

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014  
Херцег-Нови, 06.04.2015. године

Рјешавајући по захтјеву **Петра Миајловића** из Бијеле, 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 Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 ), Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине Општине Херцег-Нови издаје

## **УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ** за израду техничке документације

за реконструкцију стамбеног објекта и помоћног објекта - гараже, на локацији коју чини УП 127 а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 281 К.О. Бијела, 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:**

- Оригинал Геодетске ситуације терена катастарске парцеле бр. 281 К.О. Бијела, Р-1:250, која је израђена од „Геобиро“ Д.О.О. Херцег Нови дана 20.11.2014.г. ;
- Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 281 К.О. Бијела од 04.11.2014.г. издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000 ;
- Препис Л.Н. број 535 К.О. Бијела од 19.11.2014. год. издат од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала којим се доказује да је Петар Миајловић искључиви власник на катастарској парцели број 281 К.О. Бијела у површини од **413м<sup>2</sup>**;

## 2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:

Предметна локација се састоји од УП 127. Координате преломних тачака урбанистичке парцеле УП 127 – П ~ 328м<sup>2</sup>

УП 127		
Бр.	x	y
407	6554184.47	4701568.45
408	6554176.59	4701585.76
409	6554185.42	4701593.74
410	6554192.27	4701592.70
411	6554196.72	4701575.28
412	6554196.08	4701574.36
413	6554194.62	4701573.32

## 3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија IVф		Температура	
Нагиб терена	0° - 5°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	0 > 4 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	Нестабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	< 7 Н/цм <sup>2</sup>	Облачност	
Сеизмичка микрорејонизација		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год. ведрих дана има 104,7	
Зона	Н	Инсолација	
Сеизмичност		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
Инжењерскогеолошка карта		Интензитет и учесталост вјетрова	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина ( 41%)	
Наслаге промјењљиве водопрпусности, релативно мале дебљине			

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

На урбанистичкој парцели УП 127 планирана је зона ИС1 зона индивидуалног становања. Смјернице за реконструкцију стамбених објеката дате су урбанистичким параметрима прописаним у текстуалном дијелу важеће планске документације на начин да морају бити испуњени сви наведени услови:

- **У овој зони планиране намјене су:**

- Основна намјена – становање;
- Пословање које не омета основну намјену - тј. становање, или које служи свакодневним потребама становника подручја. С тим у вези, у оквиру стамбено - пословних објеката дозвољавају се простори за угоститељске намјене - кафеи, бифеи, ресторани, канцеларије и пословни простори за дјелатности које не представљају извор загађења, продавнице, занатске радње, галерије и др.;
- Помоћни - економски садржаји (гараже, љетне кухиње, оставе за дрва и огрев, цистијерне за воду, спремишта...) који чине функционалну и економску цјелину са основном намјеном;
- Смјештајни капацитети за туризам, апартмани....;
- Отворени и затворени простори за гаражирање возила;
- Урбано зеленило ( линеарно, партерно...);

- **Максимално дозвољени вертикални габарит објекта :**

- Стамбени објекти макс. спратности П+1+Пк, С+П+1+(Пк) за терене чији нагиб прелази 25° ( искључива намјена становање);
- Стамбено - пословни објекту макс. спратности П+1+Пк, тј. С+П+1+(Пк) за терене чији нагиб прелази 25°, (пословање само у приземљу тј. етажи на нивоу улице, или на осталим спратовима, и становање или смјештајни капацитети);
- Помоћни објекти макс. спратности П-приземље и макс. БРГП од 50 м<sup>2</sup> - тип А (гараже, љетње кухиње, оставе за дрва и огријев, спремишта и сл...) и помоћних објеката типа Б.
- 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;**

На једној урбанистичкој парцели може се градити искључиво један стамбени објекат или стамбено-пословни објекат. Уз овај објекат може се градити и један помоћни објекат типа А који са основним објектом чини стамбену и економску цјелину, као и више помоћних објеката типа Б, а све уколико се испоштују основни урбанистички параметри:

- **Параметри регулације:**

- Мин. удаљеност објекта од граница урбанистичке парцеле је 2.5м;
- Мин. удаљеност објеката од регулационе линије како је дато на графичком прилогу **Парцелација и регулација;**

