



**CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

**-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-**  
Broj: 02 – 3 – 350 – 132 / 2015 - 1/3  
Herceg-Novi, 16.04.2015. godine

Postupajući po zahtjevu **Bykov Aleksej Anatovljevič** iz Herceg – Novog, Banjalučka b.b., a na osnovu člana 62a stav 1. 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, 33/14), te uvida u **Detaljni urbanistički plan "Podi (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13)**, Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake **SM** tipa porodično stanovanje – nova gradnja ukupne dozvoljene spratnosti **S + P + 1** (suteran + prizemlje + sprat) na urbanističkoj parceli **UP 298** površine **P = 381,00m<sup>2</sup>** koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom i malog dijela katastarske parcele broj 1008 sve K. O. Podi u Herceg – Novom.

#### NAPOMENA:

1. Do izdavanja građevinske dozvole za izgradnju predmetnog porodičnog stambenog objekta potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko pravne odnose na planom zadatoj jedinstvenoj urbanističkoj parceli **UP 298** koja se sastoji od od većeg dijela katastarske parcele broj 1006 i malog dijela katastarske parcele broj 1008 sve K. O. Podi u Herceg – Novom.
2. Do izdavanja građevinske dozvole za izgradnju predmetnog porodičnog stambenog objekta po ovim urbanističko-tehničkim uslovima, potrebno je prethodno opremiti zemljište planiranim saobraćajnicama, vodovodnom i kanizacionom infrastrukturom do predmetne lokacije preciziranom smjernicama planiranog stanja važeće planske dokumentacije po utvrđenoj zakonskoj procedur. Shodno tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije - tačka 4. Plansko rješenje – Način, faze i dinamika realizacije plana , strana 63 . utvrđeno je da: **Prva faza realizacije plana traba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i uspostavljanje veze sa gradskom infrastrukturnom mrežom.**Kako se radi o prostoru gde su korisnici uglavnom privatna lica dalja realizacija plana je direktno vezana za njihove potrebe..

#### 1. GRANICE I ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Granica zahvata DUP-a definisana je Odlukom o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Podi". Područje za koje se izrađuje DUP nalazi se u okviru katastarske opštine Podi, a unutar granica određenih topografsko – katastarskim elementima i koordinatnim tačkama na sledeći način.Sa južne strane granica zahvata ide od tačke 1 duž granice kat.parcela 1982, 1983, 1598, 1599 (obuhvatajući iste), i dalje se preko tačke 2 nastavlja južnom granicom kat.parcela 1608/1, 1606, 1607, 1609/2, 1609/1, 1609/3, 1619, potom zapadnom granicom parcele 1621 i dalje ide južnom ivicom puta (kat. parcela 2008) sve do tačke 3.Sa zapadne strane, od tačke tri zahvat ide granicom kat.parcela 1858/4, 1858/3, 1830, zatim se preko tačke 4 nastavlja zapadnom ivicom puta (k.p. 1775), do kat.parcele 1731, ide granicom iste i dalje granicom parcele 1722/1, preseca put Meljine – Kameno, te ide duž granica kat.parcela 1048/1, 1048/2, 1045/2, 1047, 1062, potom preko tačaka 5 I do tačke 7. Sa severozapadne i severne strane granica zahvata se nastavlja od tačke 7 preko tačaka 8,9,10,11, 12, 13, 14, 15 I 16, a sa istočne strane dalje ide preko tačaka 17, 18, 19, 20, 21, 22, zatim duž granica kat. Parcela 1924, 1922, 1918 i 1917 (obuhvatajući iste) sve do tačke 23, odakle se preko tačke 24 nastavlja granicom kat.parcela 1944/1 i severnom ivicom puta (kat.parcela 2008) i ide sve do početne tačke 1 u kojoj se zahvat plana zatvara. Prilikom izrade plana granica je prilagođena katastarskom stanju kao i planskom rešenju i određena je koordinatama. U grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom zahvata plan prikzana je granica sa koordinatama. Detaljnim urbanističkim planom obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od **48.45ha**. Konkretno, predmetna lokacija koju čini urbanistička parcela 298 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1006 i malog dijela kat. parcele broj 1008 K. O. Podi u Herceg – Novom, nalazi se na sjeverozapadnom dijelu zahvata plana sa direktnim priključkom na trasu planirane saobraćajnice oznake "E - E" zapadno.

