



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02 - 3 - 350 - 104 / 2015 - 1/5  
Herceg-Novi, 20.03.2015.godine

Postupajući po zahtjevu **Denezhev Oleg** iz Moskve, Borisovskie Prudy, Rusija, a na osnovu člana 62a stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), te uvida u **Detaljni urbanistički plan "Pod Trebjesin" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 32/92, 17/97)**, Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja maksimalne dozvoljene spratnosti P + 1 + Pk ( prizemlje + sprat + potkrovlje ) na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1143/4 K.O. Trebjesin u Herceg - Novom.

### 1. ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE I POZICIJA PREDMETNE LOKACIJE UNUTAR OBRADJE PLANA:

Zahvat plana - *Detaljni urbanistički plan "Pod Trebjesin" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 32/92, 17/97)*, obuhvata dio prostora iznad stambenog naselja Topla II Podtrebjesin. Površina zone je 15,90 ha, u pravcu sjever- jug zona se prostire u dužini od 350 m, a u pravcu istok-zapad u širini od cca 500m<sup>1</sup>. Naselje "Pod Trebjesin" je na padini koja prati "Ljuti potok", a na terenu u nagibu od 10 - 20<sup>0</sup> sa visinskom razlikom od 75 m nadmorske visine od najniže do najvišojije tačke naselja. Granica zahvata Plana je amorfno oblika obilježena na planu brojevima ( prelomnim tačkama) od 1-34. Zona zahvata plana u inženjersko-geološkom i seizmičkom pogledu predstavlja uglavnom teren pogodan za urbanizaciju i izgradnju individualnih stambenih objekata.

Konkretno, predmetna lokacija koju čini urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg - Novom u okviru prostora obrade planske dokumentacije nalazi se na njenom sjeveroistočnom dijelu uz čiju sjevernu granicu ista ima direktan prilaz sa planiranog puta.

### 2. OSNOVA ZA IZDAVANJE U.T.U. NA LOKACIJI KOJU ODREĐUJE URBANISTIČKA PARCELA KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 1143/4 K. O. TREBJESIN U HERCEG - NOVOM

Važećom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju - *Detaljni urbanistički plan "Pod Trebjesin" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 32/92, 17/97)*, nisu definisane urbanističke parcele posebnim oznakama i koordinatama graničnih tačaka. Dakle, urbanistička parcela se usvaja na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno postojeće katastarske parcele su ujedno i urbanističke parcele ukoliko se ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim i drugim javnim površinama, u protivnom redukcijom postojećih kat. parcela u zavisnosti od površine zahvata planiranih koridora ili planiranih zelenih i drugih javnih površina obrazuje se predmetna lokacija kao urbanistička parcela ukoliko ista zadovoljava planom predviđene osnovne uslove u pogledu veličine i oblika parcele - minimalna površina urbanističke parcele u zoni individualnog stanovanja iznosi za 300,00m<sup>2</sup>, a sve prema tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije – tačka 1.4. Koncept iz Generalnog urbanističkog plana 2001, strana 5.). U tački 2. Generalno rješenje; 2.1. Stanovanje, strana 14. tekstualnog dijela plana se navodi da **površine predviđene ovim planom za izgradnju novih stambenih objekata, zaokružene su u posebne prostorne dijelove, ali nije izvršena njihova parcelacija niti su ucrtane lokacije novih objekata. Planom je definisana samo granica svake podzone i spratnost objekata u njoj.** Preciznije, u konkretnom slučaju, granice katastarske parcele broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom odgovaraju granicama urbanističke parcele koja određuje predmetnu lokaciju. Predmetna kat. parcela nastala je preparcelacijom nekad jedinstvene kat. parcele broj 1143 K. O. Trebjesin evidentirane u postojećem stanju Plana po tadašnjem stanju ažurirane katastarske podloge iz kat. operata ( *grafički prilozi plana – Geodetska podloga, R-1:1000, list I i Postojeće stanje, R-1:1000, list III*).

Konkretno, predmetna kat. parcela broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg - Novom je u zahvatu obrade važeće planske dokumentacije u zoni individualnog stanovanja (*grafički prilog planske dokumentacije – Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*) maksimalne dozvoljene spratnosti objekata P + 1 + Pk ( prizemlje + sprat + potkrovlje) preciznije tri etaže za utvrđenu zonu namjene.

**Članom 58. stav 1.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) definisano je da **urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom**.

