

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: **02-3-350-1242/2014**
Herceg-Novi, 11.02.2015. godine

U postupku po zahtjevu **Vasiljević Božidara** iz Herceg Novog, Podi bb, 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) i uvida u **Detaljni urbanistički plan „Podi centar i Rebra-Kvekići”** ("Sl. list RCG", op. prop. broj 27/92 i 17/97), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodičnog stambenog objekta maksimalno dozvoljene spratnosti (Po)+P+1+Pk - (podrum)+prizemlje+sprat+potkrovlje, u zoni individualnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 1772/3 K.O. Podi u Herceg Novom.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br.1772/3 K.O. Podi od 03.12.2014.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:2500 ;
- Original Geodetske situacije terena katastarske parcele br. 1772/3 K.O. Podi, R-1:250, koja je izrađena od „PREMJER” D.O.O. Herceg Novi dana 15.12.2014.g. ;
- Original Izvoda iz lista nepokretnosti br. 1195 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 03.12.2014.godine, a kojim se dokazuje da je **Vasiljević Božidar** isključivi vlasnik na zemljištu katastarske parcele broj 1772/3 K.O. Podi u površini od **400 m2**, bez tereta i ograničenja;

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine -PPOHN („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora*, utvrđeno je da se katastarska parcela nalazi u zoni „**proširenog urbanog područja**”;

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU:

1) OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU – DUP „PODI CENTAR I REBRA - KVEKIĆI” („Sl.list RCG”, o.p.br. 27/92 i 17/97) (poglavlje 3. tekstualnog dijela plana) :

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Detaljnog urbanističkog plana „Podi centar i Rebra - Kvekići”** („Sl.list RCG”, o.p.br. 27/92 i 17/97), prilog IV: „Generalno rješenje”, predmetna katastarska parcela broj 1772/3 K.O. Podi se nalazi u **zoni individualnog stanovanja**. U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja objekata maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk, ukoliko se zadovolje svi urbanistički parametri propisani tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije (poglavlje 3-„Uslovi za izgradnju”, str. 28).
- **Osnovni princip formiranja parcele** u zoni individualnog stanovanja je da se prihvati postojeća parcelacija uz poštovanje zadatih kriterijuma (tekstualni dio plana –poglavlje 3.1. „Uslovi za formiranje parcela”) :
 - **veličina parcele** za samostalne individualne stambeno-poslovne objekte se definiše u veličini 300 m2 do 700 m2; za dvojne stambeno-poslovne objekte 500 m2-1100 m2; za najviše tri lamele objekata u nizu 700 m2-1500 m2;
 - širina uličnog fronta** za samostalne individualne stambeno-poslovne objekte minimalno 15,0 m ; za dvojne objekte: 40,0 m ; za niz od najviše tri lamele: 60,0 m;
 - oblik parcele** mora biti četvorougao sa težnjom da se što više koristi postojeća parcelacija, tj.linije između parcela;
 - ne može se formirati nova građevinska parcela ako nema obezbijeden prilaz sa javnog puta (postojećeg ili planiranog) sa kolovozom, tj. ako se ne graniči sa regulacionom linijom.

- **Oblik i veličina gabarita objekta** određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije –poglavlje 3.2. „Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata”, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:
 - ukupna izgrađena korisna površina stambenog, poslovnog i pomoćnog prostora (objekata), iznosi **80% max.** od veličine parcele, s tim što ne može biti veća od **300 m²**;
 - ukupna izgrađenost pod objektima (brutto površina gabarita) ne može biti veća od 40% od veličine parcele;
 - etažnost objekata se definiše sa $h=2,5$ tj. **P+1+Pk** ili **S+P+1** uz eventualnu mogućnost izgradnje strukture **S+P+1+Pk**, uz uslov da je nagib terena veći od 25 stepeni i zadovoljava ostale prostorne zahtjeve;
 - udaljenost građevinskih linija (GL) za nove objekte ne može biti manja od 2,5 m ako samim planom nije određeno više, odnosno min. 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim ili neizgrađenim površinama (osim ulice);
 - udaljenost građevinskih linija (GL) za nove pomoćne objekte od ivica parcela mora biti minimum 1,5 m ako samim planom nije određeno više, odnosno min. 1,0 m ako se parcela na toj strani graniči sa gradskim zelenim ili neizgrađenim površinama (osim ulice);
 - svi ostali uslovi riješit će se na osnovu ovog plana i situacije konkretnim urbanističko-tehničkim uslovima za svaki poseban zahtjev investitora;

