

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
 Sekretarijat za prostorno planiranje,  
 izgradnju, komunalne djelatnosti i  
 zaštitu životne sredine  
 Broj: **02-3-350-1089/2014**  
 Herceg-Novi, 09.04.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Iurkevich Sergeia Igorevič iz Ruske Federacije, a po punomoćniku Tomić Svemiru iz Zelenika, na osnovu člana 62a. 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 i 33/14), člana 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 37/12), uvida u Detaljni urbanistički plan "Bijela-Centralna zona" ("Sl. list RCG", op. prop. broj 12/92 i 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 "porodične stambene zgrade", spratnosti (S)+P+1+(Pk), na urbanističkoj parceli koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 453/2 k.o. Bijela u Bijeloj.**

**NAPOMENA:** Do izdavanja građevinske dozvole za predmetni objekat, investitor je dužan da reguliše imovinsko-pravne odnose, a u vezi planom predviđene prilazne saobraćajnice predmetnoj parceli.

#### **A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

##### **1. PRILOŽENA I PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 453/2 k.o. Bijela u Bijeloj od 14.11.2014. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti 1557 k.o. Bijela, iz kojeg je evidentno da je Iurkevich Sergei Igorevič iz Ruske Federacije isključivi vlasnik katastarske parcele broj 453/2 k.o. Bijela u Bijeloj;
- Situacioni prikaz katastarske parcele broj 453/2 k.o. Bijela izrađen u R=1:200 od strane "GEOMAP" D.O.O. Herceg Novi dana 22.09.2014. godine.

##### **2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:**

- Predmetna parcela i objekat na njoj su u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-Centralna zona" ("Sl. list RCG", op. prop. broj 12/92 i 17/97);
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: list br.VI-Regulacija prostora utvrđeno je da se predmetna parcela i objekat na njoj nalaze u zoni stanovanja, dozvoljene spratnosti (Su)+P+1+(Pk).
- Tekstualnim dijelom Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-Centralna zona" ("Sl. list RCG", op. prop. broj 12/92 i 17/97), poglavlje 3.3. Izgradnja objekata, strana 39., dati su opšti uslovi za porodične stambene zgrade, a to su:
  - najveća korisna površina objekta 300 m<sup>2</sup>,
  - najviše stanova u jednom objektu 3
  - minimalna površina lokacije 300 m<sup>2</sup>
  - najpovoljnija spratnost P+1+Po na približno ravnom i blago nagnutom terenu (do 25<sup>0</sup>), te modifikacija te spratnosti prema uslovima terena (S+P+1)

- max spratnost za pokrenute terene nagiba većeg ili jednakog od  $25^{\circ}$  je S+P+I+Po
- $K_i \text{ max} = 0,8$  (koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije)
- $K_p = 0,4$  (koeficijent racionalne površine pod gabaritom je količnik bruto površine gabarita i površine lokacije)
- obavezan kolski ili pješački prilaz objektu
- denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili među spratu), koji moraju biti u skladu jedinstvenog gabarita (garaže, ostave, spramišta i sl.). Izuzetno kod nagnutih terena nagiba većeg od  $20^{\circ}$  pomoćne prostorije i garaže, mogu se izgraditi ispred objekta u vidu terasa prizemlja
- minimalna udaljenost od granice parcele je 2,5 m, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama-po regulacionom planu)
- obavezan je kosi krov nagiba  $21-26^{\circ}$ , dvovodan ili razuđen
- arhitektonski sklop objekta treba da odgovara podneblju za koje se gradi
- potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama.
- prizemni dio objekta se smatra suterenom ukoliko se njegov veći dio nalazi ispod nivoa terena prije započinjanja izgradnje, odnosno ako, mjereno na sredini objekta, pod iznad ove etaže ne izlazi više od 1,40 m iznad nivoa postojećeg terena (prema geodetskom snimku za izdavanje lokacije).
- potkrovnji dio objekta se smatra stambenim potkrovljem ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidan na ploči prethodne etaže ne prelazi 1,50 m

**Članom 2. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. List CG", op. prop. br.21/10) navodi se:** "Uslovi regulacije i urbanistički parametri izgrađenosti, pokrivenosti i spratnosti koji su definisani u planovima nižeg reda i dalje se primjenjuju, osim ograničenja *maksimalne površine individualnih stambenih objekata i maksimalnog broja stanova u istim*".

**B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA - po zahtjevu broj: 02-3-350-1089/2014 od 10.10.2014. godine**

**1. PRIRODNI USLOVI:**

- litološki opis: blokovi, odlomci i kršlje vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobina (S2), vapnenačka breča, oštrobrična zrna vezana vapnenačkim vezivom ili laporovitom glinom (E, 01, S1)
- nagib terena: od 10 do 20 stepeni
- dubina do vode: od 1,5 do 4,0 m
- stabilnost terena: uvjetno stabilan (podliježe denudaciji, razvoju erozionih procesa i klizanju)
- nosivost terena: od 12 do 20 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

**2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:**

- površina urbanističke parcele odgovara površini većeg dijela predmetne katastarske parcele broj 453/2 k.o. Bijela u Bijeloj i iznosi ~665 m<sup>2</sup>, prema dostavljenom Prepisu lista nepokretnosti 1557, izdatom od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-

1455/2014 od 12.11.2014. godine i grafičkom prilogu pomenutog Plana: list br.VI-Regulacija prostora;

- minimalna udaljenost od granice parcele je 2,5 m, čime se obezbeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama-po regulacionom planu);
- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja porodične stambene zgrade, do maksimalno dozvoljene spratnosti **(S)+P+1+(Pk)**, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;
- regulaciona **R.L.** i građevinska linija **G.L.** precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije.