**Članom 58. stav 2.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da se na urbanističku parcelu mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U konkretnom slučaju, direktan pristup parceli se ostvaruje preko planom ucrtanog kolskog puta (*grafički prilog- Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*) oznake "S2 - S2" zadate širine 6,20m (5,50m kolovozne konstrukcije -kolovozne trake 2 x 2,75m + 0,35m ivičnog dijela sa obje strane sa poprečnim nagibom nivelete kolovoza od 2,50% sa pozicijom planiranih podzemnih instalacija) -*grafički prilog plana – Poprečni profili, R-1:100, list VII*, čija planirana granična linija trase iviči graničnu liniju predmetne lokacije na sjevernom dijelu ( k.p. 1143/4 K. O. Trebjesin) i koja poklapa svojom planiranom linjom trase veći dio površine postojećeg prilaznog puta koji kat. odgovara katastarskoj parceli broj 1132/2 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom (prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg - Novi- Prepis lista nepokretnosti broj 136 sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci\\_3\\_azuriranm\\_dana\\_05.08.2014..godine](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci_3_azuriranm_dana_05.08.2014..godine) navedena nepokretnost je prema načinu korišćenja javni put u površini od 1792,00 m<sup>2</sup> u vlasništvu Organa uprave SO Herceg – Novi), kao i kat.parcelu broj 1143/2 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom, koja se graniči sa predmetnom kat. parcelom broj 1143/4 K. O. Trebjesin sjeverno (prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg - Novi- Prepis lista nepokretnosti broj 95 sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci\\_3\\_azuriranm\\_dana\\_05.08.2014..godine](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci_3_azuriranm_dana_05.08.2014..godine) navedena nepokretnost je prema načinu korišćenja livada 3 klase u površini od 45,00 m<sup>2</sup> u vlasništvu Vuković Petra).

**Napomena:** Za utvrđivanje pozicije granica predmetne kat. parcele broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg - Novom izvršeno je preklapanje u odgovarajućim razmjerama priloženih spisa predmeta - kopija kat. plana, R-1:1000 od 03.03.2015.godine - priložen u formi originala, situacije terena (geodetski snimak) za navedenu kat. parcelu broj koju je izradilo "GEOBIRO" d.o.o. iz Herceg - Novog, R-1:250 od 22.11.2014.godine -priložen u formi originala ( po izvršenoj preparcelaciji nekad jedinstvene kat. parcele broj 1143 K. O. Trebjesin) i grafičkih priloga važeće planske dokumentacije.

**Članom 59.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da je "*vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije*".

**Članom 60. stav 2.** istog Zakona propisano da "*lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele*", te su ostvareni uslovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja maksimalne dozvoljene spratnosti P+1 + Pk (*grafički prilog planske dokumentacije - Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*).

Prema planu šire teritorijalne cijeline - **Prostornom planu Opštine Herceg - Novi -PPOHN za period do 2020. godine** ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09) predmetna lokacija se nalazi u zoni urbanog područja – područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera koje podrazumjeva između ostalog i stanovanje različitih gustina ( strana 194. tekstualnog dijela plana i grafički prilog važeće planske dokumentacije- Namjena površina-Izvod iz PPOHN , R -1:2500, list 2.a. ).

Na osnovu Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG", op. prop. broj 35/09 ), za predmetnu parcelu će se primjenjivati najprije rješenja definisana važećom planskom dokumentacijom- *Detaljni urbanistički plan "Pod Trebjesin"* (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 32/92, 17/97), dok se u dijelovima gdje plan nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plani Opštine Herceg - Novi -PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09)- *poglavlje C- Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog Plan Opštine Herceg - Novi: "Odredbe , pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine."*

### 3. PRIRODNI USLOVI : KATEGORIJA II b:

- ❖ nagib terena: od 10 do 20 stepeni - za čvrste stijene (morfometrijski za zonu prema planskoj dokumentaciji). Konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena iznosi orijentaciono **11,31<sup>0</sup>** u pravcu jugozapad - sjeveroistok na središnjem dijelu predmetne lokacije zahvatajući zonu dozvoljene izgradnje objekta) ;
- ❖ dubina podzemne vode: 4,0m ;
- ❖ nadmorska visina: od 154.84m do 161.12m (utvrđeno prema priloženoj situaciji terena za katastarsku parcelu broj 1143/4 K. O. Trebjesin , R-1:250, od 22.11.2014. godine koju je izradilo "GEOBIRO" d.o.o. iz Herceg – Novog;
- ❖ nosivost terena : 20 N/cm<sup>2</sup> ;
- ❖ stabilnost terena: uvijekno stabilan – podliježe razvoju erozionih procesa – spiranje, jaružanje, puzanje;
- ❖ intenzitet zemljotresa: IX (MCS), zona C 2, Qmax= 0,20 (g), Ks= 0,10
- ❖ temperatura: srednja godišnja 18,1 C min. S  
srednja mjesečna 8 C  
max. srednja mjesečna 25 C
- ❖ količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- ❖ meteorološki podaci:  
- temperatura vazduha: srednja prosječna temperatura u januaru 8-9 stepeni a u avgustu 24-25stepeni. Prosječno godišnje ima 33-34 dana sa temperaturom preko 30<sup>0</sup>,

- oblačnost: najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 102, a oblačnih 101
- insolacija: osunčanost prosječno godišnje traje 2.430 sati, odnosno dnevno 6,6sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm

**LITOLOŠKI OPIS:**

Siliti glinoviti u izmjeni sa pješčanicima (E2,3), vapnenački lapor, laporoviti vapnenac i glinoviti lapor (K2E9, rožnjaci silificirani vapnenci i lapori (K1) u kojoj su tri podzone sa različitim geološkim karakteristikama.

**INŽINJERSKO -GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:**

Oznaka LQ ( K2E) Krečnjački lapor, laporoviti krečnjak, lapor i glinoviti lapor u izmjeni. Podređeno dolaze ulošci pješčara i breča. Trošenjem na mjestu nastaje pokrivač debljine prosječno do 3,00m. Boja varira od maslinasto-zeleno smeđe do zelenožute i tamnocrvene.