3. IZVOD IZ ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA koji su korišćeni u obradi ovih UTU :

- Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) definiše : „Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m² i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice”.
- Čl. 58 stav 1 i stav 2 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 i 33/14) propisuje da je „urbanistička parcela dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta”.
- Čl. 60 istog zakona precizira da je »Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom . Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«
- Čl. 1 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG”, o.p.br. 35/09) „utvrđuju se opšti uslovi za sprovođenje Prostornog plana Opštine Herceg Novi na Generalni urbanistički plan (uključujući i njegove izmjene i dopune) za djelove koji su usaglašeni sa prostornim planom Opštine Herceg Novi i važeće detaljne urbanističke planove izuzev zaštićenih zona i pojedinačno zaštićenih objekata u okviru istih.”
- Na osnovu navoda čl. 7 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi na važeću plansku dokumentaciju (“Sl. list CG” broj 35/09) propisuje se da "gdje važećim planskim dokumentom nije predviđena mogućnost izgradnje podrumskih etaža, dozvoljava se izgradnja istih prema uslovima iz Prostornog plana Opštine Herceg – Novi”.
- Shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list RCG”, o.p.br. 7/09), poglavlje 3.1.12., data je mogućnost formiranja podzemne etaže – podruma . U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemnu etažu podrum.

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA – po zahtjevu br.02-3-350-1242/2014 od 03.12.2014.g. kojim je traženo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br. 1772/3 K.O. Podi.

1. PRIRODNI USLOVI (Id, C1 - prema prilogu II: „Prirodni uslovi”):

- nagib terena: od 0-5 stepeni ;
- nadmorska visina na urbanističkoj parceli: od 157.22 m nv – 158,15 m nv ;
- dubina do vode: 4,0 m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan;
- nosivost terena: od 7 - 12 N/cm², podliježeno diferencijalnom slijeganju;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Opis litološkog sastava (zona Id): glina srednje do visoke plastičnosti s promjenljivim sadržajem oštrobridnog kršja. Genetski tip ts2 – crvenica u depresiji.
 - Hidrogeološka svojstva: promjenljiva propusnost, poroznost međuzrnska;
- SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
 - zona C1, zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa.
 - seizmičnost: $Q_{max}=0,20q$; $K_s=0,10$
 - seizmički rizik : intenzitet zemljotresa - IX (MCS);

• **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:**

- **temperatura:** srednja godišnja 18,1 C;
min. srednja mjesečna 8 C;
max. srednja mjesečna 25 C;
- **oblačnost** - najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 102, a oblačnih 101
- **insolacija** - osunčanost prosječno godišnje traje 2.430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.
- **količina padavina** - srednja godišnja 1970 mm
- **intenzitet i učestalost vjetrova:** dominantni vjetrovi - bura, jugo sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

• **Urbanistička parcela i lokacija:**

Poštujući opšte uslove i kriterijume iz plana koji su definisani u poglavlju **2b** ovih uslova, a koji se odnose na smjernice za parcelaciju u zoni individualnog stanovanja, te namjenu površina utvrđenu u grafičkim priložima IV: „Generalno rješenje” i VI: „Regulacija prostora”, u smislu čl. 58 i 60 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 i 33/14) utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1772/3 K.O. Podi koji se nalazi u zoni individualnog stanovanja.

Napomena: Preostali, zapadni dio k.p. 1772/3 K.O. Podi zahvata planom predviđena trasa saobraćajnice oznake „S3” (koja predstavlja proširenje postojećeg „nekategorisanog puta” –k.p.1701 K.O. Podi). Tehničkom dokumentacijom je potrebno izvršiti tačan obračun površine lokacije za izgradnju objekta (koja služi za obračun svih urbanističkih parametara izgrađenosti i zauzetosti), kao i preostalog dijela katastarske parcele 1772/3 K.O. Podi koji ulazi u sastav planirane saobraćajnice.

• **Parametri regulacije:**

- minimalno rastojanje objekta od granica susjednih parcela: **2.50 m**;
- na skici plana lokacije precizirana je oznaka ZONE u kojoj je moguća izgradnja objekta, dok se veličina objekta određuje zadovoljenjem svih ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko-tehničkim uslovima;
- međusobno rastojanje **RL** (regulacione linije) i **GL** (građevinske linije): **min. 7,00 m.** –označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova

• **Parametri nivelacije:**

- max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: definisati je u skladu sa morfologijom i terena koja je naznačena apsolutnim kotama u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o definicijama podzemnih i nadzemnih etaža;

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). To je linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta). Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) . U konkretnom slučaju, regulaciona linija predstavlja graničnu liniju planirane trase saobraćajnice oznake „S3” i definisana je u grafičkom prilogu VI: „Regulacija prostora”.