**Napomena (opšta definicija):** *Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.*

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT:

- pod **porodičnom stambenom zgradom**, shodno članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) smatra se zgrada namjenjena za stanovanje površine do **500 m<sup>2</sup>** i sa **najviše četiri zasebne stambene jedinice**, što se primjenjuje i na predmetni objekat s obzirom da se isti nalazi u zoni individualne stambene izgradnje
- **oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja u tački 3. Uslovi za izgradnju, tački 3.2. Formiranje parcele (strana 38.) i 3.3. Izgradnja objekata (strana 39.), kao i članom 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) (što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova), a koji se odnose na:**
  - površina lokacije: **min 300 m<sup>2</sup>-max 700 m<sup>2</sup>**
  - najmanja dimenzija parcele (dužina parcele po građevinskoj liniji) na dijelu u kome se nalazi objekat: slobodan objekat **15m**
  - parcela se mora naslanjati na javnu komunikaciju (kolsku ili pješačku) najmanje **10,0 m** (dužina parcele po regulacionoj liniji), odnosno obavezan kolski ili pješački prilaz objektu
  - udaljenost građevinske parcele od regulacione linije postojeće ili planirane ulice sa kolovozom ne može biti veća od **25,0 m**
  - na građevinskoj parceli, ukoliko se ona naslanja na kolsku sobračajnicu, se mora obezbjediti mjesto za garažiranje ili parkiranje dva putnička vozila.
  - max. BRGP objekta je **500 m<sup>2</sup>** (porodični stambeni objekat)
  - najviše stanova u porodičnoj stambenoj zgradi je **4**
  - spratnost objekta je: **(S)+P+1+(Pk)** ((suteran)+prizemlje+sprat+(potkrovlje))
  - namjena objekta: **(suteran)**- pomoćni sadržaji (garaže, ostave, spremišta i sl.)
- prizemlje**-stanovanje
- sprat**-stanovanje
- (potkrovlje)**-stanovanje
- **Kp max= 40%** (Kp-koeficijent racionalne površine pod gabaritom), odnosno **266 m<sup>2</sup>** - dozvoljena površina urbanističke parcele pod objektom shodno prethodno navedenim uslovima
- **Ki max= 80%** (Ki-koeficijent izgrađenosti), prema proračunu **532 m<sup>2</sup>**, - dozvoljena korisna površina objekta u odnosu na površinu urbanističke parcele shodno prethodno navedenim uslovima, odnosno **max. BRGP 500 m<sup>2</sup>** - redukovana članom 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08),
- *"Prizemni dio objekta se smatra suteranom ukoliko se njegov veći dio nalazi ispod nivoa terena prije započinjanja izgradnje, odnosno ako, mjereno na sredini objekta, pod iznad ove etaže ne izlazi više od 1,40 m iznad nivoa postojećeg terena (prema geodetskom snimku za izdavanje lokacije)."*
- maksimalno dozvoljena visina nadzvitka za potkrovlje: **1,50 m**
- *"Potkrovni dio objekta se smatra stambenim potkrovljem ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidak na ploči prethodne etaže ne prelazi 1,50 m."*

- "Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja."

- 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 iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- a) za spratnost **P: 4,00m** ;
- b) za spratnost **P+Pk: 5,50m** ;
- c) za spratnost **P+1: 8,00m** ;
- d) za spratnost **P+1+Pk: 9,50m**

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### *Materijal konstrukcije:*

- **temelji:** betonski, armiranobetonski

- **zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu)

- **stubovi:** betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom

- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja)

##### *Materijali obrade:*

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za I klimatsku zonu)

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

- **krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravnih pročeljskih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima;

- **krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima; obavezan je kosi krov nagiba 21-26<sup>0</sup>, dvovodan ili razuđen

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

##### *Arhitektonsko oblikovanje:*

- izgled i kvalitet predmetne izgradnje, odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije,

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

#### 5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

##### *Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garadiranje:*

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjediti sa planirane prilazne saobraćajnice;

- **parkiranje i garažiranje vozila** u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbjediti na predmetnoj urbanističkoj parceli. Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi **2,35 x 5,00 m**. Planirani stepen motorizacije prema GUP-u je **1,1 PM/domaćinstvu** (strana 23, poglavlje Parking površine), dok je Planom određeno da se u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbjedi **najmanje dva parking**, izuzetak čine objekti koji nemaju kolski prilaz ili se zbog terenskih uslova ne može automobilom prići u dvorište;

- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

**Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
- dozvoljena visina potpornih zidova: 3,00 m uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom
- 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
- preporučuju se odrine sa pergolama iznad terase i oko kuće
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
- glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita
- ograda prema javnoj površini max. visine 1,50 m; materijal-ograđivanje kamenim zidom i čelikom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40 do 60 cm, a čelična ograda od 90 do 110 cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija; ograđivanje izvesti unutar katastarske parcele
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele

**Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- postojeće zelenilo, maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama biljaka, oko kuće se preporučuju žbunaste formacije otporne na posolicu i insolaciju kao i male grupe ili pojedinačna stabla visokodekorativnih biljaka različitog habitusa (oblik krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijetova

**Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Neophodno je obezbijediti prilaze javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba.
- Nivelacije pješćakih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

**6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:**

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG;
3. U skladu sa članom 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br.27/07) propisano je da ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i vodne uslove izdate od nadležnog organa lokalne samouprave.

**7. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar idr.)
- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);

- 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.

## **8. USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE:**

### ***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

### ***Zaštita prirodnih vrijednosti:***

- u skladu sa članom 10. Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina, sastavni dio tehničke dokumentacije je i *plan hortikulturnog uređenja slobodnih površina*.
- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);
- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

### ***Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:***

- 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 razlika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.)

## **9. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:**

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehnička dokumentacije za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno članu 93. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi, po svim potrebnim fazama, u skladu sa pomenutim Zakonom, ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa članom 86., 87., 88., 89. i 90. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 81/08).
4. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima), Elaborat zaštite na radu (shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", broj 79/04 i "Sl. list CG", broj 26/10, 73/10 i 40/11), kao i Projekat geoloških istraživanja, (shodno članu 7. Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).

## **10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :**

1. Skica plana lokacije izrađena na situacionom prikazu katastarske parcele broj 453/2 k.o. Bijela, R-1:200 izrađenom od strane "GEOMAP" d.o.o. Herceg Novi od 22.09.2014.godine;
2. Izvodi iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-Centralna zona" ("Sl. list RCG", op.prop. broj 12/92 i 17/97);

3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi);
4. Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Herceg Novi;
5. Uslovi za izgradnju izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji se nalaze na sajtu Opštine Herceg Novi;
6. Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG.

**SAVJETNIK STARJEŠINE,**

*Sanja Todorović*  
arh.Sanja Todorović dipl.ing.

**SEKRETAR,**

*Mladen Kadić*  
arh.Mladen Kadić dipl.ing.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.





SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-

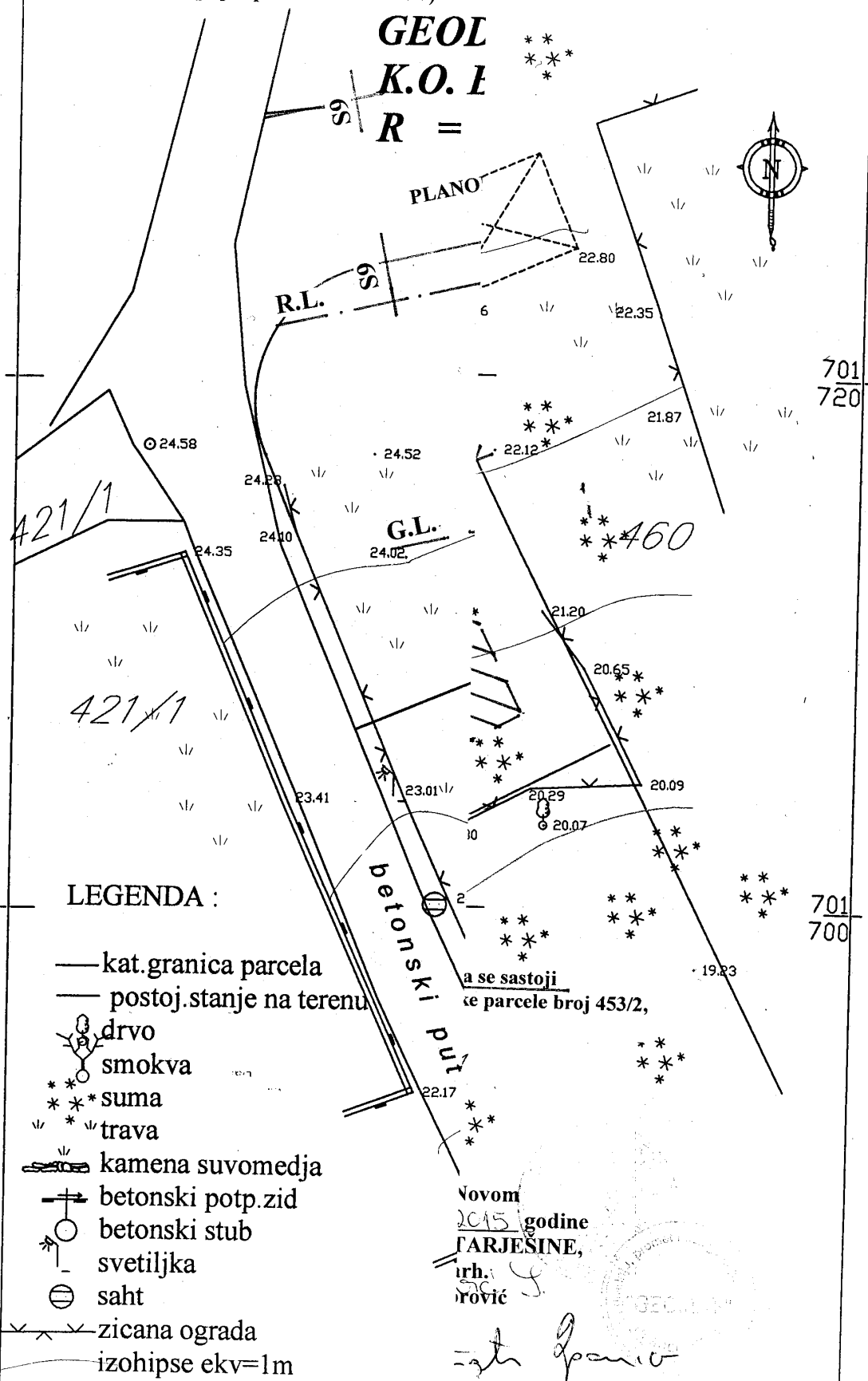
Broj: 02-3-350-1089/2014 od 09.04.2015. godine

Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Bijel:

(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

737

3.



LEGENDA :

- kat.granica parcela
- postoj.stanje na terenu
- drvo
- smokva
- suma
- trava
- kamena suvomedja
- betonski potp.zid
- betonski stub
- svetiljka
- saht
- zicana ograda
- izohipse ekv=1m

