

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1138/2014  
Херцег-Нови, 30.03.2015. године

Рјешавајући по захтјеву **Стефановић Натхалие** из Херцег Новог, на основу члана 62а Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( "Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 40/13) и увида у Детаљни урбанистички план Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13), Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине Општине Херцег-Нови издаје

## УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације

за реконструкцију објекта, на локацији која се састоји од УП 650 а која се састоји од дијелова катастарских парцела бр. 157/1, 157/2, 160/1, 160/2, 160/5 и 162/1 све К.О. Ђеновићи, Општина Херцег Нови

**НАПОМЕНА : До издавања Рјешења за реконструкцију објекта потребно је рјешити све имовинско правне односе и правна питања неопходна за издавање истог.**

### 1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Овјерена копија катастарског плана за кат. парц. бр. 162/1, 157/2, 160/2, 157/1 и 160/5 све К.О. Ђеновићи од 31.10.2014.г. издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000;
- Оригинал Геодетске ситуације терена катастарске парцеле бр. 162/1 и 157/2 све К.О. Ђеновићи, Р-1:250, која је израђена од „ГЕО М” Д.О.О. Херцег Нови дана 05.12.2014.г.;
- Препис листа непокретности бр. 455 за К.О. Ђеновићи који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 24.10.2014.године, а којим се доказује да је **Жугић Жарко** власник на земљишту катастарских парцела број **160/1 и 160/5 све К.О. Ђеновићи**;
- Препис листа непокретности бр. 452 за К.О. Ђеновићи који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 24.10.2014.године, а којим се доказује да је **Радаковић Слободанка** власник на земљишту катастарских парцела број **157/1, 160/2 и 161/2 све К.О. Ђеновићи**;
- Препис листа непокретности бр. 714 за К.О. Ђеновићи који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 24.10.2014.године, а којим се доказује да је **Стефановић Натхалие** власник на земљишту кат. парцела број **157/2 и 162/1 све К.О. Ђеновићи**;
- Увјерење бр. 958-109-2086/2014 издато од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови;

- Увјерење бр. 958-109-2087/2014 издато од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови;
- Одобрење за градњу број 04-Уп/1-576/80 од 28. маја 1980. године издато од стране Секретаријата за грађевинске и комуналне послове;

## 2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:

Предметна локација се састоји од УП 650 а која се састоји од дијела катастарске парцеле број 157/1 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 95\text{m}^2$ , од дијела катастарске парцеле број 157/2 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 239\text{m}^2$ , од дијела катастарске парцеле број 160/1 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 194\text{m}^2$ , од дијела катастарске парцеле број 160/2 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 241\text{m}^2$ , од дијела катастарске парцеле број 160/5 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 301\text{m}^2$ , и од дијела катастарске парцеле број 162/1 К.О. Кумбор у површини од  $\sim 313\text{m}^2$ .

**НАПОМЕНА :** До подношења Рјешења за реконструкцију објекта потребно је израдити Геодетски елаборат којим ће се прецизно утврдити од којих катастарских парцела и у којој површини се састоји предметна локација УП 650.

- Урбанистичка парцела:

Координате граничних тачака урбанистичке парцеле УП 650 – П=1383.16м<sup>2</sup>

УП 650		
Бр.	х	у
3	6550509.78836	4699572.23279
4	6550515.16515	4699551.27978
5	6550517.27882	4699549.13193
6	6550519.44891	4699548.53781
7	6550528.93000	4699556.67000
8	6550530.85000	4699558.09000
10	6550533.23681	4699583.65625
11	6550550.61000	4699592.12000
12	6550564.14000	4699590.78000
13	6550563.51000	4699586.16000
14	6550562.75000	4699583.24000
15	6550560.87000	4699579.63000
16	6550558.93000	4699576.03000
17	6550555.99000	4699572.45000
18	6550571.21000	4699565.67000
19	6550537.50589	4699563.97887
20	6550540.58000	4699566.45000
24	6550569.09000	4699554.95000
Координате грађевинске линије		
XIX	6550512.54139	4699573.57399
XX	6550514.47805	4699566.02696
XXI	6550526.93878	4699564.60558
XXII	6550535.56749	4699565.65679
XXIII	6550540.36487	4699569.77164
XXIV	6550569.68247	4699557.94588

- **Параметри регулације:**

- Удаљеност објеката од регулационе линије (колске улице или тротоара) не може бити мања од 5 м (осим ако није другачије дефинисано у графичком прилогу бр.7);
- Минимална удаљеност објекта од сусједне парцеле 2.5м, изузев 1.5м у случају када се на сусједној парцели не налази објекат, нити се планира изградња тј. предвиђене су зелене површине или када је то условљено обликом парцеле а могуће је на тај начин испоштовати нормативе и стандарде за изградњу слободностојећих објеката (осим ако није другачије дефинисано у графичком прилогу бр.7);

### 3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија Iб		Температура	
Нагиб терена	0° - 10°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	> 4 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	Условно стабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	>200 KN/m <sup>2</sup>	Облачност	
<b>Сеизмичка микрорејонизација</b>		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно годишње ведрих дана има 104,7;	
Зона	<b>Ц1</b>	<b>Инсолација</b>	
Сеизмичност	Q <sub>мах</sub> =0,16q K <sub>с</sub> =0,08	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик	Инт.земљотреса IX (МЦС)	Количина падавина	средња год. 1970 мм
<b>Инжењерскогеолошка карта</b>		<b>Интензитет и учесталост вјетрова</b>	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина ( 41%)	
Насlage промјењљиве водопрпусности, релативно мале дебљине			

#### **4. УСЛОВИ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА, МАКСИМАЛНИХ КАПАЦИТЕТА, ХОРИЗОНТАЛНОГ И ВЕРТИКАЛНОГ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА:**

На урбанистичкој парцели УП 650 планирана је зона становања средњих густина.

##### **Услови за постојеће објекте**

Постојећи објекат у смислу овог Плана је објекат који постоји у простору и евидентиран је у графичком прилогу бр.4б. Постојећим објектом сматрају се и они објекти који су добили грађевинску дозволу у периоду израде овог плана, а чије постојање на терену није ажурирано на геодетској подлози као и сваки други објекат који има одобрење за градњу.

За постојеће неформално изграђене објекте који задовољавају овим планом дефинисане услове издаје се одговарајуће одобрење за изградњу, а за постојеће објекте који су дјелимично неформално изграђени издаје се одговарајуће одобрење за реконструкцију.