- **Параметри изграђености и максимални капацитет објекта:**

- Максимални индекс изградјености 1,0;
- Максимални индекс заузетости 0.4;
- Минимална величина урбанистичке парцеле од 300 м<sup>2</sup>;
- Предвиђене су највише четири засебне стамбене или смјештајне јединице у оквиру основног објекта (стамбеног или стамбено - пословног);
- Максимална БРГП стамбених или стамбено - пословних објеката је 500м<sup>2</sup>;

- **Паркирање**

Паркирање или гаражирање возила рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле, по нормативима датим у прилогу **Саобраћај:**

Паркирање треба ријешити у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у функцији планираних намјена, сходно нормативима датим у слиједећој табели:

Намјена објекта	Број паркинг мјеста
Постојеће становање	1 ПМ / стану
Планирано становање	1,1 ПМ / стану
Туризам	1 ПМ / апартману или 1 ПМ на 2 до 4 собе
Угоститељство	1ПМ на 4 столице
Трговина	1ПМ на 30м <sup>2</sup> БРГП
Пословање и администрација	1ПМ на 60м <sup>2</sup>
школе	1ПМ на сваку учионицу
спорт	1 ПМ / 12 сједишта
Дом здравља, амбуланта, апотека	1 ПМ на 30 до 55м <sup>2</sup> БРГП

Код свих новопланираних стамбених објеката је обавезна изградња подрума, у функцији гаража, уз услов да је изградња подрума неометана природним карактеристикама терена, подземном водом и сл.

Паркирање може бити површинско на парцели или смјештено у сутерену или приземљу планираних објеката. Гараже у сутерену треба повезати са приступном саобраћајницом излазно – улазним рампама мах нагиба 12%.

Паркирање у објекту може бити ријешено и на некој од етажа или кровној површини, узимајући у обзир нивелету приступне саобраћајнице, као и архитектонскоконструктивно рјешење објекта.

Тамо гдје постоје услови, обавезна је изградња подземне етаже за гаражирање стамбених и стамбено пословних објеката, чија површина не улази у обрачун укупног индекса изграђености. Сутерен и подрум, стамбених и стамбено - пословних објеката максималне свијетле висине 2,6м који имају намјену искључиво за гаражирање, не улазе у обрачун укупног индекса изграђености. Не предвиђа се пренамјена подрума, односно сутеренске етаже, из гаражирања у друге намјене. Прије израде Главног пројекта конструкције подземне гараже инвеститор је обавезан да изврши геомеханичка и геотехничка испитивања терена.

**Коте улаза** у нове објекте произилазе из нивелационог плана саобраћајне мреже, постојећих сусједних објеката, и кота терена.

Висинска регулација је предодредјена постојећим стањем и успостављеним односима сусједних објеката као и саобраћајница. Код нових и самостојећих објеката, као и при реконструкцији - доградњи постојећих објеката, висине морају бити усклађене са општом сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње. Нивелација улица је дата у прилогу **Саобраћај**.

**Помоћни објекти** су објекти који се граде уз основни објекат на урбанистичкој парцели, и то:

- Помоћни објекти типа А који служе за смјештај возила - гаража, остава за алат, лџетња кухиња, остава за дрва и огрев, спремишта и сл.,
- Помоћни објекти типа Б као што су цистијерна за воду, резервоар, базен са базенском техником и остали објекти уређења терена и инфраструктуре.

Уз основни објекат на урбанистичкој парцели (у зонама гдје је то планом предвиђено) може се градити само један помоћни објекат типа А макс. спратности П-приземље и макс. БРГП од 50 м<sup>2</sup>, као и више помоћних објеката типа Б)

Максимална свијетла висина просторија у помоћним објектима је 2,6м.

Минимална удаљеност помоћних објеката (изузев подземних објеката инфраструктуре и потпорних зидова) износи 1,5м од граница ка сусједним парцелама, док је њихова минимална удаљеност од регулационе линије дата је на графичком прилогу **Парцелација и регулација** (градјевинска линија као за основни објекат).

## **5. 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.

### **5.1 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 слједеће:

- 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 изградјености, 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.

## **5.2 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 изградјености 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 изградјености. 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 хоризонталним и вертикалним габаритима датим графичким прилогом бр.4б
- 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 тачки 5.2.1.

#### **5.2.1 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 етажне 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.
- Доградјени 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.