❖ seizmička mikrojeonizacija: C1<sup>n</sup>, a max:0,16 (g); Ks: 0,08; intenzitet: MCS IX- zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.

**4. OPŠTI PODACI O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE RJEŠAVANJA PO PREDMETNOM ZAHTJEVU (PRILOŽENA DOKUMENTACIJA):**

Uz predmetni zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije zavedenog pod brojem 02-3-350-104/2015 od 16.02.2015.godine, te dopuni inicijalnog zahtjeva od 19.02.2015.godine koji se vodi pod brojem 02-3-350-104/2015-1/1 priloženi su sledeći relevantni spisi predmeta potrebni za predmetno odlučivanje:

- 1.Kopija kat. plana za katastarsku parcelu broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom, R-1:2500 od 03.03.2015. godine koji je izradila Uprava za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi (priložena u formi originala).
- 2.Geodetski snimak (situacija terena) za katastarsku parcelu broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom, R-1:250, od 22.11.2014. godine koju je izradilo "GEOBIRO" d.o.o. iz Herceg – Novog (priloženog u formi originala).
- 3.Prepis lista nepokretnosti broj 864 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1496/2015 od 05.03.2015. godine kojim se potvrđuje da je katastarska parcela broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom u isključivom vlasništvu podnosioca predmetnog zahjeva Denezhev Olega iz Moskve ukupne površine nepokretnosti od 928,00 m<sup>2</sup> (priloženog u formi originala).

**5. USLOVI ZA OBJEKAT:**

**5.1. OPŠTI URBANISTIČKI PARAMETRI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA PREMA GRAFIČKIM PRILOZIMA I TEKSTUALNOM DIJELU VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE**

Površine predviđene Planom za izgradnju novih stambenih objekata, zaokružene su u posebne prostorne djelove, ali nije izvršena njihova parcelacija niti su ucrtane lokacije novih objekata. Planom je definisana samo granica svake podzone i spratnost objekata u njoj. Za izgradnju novih objekata dati su u tekstualnom dijelu Plana tehnički uslovi koji su definisani na osnovu postavki Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi ("Sl. list RCG", op. prop. broj 1/89), terenskih i prostornih karakteristika ove zone.Izgradnja objekata je zadata grafičkim priložima planiranog stanja planske dokumentacije, a u skladu sa posebnim uslovima za izgradnju i oblikovne elemente svakog objekta i zone kao cjeline, za koju važe precizirani **opšti uslovi** zadati tekstualnim dijelom planske dokumentacije (tačka 1.4. Koncept iz Generalnog urbanističkog plana, strane 5. i 6. i tačka 2. Generalno rješenje, strane od 14. do 26., tačka 4. Sprovođenje plana, strana 27)

**5.1.1. PLANIRANI OBJEKTI:**

Planirani objekti moraju da zadovolje sledeće uslove:

- građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji omogućuje njeno korišćenje i izgradnju u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima.
- za svaku urbanističku parcelu se mora obezbjediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- u okviru parcele je obavezno obezbjediti prostor za parkiranje i garažni prostor za sva vozila prema broju smještajnih jedinica.

**5.1.2. URBANISTIČKI PARAMETRI ZA LOKACIJE U ZONI STANOVANJA PREMA TEKSTUALNOM DIJELU PLANSKE DOKUMENTACIJE:**

Izgradnja objekata je u zoni individualnog stanovanja predviđene spratnosti objekata (podzona) **P + 1 + Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje)**, prema grafičkim priložima planiranog stanja važeće planske dokumentacije, prevashodno - *Generalno rješenje, R-1:1000, list IV i Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*, a za koju važe precizirani **opšti uslovi** zadati tekstualnim dijelom planske dokumentacije (tačka 1.4 Koncept iz GUP-a, strane 5. i 6.) i to:

- na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat;
- spratnost: P+1+Pk za ravne terene
  - S+P+1 za nagnute terene do nagiba <25<sup>0</sup>
  - S+P+1+Pk za nagnute terene nagiba >25<sup>0</sup>

- $K_i \text{ max.} = P_o / P_1 = 0,8;$
- $K_p \text{ max.} = P_q / P_1 = 0,4;$
- max. korisna površina objekta 300m<sup>2</sup>;
- najviše stanova u jednom objektu **3;**
- minimalna površina lokacije 300m<sup>2</sup>;
- obavezan kolski ili pješački prilaz objektu;
- obavezan kosi krov nagiba 21-26<sup>0</sup>;
- **prizemni dio objekta** se smatra suterenom ukoliko se njegov veći dio nalazi ispod nivoa terena prije započinjanja izgradnje, odnosno ako, mjereno po sredini objekta, pod ispod ove etaže ne izlazi više od 1,40m iznad nivoa postojećeg terena (prema geodetskom snimku za izdavanje lokacije) ;
- **potkrovni dio objekta** se smatra stambenim potkrovljem ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidak na ploči prethodne etaže ne prelazi **1,50m;**
- **položaj objekta** na parceli određen je građevinskom linijom označenom u planu i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele-koja ne može biti manje od **2,50m** za osnovni objekat čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja) i 1,50m za pomoćni objekti, odnosno 1,50m za osnovni i 1,00m za pomoćni objekat, ukoliko se na susjednoj parceli ne nalazi i ne predviđa građevinski objekat, odnosno ako se predmetna parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama – po regulacionom planu;
- **međusobni odnos objekata** u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije definisan je max. kotom sljemena objekta koji se nalazi ispred, i koja ne može prelaziti kotu parapeta poslednje spratne etaže objekta koji se nalazi iza;
- **arhitektonski sklop** objekta treba da odgovara podneblju za koje se gradi, obavezan je kosi krov nagiba 21-26<sup>0</sup> dvovodan ili razuđen;
- **potkrovlja** treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama. Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata, kamen, drveni kapci i grilje, kanalica, tremovi, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene i natkrivene terase okrenute moru i drugo;

