

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Broj: **02-3-350-1050/2014**

Herceg Novi, 21.12.2015.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Amelkin Mikhaila iz Herceg Novog po punomoćju Boyko Sergeya, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1622 KO Bijela u zahvatu važećeg planskog dokumenta - Izmjene i dopune GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09), 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), Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 07/09, 35/09), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Bijela - Herceg Novi.

Prema važećem planskom dokumentu - Izmjene i dopune *GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela* („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09), urbanistička parcela koja se sastoji od katasatarske parcele broj 1622 KO Bijela, se nalazi **u zoni individualnog stanovanja**, za koju se tekstualnim dijelom istog plana **dozvoljava maksimalna spratnost (Po)+P+1+Pk, odnosno S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib veći od 25 stepeni) - maksimalno dozvoljena površina parcele pod objektima je: **40 %** kao i max. izgrađenost parcele: **0.8**.

1. USLOVI ZA OBJEKAT

- lokacija je urbanistička parcela koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Bijela: 500m², a shodno priloženom LN 1568

- tekstualnim prilogom planskog dokumenta definisan je zaštitni pojas pored magistralnog puta u širini od: 7.0m od ivice puta

- Prilikom lociranja objekta voditi računa o položaju infrastrukturnih objekata obzirom od čije granične linije trase je zadata regulacija na udaljenosti **R.L.-G.L.= 5m** - zaštitna zona infrastrukturnog objekta vodovoda u kojoj se utvrđuje režim zabrane građenja, a što je definisano tekstualnim dijelom istog plana

- spratnost planiranog objekta: do **(Po) +P+1+Pk, odnosno S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib veći od 25 stepeni)

- maksimalna površina pod objektom - bruto površina osnove objekta: **200m²**, tj. $500m^2 \times 0.4 = 200m^2$

- maksimalna izgrađenost – korisna površina: **400m²**, tj. $500m^2 \times 0.8 = 400m^2$

- namjena objekta: **stanovanje**

- kota poda prizemlja: **max. 1.20m od konačno uređenog terena**

- tamo gdje postoje uslovi, preporučuje se izgradnja podrumске etaže

- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. **Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.**

- maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi: **2.40m**

- **površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti**

- ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, sa najvećom dozvoljenom svijetlom širinom rampe od **8.0m**

- **suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svog volumena u konačno uređeni i zaravneti teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). **Objekat može imati samo jedan suteren.**

- **Površina podruma ili suterena** koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.

- **potkrovlje** može imati nadzidak u ravni pročelja najveće srednje visine od: max. **1.50m**; u tom slučaju potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa **85% od BGP**

- visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja

- visina pročelja objekta: **za P+1+Pk – 9.50m**;

- 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

- krov objekta: **ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba** od 21-26 stepeni; ravni krovovi se ozeljenjavaju 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;

- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od **0,20m - 0,30m** od ravni pročeljih zidova objekta

- krovni prepust na zabatu može biti istaknut do **0.20m**

- krovni pokrivač: **crijep - kanalica ili mediteran crijep**

- **položaj objekta na parceli definisanje zonom izgradnje u skici plana lokacije; duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta**

- prilaz objektu: **kolski – sa magistralnog puta sa sjeverne strane parcele**

- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, prema normativu: **za planirano stanovanje – minimum 1PM / 1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu**

- odstojanje građevinske linije **GL** od regulacione linije **RL** (kolske ulice): **7.0m od ivice puta - zaštitni pojas pored magistralnog puta, sa sjeverne strane parcele**, precizirane grafički i numerički na skici plana lokacije

- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **2.5m**

- minimalna udaljenost objekta od granica parcele definisana u skici plana lokacije

- granice katastarskih i urbanističke parcele je označen na skici plana lokacije

Materijali obrade:

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

- fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, svijetlo siva, oker..)

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

- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep** (za krov u nagibu)

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

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

- **preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja**

- **potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama**

- fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela,bež, svijetlo siva, oker..)

2. Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:

- zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture
- kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha
- u obradi fasada koristiti svijetle, prigušene boje
- **za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način**

3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata; izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama; osnovni materijal je kamen;

- najveća dozvoljena visina potpornih zidova do **2.0m**;

- **potporni zidovi vidljivi sa javnih površina moraju biti obloženi lomljenim kamenom**

- ograda prema javnoj površini: **max. 1,50m**, na način da je puni dio od kamena visine 0.40m – 0.60m, a transparentni dio od metalne konstrukcije u visini od 0.90m – 1.10m kao i kombinacija sa živom ogradom;

- **ograđivanje izvesti unutar predmetne katastarske parcele**

- **ograda se može postaviti i po graničnoj liniji uz saglasnost vlasnika susjedne parcele**

- **ograda se postavlja na regulacionu liniju** i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije

- max.površina patricele pod stazama, terasama na terenu i sl.: **0.2**

- minimalna površina uređenog zelenila na parceli je: **0.5**

- **za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu obezbijediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele**

- **obezbijediti ozeljenjavanje slobodnih površina dekorativnim rastinjem različitih vrsta u stilu karakterističnom za primorsko podneblje**

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: 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;

- **uz jadransku magistralu neophodan je zeleni pojas radi zaštite od buke, prašine i izduvnih gasova**

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

6. PRIRODNI USLOVI:

- nagib terena: **od 10-20 stepeni**

- dubina do vode: **4.0 m**

- stabilnost terena: **umjereno nestabilan**

- nosivost terena: **od 12 - 20,0 N/cm²**

- 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 Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

7. 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.

8. 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.

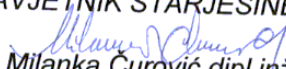
9. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena za pripadajuću lokaciju.

10. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

11. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotičenje ove vrste objekata.

12. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjerak u digitalnoj formi.

SAVJETNIK STARJEŠINE


Arh. Milanka Čurović, dipl. inž

 SEKRETAR 9

Milovan Baždar



DOSTAVITI:

- Imenovanom,
Amelkin Mikhail
Marka Vojinovića, 18
Herceg Novi
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama, ✓
- Arhivi



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-1050/2014 od 21.01.2015.godine

Na snovu: - Izmjene i dopune GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela („Sl. list CG op. prop.” br. 7/09)

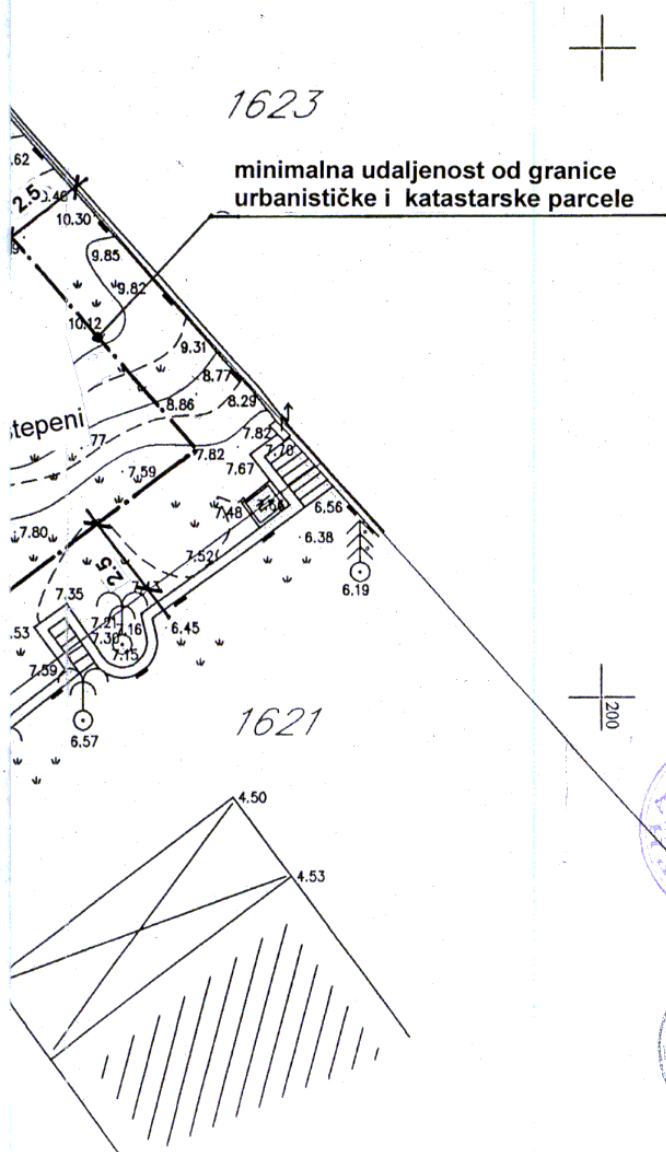
Urbanistička parcela koju čini katastarska parcela koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Bijela - Herceg Novi.