##### **Услови за постојеће објекте који нису прекорачили планом дефинисане урбанистичке параметре - услове за изградњу дате за припадајућу зону**

За постојеће објекте, који својим положајем на парцели, укупном БРГП и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара на нивоу намјене тј. нису прекорачили планом дефинисане услове за изградњу дате на нивоу припадајуће зоне у односу на њихову урбанистичку парцелу, дозвољена је реконструкција, ако се испоштују сви општи услови - урбанистички параметри за припадајућу зону, као и сљедеће:

- Кота сљемена објекта који се налази испред, а у правцу инсолације и визура, не може прелазити коту парапета посљедње етаже сусједног објекта који се налази иза (за терене у нагибу).
- Обавезан је услов да се за сваку нову стамбену јединицу, као и туристички апартман или пословни простор, обезбиједи потребан број паркинг мјеста у оквиру исте урбанистичке парцеле (површински паркинг, гаража, у склопу или ван објекта).
- Рјешењем косих кровова сусједних објеката који се додирују обезбиједити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- Прије прибављања докумената неопходних за доградњу и надградњу обавезно је провјерити статичку и сеизмичку стабилност објекта као и геомеханичка својства терена на микролокацији
- Дограђени дијелови објекта у архитектонском смислу морају бити укомпоновани у постојећи објекат.

Такође се омогућава и адаптација и одржавање оваквих објеката, као и промјена намјене у оквиру објекта уколико је за то дата могућност кроз опште услове - дозвољене намјене за припадајућу зону.

Дозвољена доградња и надградња се може извршити до нивоа предвиђеног урбанистичким параметрима за намјену тј. зону у оквиру које се урбанистичка парцела налази (индекси покривености и изграђености, спратност, БРГП, као и поштовање удаљења од сусједних урбанистичких парцела и прописаних грађевинских линија, као и уз испуњење свих осталих УТУ датих за ту намјену). При томе, максимална планирана БРГП и максимална покривеност урбанистичке парцеле укључују и помоћне објекте, што значи да се у случају

доградње и надградње основног објекта на парцели, од максималне дозвољене покривености и максималне БРГП одузима површина постојећег основног објекта и површина помоћних објеката, па се урбанистичко - технички услови за доградњу издају на основу тако добијене разлике.

Не предвиђа се вертикална надоградња помоћних објеката, као ни њихова адаптација и пренамјена у комерцијалне дјелатности, становање или становање за потребе туризма.

#### **Услови за постојеће објекте који су прекорачили планом дефинисане урбанистичке параметре - услове за изградњу дате за припадајућу зону**

Уколико објекат у постојећем стању (или основни и помоћни објекат заједно) на парцели премашује макар један Планом дефинисан параметар (индекс изграђености или спратност) није дозвољена било каква даља интервенција, осим издавања одобрења за изградњу или реконструкцију у границама постојећег стања, ако је планом предвиђено њихово задржавање.

Сви постојећи објекти који су премашили индекс покривености могу се надоградити до максимално дозвољеног индекса изграђености. За постојеће стање оваквих објеката мјеродавни су габарити и спратност приказани у графичком прилогу бр. 4б који се односи на постојеће стање. За овакве постојеће објекте важи сљедеће:

- предвиђено је издавање одговарајућих одобрења за изградњу или реконструкцију у предвиђено је само текуће одржавање и реконструкција у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима
- предвиђено је само текуће одржавање и санација у затеченим габаритима и постојећој спратности до њихове замјене, уколико не постоји други законски основ за рушење;
- није предвиђена њихова даља реконструкција, доградња или адаптација мимо графичког прилога бр.4б
- није предвиђена промјена постојеће површине мимо графичког прилога бр.4б
- дозвољена је реконструкција постојећих ограда и потпорних зидова ради санације терена (клизишта).

Изузетно у случају реконструкције која подразумијева надоградњу објеката чији постојећи габарити прелазе планом дефинисане грађевинске линије и минимална растојања од сусједа, а задовољавају све остале прописане услове за припадајућу зону, могуће је дозволити надоградњу уз поштовање услова прописаних у следећој тачки.

#### **Услови за постојеће објекте који су прекорачили планом дефинисане услове регулације – грађевинске линије и прописану удаљеност од сусједних парцела за припадајућу зону, а задовољавају све остале урбанистичке параметре**

За постојеће објекте чији габарити прелазе планом прописана минимална растојања од сусједних парцела за припадајућу зону или дефинисане грађевинске линије, а задовољавају остале урбанистичке параметре, могућа је изградња или реконструкција према графичком прилогу бр.4б и надоградња у оквирима постојећих хоризонталних габарита, а бочна доградња до границе овим планом дефинисане грађевинске линије, ако се тиме не прелазе остали

прописани параметри (максимална спратност, индекс изграђености, индекс покривености, број паркинг мјеста и др....), али уз сљедеће услове:

- Кота сљемена објекта који се налази испред, а у правцу инсолације и визура, не може прелазити коту парапета посљедње етаже сусједног објекта који се налази иза (за терене у нагибу).
- Да се не затворе отвори на постојећем сусједном објекту који има одобрење за изградњу, на страни према објекту који се надограђује (двојни објекти и сл.)
- Рјешењем косих кровова сусједних објеката који се додирују обезбиједити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- Прије израде техничке документације за доградњу и надоградњу обавезно је провјерити статичку и сеизмичку стабилност објекта као и геомеханичка својства терена на микролокацији.
- Дограђени дијелови објекта у архитектонском смислу морају бити укомпоновани у постојећи објекат.

Приликом реконструкција објеката које подразумијевају бочне доградње морају се поштовати планом дефинисане грађевинске линије, прописана минимална удаљеност од сусједних парцела, као и сви остали општи услови за припадајућу зону.

У зони захвата уместо реконструкције, инвеститор може објекат и срушити и подићи нови без сагласности републичког или општинског органа. Нови објекат мора да испуни све услове дате за припадајућу зону.

Смјернице за припадајућу зону дате су урбанистичким параметрима прописаним у текстуалном дијелу важеће планске документације на начин да морају бити испуњени сви наведени услови:

- **У зони средњих густина дозвољене намјене су:**
  - Становање;
  - Пословање у функцији туристичког становања (апартмани, студио апартмани, собе за издавање...);
  - Пословање које не омета основну намјену, односно становање, које служи свакодневним потребама становника подручја (угоститељски садржаји – ресторани, кафеи и бифеи, продавнице и занатске радње које не представљају извор загађења);
  - Помоћни-економски садржаји (гараже, љетне кухиње, спремништа,...) који чине функционалну и економску цјелину са основном намјеном.
- **Параметри изграђености и максимални капацитет објекта:**
  - Максимално дозвољени индекс изграђености  $I_{и\text{ макс.}} = 1.2$  ;
  - Максимално дозвољени индекс покривености  $I_{п\text{ макс.}} = 0.4$  ;

- **Максимално дозвољени вертикални габарит објекта :**

У овој зони дозвољава се изградња:

- стамбених објеката мах спратности П+2+Пк или П+3, односно С+П+1+Пк или С+П+2 за терене чији нагиб прелази 15° (искључива намјена становање);
- стамбено-пословних објеката мах спратности П+2+Пк или П+3, односно С+П+1+Пк или С+П+2 за терене чији нагиб прелази 15° (становање, пословање, туристичко становање);
- помоћних објеката прве категорије, мах спратности П (приземље) и макс. БРГП од 50м<sup>2</sup> (гараже, љетне кухиње, дрварнице, спремништа и слични објекти);
- помоћних објеката друге и треће категорије тј. помоћних објеката инфраструктуре и уређења терена.