#### 5. 2. USLOVI ZA IZGRADNJU PREDMETNOG STAMBENOG OBJEKTA I NJEGOVO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE NA PREDMETNOJ LOKACIJI:

Ovi urbanističko-tehnički uslovi (u daljem tekstu u.t.u.) se odnose na zahtjev podnesen dana 16.02.2015.godine pod brojem 02-3-350-104/2015 za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za zahtjevom formulisano stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja i podzoni planirane spratnosti objekata P+1+Pk na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1143/4 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom.

**Na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova precizirana je ZONA u okviru koje je moguće slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima namjene istog, a koja je utvrđena zadatim minimalnim dozvoljenim udaljenostima planiranog objekta od granica susjednih kat. parcela i zadate građevinske linije (preciziranim u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih u.t.u.), unutar kojih je neophodno ispoštovati sve zadate urbanističke parametre za izgradnju objekta utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-104/2015-1/5 od 20.03.2015. godine.**

> **Maksimalna dozvoljena spratnost objekta** (uz napomenu da se dozvoljava izgradnja objekta spratnosti manje od maksimalne dozvoljene): **P + 1 + Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje)** .

Definicije etaža: **Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. Kota poda prizemlja se prilagođava namjeni i konfiguraciji terena; **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzitzkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, te ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitzka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku Pk već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Visina nadzitzka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitzka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzitzaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Napomena: **U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže suteran i podrum.** Shodno članu 7. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG", op. prop. broj 35/09 i 21/10) utvrđeno je da "Gdje važećim planskim dokumentom nije predviđena mogućnost izgradnje podrumskih etaža, dozvoljava se izgradnja istih prema uslovima iz Prostornog plana Opštine Herceg – Novi". Definicija : **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo

**garaža.** Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,40m. Površine podrumskih etaža koje bi služile za garažiranje ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,00m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Dozvoljene su otkrivene rampe podužnog nagiba max. 12% (širina prave rampe po voznoj traci je 2,75m, a širina prolaza je 5,50m).

➤ **Namjena objekta po etažama:**

- P (prizemlje)** - stanovanje, pomoćne prostorije  
**1 (sprat)** - stanovanje  
**Pk (potkrovlje)** - stanovanje

➤ **Kp max= Pg/P1 = 40%** - dozvoljena površina urbanističke parcele pod objektom, gdje je :

- Kp = koeficijent racionalne površine pod gabaritom  
Pg = bruto površina gabarita objekata  
P1 = površina lokacije

➤ **Ki max= Po/P1 = 80%, maksimalno 300,00m<sup>2</sup>** - dozvoljna korisna površina objekta odnosu na površinu urbanističke parcele gdje je:

- Ki = koeficijent izgrađenosti  
Po = korisna površina objekata  
P1 = površina lokacije;

➤ **Maksimalan broj stanova: 3**

➤ **Dozvoljena max. apsolutna kota poda** prizemlja: prilagoditi nagibu terena od postojeće prilazne stambene ulice "S2-S2" sjeverno koja graniči predmetnu lokaciju utvrđujući ostvarivanje pristupa od iste, kao i da se ispoštuje planiranom izgradnjom objekta vizura objekata već izgrađenih ili planiranih iza predmetnog objekta, tako da međusobni odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije bude definisan max. kotom sljemena objekta koji se nalazi ispred i koja ne može prelaziti kotu parapeta poslednje spratne etaže objekta koji se nalazi iza;

➤ **Najveća dozvoljena visina pročelja objekta** koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja iznosi za nadzemne etaže primjenjivo u predmetnom slučaju:

1. Za objekte spratnosti P do **4,00m;**
2. Za objekte spratnosti P + Pk do **5,50m;**
3. Za objekte spratnosti P + 1 do **8,00m;**
4. Za objekte spratnosti P + 1 + Pk do **9,50m**

- utvrđeno tekstualnim dijelom planske dokumentacije šire teritorijalne cjeline - *Prostorni plan Opštine Herceg - Novog za period do 2020.godine ("Sl. list CG, op. prop. broj 7/09)*, tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine; 3.1. Urbanistička pravila; 3.1.14. Visina objekata, strana 196).