#### 2. OSNOVA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA (u daljem tekstu U.T.U.) NA LOKACIJI KOJU ODREBUJE URBANISTIČKA PARCELA UP 298 KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 1006 I MALOG DIJELA KAT. PARCELE BROJ 1008 SVE K. O. PODI U HERCEG – NOVOM

Shodno tekstualnom dijelu planske dokumentacije višeg reda ( šire teritorijalne cijeline) - Prostornom planu Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine - PPOHN (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09), tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine, 3.1.2. Urbanistička parcela i okućnica, strane 187. i 188., jasno je precizirano da se **urbanističkom parcelom smatra zemljište**, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plana utvrđenim za izgradnju, a ima:

- a) **Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice i stepeništa.**
- b) **Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu.**

c) Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snadbjevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama.

d) Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenja otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:

d.1) za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika, predvidjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.

d.2) za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na ličnom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem ličnog podmorskog ispusta.).

Važećom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju - Detaljni urbanistički plan "Podi" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13) u zatom grafičkom prilogu plana za planirano stanje - Plan parcelacije, regulacija i utu, R-1:1000, list br. 29. definisane su urbanističke parcele numeričkim oznakama sa zatvorenim poligonalnim linijama i preciziranim koordinatnim tačkama koje definišu granice novoplaniranih urbanističkih parcela.

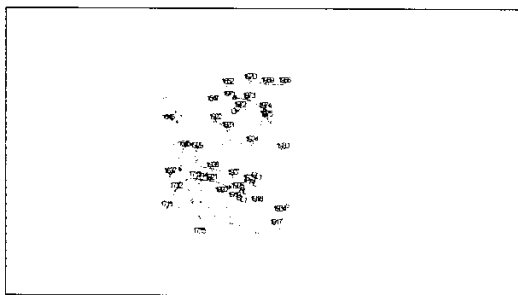
U predmetnom slučaju planom je definisana urbanistička parcela oznake **UP 298** ukupne zadate površine **P = 381,00 m<sup>2</sup>** sa preciziranim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. **1922., 1923., 1924., 1925., 1926., 1927., 1928. i 1929.** koje definišu granicu predmetne lokacije (grafički prilog plana za planirano stanje – Plan parcelacije, regulacija i utu, R-1:1000, list br. 29.).

Urbanističku parcelu **UP 298** u ukupnoj gore navedenoj i planom zadatoj površini od **P = 381,00 m<sup>2</sup>**, formira najveći dio katastarske parcele broj **1006** K. O. Podi i veoma mali dio (krajnji jugoistočni dio **UP 298**) kat. parcele broj **1008** K. O. Podi u Herceg - Novom. Redukcija navedene kat. parcele broj 1006 K. O. Podi granicama UP 298 je izvršena u njenom jugozapadnom i južnom dijelu u koordinatama graničnih tačaka **UP 298** i to: 1927., 1928. i 1929. koje određuju granični dio trase planiranog prilaznog kolsko- pješačkog puta – oznake "F – F" prema karakterističnom profilu i položaju infrastrukture u profilu novoplaniranih saobraćajnica grafičkog priloga plana – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28, (shodno preklopnom stanju grafičkog priloga plana – Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29. i priložene situacije terena za kat. parcelu broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom, R-1:200, od 12.02.2015. godine koju je izradilo "GEO M d.o.o. iz Herceg – Novog u odgovarajućoj prenosnoj razmjeri). Navedena kat. parcela broj 1008 K. O. Podi koja ulazi u sastav novoplanirane **UP 298** je prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg -Novi sa [www.nekretnine.co.me/mne/katasarski\\_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katasarski_podaci) 3 ažuriranim dana 05.08.2014. godine - Prepis lista nepokretnosti broj 191, nekategorisani put prema načinu korišćenja, ukupne površine 435,00m<sup>2</sup> u korisništvu JAVNO DOBRO PUTEVI SO Herceg – Novi. Prema priloženom Prepisu lista nepokretnosti broj 1246 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1503/2015 od 05.03.2015. godine ukupna površina katastarske parcele broj 1006 K.O.Podi u Herceg – Novom iznosi P= 415.00m<sup>2</sup>.