## **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** – 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. Сљедеће мора се поставити по дужи 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 равна мора бити истовјетног нагиба. Кровна равна 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 равна 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» једноводних, двоводних и троводних, без употребе лучних или сличних неправилних надвоја и кровних облика. Нагиб кровне равни надозиданих једноводних кровних прозора може бити од 15° до 26°.

Ако се изводи вијенац због одвонења кровне воде онда је он армиранобетонски, или камени са уклесаним жлијезом 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 извонење 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. Фасаде новопланираних пословних објеката предвидјети од савремених материјала (структуралне и полуструктуралне фасаде и сл.);
- **Спољна столарија:** Препоручује се израда прозорских отвора и врата од елоксираних браварије или висококвалитетне столарије бојене пажљиво одабраним бојама, при чему посебну пажњу треба посветити пропорцијама отвора. Препоручује се за прозорске отворе однос ширина/висина 1/1.5.;
- **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 извести на начин да се не нарушава изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједног земљишта, односно сусједних објеката;
- Урбанистичке парцеле уредити у духу традиционалног коришћења простора: попличавањем пјешачких површина, озелењавањем - затрављивањем и садњом аутохтоних биљних врста. Ограду око урбанистичке парцеле поставити по ободу исте на рачун власничке парцеле. Ограду на граници између двије урбанистичке парцеле могуће је поставити по осовини уз сагласност сусједа. Нове ограде се могу поставити до висине од 150 цм.
- Уредјење терена око објеката радити од префабрикованих бетонских плоча, луксузне керамике за спољне уредјење, природног камена, облутка, испраног кулира, аутохтоног камена, штампаног бетона - Боманите и др., сходно планираним намјенама.
- Изградња потпорних зидова дозвољава се само према постојећим околним приликама. Основни материјал је камен. Не препоручује се изградња потпорних зидова виших од 2,00м. Код изградње потпорних зидова уз јавну површину, лице зида не смије бити у бетону већ се мора обложити ломљеним каменом у маниру сувомеђе.
- Ограде око индивидуалних стамбених објеката радити од природних материјала (камен, опекарски производи, ковано гвождје).
- Нису дозвољене монтажне ограде од префабрикованог бетона, пуне зидне ограде, ограде од необрађеног дрвета са металним шилџима,

од бодљикаве жице и све друге које угрожавају безбиједност људи, односно нарушавају естетску вриједност околине;

- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије;

- **Зеленило индивидуалних објеката са туристичком дјелатношћу**

- Било да се ради о комбинацији стамбеног простора куће с пословним простором (који може користити иста породица, или други корисник у најму), с туристичких апартманима који се сезонски изнајмљују или пак с угоститељским дијелом (ресторан, кафана и сл.), неминовно долази до одступања у интересима различитих корисника врта, па је стога пожељно унапријед предвидјети и раздвојити наведене дијелове колико год је то могуће. Тако је пожељно, у најмању руку, физички раздвојити улазе у поједине дијелове. Уколико простор дозвољава, ваљало би унутар врта раздвојити и цјелину улаза и прилазних путева, од терасе и простора за боравак у врту.
- Свакако ваља водити рачуна да се сваки од корисника објекта не осјећа сувишним или недобродошлим на "туђем посједу", те површину врта расподијелити према условима парцеле и непосредног околиша, као и према стварним потребама корисника. Тако ће, на примјер уз угоститељски објекат врт бити већим дијелом "жртвован" за терасу ресторана или кафане, но и у таквом случају би требало барем један кутак оставити и издвојити за породични боравак у врту.
- Најчешће се проблем раздвојености вртног простора јавља код стамбених објеката с апартманима за туризам. Код приземних разведених објеката с већим вртом, уз добро осмишљено уређење прилазних путева и стаза, корисници могу бити готово потпуно раздвојени. Код вишеетажних објеката, апартмански боравак на отвореном везан је уз балконе и терасе (који се уз неколико пажљиво одабраних и засађених жардињера могу претворити у мале вртове), док се вртом углавном користе власници.
- Али, и ту има изнимака па се често наилази на потпуно неријешене односе у кориштењу врта, те се по систему "ко ће први" бори за једини сто у врту, најчешће с посљедицом наизмјеничног незадовољства како домаћина тако и гостију. Томе се може доскочити постављањем неколико издвојених сједећих гарнитура у врту које припадају појединим апартманима, међусобно раздвојених или ограђених живицом, грмљем или другим вртним елементима (камени зидићи, преградни пано, перголе и „кревети“ са пењачицама.).
- Простор за одмор обично се лоцира даље од објекта, тамо гдје се може смјестити павиљон, пергола и сл. Овдје су добродошли детаљи, као фонтана, базенчић, чесма...
- Ова врста зелених површина, која се налази непосредно уз и око кућа за становање у композиционом смислу представља једну цјелину. Својим постојањем доприносе у првом реду стварању повољнијих микроклиматских услова средине.
- Зеленило уз индивидуално и колективно становање ствара слободан простор за одмор, игру и рекреацију, што се остварује садњом и његовањем.