**Napomena:** **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 i tačno je utvrđena prema broju nadzemnih etaža sa gore navedenim vrijednostima. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objektane daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1...itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina ili etaža objekata, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

➤ **ravan krova:** kosi krov, dvovodan ili složen nagiba **21 do 26** stepeni za stambeni dio objekta. Krovni pokrivač mora biti primjeren primorskom podneblju. Napomena: Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora tkz. "belvedere" u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora – belvedere i-jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15<sup>0</sup> do 26<sup>0</sup>;

➤ **Mjesto i način priključenja objekta na javni put:** Zadato grafičkim prilogom planske dokumentacije – *Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*, na planirani prilazni put sjeverno - detaljno obrazloženje prilaza dato u tački 2. ovih u.t.u. i precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

➤ **Minimalna udaljenost objekta od granice parcele:**

- **2,50m**, istočno i južno, od granica kat. parcela broj broj 1143/1 i 1140/2 sve K. O. Trebjesin u Herceg – Novom;
- **10,00m**, zapadno od granica kat. parcela 1142 i 1138 sve K. O. Trebjesin u Herceg – Novom (a koje su u vlasništvu fizičkih lica prema Prepisima lista nepokretnosti broj 454 i 95 u podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg Novi sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci) 3 ažuriranm dana 05.08.2014.godine), a za koje navedenu udaljenost utvrđuje postojeći potok u postojećem stanju grafičkog priloga plana – *Vodovod, fekalna i kišna kanalizacija – postojeće stanje, R-1:1000, list VIII, oznake POTOK 3* čije korito graniči predmetnu kat. parcelu broj 1143/4 K. O. Trebjesin čitavom njenom zapadnom granicom.  
Napomena: Shodno članu 5. stav 1. alineja 28. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07) propisuje: "*Obala je pojas zemljišta koji se proteže neposredno uz korito za veliku vodu vodotoka, jezera, akumulacije i drugih površinskih voda širine do 20,00m za vode od značaja za Republiku, odnosno 10,00m za vode od lokalnog značaja, zavisno od veličine vodotoka, jezera, akumulacije i drugih površinskih voda i konfiguracije terena*", te članom 5. stav 1. alineja 30. istog Zakona koji propisuje: "*Vodno zemljište čine korito i obale vodotoka, jezera, obalnog mora, akumulacije i drugih površinskih voda*", a kojim sa utvrđuje zaštitni pojas u kojem nije dozvoljena izgradnja objekata kojim je i uslovljena zadata udaljenost dozvoljene zone izgradnje objekta od zapadne granice predmetne lokacije uz korito postojećeg potoka lokalnog značaja. Tekstualnim dijelom plana je utvrđeno: "*Kod urbanizacije jednog naselja potrebno regulisati sve bujične vodotokove. Svi kanali moraju biti dimenzionisani da pruhvate maksimalnu vodu koja se može javiti na ovom području*" (tačka 2.4. Hidrosistemi- planirano stanje/Regulacija potoka, strana 21.).
- **5,00m** od granica kat. parcele broj 1143/3 K O. Trebjesin koju čini postojeća **trafo stanica** (prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg – Novi - Prepis lista nepokretnosti broj 95 sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci) 3 ažuriranm dana 05.08.2014.godine navedena nepokretnost je prema načinu korišćenja trafo stanica u površini od 14,00 m<sup>2</sup> u isključivom vlasništvu Vuković Petra) za koju je u grafičkom prilogu planiranog stanja plana – *Elektromreža – planirano stanje, R-1:1000, list XI* planirano povećanje kapaciteta – snage na **MBTS 10/04 snage Kva „TOPLA III“**, što utvrđuje minimalnu udaljenost dozvoljene izgradnje objekata u zadatoj zoni od granica kat. parcele broj 1143/3 K. O. Trebjesin u Herceg – Novom. U navedenom planiranom prilogu plana ucrtana je trasa planirane kablovske mreže sa prenesnim stanjem u skici plana lokacije ovih u.t.u.

➤ **Regulaciona i građevinska linija** su označene na skici plana lokacije ovih u.t.u. i precizno zadate u grafičkom prilogu plana- *Regulacija prostora, R-1:1000, list VI*, na međusobnoj udaljenosti od:

**R.L. - G.L. = 6,00m** utvrđena u odnosu na planom zadatu stambenu ulicu oznake "**S 2 – S 2**" sjeverno, precizirano grafičkim prilogom planiranog stanja plana

Definicije:

**Građevinska linija** je utvrđena detaljnim urbanističkom planom u odnosu na regulacionu liniju, i predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, koja je definisana grafički i numerički (prema članu 9. stav 1. alineja 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14). Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja fasada objekta. **Na građevinskoj liniji nije dozvoljeno formiranje konzolnih ispusta kao isturenih dijelova objekta (balkona, terasa, errkera, stepenica...)** kao ni van granica zadate zone dozvoljene izgradnje objekta prema skici plana lokacije sa utvrđenom minimalnom udaljenošću od **2,50m, odnosno 10,00m od granica parcele**;

**Regulaciona linija** je linija koja odvaja javnu površinu od privatne i od površina namjenjenih za druge namjene (prema članu 9. stav 1. alineja 8. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14).

### 5.3. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE VOZILA

❖ **Parkiranje vozila** shodno planom obezbjeđenom prilazu predmetnoj lokaciji sa javne prilaznih površine – pješačke komunikacije nije moguće, te se isto mora planirati na najbližem javnom parkiralištu uz kolske saobraćajnice u manjim nišama .