На једној урбанистичкој парцели може се градити искључиво један основни објекат (стамбени или стамбено-пословни).

Тамо гдје постоје услови препоручује се изградња подрумске етаже објеката искључиво за гаражирање или техничке просторије, чија површина не улази у обрачун укупног индекса покривености и изграђености. Сутерен стамбених објеката који има намјену искључиво за гаражирање не улази у обрачун укупног индекса покривености и изграђености на урбанистичкој парцели. За све друге намјене површина сутеренске етаже улази у обрачун индекса покривености и изграђености. Подрумске етаже могу се градити у целој зони за градњу која је дефинисана грађевинским линијама. Изградња сутеренске етаже могућа је и на равном терену искључиво за гаражирање и у том случају површина сутерена не улази у обрачун укупног индекса покривености и изграђености. Сутерен се налази испод пода приземља и укопан је са 50% свога волумена у коначно уређени и заравнани терен уз прочеље објекта, а ката пода приземља је на мах 1.2м од коначно уређеног терена. Пренамјена подрумске или сутеренске етаже из гаражирања у друге намјене није дозвољена;

- Највећа дозвољена висина прочеља објекта ( у зависности од броја етажа):

- за спратност	<b>П+2+Пк :</b>	<b>13,50 м;</b>
- за спратност	<b>П+2 :</b>	<b>12,00 м;</b>
- за спратност	<b>П+1+Пк :</b>	<b>9,50 м;</b>
- за спратност	<b>П+1 :</b>	<b>8,00 м;</b>
- за спратност	<b>П+Пк :</b>	<b>5,50 м;</b>
- за спратност	<b>П :</b>	<b>4,00 м;</b>

- Максимално дозвољени надзидак за поткровље: **1,50 м;**
- **Паркирање или гаражирање возила** за урбанистичке парцеле - локације којима је планиран колски приступ обавезно обезбиједити у оквиру урбанистичке парцеле - локације, по нормативу 1.4 паркинг мијеста по стамбеној јединици, једно паркинг мјесто на 60м<sup>2</sup> БРГП пословног простора и 1.5 паркинг мијеста на два апартмана, 1 паркинг мјесто по постојећој стамбеној јединици;

## НАПОМЕНА:

На урбанистичким парцелама преко којих пролази регионални водовод биће могућа изградња на целој урбанистичкој парцели уз поштовање свих параметара датих за ту зону уколико се изврши измјештање трасе водовода. Растојање између регулационе и грађевинске линије износиће мин 5м у случају да се регулација врши у односу на јавну површину, односно мин 2.5м ако се врши у односу на приватну површину или бујични поток.) Републички или општински орган мора приступити формирању урбанистичке парцеле уколико она захвата дио државног или општинског земљишта, а према плану парцелације дате у графичком прилогу бр.7. (У случају да урбанистичка парцела захвата дио општинског-сеоског пута формирање урбанистичке парцеле извршиће се након изградње нове трасе пута према планском документу, а урбанистичко-технички услови издаће се на дијелу урбанистичке парцеле – локације у складу са ставом 5 ових напомена.)

## 5. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

### • Материјал конструкције:

- Темељи - армиранобетонски ( тракасти, плочасти, на бунарима, на шиповима итд.), дефинисани статичким и сеизмичким прорачуном, уз обавезан доказ статичке стабилности конструктивних елемената цијелог објекта у статичком и сеизмичком смислу, а у складу са претходним геомеханичким и геотехничким испитивањима тла;
- Зидови бетонски, опекарски блокови, „ytong” блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе ( да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
- Стубови : армирано бетонски, камени, челични ( са одговарајућом ПП заштитом);
- Међуспратна конструкција: армирани бетон ( пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Ytong итд.), дрвена ( за постојеће старе објекте), челична ( за објекте посебне намјене и већих распона);
- **Кров објекта** - Кровови требају бити равни, коси, двоводи, сложени, нагиба до 30° у новопланираним подручјима, а у старим цјелинама и до 40°, али само ако таквих у цјелини већ има. Сљеме крова мора се поставити по дужој страни објекта, а на нагнутом терену препоручује се да је паралелно изохипсама. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна раван мора бити истовјетног нагиба. Кровна раван тече у континуитету од сљемена до вијенца осим у случајевима из става 3 овог члана. Кров мора бити покривен цријепом: купа каналица или медитеран цријеп. Забрањује се употреба лима или валовитог салонита у било којој боји и за покривање било којих површина, осим на већим пословним, спортским и јавним објектима. У оквиру традиционалних средина гдје се још задржао покривач каменим плочама као чест, препоручује се коришћење таквог покривача. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна раван мора бити истовјетног нагиба. Може се одступити само у ширини кровних надозиданих прозора (ткз «белведери») у ком случају тај дио кровне равни има мањи нагиб, који се може завршити, или на сљемену крова



или прије њега. Дозвољена је изградње надозиданих кровних прозора (ткз «белведери» једноводих, двоводих и троводих, без употребе лучних или сличних неправилних надвоја и кровних облика. Нагиб кровне равни надозиданих једноводих кровних прозора може бити од 15° до 26°;

- Ако се изводи вијенац због одвођења кровне воде онда је он армиранобетнски, или камени са уклесаним жлијебом на каменим конзолама истакнут од 0,20м до 0,30м од равни прочељних зидова објекта. Вијенац је могуће извести и као препуст цријепа. У овом случају вијенац је минималан. Препоручује се извођење вијенца у складу са локалним традиционалним рјешењима.
- Кровни препуст на забату може бити истакнут до 0,20м.
- **Спољни зидови:** малтерисани и бојени бијело, „ублажено бијелом бојом”, свијетлом пастелном бојом или бојом у земљаним тоновима, обложени каменим плочама, зидани каменом (традиционални правоугаони слог). Код зидова од камена, спољни отвори морају бити оивичени каменим шембранама; каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине; опрезна примјена лукова-поготово равни лук, плитки сегментни лук. Дужа страна објекта мора пратити смијер изохипси, а сљеме крова мора пратити смијер дужег дијела објекта;
- **Спољна столарија:** дрвена са шкурама, бојена зелено, бијело или браон, или савремена интерпретација дрвене столарије;
- **Балконска ограда** од кованог гвожђа, прохрома, пуна или дјелимично зидана ( без коришћења оградних „барокних” стубића-балустрада) итд. минималне висине 110 цм (према техничким прописима);
- Изглед и квалитет архитектонског рјешења морају бити у складу са квалитетом амбијенталних вриједности локације - по принципима традиционалне амбијенталне архитектуре;
- Условљава се употреба природних материјала и елемената обликовања, те адекватан изглед димњака ван равни крова. Препоручује се рационална типологија карактеристичних детаља или логично и складно прилагођавање тих детаља -димњака, олука, зидних истака, конзолица, малих балкона, ограда, камених оквира и сл.