GEODETSKI SNIMAK

K.O.Bijela

R=1:200

- kat.parc.br. 1622 -



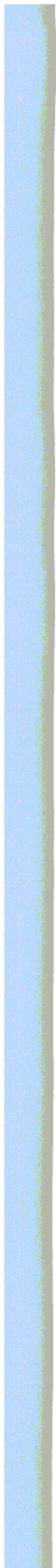
SAVJETNIK STARJEŠINE

Arh. Milanka Curović, dipl.inž



Geobiro d.o.o. Herceg Novi

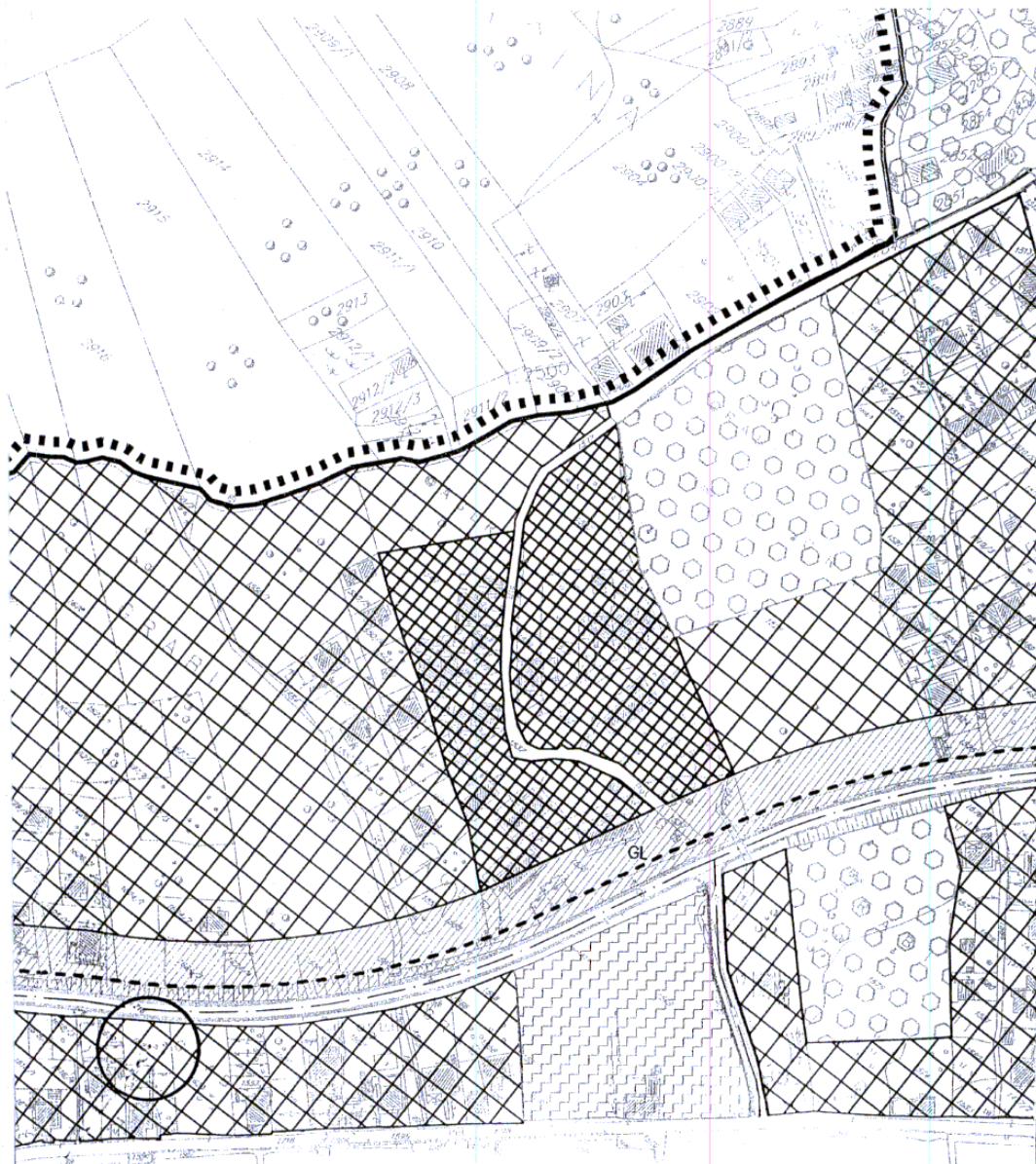
geod. ing. Svetožar Kočetanović



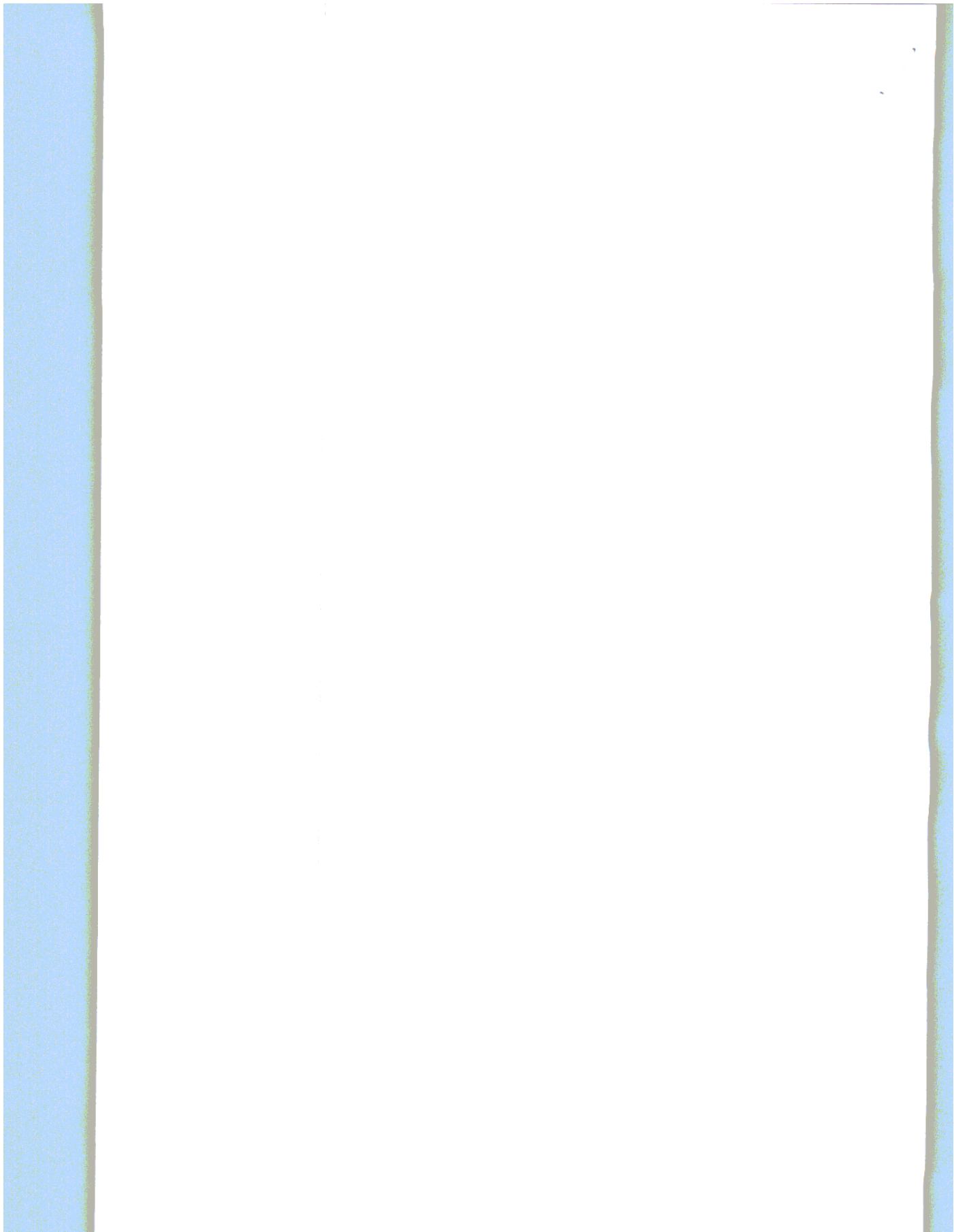
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
Broj: 02-3-350-1050/2014
Herceg Novi, 21.01.2015.godine