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije: za konkretnu lokaciju u datoj zoni individualnog stanovanja, minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije je definisano DUP-om u prilogu VI: „Regulacija prostora” i iznosi min. 7,00 m.

3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije –poglavlje 3.2. „Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata”, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena objekta:** Porodična stambena zgrada
- Podrum: garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave.

- Prizemlje : stanovanje,
 - Sprat : stanovanje,
 - Potkrovlje : stanovanje.
- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti **Ki max.= 0.8** (izračunava se u odnosu na površinu lokacije koja predstavlja dio katastarske parcele 1772/3 K.O. Podi u zoni individualnog stanovanja);
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent racionalne površine pod gabaritom **Kp max.=0.4** (izračunava se u odnosu na površinu lokacije koja predstavlja dio katastarske parcele 1772/3 K.O. Podi u zoni individualnog stanovanja);
 - Max. broj stambenih jedinica: **3**;
 - **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
 - Max. doz. Spratnost: **(Po)+P+1+Pk** (podrum+prizemlje+sprat+potkrovlje) -definisana spratnost je maksimalna, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti);
 - Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, prema PPOHN (u zavisnosti od broja etaža):
 - za max. spratnost **P+1+Pk : 9,50 m;**
 - za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
 - za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
 - za spratnost **P: 4,00 m;**
 - max. dozvoljeni nadzidak za potkrovlje: **1,50 m;**

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Ki max. – maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije;
Kp max.- maksimalno dozvoljeni koeficijent racionalne površine pod gabaritom je količnik bruto površine gabarita i površine lokacije;

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2,40 m**. 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, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do **8,0 m**. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana (PPOHN).

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50m potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP (PPOHN).

Max. doz.visina pročelja objekta- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža (poglavlje 3.1.13 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

Izračunavanje površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja izgradnje predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata u zoni individualnog stanovanja; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, uklapanjem strukture etaža prema principima poštovanja prirodne morfologije terena itd.

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R-1:250, definisano je sljedeće : granice katastarske parcele 1772/3 K.O. Podi, max. doz.spratnost za objekat, minimalno udaljenje objekta od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL), priključak na planiranu saobraćajnicu - javni put oznake „S3“, kao i zona izgradnje porodičnog stambenog objekta poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **Materijal konstrukcije:**

- **Temelji** - armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom;
- **Zidovi** betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u

- skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- **Stubovi** : armirano betonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);
 - **Meduspratna konstrukcija**: armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);
 - **Krovnna konstrukcija**: drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona)

➤ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekta:**

- krov objekta**: kosi krov, dvovodan ili razuđeni nagiba od 21-26 stepeni ;
- spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije;
- balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima) ;
- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja -dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.;
- poželjno je da objekti, a zavisno od funkcionalnog rješenja, sadrže elemente tradicionalne arhitekture, terase sa kamenim klupama, stubovima za pergolu, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, pižule, polunatrivene i natzkrivene terase okrenute ka moru i sl.
- **krovni pokrivač** - kupa kanalica, mediteran crijep ili kamene ploče
- **oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

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

➤ **Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:**

- Postojeće stanje**: kolski i pješački prilaz predmetnoj kat.parceli br. 1772/3 K.O. Podi se ostvaruje sa zapadne strane, direktno preko kat.parcele br. 1701 K.O. Podi koja u naravi predstavlja „nekategorisani put”, javnog korišćenja
(LN 191 – k.p. 1701/1 K.O. Podi , 1/1 korisnik javno dobro Putevi HN i LN 1139 – k.p. 1701/2 K.O. Podi, 1/1 korisnik Opština Herceg Novi, prema podacima preuzetim sa zvaničnog sajta nekretnine.co.me na dan 05.08.2014.)
- Planirano stanje**: Kolski i pješački prilaz lokaciji je obezbijeđen sa planirane saobraćajnice oznake „S3” (sa zapadne strane lokacije). Dio trase planirane saobraćajnice ne poklapa se u potpunosti sa postojećim nekategorisanim putem, već zahvata i dio predmetne kat.parcele br. 1772/3 K.O. Podi.na taj način se vrši proširenje saobraćajnice
- planirana trasa saobraćajnice „S3” ima širinu kolovoza od **5,50 m** (+ jednostrani ivičnjak od 0,35 m) i jednostrani trotoar širine **1,50 m** – dakle ukupno **7,35 m**. Ista mora biti izgrađena sa savremenim kolovozom i tehničko-eksploatacionim karakteristikama prema važećoj zakonskoj regulativi (precizirano izvodom iz DUP-a, prilog VII-poprečni profili);
- parkiranje vozila obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru na predmetnoj urbanističkoj parceli (utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, te potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz Prostornog plana za planirane objekte iznosi **1,4 PM / 1 stan**;
- moguće je planirati parkiranje i u zoni između građevinske i regulacione linije (zaštitni pojas nekategorisanog puta);
- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