- Техничка документација ( Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији;**
- За зелене врсте око стамб. 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
  - Camellia 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 обезбиједи 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 подразумијевају 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).

## **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.

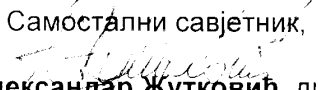
## **9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:**

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 кат. парцеле бр. **281 К.О. Бијела**;
2. Извод из Детаљног урбанистичког плана Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09) за предметну локацију:
  - Прилог број 6 – **Анализа постојећег стања – спратност и кровови**;
  - Прилог број 8 – **План намјене површина**;
  - Прилог број 10 – **Парцелација и регулација**;
  - Прилог број 11 – **Саобраћај**;
  - Прилог број 12 – **План електроенергетике**;
  - Прилог број 13 – **ТК инфраструктура**;

- Прилог број 14 – **Хидротехничка инфраструктура;**
  - Прилог број 15 – **Пејзажна архитектура;**
3. **Одговор издат од Д.О.О. "Водовод и канализација" Херцег Нови** дана 17.02.2015.г. под бројем 05-358/15 на захтјев за добијање пројектантско-водоводних и канализационих услова за за реконструкцију стамбеног објекта и помоћног објекта - гараже, на локацији коју чини УП 127 а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 281 К.О. Бијела, Општина Херцег Нови;
  4. **Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;**
  5. **Поцедура-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.**