Novom  
2015. godine  
FARJESINE,  
irh.  
irović

*Farjesine*

Herceg-Novi 22.09. 2014.god

701  
720

701  
700

701  
680

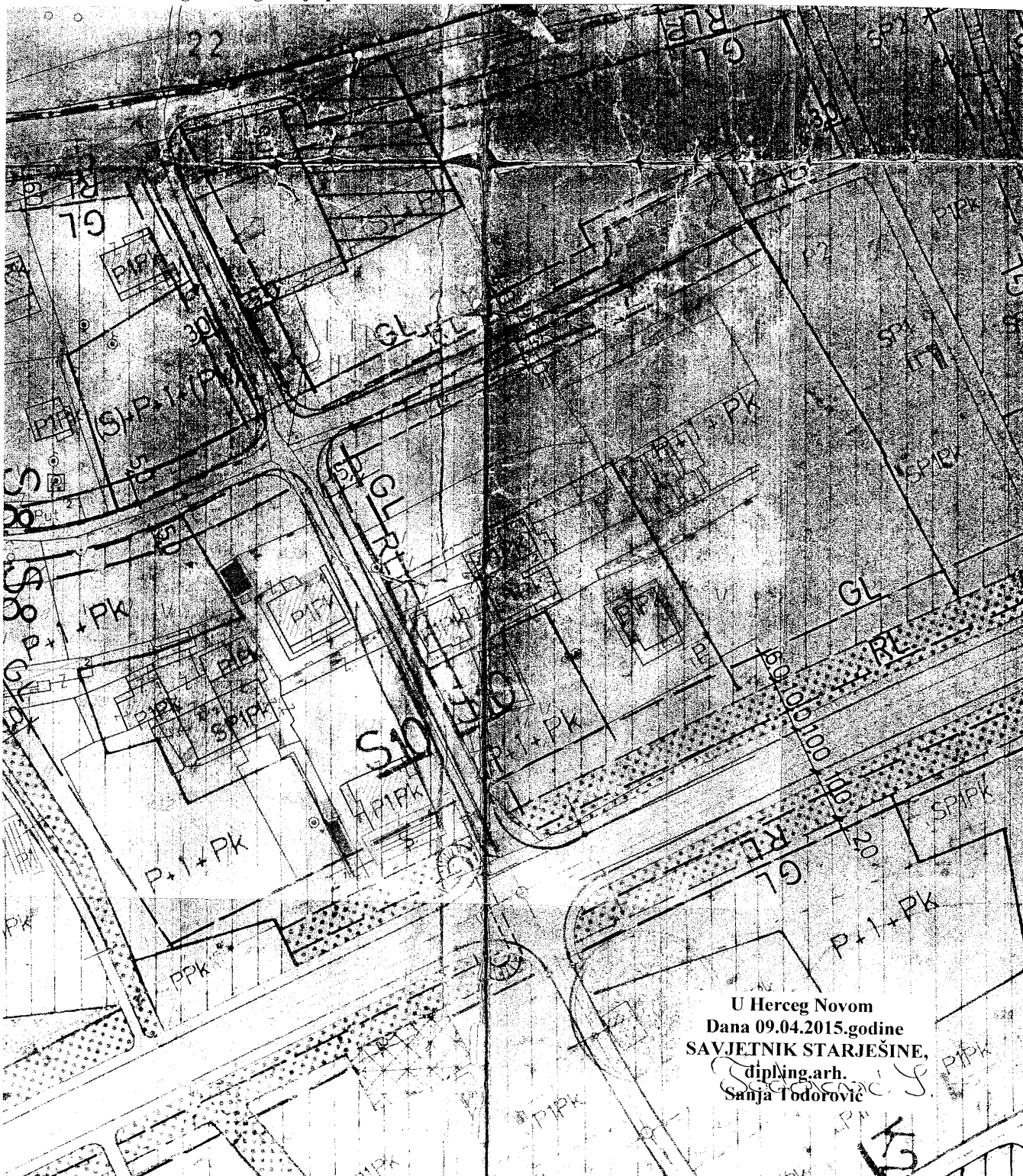
554  
554

\_\_\_\_\_

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

Prilog: VI-Regulacija plana



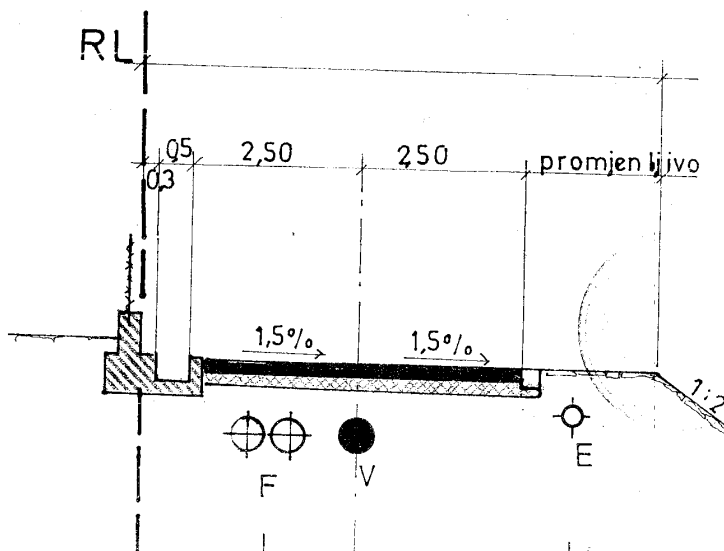
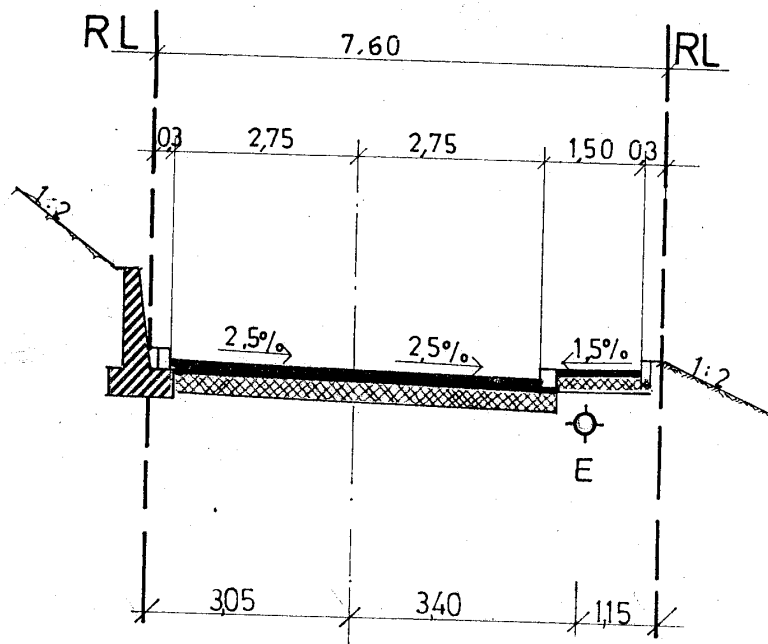
U Herceg Novom  
Dana 09.04.2015.godine  
SAVJETNIK STARJEŠINE,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

Prilog: VII-POPREČNI PROFIL



U Herceg Novom  
Dana 09.04.2015.godine  
SAVJETNIK STARJEŠINE,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović



M-M

MAGISTRALNI PUT

A-A

SABIRNA ULICA

S-S

STAMBENA ULICA

K-K

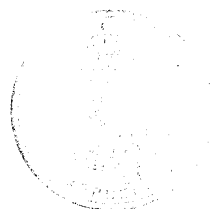
KOLSKO - PJEŠAČKA  
ULICA

T-T

PJEŠAČKE  
KOMUNIKACIJE

P-P

PARKING  
POVRŠINA



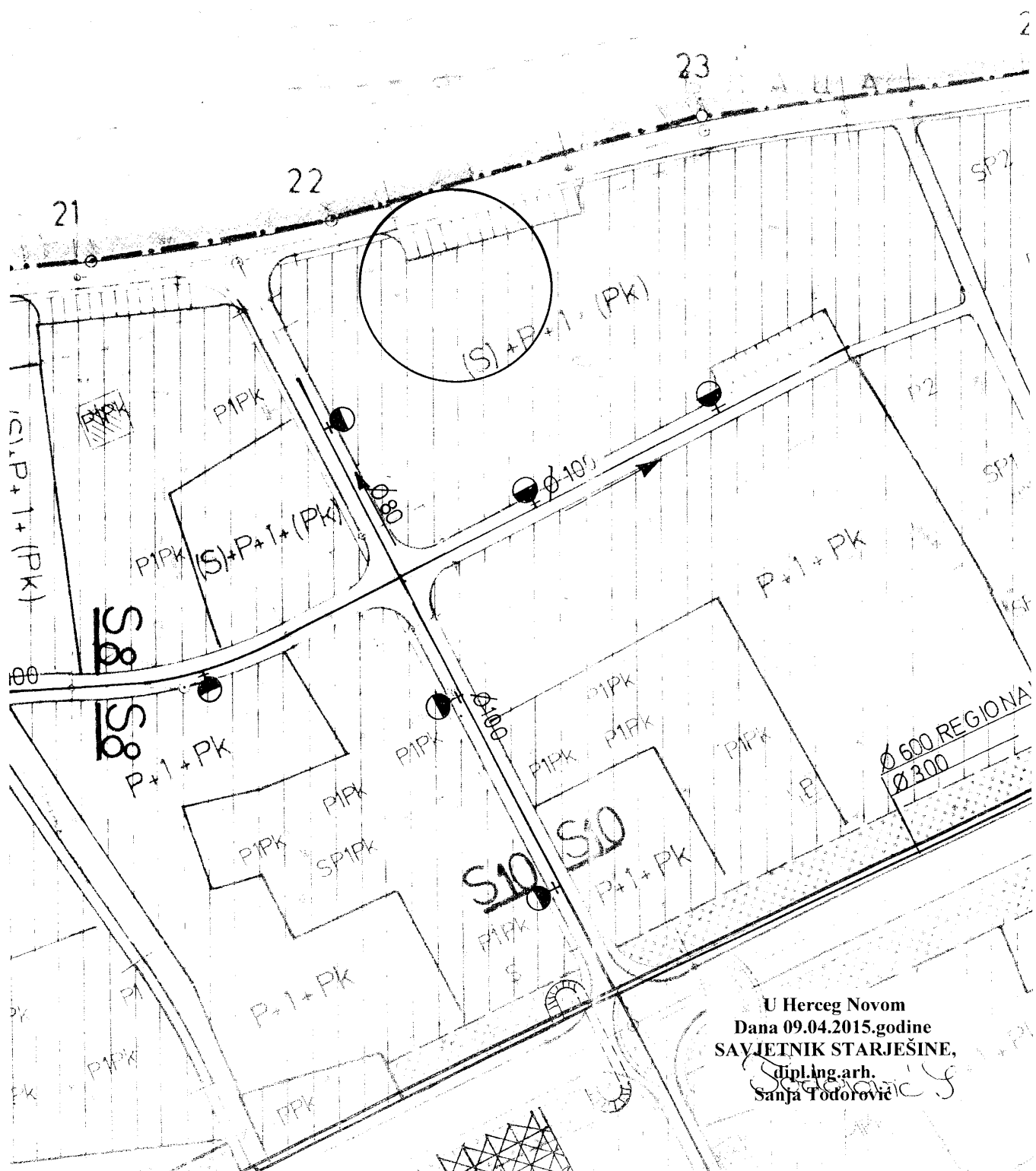




CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.



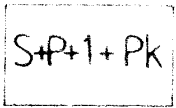
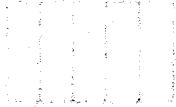

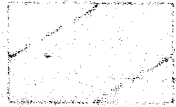



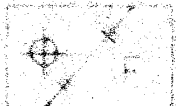
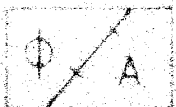



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

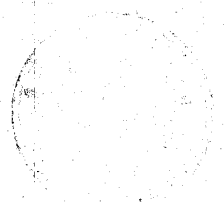
Prilog: IX-VODOVOD-planirano stanje



U Herceg Novom  
Dana 09.04.2015.godine  
SAVIJETNIK STARJEŠINE,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović



	TURIZAM
	SPRATNOST
	SPRATNOST
	STANOVANJE
	HIDRANT
	KORIDORI INSTALACIJA
	GRANICA OBRADE
	GRAĐEVINSKA REGULACIONA LINIJA
	VODOVOD
	FEKALNA KANALIZACIJA
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	ELEKTRIČNOGOVOD
	TELEFONSKA LINIJA
	IZLAZ