- **Услови за уређење парцеле:**

- Терен око објекта, потпорне зидове, терасе и сл. треба уредити тако да се не нарушава изглед насеља. Потпорни зидови, видљиви са јавних површина, морају бити обложени ломљеним каменом. Највећа дозвољена висина потпорних зидова износи 3м.
- Изградња ограда појединачних урбанистичких парцела треба бити ускладена са традиционалним начином градења. Ограде се могу изводити до 1,5 м висине према регулационој линији у комбинацији камена, бетона и метала или ограде од пуног зеленила, такоде то могу бити камени или малтерисани оградни зидови висине до 1,80м према боцним сусједима. Нису дозвољене монтажне ограде од армираног (префабрикованог) бетона.
- У старим трдиционалним дијеловима насеља ограде дворишта могу бити и до 3,0м висине, у складу са локалном традицијом и потребом формирања дворишта.

- **Партерно уређење терена :**

- Дозвољена поплочана површина на слободном дијелу урбанистичке парцеле 30%, поплочано каменим плочама (или одговарајућом замјеном у складу са амбијентом типа арт-бетон или неклизајуће керамичке плочице одговарајуће текстуре и боје);
- Препоручују се одрине на перголама изнад тераса и око куће;
- Одвод површинских вода у колектор кишне канализације;
- Расвјету простора колских , пјешачких комуникација и зелених вртних површина треба извести пажљиво одабраним ниским расвјетним тијелима, са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора;

- **Услови за пејзажно обликовање локације:**

- Техничка документација (Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији**;
- За зелене врсте око стамбених објеката препоручују се следеће врсте:
  - Phoenix canariensis – канарска датула
  - Cupressus sempervirens - чемпрес
  - Pinus pinea - пинија
  - Olea europaea - маслина
  - Laurus nobilis - ловорика
  - Eucalyptus globulus - еукалиптус
  - Citrus bigaradia – горка наранча
  - Tamarix sp. - тамарис
  - Pittosporum tobira – питоспор
  - Lagerstroemia indica – лагерстремија
  - Punica granatum – шипак, нар
  - Cammelia japonica - камелија
  - Cordylina australis - кордилина
  - Bougainvillea spectabilis - богумила
  - Salvia officinalis – жалфија, кадуља
  - Rosmarinus officinalis - рузмарин
- За озелењавање пергола користити: винову лозу, киви и глицинију (Wisteria sinensis);
- Користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте, различитог хабитуса (облика крошње), различитог времена цвјетања, различите боје лишћа и цвијета;
- Избјегавати врсте које могу изазивати поленске алергије код људи

## **6. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

У циљу рационалног коришћења енергије, препорука је увођење принципа енергетски ефикасне и еколошки одрживе градње:

- Смањењем губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената и повољнијем односу површине и запремине објекта (користити савремене термоизолационе материјале);
- Повећањем топлотних добитака у објекту повољнијом оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије, примјеном обновљивих извора енергије ( биомаса, сунце, вјетар и др.);
- Повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Препоручује се пројектовање инсталација на начин да се бар 20% потребне енергије обезбиди из алтернативних извора енергије (соларним колекторима, геотермалним пумпама, топлотно-ваздушним пумпама итд.), при чему водити рачуна да те инсталације не угрозе амбијенталне и пејзажне карактеристике окружења.

## 7. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:

- **Заштита амбијента и културног наслеђа :**
  - Заштита амбијента и културног наслеђа се мора спроводити поштовањем традиционалних начела организације и обликовања простора тј. свременом интерпретацијом принципа традиционалне архитектуре и организације простора. Форму објекта прилагодити топографији терена и амбијенталним вриједностима микролокације.
- **Заштита природних вриједности:**
  - Приликом планирања објекта, потребно је сачувати квалитетна постојећа стабла прецизирана ознакама на скици плана локације (уколико их има);
  - Извршити валоризацију постојећег зеленила, као и одговарајућу супституцију евентуално уклоњеног зеленила које расте унутар зоне предвиђене за изградњу објекта;
  - Ново озелењавање вршити аутохтоним врстама;
- **Услови и мјере за заштиту животне средине:**
  - Утицаји на животну средину се могу посматрати кроз утицаје природних ( геолошка ерозија тла, плувијална ерозија, флувијална ерозија и сеизмичност тла) и антропогених чинилаца ( свеукупна деградација природне средине изградњом грађевинских објеката, уништавање аутохтоне вегетације, урбанизација простора са стандардним факторима ризика по животну средину. Бука, прашина, визуелна дисхармонија, развијање непријатних мириса од депонија смећа и сл.) ;
  - **Вода:** мјере заштите и санације минералних и пијаћих вода, затим регулисање отворених водотокова, као и трајно рјешење фекалне канализационе мреже;
  - **Тло:** вегетација је најбољи заштитник тла, како против ерозије, тако и због могућности да зеленило акумулира штетне материје, продукте саобраћаја, те се препоручује садња нижег и вишег растиња.
  - **Ваздух:** мјере заштите ваздуха свде се на подизање тампона зеленила према главним изворима загађења (саобраћајнице).
- **Мјере заштите од елементарних непогода:**

Мјере заштите од елементарних непогода подразумевају превентивне мјере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода. Штете изазване елементарним непогодама су најчешће изражене као штете од: земљотреса, пожара, поплава, клизишта и јаких вјетрова.