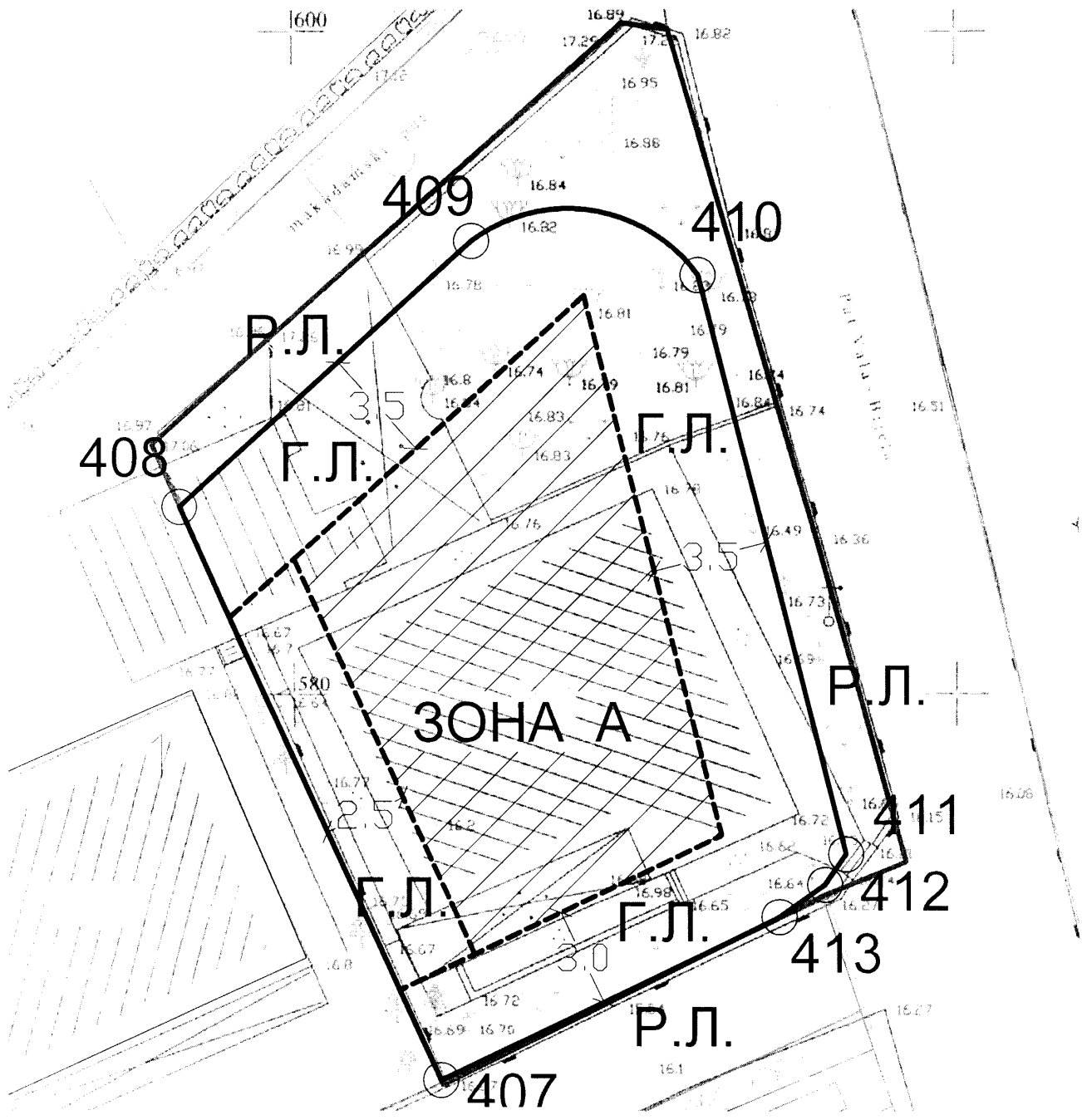
Секретар,  
  
**Младен Кадиф, диг.**




ДОСТАВИТИ:

- Именованом,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- ~~Архиви.~~

Слика плана локације за урбанистичко техничке услове

Материјал издати у Детаљном урбанистичком плану Бијела - Центар ("Сл. лист ЦГ", оп. Бијела - Центар, број 30/11), а у сврху израде техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта и помоћног објекта - гараже