Shodno tekstualnom dielu plana – *Parking površine, strana 18.*, utvrđena su sledeća pravila za parkiranje na parcelama koje imaju obezbjeđen kolski pristup:

- Planom je određeno da se u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbjedi najmanje jedno parking mjesta, izuzetak čine objekti koji nemaju kolski prilaz ili se zbog terenskih uslova ne može automobilom prići u dvorište.
  - Preostali potreban broj parking mjesta mora se obezbjediti uz kolske saobraćajnice u manjim nišama, tako da budu ozelenjene ili zaštićene pargolama.
  - Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m.
- ❖ **Položaj objekta** se utvrđuje u okviru gore zadatih urbanističkih parametara.

Napomena: Položaj objekta na parceli je određen građevinskom linijom **G.L.** i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele koja ne može biti manja od **2,50m**, odnosno **10,00m** za stambeni objekat (osnovni objekat).

## 6. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

### 6.1. MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 (Sl. list SFRJ 11/87);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
- Opterećenja vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (Sl. list SFRJ br. 87/91).
- Prije izrade glavnog projekta potrebno je uraditi elaborat o geotehničkim uslovima terena;
- **temelji** : armiranobetonski ( trakasti, pločasti, na šipovima, bunarima..) uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu, u skladu sa prethodnim geomehaničkim i geotehničkim ispitivanjima tla;
  - **zidovi**: betonski, opekarski blokovi, »YTONG« blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu) ;
  - **stubovi**: armirano betonski, kameni, čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom;
  - **međuspratna konstrukcija**: armirani beton, čelična (za objekte posebnih namjena i većih raspona), drvena (za postojeće stare objekte), međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata;
  - **krovnna konstrukcija**: drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja, čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);
  - izgled i kvalitet predmetne izgradnje odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije;

### 6.2. OBLIKOVANJE OBJEKTA I MATERIJALI OBRADJE:

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbijediti zaštitu propisanu za prvu klimatsku zonu).
- kamenom zidana pročelja , kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.
- oprezna primjena lukova- pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk.
- spoljna stolarija: drvena, grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
- balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića - balustrada), minimalne visine 110cm (prema tehničkim propisima).
- izgled objekta i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principu tradicionalne ambijentalne arhitekture.
- upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravnih krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih otvora i sl..
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,80m do 1,00m (1,10m), visine 1,00m do 1,30m (1,60m). Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i dimenzija pročelja.
- krovni pokrivač: kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče.
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30m od ravnih pročeljnih zidova objekta. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Vertikalni oluci su od lima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.
- uslovljava se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.

## 7. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena i pejzažna arhitektura** na predmetnoj lokaciji.

### Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- dozvoljena visina potpornih zidova kao najoptimalnija: 2,00m (maksimalna 3,00m) uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine od 2,00m tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od 1,50m, a teren svake terase ozeleniti. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju da se izvedu tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni

prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim

- prilikama. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika;
- dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele **30% popločano kamenim pločama** (ili odgovarajućom zamjenom - protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče);
- preporučuje se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda max. visine prema javnoj površini 1,50 m materijal – ograđivanje kamenim zidom i čeličnom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40-60cm, a čelična ograda od 90-110cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija, ograđivanje izvesti unutar kat. parcela, takođe kameni ili malterisani ogradnji zidovi mogu biti visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona kao ni žičane ograde;
- vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- utvrđuje se normativ kojim **70%** objektom nepokrivenog dijela parcele mora da bude zelenilo ili površina za igru djece, sport i rekreaciju. U ovu površinu se ne uračunavaju površine za pristupne staze.

#### Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- obezbjediti ozelenjavanje visokodekorativnim rastinjem različitih vrsta, grupacijama žbunastih biljaka;
- uslove za pejzažno oblikovanje lokacije uskladiti sa planiranim fondom zelenila potenciranjem upotrebe autohtonih vrsta biljaka, kao i oblikovne materijalizacije upotrebljivog prostora u stilu karakterističnom za primorsko podneblje odnosno primjenom adekvatnog urbanog mobilijara u skladu sa mediteranskim ambijentom;
- kako na predmetnoj lokaciji postoje vrijedna i odrasla stabla, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je utvrditi poziciju novoplaniranog objekta na način da se postojeća stabla unutar zadate zone dozvoljene izgradnje maksimalno sačuvaju i označe u projektu uređenja terena;
- obezbjediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumjevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stabla, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg ( kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila, bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena;
- u dijelu dvorišta uz javni put ili prilaz koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste različitog habitusa, vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta., te očuvati ili formirati drvored prema pristupnoj ulici, U zadnjem dijelu dvorišta predviđa se upotreba povrtnjaka ili voćnjaka;
- u oblikovnom smislu ozelenjavanje vršiti tako da objekti budu djelimično zaklonjeni od pogleda sa mora, a da korisnici objekta, sa mjesta na kojima borave imaju pogled na zaliv.

#### 8. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

U cilju što potpunije zaštite cjelokupnog prostora od posljedica zemljotresa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje zasnovane na geomehaničkim i dinamičkim karakteristikama tla, te odredbama postojećih propisa za aseizmičko projektovanje.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- Zastita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva. Od osobitog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Amirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarje, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije. Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- 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.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platinama.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- 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. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:
- **Temelje** konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- **Temelje objekta** treba izvoditi na dobrom tlu;
- **Temeljenja** djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice pema uslovima tla.
- **Primjenu** dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- **Opterećenje** koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- **Treba** obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Prije** početka projektovanja neophodno je uraditi geomehantičko ispitivanje tla.