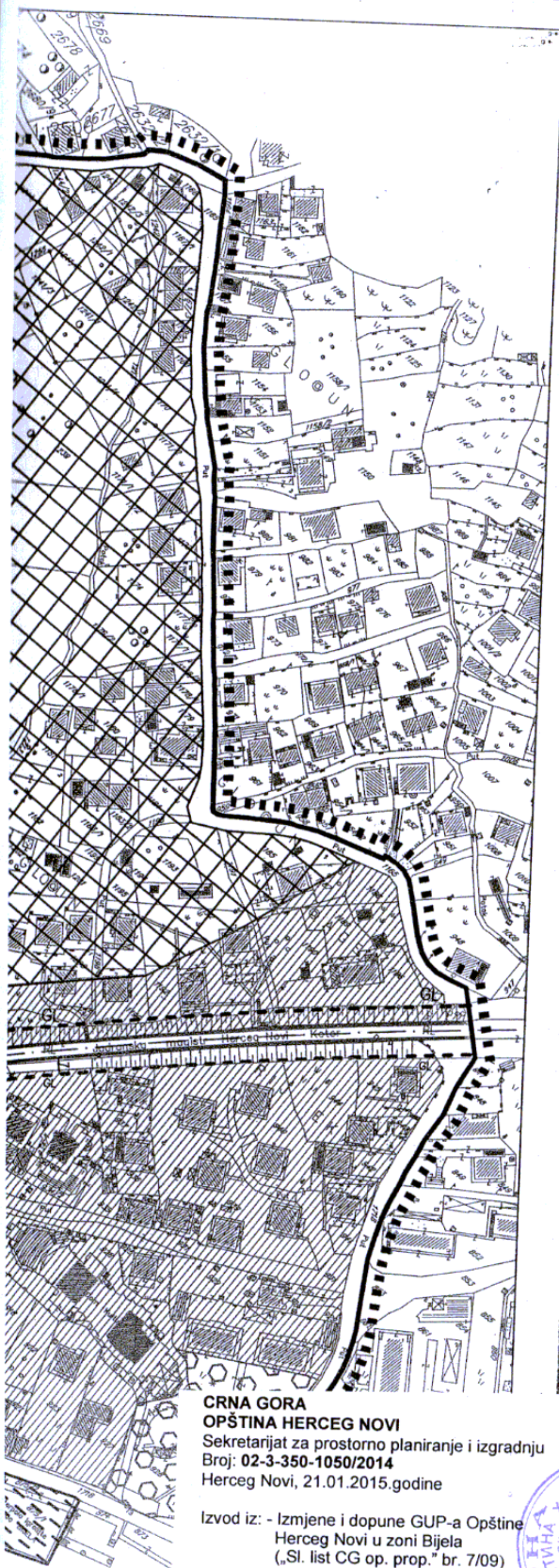
Izvod iz: - Izmjene i dopune GUP-a Opštine
Herceg Novi u zoni Bijela
(„Sl. list CG op. prop.“ br. 7/09)

Prilog: Namjena površina i regulacija















SAVJETNIK STARJEŠINE
Milanka Čurović
Arh. Milanka Čurović, dipl. inž.





LEGENDA:

-  granica zone izmjena i dopuna GUP-a
-  individualno stanovanje
-  kolektivno stanovanje
-  mješoviti centri
-  hoteli
-  socijalna zaštita
-  školstvo
-  sport i rekreacija
-  gradsko zelenilo
-  makija
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG op." broj 7/09

od 18.02.2009.

Ovjerava obrađivač plana _____

Ovjerava odgovorni planer _____

Ovjerava predsjednik Skupštine

Ovjerava predsjednik Opštine

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 Broj: 02-3-350-1050/2014
 Herceg Novi, 21.01.2015.godine