- **Техничком документацијом предвидјети сљедеће мјере:**
  - **Заштите од пожара** – израдом Елабората заштите од пожара са извјештајем о техничкој контроли истог, сходно чл. 89 Закона о заштити и спасавању ( „Сл.лист ЦГ”, бр. 13/07 и 05/08) и пратећим прописима;
  - У складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. лист РЦГ”, 28/93,27/94,42/94,26/07 и „Сл. лист ЦГ”, бр. 28/11 ), а према опште важећим инжињерско-геолошким критеријумима прије израде техничке документације за предметне радове утврдити потребу за детаљним геолошким истраживањем тла (Пројектом геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елаборатом о резултатима извршених геолошких истраживања);
  - Пројектом предвидјети мјере заштите од елементарних непогода сходно Закону о заштити и спасавању (“Сл. лист ЦГ”, бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11) и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода (“Сл. лист РЦГ”, бр. 8/93);

#### **8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА :**

1. Инсталационе мреже у објекту и ван њега пројектовати у складу са важећим прописима и условима дефинисаним у изводима из важеће планске документације, а прикључке инсталација на инфраструктурне системе ( електроенергетске изворе, водовод и канализацију, ТТ мрежу и др.) према условима добијеним од надлежних јавних предузећа, а који су као саставни дио ових урбанистичко-техничких услова побројани у поглављу бр. 10;
2. Инвеститор је дужан да при изради техничке документације поштује Техничке препоруке ЕПЦГ које су доступне на сајту ЕПЦГ;
3. На пројекте инсталација се у поступку издавања грађевинске дозволе прибављају сагласности од надлежних јавних предузећа, даваоца свих претходних услова.

#### **9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:**

1. Инвеститор је обавезан да пропише пројектни задатак за израду техничке документације за предметну изградњу објекта уз обавезно поштовање ових урбанистичко-техничких услова;
2. Техничку документацију радити по свим потребним фазама у складу са : Законом о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), овим условима , условима јавних предузећа за област инфраструктуре, свим важећим прописима, нормативима и стандардима за пројектовање, изградњу и коришћење ове врсте објеката, а на основу пројектног задатка инвеститора;
3. Техничка документација за потребе издавања грађевинске дозволе , сходно чл. 93 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11) се израђује у форми Идејног пројекта ,

- односно Главног пројекта са извјештајем о извршеној ревизији, израђених у 10 примјерка, од којих су седам у заштићеној дигиталној форми;
4. Ревизија техничке документације мора бити у складу са чл. 86, 87,88 и 89 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), као и у складу са Правилником о начину вршења ревизије идејног и главног пројекта („Сл.лист ЦГ”, бр. 81/08);

#### **10. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :**

1. Скица плана локације израђена на геодетској ситуацији предметних кат. парцела;
2. Извод из Детаљног урбанистичког плана Ђеновићи ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 ) за предметну локацију:
  - Прилог број 46 – **Постојеће стање физичких структура;**
  - Прилог број 5 – **Генерално рјешење;**
  - Прилог број 6 – **Планирана намјена површина;**
  - Прилог број 7 – **Парцелација и препарцелација;**
  - Прилог број 8 – **План регулације;**
  - Прилог број 12 – **Електроен. мрежа – постојеће и планирано стање;**
  - Прилог број 14 – **ТК мрежа –планирано и постојеће стање;**
  - Прилог број 16 – **Водовод, канализација и кишна канализација - планирано стање;**
3. **Одговор издат од д.о.о. "Водовод и канализација" Херцег Нови** дана 16.02.2015.г. под бројем 05-344/15 на захтјев за добијање пројектантско-водоводних и канализационих услова за реконструкцију објекта, на локацији која се састоји од УП 650 а која се састоји од дијелова катастарских парцела бр. 157/1, 157/2, 160/1, 160/2, 160/5 и 162/1 све К.О. Ђеновићи, Општина Херцег Нови;
4. **Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;**
5. **Процедура-протокол издата од ЕПСГ ФС Дистрибуција, под бројем 40-00-17865 од 24.11.2011.год. – постављена на сајту Општине Херцег Нови;**

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.



Потпредсједник,  
Драган Јанковић, дипл. правник

#### ДОСТАВИТИ:

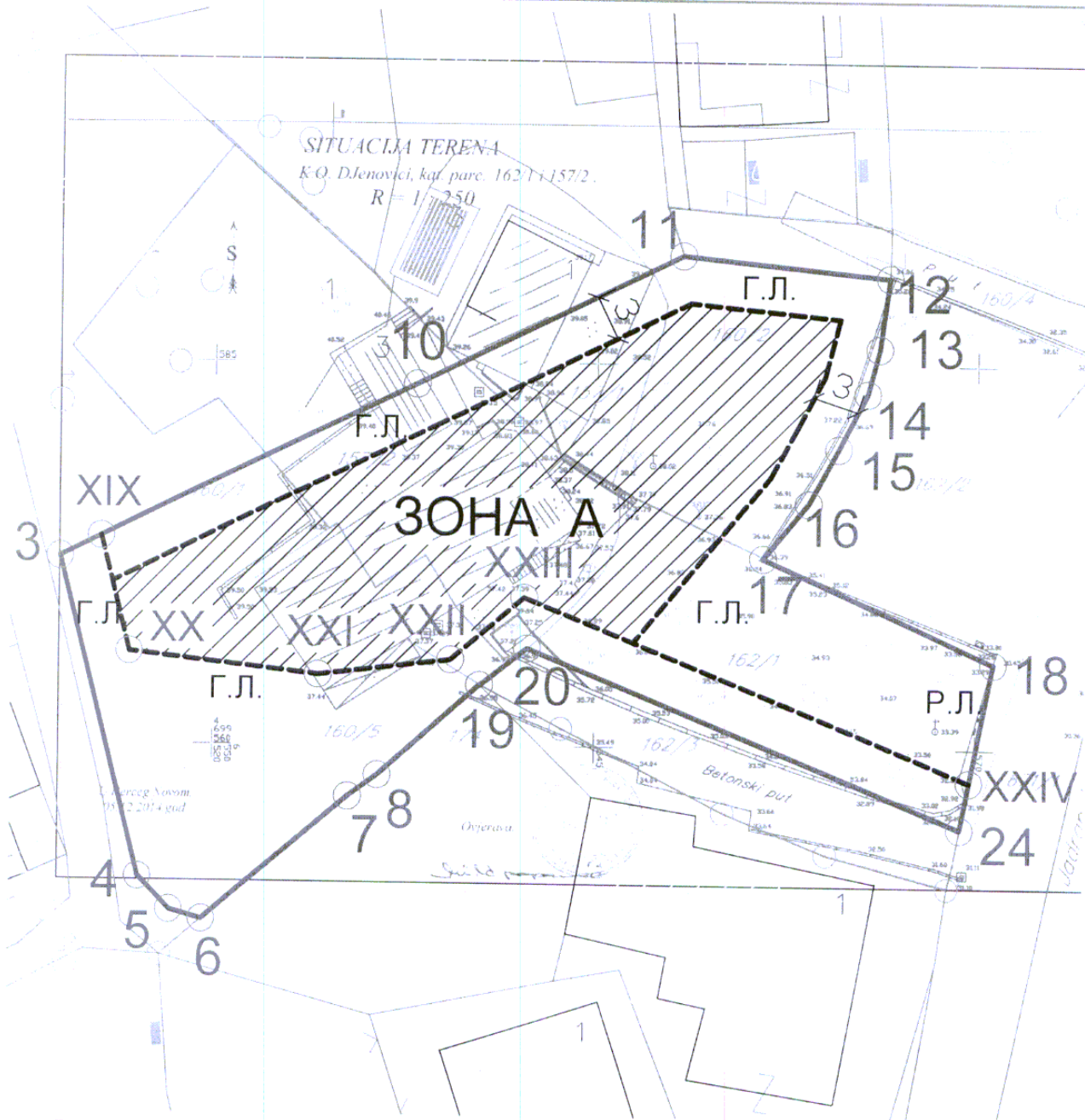
- Именованој,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- Архиви.

