

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
Broj: **02-3-350-1047/2014**  
Herceg Novi, 31.12.2014.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Vuković Nede iz Bijele, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 661 KO Bijela u zahvatu važećeg planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „Bijela - centar” („Sl. list RCG” op. prop. br. 35/09), na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG”, broj 51/08, 40/10, 34/011, 35/13, 39/13), ODLUKE o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG - op.pr.”, br. 35/09),, te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

### **URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP 203 koju čini veći dio katastarske parcele broj 661 i manji dio katastarske parcele broj 662 KO Bijela - Herceg Novi.**

Prema važećem planskom dokumentu - Detaljni urbanistički plan „Bijela - centar” („Sl. list RCG” op. prop. br. 35/09), utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela br. 661 i 662 KO Bijela, **se nalazi u zoni oznake MST1 – mješovito stanovanje/stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam**, dozvoljene spratnosti P+2+Pk, kao i propisanih indeksa izgrađenosti i zauzetosti – **Ki max. 1.2 i Kp max. 0.4.**

#### **1. USLOVI ZA OBJEKAT**

- lokacija je urbanistička parcela UP 203 koju čini veći dio katastarske parcele broj 661 i manji dio katastarske parcele broj 662 KO Bijela: od 300 m<sup>2</sup>, u svemu prema grafičkom prilogu plana, priloženom LN 162 i Kopiji plana

- Planskim dokumentom na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja jednostrano uzidanog objekta kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađen prostor

- pri izgradnji novoplaniranih objekata građevinska linija je obavezujuća, tj. to je linija na kojoj se moraju postaviti novoplanirani objekti radi dobijanja efekta uličnog niza

- budući gabariti objekta se formiraju prema zadatim pravilima uređenja i izgradnje za pripadajuću zonu

- spratnost planiranog objekta (dozvoljena): **do P+2 +Pk (prizemlje + dva sprata+potkrovlje)**
- maksimalna površina pod objektom: **120m<sup>2</sup>**, tj.  $300\text{m}^2 \times 0.4 = 120\text{m}^2$
- **maksimalna izgrađenost - BGP: 360m<sup>2</sup>**, tj.  $300\text{m}^2 \times 1.2 = 360\text{m}^2$
- namjena objekta: **stanovanje/poslovanje**
- **poslovanje samo u prizemlju**, tj. na nivou ulice, ili na ostalim spratovima, i **stanovanje ili smještajni kapaciteti**
- u okviru **stambeno – poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene – kafei, bifei, restorani, kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr.**
- dozvoljena maksimalna apsolutna kota poda prizemlja objekta: **do 1.2m** iznad konačno nivelisanog i uređenog terena
- kote ulaza u nove objekte proizilaze iz nivelacionog plana saobraćajne mreže, postojećih susjednih objekata i kota terena
- orijentacija objekta: **sjeveroistok - jugozapad**
- **položaj objekta na parceli definisan je zonom izgradnje u skici plana lokacije; duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela 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, i iznosi prema broju nadzemnih etaža, za **P+2+Pk – 13,5m**
- **spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja**
- potkrovlje je etaža ispod kposog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće srednje bvisine **150cm**; potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% BGP
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine i ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti od BGP, sim ako nema astambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- tamo gdje postoje uslovi, obavezna je izgradnja podzemne etaže za garažiranje stambenih i stambeno polovnih objekata, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti;

- suteran i podrum objekta maksimalne svjetle visine 2,60m koji imaju namjenu isključivo za garažiranje, ne ulaze u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti;

- podrum može imati jednu ili više etaža

- krov objekta: **ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba od 21 do 26 stupeni**; 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;

- krovni pokrivač: **primjeren podneblju**

- pristup parceli: **kolski - sa sjeveroistočne kao i zapadne strane parcele, sa javne saobraćajnice**

- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, a u skladu sa važećim standardima i normativima za putnička vozila: **planirano stanovanje - 1,1 PM/stanu; turizam - 1PM/apartmanu ili 1PM na 2 do 4 sobe; ugostiteljstvo - 1PM na 4 stolice; trgovina - 1PM na 30m<sup>2</sup> BRGP; poslovanje i administracija - 1PM na 60m<sup>2</sup>**

- parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suteranu ili prizemlju planiranih objekata

- garže u suteranu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno-ulaznim rampama max nagiba **12%**

- parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice

- odstojanje građevinske linije **GL** od regulacione linije **RL** (kolske ulice): **7.0m sa sjeverne strane i 3.0m sa zapadne strane lokacije**, prema grafičkom prilogu Percelacija i regulacija

- regulaciona - **RL** i građevinska linija - **GL** precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije, prema grafičkom prilogu plana Percelacija i regulacija

- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **3.0m**

- regulaciona i građevinska linija označene na skici plana lokacije

- granice katastarske i urbanističke parcele su označene na skici plana lokacije

- **Građevinski elementi** (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše **do 120cm** i to na visini od **min. 2.60m** iznad

uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele.