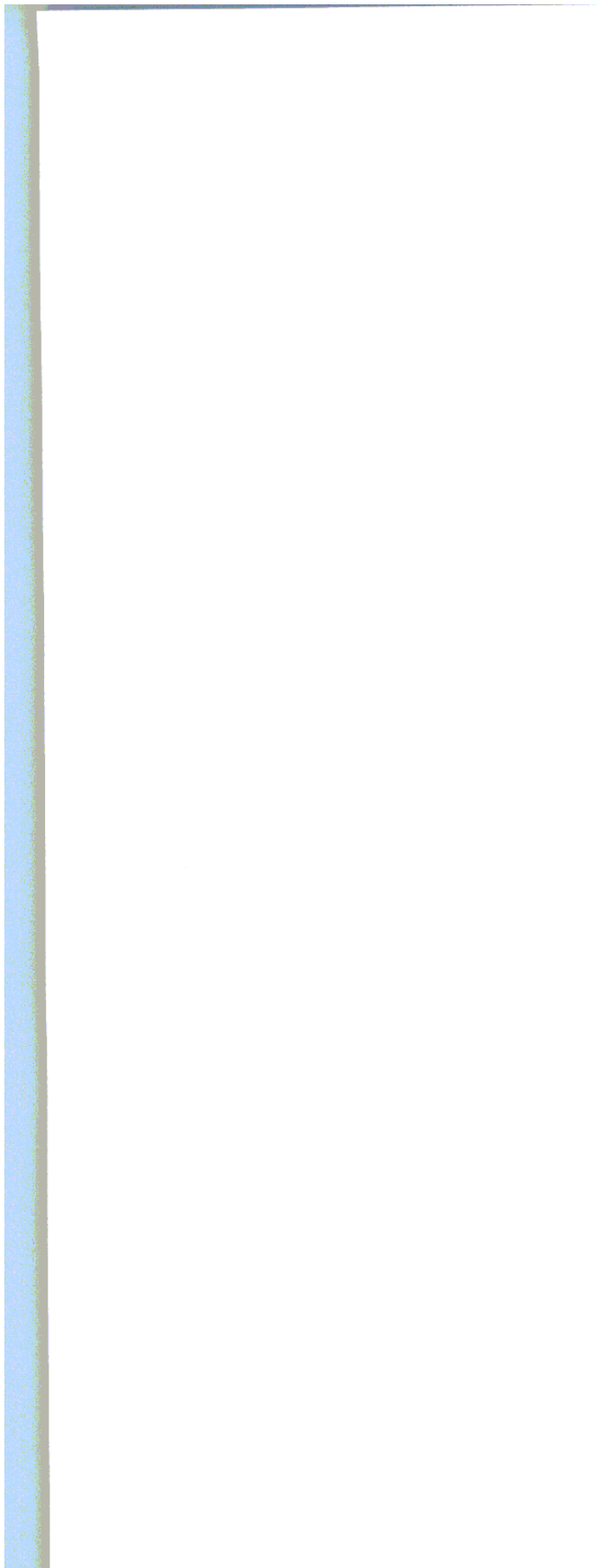
Izvod iz: - Izmjene i dopune GUP-a Opštine
 Herceg Novi u zoni Bijela
 („Sl. list CG op. prop.“ br. 7/09)

Prilog: Namjena površina i regulacija



MonteCEP, Kotor







Број 05- 3073/14
Херцег Нови, 23.12.2014.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ			
Секретаријат за просторно планирање и изградњу			
АМЕЛКИН МИНАИЛ			
ХЕРЦЕГ НОВИ			
Позивни број:	Број:	Акциони број:	Лист:
	02-3-350-1050/2014-1/3		
Mildan			

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
АМЕЛКИН МИНАИЛ
ХЕРЦЕГ НОВИ

ПРЕДЛОГ број 02- 3073/14 од 22. 12. 2014
ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНТСКО
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу објекта, на урбанистичкој парцели кују чини катастарска парцела број 1622 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-1050/2014 од 18.12.2014.год, констатује се:

Алтернатива 1 :

- ✧ Прикључење објекта извршити са цјевовода PEHD DN 100 mm, прикључном цијеви PEHD DN 19 mm (унутрашњи пречник);
- ✧ На мјесту прикључења предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за лаки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ✧ Водоводну цијев, полагати према важећим техничким прописима ;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјер DN 19 mm (ИНСА);

Алтернатива 2 :

- ✧ Прикључење објекта извршити са цјевовода PEHD DN 100 mm, прикључном цијеви PEHD DN 25 mm (унутрашњи пречник);
- ✧ На мјесту прикључења предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за лаки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ✧ Водоводну цијев, полагати према важећим техничким прописима ;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјер DN 25 mm (ИНСА);
- ✧ Канализацију објекта прикључити на градску канализациону мрежу .

Напомена :

Постојећи АЦЦ цјевовод DN 200 mm који је био положен кроз ову катастарску парцелу (јужном страном), је измјештен цјевоводом PEHD DN 100 mm уз ивицу катастарске парцеле број 1622 к.о.Бијела у ширини парцеле .

- ✧ Издати пројектантски услови број 05-104/13 од 1.2.2013 год.,стављају се ван снаге .
- ✧ У прилог вам достављамо ситуацију терена.