Графички прилог:

02-3-350-1138/2014

Скица плана локације за урбанистичко техничке услове

Издатих на основу Детаљног урбанистичког плана Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13), а у сврху израде техничке документације за реконструкцију објекта



-- Г.Л. Грађевинска линија

Р.Л. Регулациона линија

□ ЗОНА А- у оквиру које је могуће реконструирати објекат а према свим параметрима прописаним у урбанистичко-техничким условима



Херцег Новом, 26.01.2015. године

*[Handwritten signature]*

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 46 – Постојеће стање физичких структура



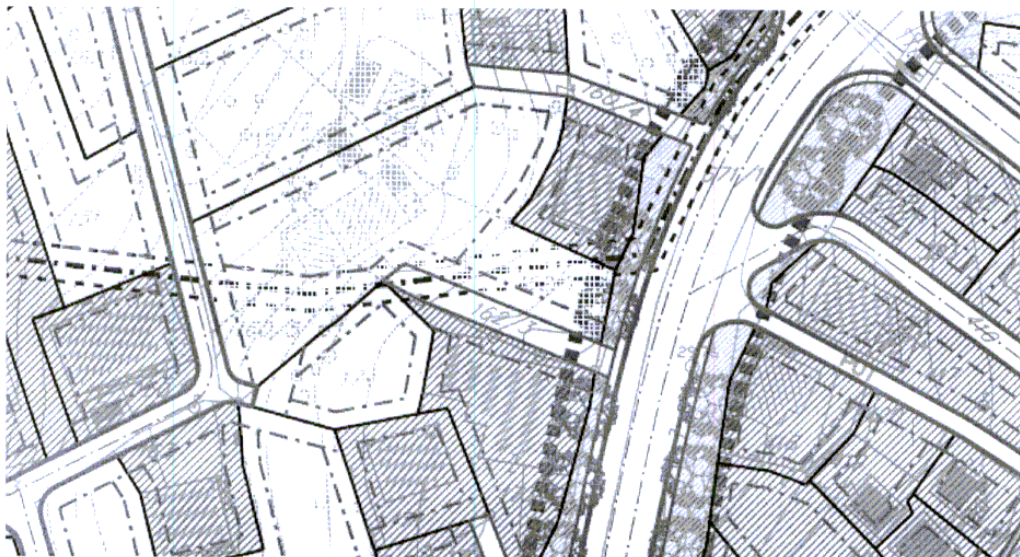
S	suteren
+P	prizemlje
+1	prvi sprat
+2	drugi sprat
+Pk	potkrovlje



Самостални савјетник,  
**Александар Жутковић**, диг

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 5 – Генерално рјешење



STANOVANJE



postojeci objekti

planirani stambeni objekti  
srednjih gustina

planirani stambeni objekti  
srednjih gustina

planirani stambeni objekti  
niskih gustina

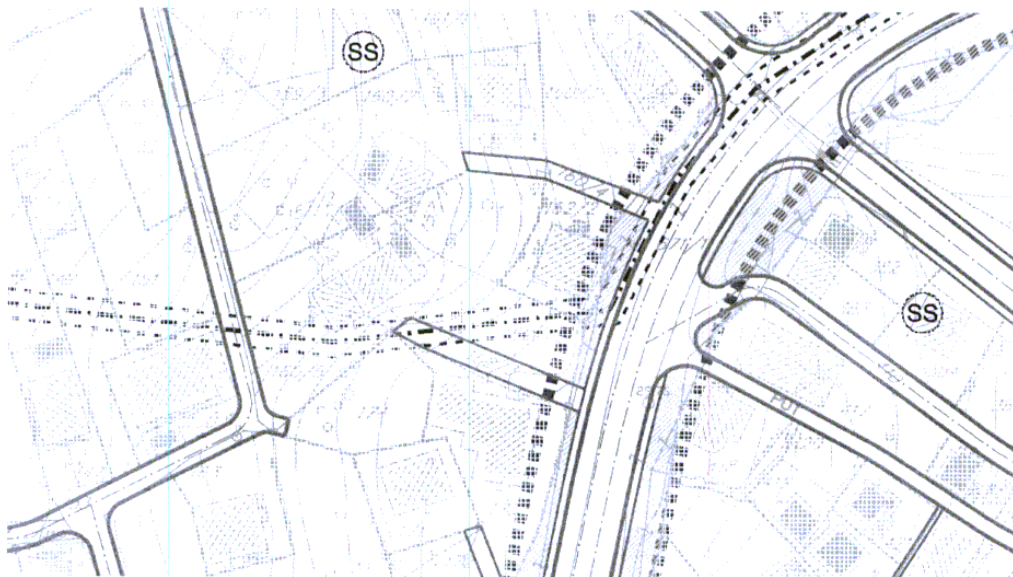


Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 6 – Планирана намјена површина