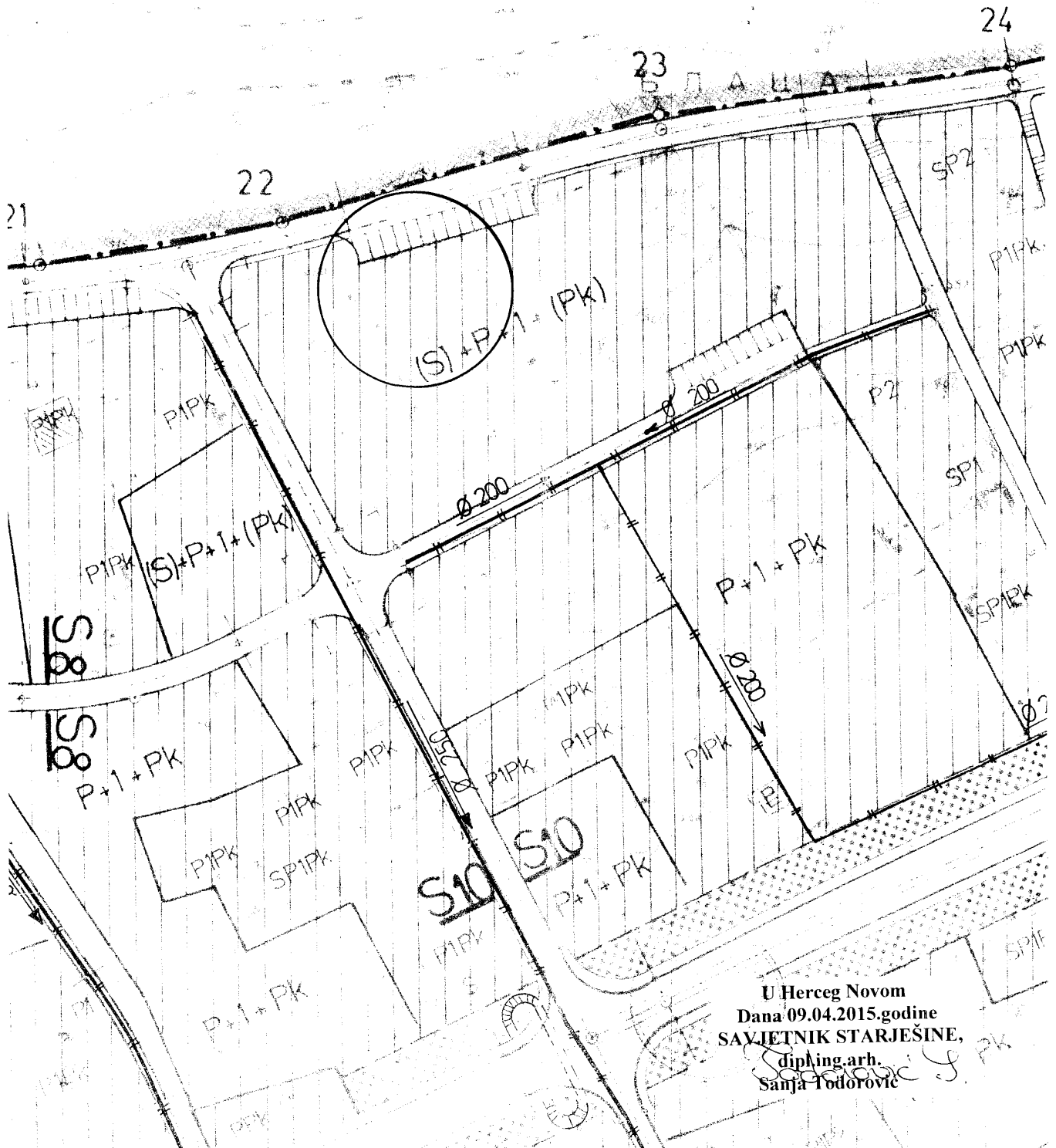




CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

Prilog: X-FEKALNA I KIŠNA KANALIZACIJA-planirano stanje

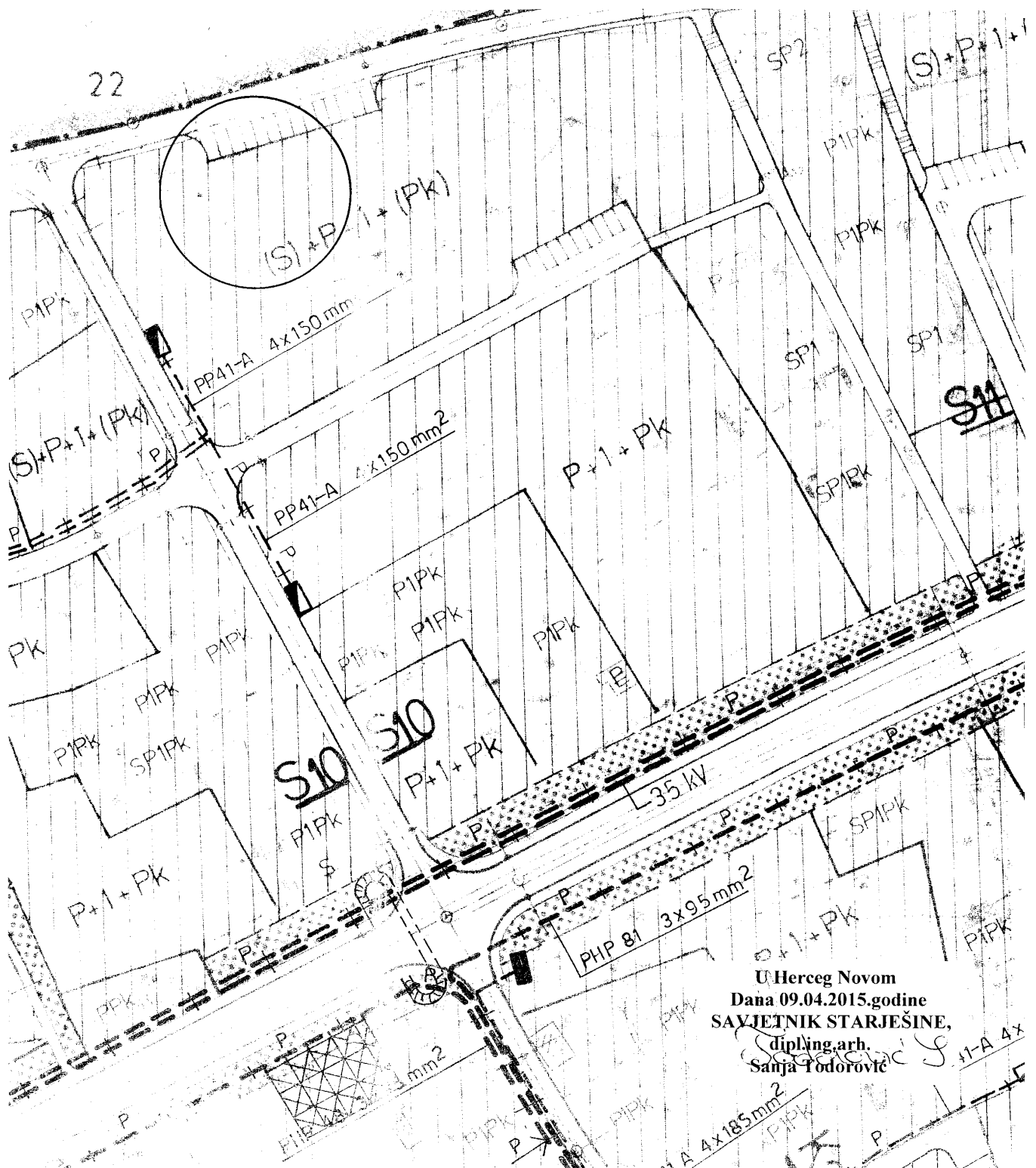




CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

Prilog: XII-ELEKTROMREŽA-planirano stanje









GRADNJA



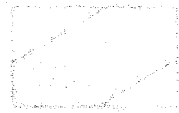
TURIZAM



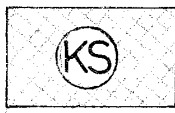
STANOVANJE



SPRATNOST



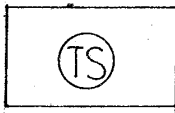
GRADNJA  
INSTALACIJA



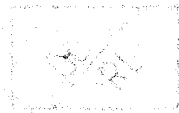
KOLEKTIVNO  
STANOVANJE



GRANICA  
OPRADE



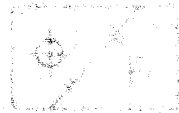
TRAFO  
STANICA



GRADEVINSKA  
REGULACIJSKA  
LINIJA



VODOVOD



FEKALNA  
KANALIZACIJA



ATMOSFERNA  
KANALIZACIJA



OPREDELBA



ELEKTRIFIKACIJA



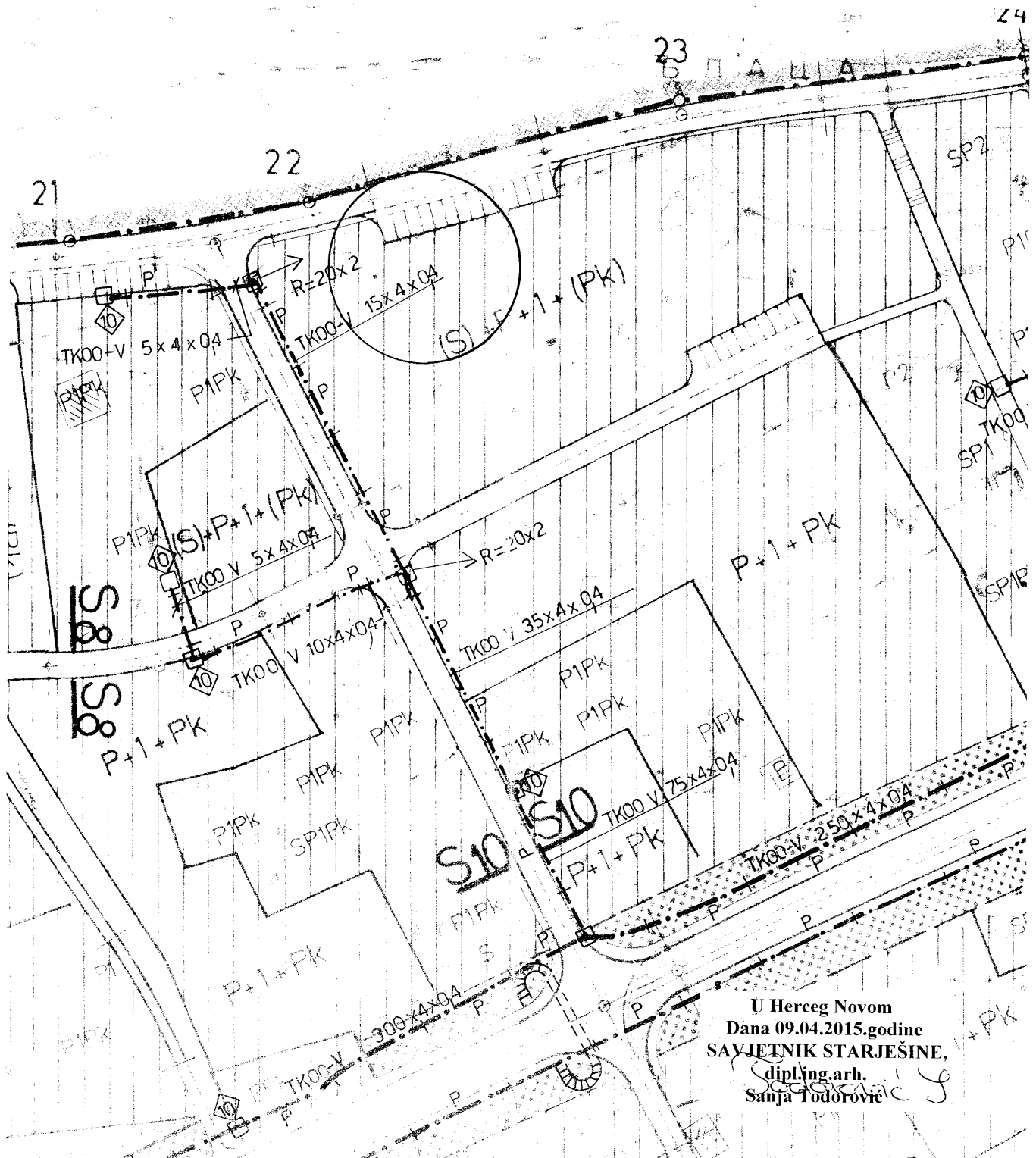
TRAVNI



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1089/2014  
Herceg Novi, 09.04.2015.god.

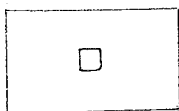
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-Centralna zona“  
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 12/92 i 17/97)

Prilog: XIII-TT MREŽA-planirano stanje



---

SPORT I  
REKREACIJA



TT ŠAHT

TURIZAM

SPRATNOST

◀OLEKTIVNO  
STANOVANJE





**ВОДОВОД И  
КАНАЛИЗАЦИЈА**  
D.O.

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут 10, Херцеговачки бр. 3  
Жиро број: 525-1470-98; 510-169-18  
ПИБ: 02293196 ГДБ: 2031-00090-7  
e-mail: vodovodni@t-com.me  
www.vodovodni.co.me

Централа: +382 (0)31 323-166  
Директор: 322-174  
Технички сектор: 325-161  
Телефакс: 324-090

Број: 02-432/15  
Херцег Нови, 3.3.2015.год.

УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО  
ХЕРЦЕГ НОВИ

Број	Датум	Страна	Лист
02-3-350-1089/2014	1/2		

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
IURKEVICH SERGEIA IGOREVIC  