#### 9. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporučuje se uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje i to na sledeći način:

1. **Smanjiti** gubitak toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, korišćenjem savremenih termoizolacionih materijala.
  2. **Povećati** toplotne dobitke u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije: biomasa, sunce, vjetar...
  3. **Povećati** energetska efikasnost termoenergetskih sistema.
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i primjenu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada- upravljanjem potrošnjom energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta.
- Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbjedi iz alternativnih izvora energije - solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno-vazдушnim pumpama itd., pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije: za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

#### 10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

##### 12.1. Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

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

##### 12.2. Zaštita prirodnih vrijednosti:

Projektom rješenjem spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, te posebno voditi računa o očuvanju prirodnih terasa i kaskada koje predstavljaju karakteristične pejzažne vrijednosti ovog prostora.

##### 12.3. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05) tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine ukoliko se utvrdi da izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine predvidjeti posebnim elaboratom. Uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća otpadnih voda i sl.). Planiraju se mjere zaštitne sredine i za sledeće prirodne resurse:

**Voda:** mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama).

**Tlo:** vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zato što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja.

**Vazduh:** mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice).

#### 11. PLANIRANO STANJE HIDROSISTEMA

##### 11.1. VODOVOD

Za planirano naselje "Podtrebjesin" predviđen je novi cjevovod sa priključkom na novi rezervoar kojeg je potrebno izgraditi na a.k. 200,00 m.n.v. Ovaj rezervoar je planiran već u DUP "Bajer" i služi za vodosnadbjevanje naselja iznad Tople II, naselje "Bajer" za objekte na kotama višim od AK 150,00m.n.v. i za naselje Podtrebjesin. Cjevovod je gravitacioni i izgrađuje se kao prstenasti sistem cjevovoda. Unutarnji promjer cijevi ne smije biti manji od 100 mm jer cjevovod služi kao razvodni i kao vanjska hidrantska mreža, cjevovod položiti u ivicu puta. U naslju koji je pretežno namijenjen stanovanju, udaljenost između vanjskih hidranata iznosi 80-150m. Planirani su nadzemni hidranti, a samo iznimno moguće je postaviti podzemne hidrante pločniku ili u zelenoj površini.

**11.2. FEKALNA KANALIZACIJA**

U naselju ne postoji hidrantska mreža. Fekalna kanalizacija je u naselju rješena lokalno prikliučkom na septičke jame koje su izgrađene pored novih kuća. Pošto se u urbanim cjelinama ne tolerišu septičke jame, a posebno one koje nisu u pravilnoj funkciji, ovakva rješenja su privremena. Najbliža postojeća fekalna kanalizacija na koju je moguće priključiti fekalnu kanalizaciju iz naselja Podtrebjesin, nalazi se u naselju Topla II. Mreža fekalne kanalizacije u naselju je rješena prema konfiguraciji terena. Sve sekundarne ulične kolektore potrebno je priključiti na glavni kolektor u glavnoj saobraćajnici koji se produžuje do priključka na postojeću kanalizaciju na Toploj II. Cijevi za fekalnu kanalizaciju položene su u osovini ulica. Planirana je mreža od PVC cijevi sa profilom fi 200 mm. Glavni kolektor je presjeka fi 300 mm. Na vertikalnim i horizontalnim lomovima, predviđena su revizionna okna sa ravnim ili kaskadnim dnom. Pad cijevi neka ne prelazi 6%.

**11.3. KIŠNA KANALIZACIJA**

Odvod oborinskih voda sa površina izvesti pomoću slivnika, koje postaviti po saobraćajnim i drugim površinama. Kišnu kanalizaciju riješiti sa uličnom mrežom i regulisati u sklopu saobraćaja sa kombinacijom zatvorenih i otvorenih kišnih kanala ili usmejriti ih u pravcu "Ljutog potoka" ili u pravcu bujičnih potoka.

**11.4. REGULACIJA POTOKA**

Kod urbanizacije jednog naselja potrebno regulisati sve bujične vodotokove. Svi kanali moraju biti dimenzionisani da pruhvate maksimalnu vodu koja se može javiti na ovom području.

**12. PLANIRANO STANJE ENERGETIKE**

U planiranom stanju je potrebno postojeći trafo u TS 10/0.4Kv „TOPLA III“ snage 400kva zamjeniti novim snage 630kVA. Predvidjeti izgradnju nove trafo stanice MRTS-D 2X 630 Kva "Topla IV", a koja je potrebna zbog planiranog stanja Pod Trebjesin, a i zbog stambenog naselja "Topla III", za potrebe "Prvoborac" Herceg – Novi. Što se tiče n.n. primarne mreže, ista je rješena isključivo kablovski. Svi postojeći slobodnostojeći ormari se zadržavaju kao i kablovi kojima se napajaju isti iz TS 10,0,4 Kv "Topla III". Što se tiče javne rasvjete napajanje iste se izvodi iz polja javne rasvjete u trafo stanici podzemnim kablom potrebnog presjeka, zavisno od opterećenja i pada napona. Kablovi se polažu neposredno uz saobraćajnice i pješačke staze.