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

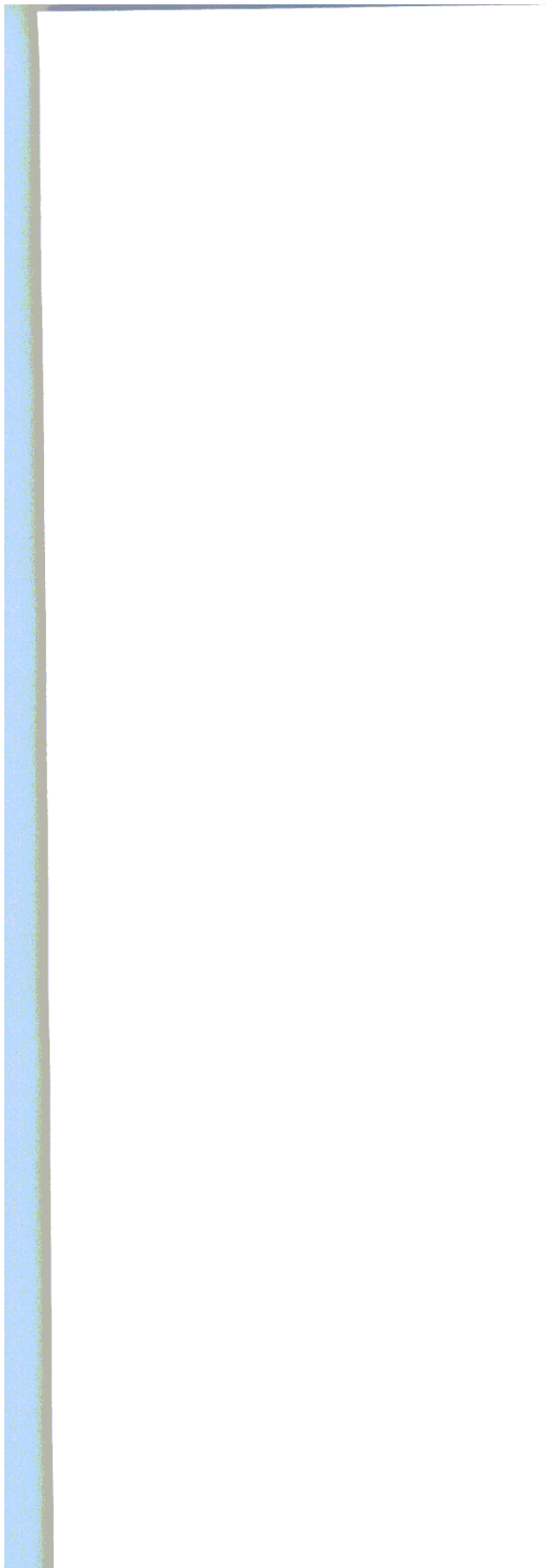
Референт за прикључке
на ВНК мрежи

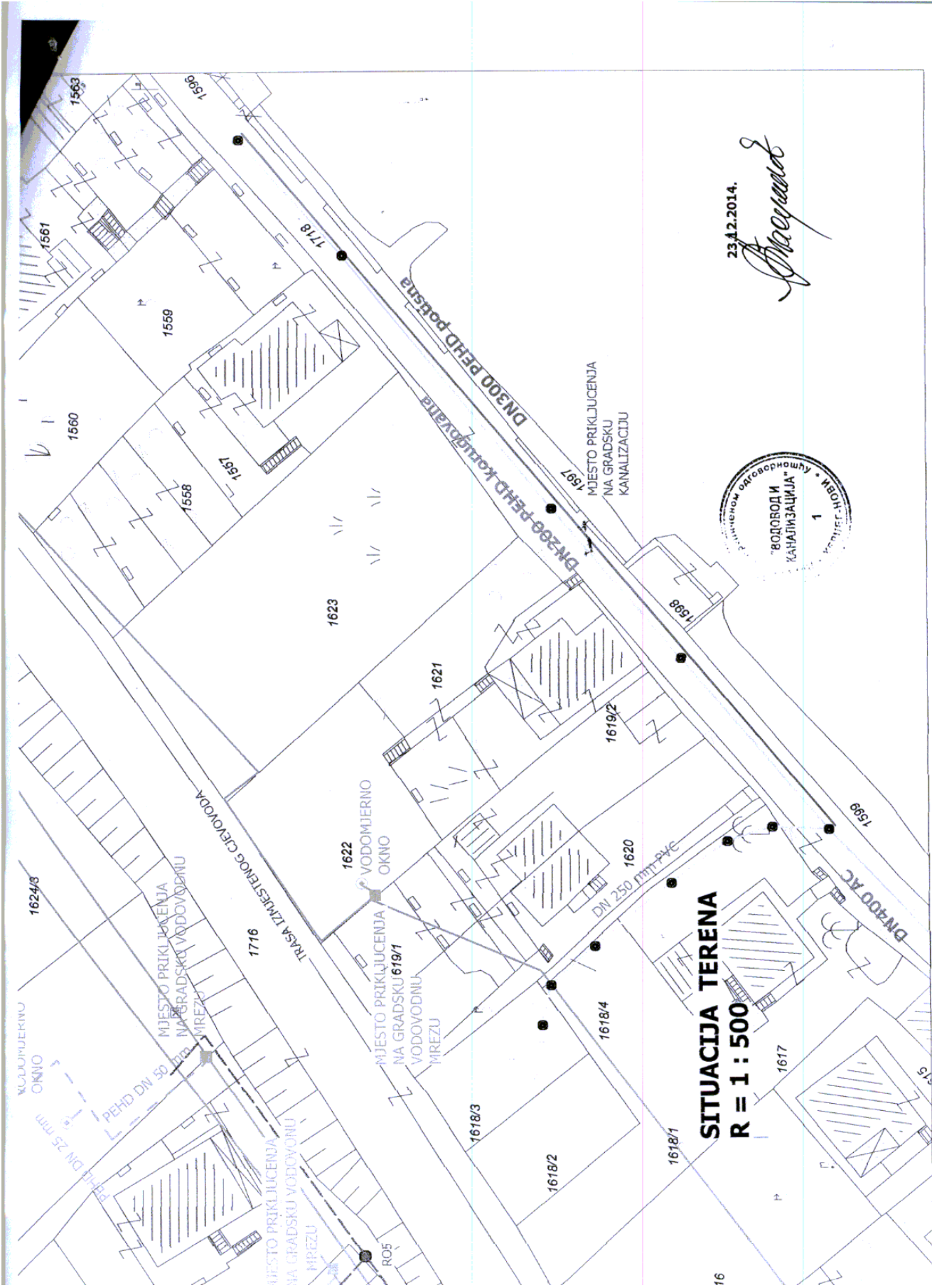
