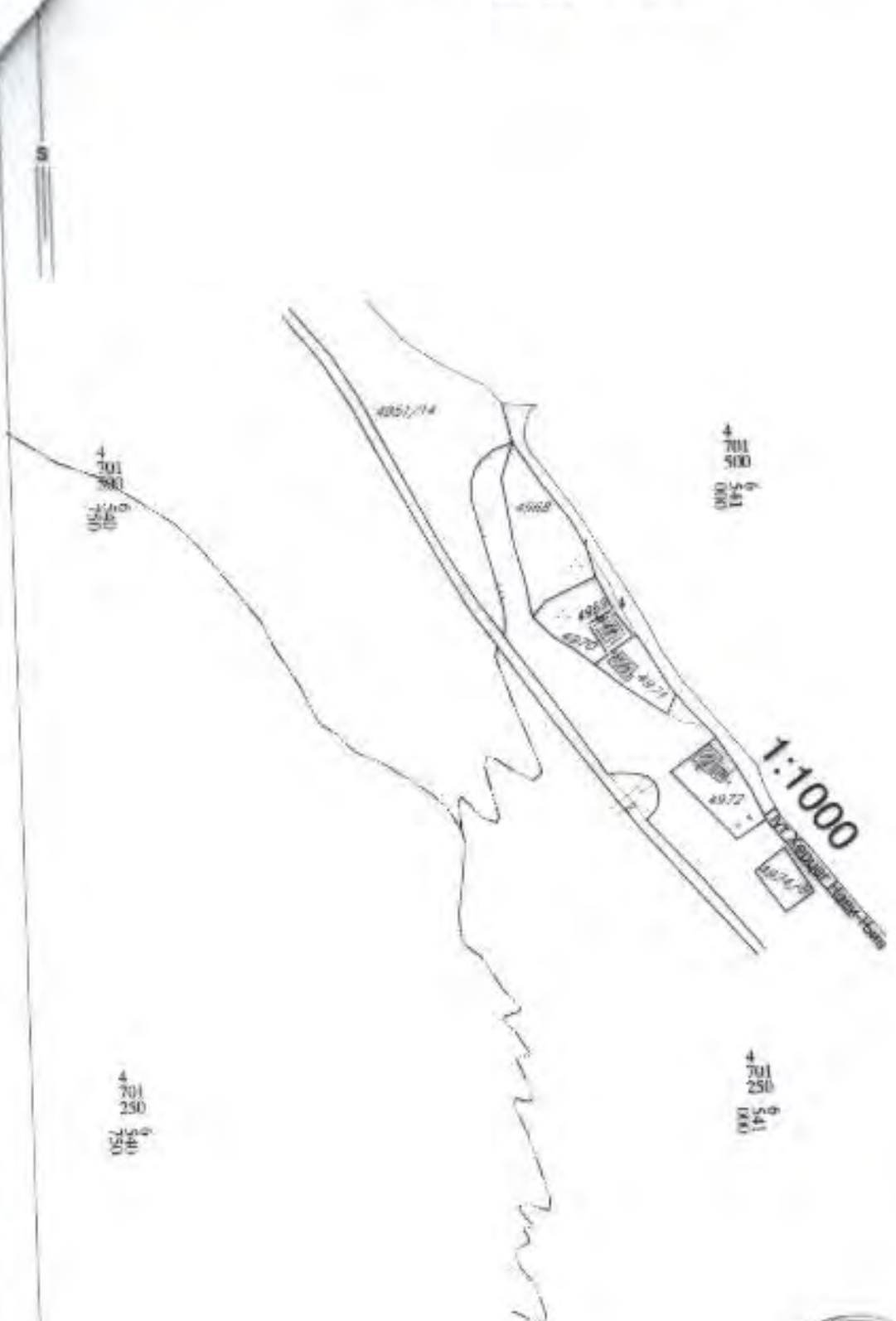


Катастарска општина: СУТОРИНА
Број листа непокретности:
Број плана: 10
Парцела: 4969

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

2019.



4
701
250
057
086

4
701
500
000
185

4
701
250
000
185



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Службени
Својеручни
Дујисина Стефановић