➤ **Uslovi za uređenje parcele:**

- **Potporni i ogradni zidovi**:
-teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled

naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;

- Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od : **2,00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom . Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;

-Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnih karakteristika;

- ograda prema javnoj površini: max. Visine **1,50 m**, dok je ograda prema bočnim susjedima max. visine **1,80 m** – isključivo unutar parcele koja se ograđuje (kombinacija kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila) , a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;

-vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele, poštujući definisanu poziciju regulacione linije;

• **Parterno uređenje terena :**

- dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje) ;

-obezbjediti minimum **70%** slobodnog dijela predmetne lokacije za ozelenjavanje s obzirom na osjetljivost uslova staništa planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).

- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

-rasvjetu prostora kolskih , pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

➤ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

-Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji;**

-sva dvorišta u zoni individualnog stanovanja treba maksimalno koristiti za uređenje bašte za uzgoj voća i povrća. Ostale slobodne površine treba ozeleniti visokim rastinjem – maslinjacima u funkciji poboljšanja poljoprivrede i zaštitnog zelenila.

- za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini , a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama. Preporučuju se sledeće vrste:

Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinja, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris , Pittosporum tobira – pitospor, Trachycarpus excelsa-visoka žumara, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordyline australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline i razne vrste agruma (Citrus aurantium, citrus limonium) itd....

-za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (Wisteria sinensis) ;

-izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Planirano stanje vodosnabdijevanja :**

Podi , Mojdež i Ratiševina spadaju u treću zonu (od kote 110 – 240 m nv) i napajaju se preko lokalnih punpnih stanica i djelimično gravitacijom sa izvorišta „Lovac“, „Crmnica“ i „Sasovići“.

Prema izloženim podacima novog DUP « Podi » (« Sl.list CG », o.p.br. 11/13), koji obrađuje susjednu kontaktnu zonu naselja Podi, u blizini se nalazi rezervoar R20 Podi zapremine 250m³. Iz njega se gravitaciono snabdijeva vodom niža zona. Viša zona se snabdijeva iz rezervoara pumpanjem u mrežu. Vodovodna mreža je djelimično izgrađena. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu cjelinu. Vodovodna mreža je prstenasta.

• **Planirano stanje fekalne kanalizacije :**

Postojeće rješenje odvodnje otpadnih voda, odnosi se na područje Meljine-Savina, H-Novci, Igalo, pomoću magistralnog kolektora, pratećim pumpnim stanicama i ispuštanjem u more. Kolektor je položen najnižim kotama priobalnog pojasa, na koji se vertikalno priključuju gravitaciono ili pomoću crpnih stanica pripadajuće zone. Na jednom dijelu područja obuhvaćenim ovim planom ima, a na drugom dijelu nema izgrađene fekalne kanalizacije. Planirana je sekundarna mreža fekalne kanalizacije. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi Ø200mm.

• **Odvodnja površinskih voda :**

Glavni kolektori za evakuaciju pale i otekla atmosferske vode su prirodna korita potoka. Pala i otekla voda se priključuje preko slivnika sistemom otvorenih i zatvorenih kanala koji su gravitacioni i smješteni uz ivicu saobraćajnice. Odvodnju površinskih voda je potrebno prikupiti sabirno u kolektor atmosferske kanalizacije – što je jedan od prioritetnih zadataka daljeg razvoja iz razloga klimatskih uslova i elemenata reljefa ovog područja.