## STANOVANJE



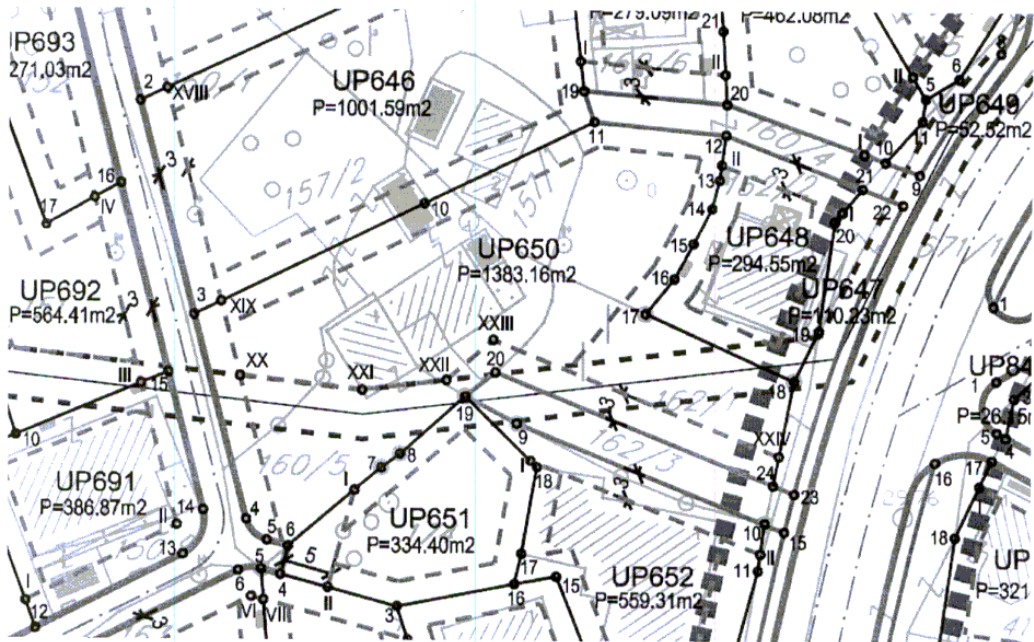
zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje  
kp max= 0.4  
ki max = 1.2  
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2  
za terene ciji nagib prelazi 15°



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
 Прилог број 7 – Парцелација и препарцелација



- UP1            oznaka urbanisticke parcele
- granica urbanisticke parcele
- gradjevinska linija
- o 1            koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela
- o I             koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

**NAPOMENA**

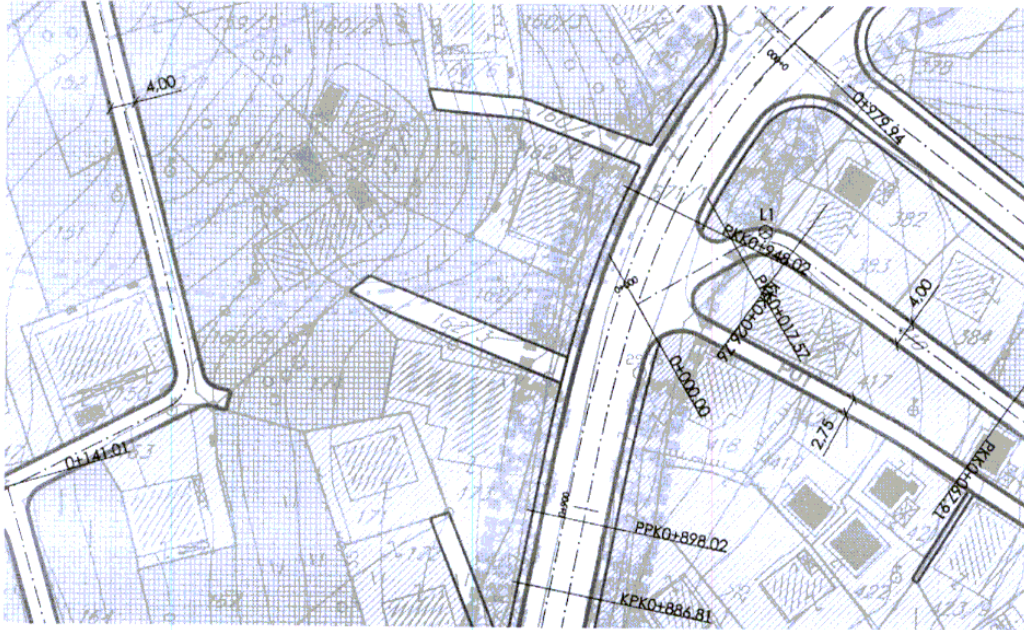
urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanisticke parcele i u granicama katastarske parcele ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu



Самостални савјетник,  
 Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 8 – План регулације



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
 Прилог број 12 – Електроенергетска мрежа – постојеће и планирано стање



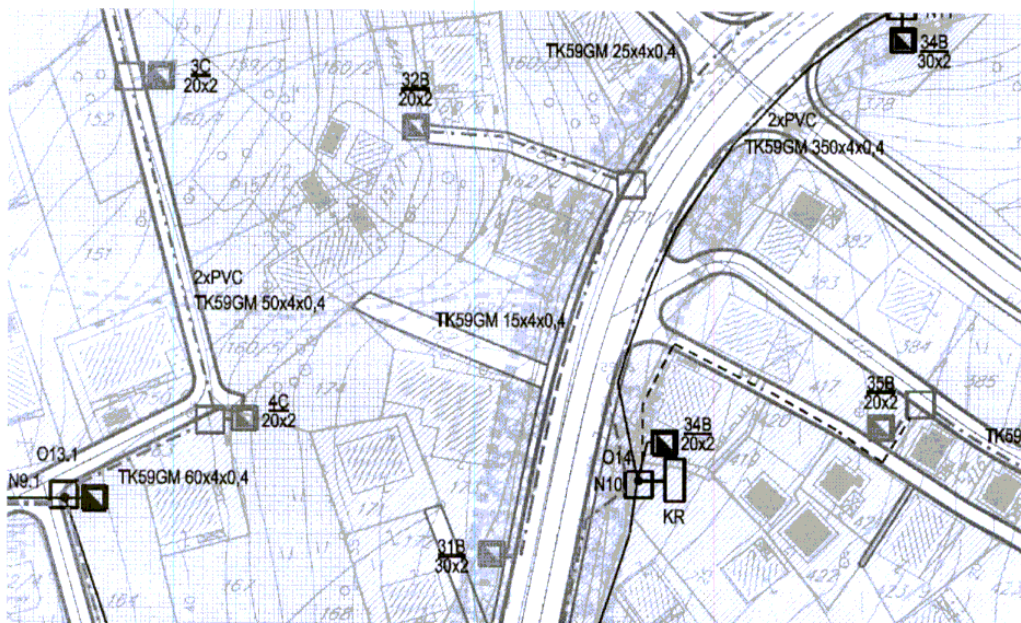
- postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
- postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
- - - - - postojeća VN 10 kV podzemna mreža
- - - - - postojeća VN 35 kV podzemna mreža
- - - - - planirana VN 10 kV podzemna mreža
- - - - - planirana VN 35 kV podzemna mreža
-  planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
-  postojeća trafostanica 10/0,4kV
-  planirana trafostanica 10/0,4kV



Самостални савјетник,  
 Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
 Прилог број 14 – ТК мрежа – планирано и постојеће стање



- planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
- ▣ planirani TK ormaric
- planirano TK okno
- ▽ planirani unutrašnji kablovski ormaric koncentracije
- postojeća trasa sa kablovima TK10 | telefonskim kablovima TK00V
- ▣ postojeći TK ormaric
- postojeće TK okno
- ⊗ postojeća telefonska centrala
- ▽ postojeći unutrašnji kablovski ormaric koncentracije









Самостални савјетник,  
 Александар Жутковић, диг

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-1138/2014

Детаљни урбанистички план Ђеновићи ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
Прилог број 16 – Водовод, канализација и кишна канализација - планирано  
стање



	fekalna kanalizacija
	hidrantska mreza
	hidrant
	zona zaštite izvora
	kisna kanalizacija
	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.



# ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

89340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут за Херцеговачко Брње 3  
Жиро гласачи 323-1470-96; 810-168-18  
Тел: 02233196; 020 2031-0099-7  
Факс: 0203031-0099-7  
www.vodovod.hr

Централе: 430 031 323-186  
Директор 322-174  
Технички сектор 323-191  
Телефакс 322-690  
www.vodovod.hr

Број: 05-344/15  
Херцег Нови, 16.2.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

17 FEB 2015		
Архивна шифра	Примак	Вриједност
02-3-350-1138/2014-112		

Stefanovic

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
STEFANOVIĆ NATHALIE, ЂЕНОВИЋИ

## ПРЕДЛОГ број 02-344/15 од 12.2.2015

### **ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта на урбанистичкој парцели УП 650, а која се састоји од дијелова катастарских парцела бројева 157/1,157/2,160/1,160/2,160/5 и 162/1 све к.о. Ђеновићи у Ђеновићима и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-1138/2014 од 26.1.2015.год, констатује се и предлаже :

#### Алтернатива 1:

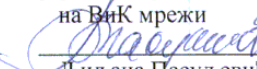
- ✧ Постојећи стамбени објекат је прикључен на градску водоводну мрежу прикључном цијеви PEHD DN 19 mm (унутрашњи пречник) и регистрованим водомјером истог пречника ;
- ✧ Планирана реконструкција стамбеног објекта, не захтјева прикључење на градску водоводну мрежу ;
- ✧ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено жељезним покопцем ;
- ✧ Канализацију цјелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализацију .

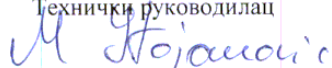
#### Алтернатива 2:

- ✧ Уколико се пројектом захтјева већа количина воде, предвидјети прикључак PEHD DN 50 mm (унутрашњи пречник) са цјевовода DN 50 mm, а који је прикључен на цјевовод DN 200 mm ;
- ✧ Постојећи довод DN 19 mm ставити ван функције ;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети ново водомјерно окно са ливено жељезним поклопцем ,гдје ће се поред постојећег водомјера ,монтирати водомјере DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно ;
- ✧ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено жељезним покопцем ;
- ✧ Канализацију цјелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализацију ;
- ✧ Прво градско ревизионо окно налази се на сса 70 m ;
- ✧ У прилог Вам достављамо ситуацију терена.

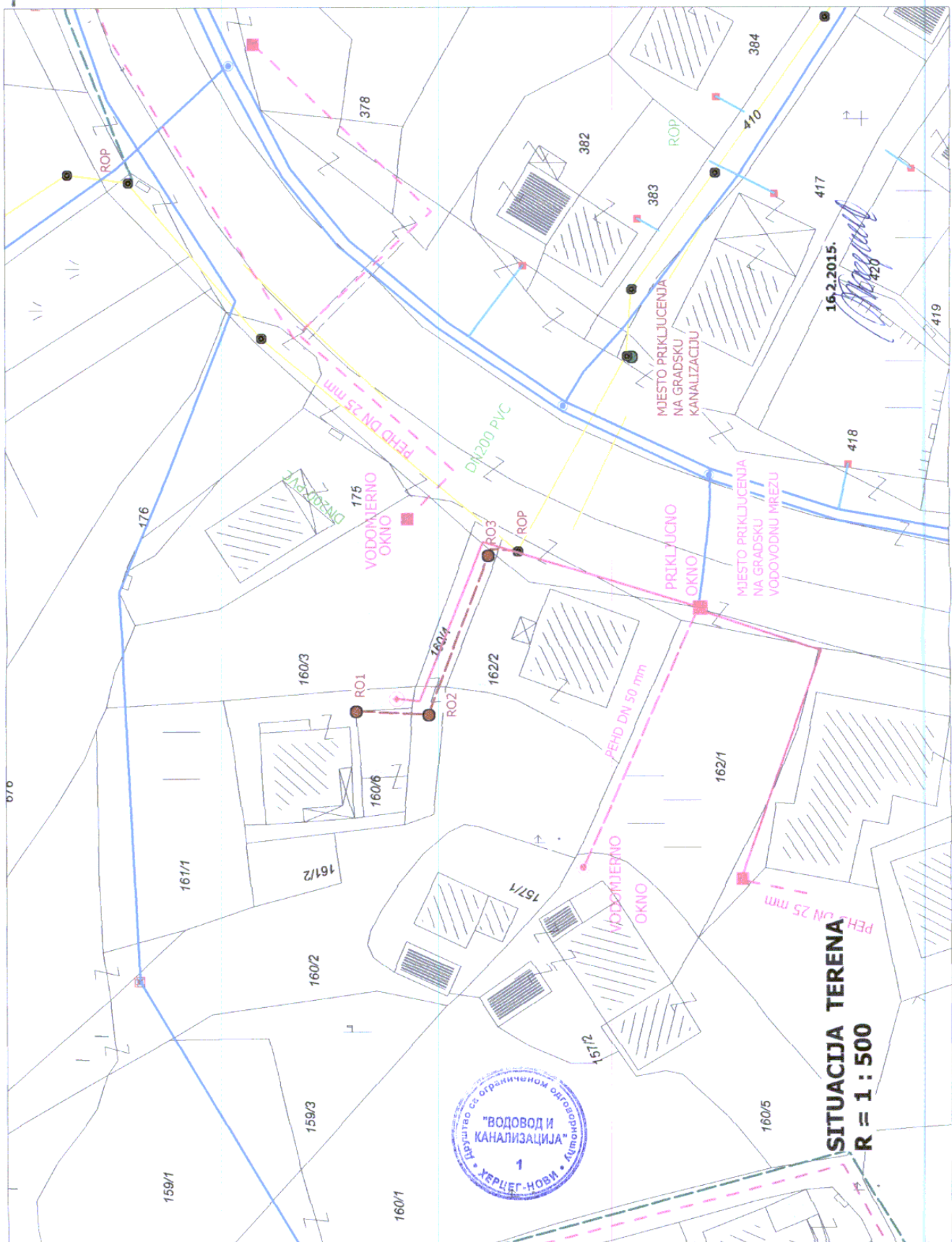
#### **Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВНК мрежи  
  
Љиљана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководилац  
  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.





"ВОДОВОДИ  
 И  
 КАНАЛИЗАЦИЈА"  
 1  
 ХЕРЦЕГ-НОВИ

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