Prema grafičkim prilogima postojećeg stanja plana –Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana, R-1:1000, list br.2. i Analiza postojećeg stanja – namjena površina – način korišćenja, R-1:1000, list br. 18. označene su granice katastarskih parcela broj 1006 i 1007 sve K. O. Podi u Herceg – Novom prema ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije granice sa postojećim stanjem autohtonog zelenila devastiranog karaktera na obje, sa postojećom ulicom u naselju sa asfaltnim zastorom zapadno ( u planiranom stanju sa proširenjem trase odgovra saobraćajnici oznake "E-E") i kolsko pješačkim prilazom južno ( u planiranom stanju sa proširenjem trase odgovra saobraćajnici oznake "F-F") a koje po sadašnjem stanju preparcelacije odgovaraju **jedinstvenoj kat. parceli broj 1006 K. O. Podi** prema dostavljenim spisima predmeta iz katastarskog operata - Kopija kat. plana, R-1:1000, od 11.03.2015.godine i Prepisa lista nepokretnosti broj 1246 od 05.03.2015. godine, kao i dostavljene geodetske situacije terena za navedenu nepokretnost, R-1:200 od 12.02.2015. godine.

**KOORDINATE GRANIČNIH TAČKA URBANISTIČKE PARCELE **UP 298****

| <b>UP 298; P= 381,00 m<sup>2</sup></b> |            |            |
|--|------------|------------|
| Br.                                    | x          | y          |
| 1922                                   | 6545370.90 | 4702426.66 |
| 1923                                   | 6545377.10 | 4702423.83 |
| 1924                                   | 6545389.17 | 4702418.75 |
| 1925                                   | 6545386.17 | 4702405.04 |
| 1926                                   | 6545386.02 | 4702404.36 |
| 1927                                   | 6545380.11 | 4702408.72 |
| 1928                                   | 6545369.48 | 4702409.44 |
| 1929                                   | 6545361.79 | 4702416.41 |



Broj predmeta: 02 – 3 – 350 - 132 / 2015 -1/3  
Herceg - Novi, 16.04.2015.godine

**Članom 58. stav 1.** 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, 33/14) definisano je da "urbanistička parcela je 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 djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom".

**Članom 58. stav 2.** 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, 33/14) propisano je da se na urbanističku parcelu mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U konkretnom slučaju, planskom dokumentacijom je regulisan direktan kolski prilaz formiranoj urbanističkoj parceli UP 298 u graničnim tačkama iste i to: 1922 i 1929 sa zapadne strane planiranom saobraćajnicom u poprečnom profilu komunikacija grafičkog priloga plana – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28., oznake "E- E" planiranog raspona od 5,50m<sup>1</sup> bez zadatog trotara, te planiran prilaz južno planiranim kolsko-pješačkim putem u poprečnom profilu komunikacija grafičkog priloga plana – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28., oznake "F - E" planiranog raspona od 5,00m<sup>1</sup> (4,00m<sup>1</sup>) bez planiranog trotara. Napomena: Dio trase planirane saobraćajnice u dijelu koji graniči predmetnu kat. parcelu broj 1006 K.O.Podi u Herceg – Novom je proširenje postojećeg puta kat. označenim kao katastarska parcela broj 2005 koji je prema Prepisu lista nepokretnosti broj 191 u podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi sa www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\_podaci 3 ažuriran dan 05.08.2015.godine prema načinu korišćenja nekategorisani put u korisništvu JAVNO DOBRO PUTEVI SO Herceg – Novi).

**Članom 59.** 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, 33/14) propisano je da je "vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije".

**Članom 60. stav 2.** istog Zakona propisano da "lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele", te su ostvareni uslovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake SM tipa porodično stanovanje – nova gradnja ukupne dozvoljene spratnosti S + P + 1 (suteran + prizemlje + sprat) na urbanističkoj parceli UP 298 površine P = 381,00m<sup>2</sup> koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom i malog dijela katastarske parcele broj 1008 sve K. O. Podi u Herceg – Novom, a koja određuje i definiše predmetnu lokaciju ( grafički prilozima plana – Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29 .,Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000, list br 30. ).