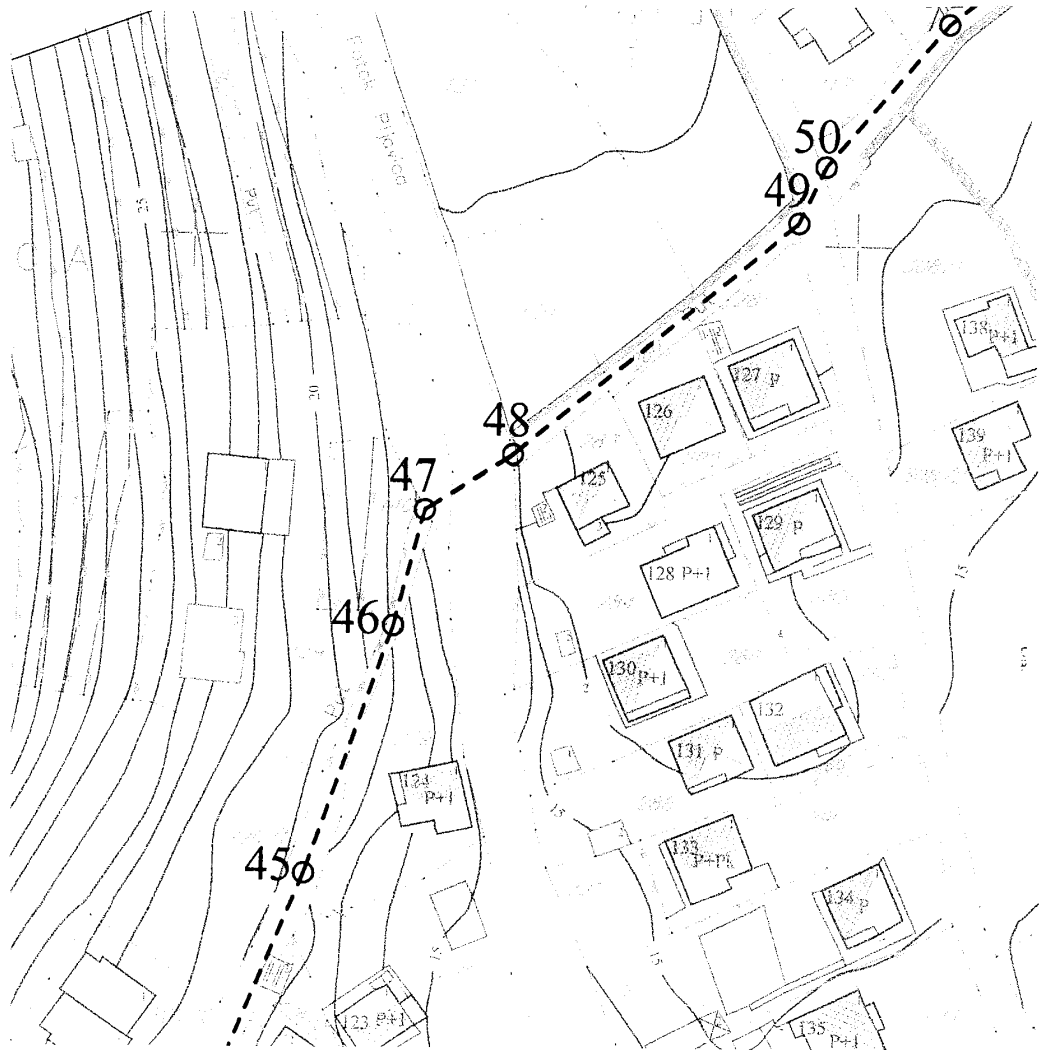


-  Детаљна локална регулација
-  Р.Л. Регулациона линија
-  Зона А у оквиру које је могуће извршити реконструкцију, а према свим параметрима издати у урбанистичко-техничким условима.

Херцег Нови, 23.02.2014. године  
 Самостални архитекта  
*(Signature)*  
 Александар Жутковић, дипл. инж. грађ.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 6 – Анализа постојећег стања – спратност и кровови