• **Planirano stanje energetske mreže :**

Osnovne koncepcije elektroenergetskih mreža predviđaju postojeće naponske nivoe 110 kV, 35 kV, 10 kV i 0,4 kV. Za zonu individualnog stanovanja interesantne su mreže 10 kV i 0,4 kV. Prilikom planiranja mreže, potrebno je voditi se konceptom kabliranja mreže. Napajanje objekata izvoditi isključivo kablovski, a presjeke kablova odrediti shodno vršnom opterećenju objekata. Napajanje vršiti preko slobodnostojećih ormara koji su postavljeni na fasadi objekta i napojeni iz pripadajućih trafostanica primarnim kablovima većeg presjeka.

• **Planirano stanje telekomunikacione infrastrukture :**

Na lokaciji koja je predmet ovog plana postoje telekomunikacione usluge fiksne i mobilne telefonije, kao i usluge distribucije radio i TV signala, internet usluge. Detaljna razrada proširenja i rekonstrukcija postojećih, odnosno izgradnja novih pretplatničkih telefonskih mreža, treba da slijede generalna rješenja i usklađivanje u odnosu na odabrane trase izgradnje kablovske telefonske kanalizacije i u odnosu na kapacitete podzemnih distributivnih kablova. Telefonsku mrežu je potrebno izgraditi u svim naseljima, a telefonskim pretplatnicima osigurati neograničen broj glavnih telefonskih priključaka u skladu sa normativima i Pravilnikom.

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 (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema opštim ili posebnim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji su kao sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova pobrojani u poglavlju br. 10 ;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje sledeće tehničke uslove:
 - a. „**Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata**”, izdate od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) dostupne na sajtu: www.ekip.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - b. „**Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa**”, izdata od Elektroprivrede Crne Gore ASD Nikšić (EPCG), dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
3. Priključivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane Elektroprivrede;
4. U skladu sa članom 115 , stav 29 Zakona o vodama („Sl.list RCG”, br. 27/07) propisano je da ukoliko se predmetnom izgradnjom 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 (Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi , po posebnom zahtjevu) .
5. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući Pravilnik za navedenu vrstu radova:

- 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 i dr.);
 - 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 MJERA ZAŠTITE:

➤ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa :

-zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.

➤ Zaštita prirodnih vrijednosti:

-prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna stabla koja su označena na lokaciji ;
-izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
-novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

➤ Zaštita kulturnog pejzaža:

- Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korišćenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,....
-Zaštitu kulturnog pejzaža treba planirati u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja.

➤ 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 rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća i sl.) ;

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

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

Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice). Uz navedeno, podrazumijeva se i kontrola i mjerenje buke lokalnim emiterima i limitiranje u skladu sa opštinskim propisima.

➤ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa : Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa („Sl.list SFRJ br. 55/83), Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993).

➤ Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima (za porodične stambene zgrade nije potrebna revizija Elaborata)
- b) **Zaštite na radu** –u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd. ;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br.

- 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) Obezbeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (za stambene objekte sa 10 i više stambenih jedinica, za sve stambeno-poslovne objekte itd.);
- f) Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla .Za potrebe projektovanja objekta sa podzemnom etažom (podrumom), neophodna je izrada ovog elaborata.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), ovim uslovima , uslovima i preporukama 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.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole , shodno čl. 93 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 i 33/14) se izrađuje u formi idejnog projekta , odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 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 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 81/08)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, taOda tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

- Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcele br. 1772/3 K.O. Podi, R-1:250;
- Izvod iz **Detaljnog urbanističkog plana”Podi centar i Rebra - Kvekici”**(“Sl.list RCG”, o.p.br. 27/97 i 17/97) za predmetnu lokaciju:
 - Prilog I - **Geodetska podloga**, R-1:1000;
 - Prilog III – **Postojeće stanje**, R-1:1000;
 - Prilog IV – **Generalno rješenje**, R-1:1000;
 - Prilog VI – **Regulacija prostora**, R-1:1000;
 - Prilog VII – **Poprečni profili**, R-1:1000;
 - Prilog IX – **Vodovod, fekalna kanalizacija i površinska odvodnja – planirano stanje**,
 - Prilog XI – **Elektro mreža– planirano stanje**, R-1:1000;
 - Prilog XII –**TT mreža– planirano stanje**, R-1:1000.
- Odgovor izdat od D.O.O. ”Vodovod i kanalizacija” Herceg Novi dana 09.02.2015.g. pod brojem 05-243/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova .

DOSTAVITI:

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

SAVJETNIK STARJEŠINE

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



SAVJETNIK ZA V.D SEKRETARA,

Milovan Baždar

10