Пуномоћник : Томић Свемир, ЗЕЛЕНИКА

**ПРЕДЛОГ број 02-432/15 од 24.2.2015**  
**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 „породичне стамбене зграде“, спратности (С)+П+ 1(Пк), на урбанистичкој парцели која се састоји од већег дијела катастарске парцеле број 453/2 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова бр 02-3-350-1089/2014 од 16.2.2015.предлаже се :

**Алтернатива 1 :**

- ❖ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак РЕНД DN 19 mm (унутрашњи пречник) са цјевовода РЕНД DN 100 mm ;
- ❖ На мјесту прикључења треба предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за лаки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ❖ Водоводну цијев, полагасти путем ,у ров димензије 0,30 x 0,60 m на слоју пијеска (фракције 0 - 4 mm) d =10 cm ,гдје се након полагања цијеви наноси слој пијеска исте дебљине ;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити централни водомјер DN 19 mm (ИНСА) ;
- ❖ Мјесто прикључења стамбеног објекта на градску канализациону мрежу је на новоизграђеном канализационом колектору PVC DN 200 mm ;

**Алтернатива 2 :**

- ❖ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак РЕНД DN 25 mm (унутрашњи пречник) са цјевовода РЕНД DN 100 mm ;
- ❖ На мјесту прикључења треба предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за лаки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ❖ Водоводну цијев, полагасти путем ,у ров димензије 0,30 x 0,60 m на слоју пијеска (фракције 0 - 4 mm) d =10 cm ,гдје се након полагања цијеви наноси слој пијеска исте дебљине ;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са ливено жељезним поклопцем у које ће се монтирати централни водомјер DN 25 mm (ИНСА) и водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно ;
- ❖ У прилог достављамо ситуацију терена са орјентационо уцртаним мјестима прикључења .