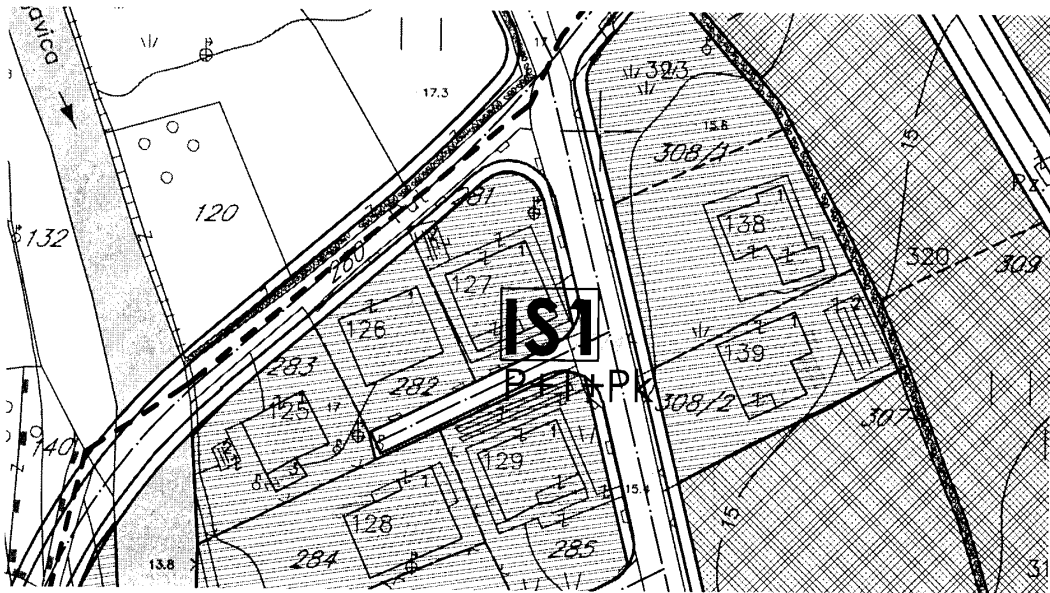


Самостални савјетник,  
*Aleksandar Zutkovic*  
Александар Жутковић, диг. 7



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014

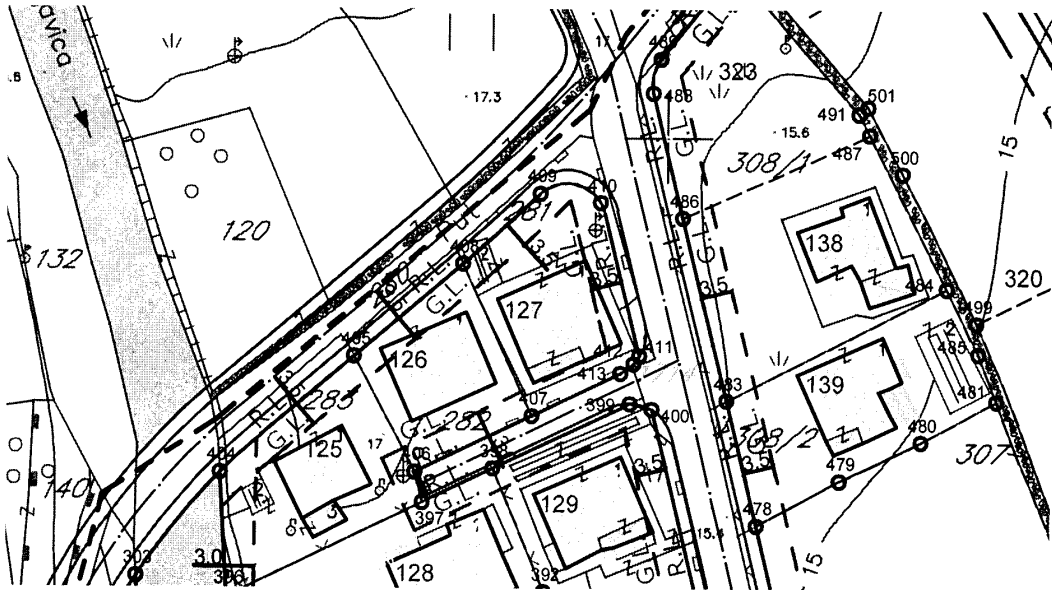
ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 8 – План намјене површина



Самостални савјетник,  
*Александар Жутковић*  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 10 – Парцелација и регулација



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ**  
**Секретаријат за просторно планирање, изградњу,**  
**комуналне дјелатности и заштиту животне средине**  
**Број: 02-3-350-1297/2014**

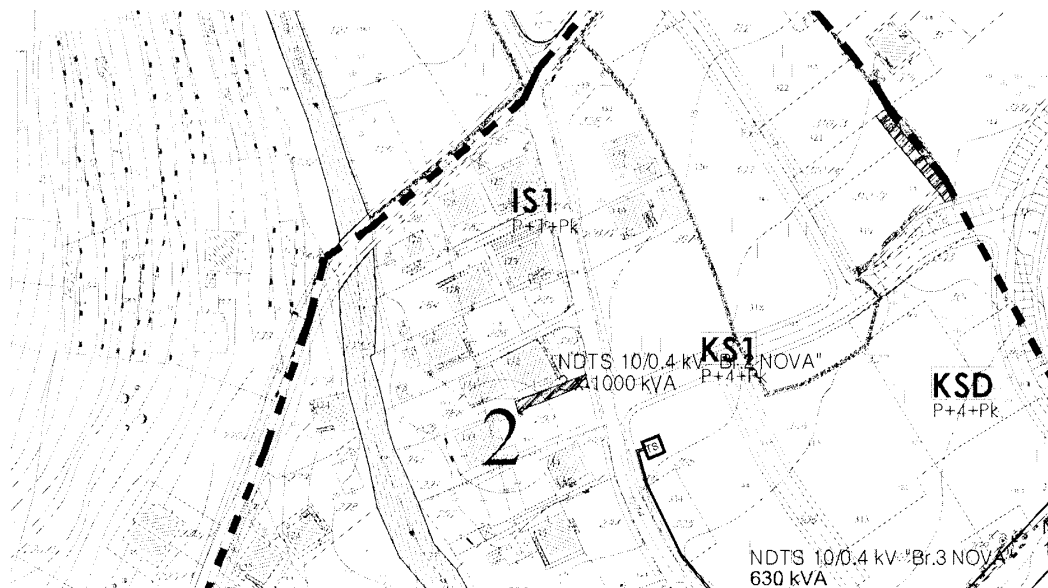
ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 11 – Саобраћај



Самостални савјетник,  
*Aleksandar Jutković*  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 12 – План електроенергетике



Самостални савјетник,  
*Александар Жутковић*  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
Број: 02-3-350-1297/2014

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 13 – ТК инфраструктура



Самостални савјетник,  
*Aleksandar Jutković*  
Александар Жутковић, ДИГ.