- **Istureni djelovi fasade** (erker) ne može biti veći od **50%** ukupne površine fasade

**Materijali obrade:**

- spoljni zidovi: **malterisani i bojeni, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom**

- spoljna stolarija: **drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum**

- na prozorima predvidjeti škure

- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije,

- preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova

- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep za kosi krov, za ravne krovove prema važećem pravilniku za iste**

- oluci: **horizontalni od betona, a vertikalni od lima**

**2. Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interoretacijom principa tradicionalne arhitekture

- kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha

- **fasade su po pravilu ofarbane „ublaženom” bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom**

- za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način.

**3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:**

Urbanističku parcelu urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem - zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

- **uređenje terena oko objekata** raditi od prefabrikovanih betonskih ploča, luksuzne keramike za spoljnje uređenje, prirodnog kamena, oblutka ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona-Bomanite i dr., shodno planiranim namjenama.

- **trotoari uz objekte** su predviđeni sa obje strane objekta; osim trotoara predviđene su samostalne pješačke komunikacije različite širine

- u okviru trotoara se predviđaju povezivanja kolovozne kote sa trotoarom za hendikepirana lica

- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da se ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

- izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama.

- ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od: **2.0m**; osnovni materijal je kamen

- kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe
- **izgradnju ograde** oko urbanističke parcele izvesti po obodu iste na račun vlasničke parcele do visine od 1,50m od kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila; ograđivanje izvesti unutar kat. parcele
- ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda
- **potreban broj parking mjesta** obezbijediti u okviru urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima, između regulacione i građevinske linije i u unutrašnjim dvorištima (pasažima kroz objekte u nivou ulice min. širine 3.0m), ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama zgrada, a prema prema normativu **za planirano stanovanje** minimalni broj parking mjesta **1,1PM/stanu**;
- **pejzažno oblikovanje lokacije** podrazumijeva minimalnu površinu nezastrih, zelenih površina na UP od: **15%**
- oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz primjenu adekvatnog urbanog mobilijara u skladu sa mediteranskim ambijentom
- preporuka je da urbani mobilijar – klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje bude savremenog dizajna u kombinaciji metal-drvo
- projektom obezbijediti maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- koristiti sve one vrste koje su otporne na aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja
- pti izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata – kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod višočijih vrste sa višim deblom
- kod višeetažnih objekata, boravak na otvorenom prostoru može se organizovati postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama)
- prostor za odmor obično se formira dalje od objekata, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola, sl.; ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česme..
- preporučuje se upotreba spoljne podne rasvjete, koja naglašava fasadu

**4. Zaštita prirodnih vrijednosti:** pejzažno oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila

- potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće ne kvalitetno zelenilo u kvalitetno

**5. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:** uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje **prirodnih** (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija iseizmičnost tla) i **antropogenih činilaca** (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, buka prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa sa deponija smeća i otpadnih voda i sl.)

- vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja;

- **sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima**

**6. PRIRODNI USLOVI:**

- nagib terena: **od 0 - 10 stepeni**
- dubina do vode: **od 1,5 - 4,0m**
- stabilnost terena: **uslovno stabilan**
- nosivost terena: **od 12 - 20,0 N/cm<sup>2</sup>**
- intenzitet zemljotresa: **IX (MCS)**,
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8 C  
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije
- za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

**7.** Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

**8.** Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

**9.** Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladavanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starije osobe i sl.) predvidjeti izgradnju rampi do **8%** nagiba, čija najmanja dozvoljena širina iznosi **š = 1.5m**.

**10.** Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a za priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT kanalizaciju idr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

**Pri izradi tehničke dokumentacije propisuje se Obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG.**

**11.** Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG”, br.26/07) izraditi projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja

**12.** Sastavni dio projektne dokumentacije je i **projekat uređenja terena** na pripadajućoj lokaciji a u skladu sa grafičkim priložima iz ovih uslova.

**13.** Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara**

14. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite na radu**, shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04) u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

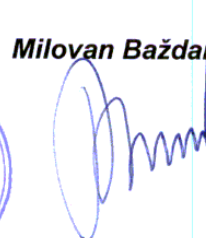
15. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa čl. 79. i 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG», br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotišćenje ove vrste objekata.

16. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG», br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13), obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjeraka u digitalnoj formi.

SAVJETNIK STARJEŠINE

  
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž

SEKRETAR

  
Milovan Baždar

DOSTAVITI:

- Imenovanom,  
**Vuković Neda**  
**Bijela, b.b.**
- Sekretarijatu,
- Inspekciji
- Arhivi