**TT MREŽA**

Kroz naselje je predviđena izgradnja TT kanalizacije sa četiri PVC fi 110 na glavnim trasama i sa dvije cijevi fi 110 mm na odcepima. Kroz cijevi kanalizacije provlači se telefonski kabal tipa TK -59 M, određenog broja parica, zavisno od broja telefonskih preplatnika. Do naselja je potrebno dovesti kabal TK-59 200 x 4 x 0,8 GM sa ATC Herceg – Novi.

**13. SASTAVNI DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**

1. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara sa Izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli istog kao i saglasnost na revidiranu tehničku dokumentaciju od strane nadležnog Ministarstva (shodno članu 2. Zakona o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 32/11) i pratećim propisima), sem za porodične stambene zgrade za koje nije potrebna revizija Elaborata i saglasnost na istu od strane Ministarstva.

2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži shodno članu 7. 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94,42/94 i 26/07) Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja, a s obzirom na uslovnu stabilnost terena. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekta preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 -Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Za predmetni objekat proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te isti neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.

3. Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa - davaoca uslova. Nadležna javna preduzeća i organi dužni su izdati prethodne projektantske uslove u skladu sa članom 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11\_35/13, 39/13, 33/14), a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, preciznije:

- Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je obratiti se JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi za izdavanje projektantsko-vodoprivrednih uslova za predmetnu lokaciju.
- Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme prema uslovima dobijenih od nadležnih javnih preduzeća (hidrotehničkih instalacija, elektroenergetska mreža i PTT mreža).

Napomena: Projektantski uslovi EKIP i EPCG koji su obavezni sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, dostupni su na sledećim sajtovima:

1. [www.ekip.me](http://www.ekip.me)

Dokument: Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.

2. [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me)

Dokument: Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

**14. OSTALI USLOVI:**

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbjedi tehničku dokumentaciju po svim potrebnim fazama u 10 primjeraka (tri u papirnoj formi i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi).

Broj predmeta: **02-3-350- 104/2015-1/5**  
Herceg - Novi, 20.03.2015.godine

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenja ove vrste objekata, **Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", broj 23/14)**, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

4. Tehnička dokumentacija podliježe reviziji shodno članu 86. 87. 88 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14). **Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji shodno članu 86. stav 6. navedenog Zakona**, a kojim je u članu 9. stav 1. tačka 22. propisano da su porodične stambene zgrade one koje su namjenjene za stanovanje površine do 500m<sup>2</sup> i sa najviše četiri stambene jedinice.

#### 15. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

**15.1. Skica plana lokacije** rađena na fotokopiji situacije terena (geodetski snimak), R-1:250, za katastarsku parcelu broj 1143/4 K.O. Trebjesin u Herceg – Novom, izrađenu od strane "GEOBIRO" d.o.o. iz Herceg - Novog od 22.11.2014.godine koja je uz predmetni zahtjev priložena u formi originala.

**15.2. Fotokopije izvoda iz grafičkog priloga važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju** - Detaljni urbanistički plan "Pod Trebjesin" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 32/92,17/97):

1. Geodetska podloga, R- 1:1000, list I
2. Postojeće stanje, R-1:1000, list III
3. Generalno rješenje, R-1:1000, list IV
4. Regulacija prostora, R-1:1000, prilog VI
5. Poprečni profili stambene ulice oznake "S2-S2", R-1:100, list VII
6. Vodovod, fekalna i kišna kanalizacija- postojeće stanje, R-1:1000, list VIII
7. Elektromreža- planirano stanje, R-1:1000, list XI

**Napomena:** Iz planske dokumentacije izostali grafički prilozi planiranog stanja:

1. Vodovod, fekalna i kišna kanalizacija- planirano stanje, R-1:1000, list IX,
2. TT mreža- planirano stanje, R-1:1000, list XII, te su za navedene faze data uputstva iz tekstualnog dijela plana za planirano stanje istih.

**15.3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko - vodovodnih i kanizacionih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja maksimalne dozvoljene spratnosti P + 1 + Pk ( prizemlje + sprat + potkrovlje ) na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1143/4 K.O. Trebjesin u Herceg - Novom, izdat od strane **D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi** dana 17.03.2015.godine pod brojem 02-656/15 (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-104/2015 od 16..02.2015.godine).

**15.4. Odgovor na zahtjev ovog Sekretarijata broj 02-3-350-104/2015-1/3 od 06.03.2015.godine izdat od strane Elektro distribucije Herceg – Novi – FC Distribucija Podgorica** broj 4141-389/1 od 18.03.2015. godine u vezi davanja mišljenja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja maksimalne dozvoljene spratnosti P + 1 + Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje ) na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1143/4 K.O. Trebjesin u Herceg - Novom u cilju rješavanja istog u dijelu koje se odnosi na planirano stanje elektromreže u predmetnom postupku iz razloga što se unutar granica predmetne lokacije, a na kat. parceli broj 1143/3 K O. Trebjesin nalazi postojeća **trafo stanica**.

**15.5. Projektantski uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.

**15.6. Procedura – protokol** kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

Obradila: SAVJETNIK STARJEŠINE, POTPREDSJEDNIK OPŠTINE,

*Lidija Bačković, d.i.p.a.*

*Dragan Janković*

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Inspekciji,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