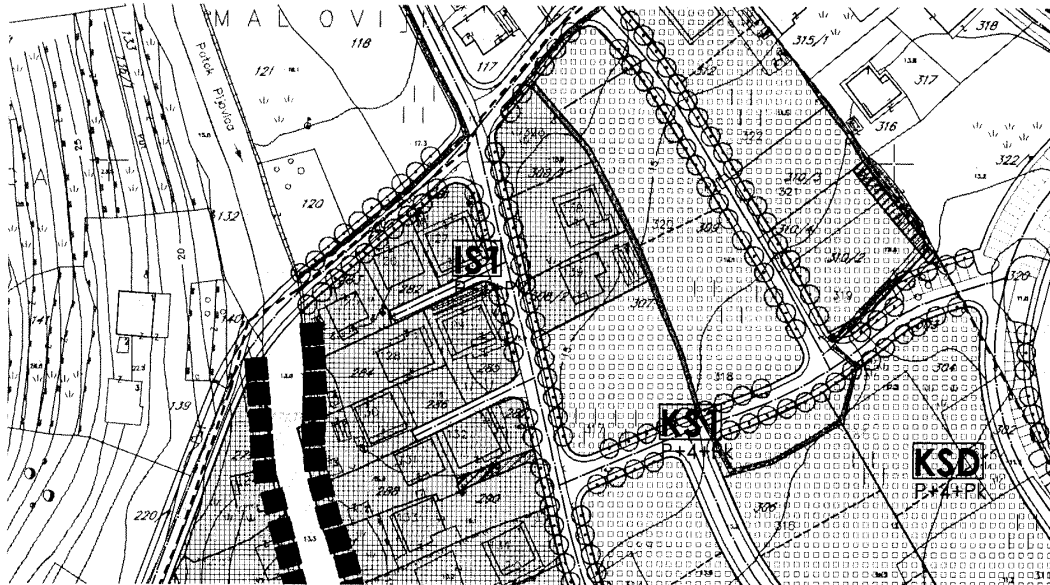
**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ**  
**Секретаријат за просторно планирање, изградњу,**  
**комуналне дјелатности и заштиту животне средине**  
Број: 02-3-350-1297/2014

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 14 – Хидротехничка инфраструктура


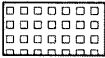
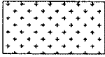



Самостални савјетник,  
*Александар Жутковић*  
Александар Жутковић, диг.  
21

ДУП Бијела - Центар ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 35/09 )  
Прилог број 15 – Пејзажна архитектура



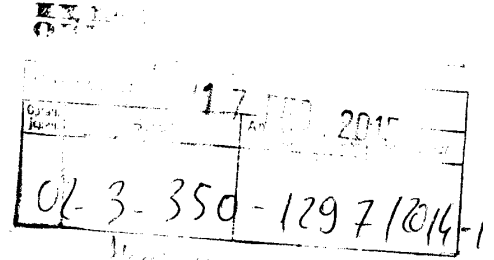
Zelene površine ograničenog korišćenja

-  Zelene površine poslovnih objekata
-  Zelene površine kolektivnog stanovanja sa djelatnostima
-  Zelenilo vjerskih objekata
-  Zelenilo okucnica i individualnih objekata s turističkim i uslužnim djelatnostima

Самостални савјетник,  
*Александар Јутковић*  
Александар Јутковић, диг.  
22



Број: 05-358/15  
Херцег Нови, 17.2.2015.год.



ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
МИЈАЛОВИЋ ПЕТАР, БИЈЕЛА

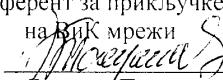
**ПРЕДЛОГ број 02-358/14 од 16.2.2015**  
**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО**  
**ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

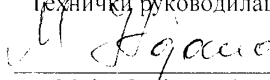
На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта, на урбанистичкој парцели уп127,а која се састоји од дијела катастарске парцеле број 281 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-1297/3/2014 од 26.1.2015.год, констатује се :


- ✧ Постојећи стамбени објекат је прикључен на градску водоводну мрежу прикључном цијеви РЕНД DN 19 mm (унутрашњи пречник) и регистрованим водомјером Шп - 400592 ;
- ✧ Планирана реконструкција стамбеног објекта, не захтјева прикључење на градску водоводну мрежу ;
- ✧ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено железним покопцем ;
- ✧ Канализацију цјелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализацију ;
- ✧ Постојећу септичку јаму ставити ван функције .

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на мрежу  
  
Звездана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководиоцац  
  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.

Директор  
  
Зоран Шабановић  
дипл.инг.маш.