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВИК мрежи

Љиљана Масуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководиоца

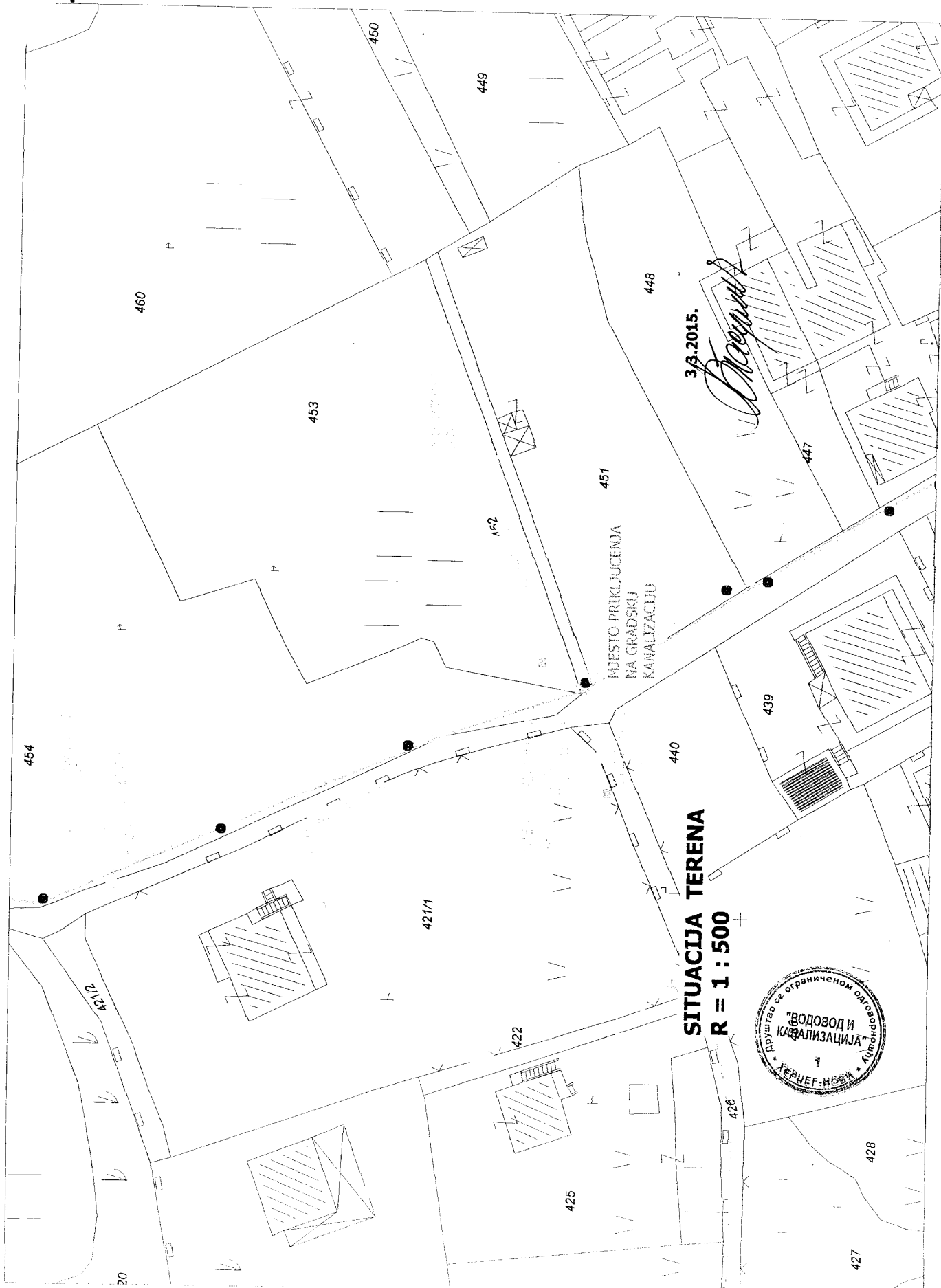
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.



Зоран Шабановић  
дипл.инг.маш.

---





3.3.2015.

*[Handwritten Signature]*

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIJU

**SITUACIJA TERENA**  
**R = 1 : 500**



---

.

**Crna Gora**  
**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju ,**  
**komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine**  
**br. 02-3-231-36/2015**  
**Herceg Novi, 31.3.2015. godine**

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju ,komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi , rješavajući po zahtjevu investitora Iurkevich Sergeia Igorevič iz Ruske Federacije u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova , a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju „porodične stambene zgrade“ , na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/13,39/13,33/14), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave (“Sl. list CG-opštinski propisi” br. 7/15) , člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP „Bijela-centralna zona“ („Sl. list RCG – opštinski propisi“ 12/92 i 17/97) , izdaje

#### **SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju „porodične stambene zgrade“ dozvoljene spratnosti S+P+1+Pk , na urbanističkoj parceli koje se sastoji od većeg dijela kat.parc. 453/2 K.O. Bijela u Bijeloj , a priključuje se indirektno na nekategorisani put –kat.parc. 441 K.O. Bijela

##### **1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI**

###### **1.1.Postojeće stanje**

- Glavna prilazna saobraćajnica do lokaliteta kome pripada kat.parc. 453/2 K.O. Bijela je nekategorisani put- zemljište označeno kao kat.parc. 441 K.O. Bijela , koji se priključuje na Jadransku magistralu.  
Predmetna urbanistička parcela udaljena je cca 20 m od pristupnog puta, tako da ista nema obezbjedjen direktan prilaz sa javnog puta.

###### **1.2.Planirano stanje**

- **Urbanistička parcela koja se sastoji od većeg dijela kat.parc. 453/2 K.O. Bijela u Bijeloj** nalazi se u zoni u kojoj je predviđena izgradnja „porodične stambene zgrade“ spratnosti **S+P+1+Pk** .
- U planiranom stanju DUP-a „Bijela-centralna zona“ pristupna saobraćajnica do predmetne urbanističke parcele , označena „S10-S10“ , predviđena je kao dvosmjerna stambena ulica , ukupne širine putnog profila B= 6,80 m sa jednostranim trotoarom širine 1,50 m .Planirana saobraćajnica situaciono je postavljena duž trase postojećeg prilaznog puta, pri čemu je predviđeno proširenje putnog profila u odnosu na postojeći nekategorisani put koji je u upotrebi za predmetno naselje .

**Do privođenja namjeni zemljišta u zahvatu planirane stambene ulice preko koje je obezbjedjen kolski prilaz do predmetne urbanističke parcele, investitor je dužan pribaviti saglasnost za službenost pješačkog ili kolskog prilaza od postojećeg nekategorisanog puta, kat.parc. 441 K.O. Bijela , do parcele 453/2 K.O. Bijela.**

---

**Investitor prema članu 67 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08,40/10,34/11, 40/11,47/11,35/13,39/13, 33/14) može izvesti komunalno opremanje građevinskog zemljišta , u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom.**

**2.Parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti u dvorištu stambenog objekta, u okviru predmetne urbanističke parcele.Uredjenje parking prostora izvesti koristeći šemu upravnog ili kosog parkiranja ,a veličina jednog parking mjesta iznosi (2,35 x 5,0)m. Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz Plana ,iznosi najmanje **два parking mjesta** .

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

**3.Propisana širina zaštitnog pojasa puta** , udaljenost između regulacione i građevinske linije, u kome se ne može graditi stambeni i pomoćni objekat, kopati rezervoar, septička jama i sl. iznosi 5,0m.

**4.Regulaciju površinskih voda** u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na prilaznu saobraćajnicu.

**5. Tehničku dokumentaciju** raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasnosti za priključenje objekta na opštinski put.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

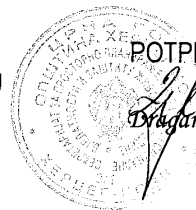
SAMOSTALNI SAVJETNIK  
ZA GRADSKU INFRASTRUKTURU

*Tatjana Vuković dipl.ing.grad.*

*Bylohit Majone*

POTPREDSJENIK

*Bogdan Janković*



---