Билјана Пасуљевић

Технички руководилац

Мићо Стојановић



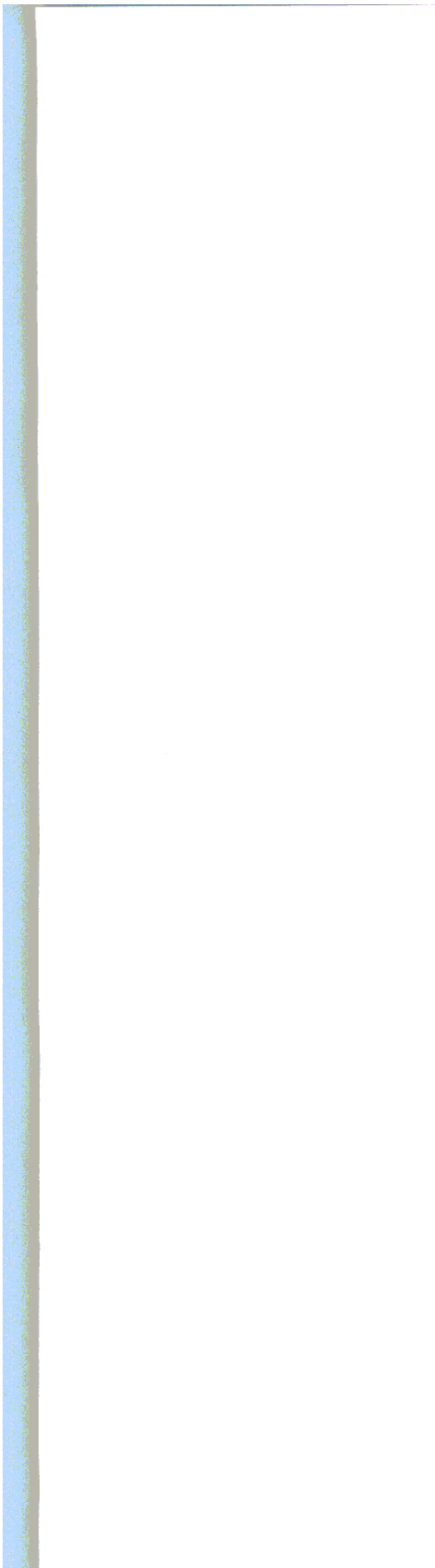




23.12.2014.

M. Stjepanović





1

2

3