Prema važećoj planskoj dokumentaciji za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Podi" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 11/13)**, ista se nalazi u zoni **stanovanja malih gustina oznake SM** (grafički prilozima plana – Plan namjena površina, R-1:1000, list br.27..) koju graniče istočno urbanistička parcela UP 299 u zoni namjena površina oznake SM, južno trasa planiranog kolsko-pješačkog puta oznake "F - F", zapadno trasa saobraćajnice oznake "E - E", te sjeverno urbanistička parcela UP 306 u zoni namjena površina oznake SM, ( grafički prilozima plana –Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000, list br.30. i Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja , R-1:1000, list br.35. ).

Prema planu šire teritorijalne cjeline - **Prostornom planu Opštine Herceg - Novi -PPOHN za period do 2020. godine** ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09) predmetna lokacija se nalazi u zoni urbanog područja – područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera koje podrazumjeva između ostalog i stanovanje različitih gustina ( strana 194. tekstualnog dijela plana i grafički prilog važeće planske dokumentacije- Namjena površina-Izvod iz PPOHN , R -1:2500, list 2. a. ).

Na osnovu Odluke o sprovođenju **Prostornog plana Opštine Herceg - Novi** ("Sl. list CG", op. prop. broj 35/09, 21/10), kao plana šire teritorijalne cjeline, na važeću plansku dokumentaciju, za predmetnu parcelu će se primjenjivati najprije rješenja definisana važećom planskom dokumentacijom- **Detaljni urbanistički plan " Podi" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13)** dok se u dijelovima gdje plan nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plani Opštine Herceg - Novi - PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09)- poglavlje C- Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg - Novi:" Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine.").

### 3. PRIRODNI USLOVI :

(prema grafičkim prilozima plana **PPOHN** ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09), kao plana šire teritorijalne cjeline : Prirodni uslovi –pogodnost terena za urbanizaciju, list 3.a.; Prirodni uslovi –Inženjersko – geološka karta i hidrogeologija, list 3.b; Prirodni uslovi- Morfometrijska karta (nagib terena), list 3.c.

**KATEGORIJA I** - VEZANE KARBONATNE I GLINOVITE STIJENE, POLUVEZANE NASLAGE PJSKOVITA GLINA

➤ SEIZMIČKI RIZIK I SEIZMIČKA NESTABILNOST

- zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti

➤ POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU

- nagib terena: od 0 do 10 stepeni za vezane stijene, 0 do 5 stepeni za poluvezane stijene (morfolometrijski za zonu prema planskoj dokumentaciji, a konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena je u pravcu jugoistok – sjeverozapad i iznosi na središnjem dijelu predmetne lokacije orjentaciono 14.57°)  
- dubina do vode: od 1,5 do 4,0m i više od 4,0m  
- nadmorska visina: na predmetnoj lokaciji prema priloženoj situaciji terena, R-1:200 od 225.50m do 231.25m (utvrđeno prema priloženoj situaciji terena za katastarsku parcelu broj 1006 K.O.Podri u Herceg – Novom R-1:200, 12.02.2015.godine koju je izradilo "GEO M" d.o.o. iz Herceg - Novog )  
- stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan - u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan  
- nosivost terena: od 7 do 20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>- vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu preovladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka. Geološki, to su kvartarne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga.Ove vrijednosti su date načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije prilikom projektovanja objekata.

➤ STABILNOST TERENA:

- intenzitet zemljotresa: IX (MCS)

-zona očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika (EQA=0,17q za period od 50 godina), te planirani objekti moraju biti niski, razučeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije

➤ INŽINJERSKO – GEOLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:

- hidrogeološke funkcije - izolatori; starost - tercijar; zona 13 - tanko slojeviti do slojeviti laporci, peščari, konglomerati. breče i druge stenske mase flišnog i fliškovitog kompleksa. Praktično vodonepropustne stenske mase  
- stijenske mase su vezane ( čvrste)

➤ KLIMATSKE KARAKTERISTIKE:

Osobine klime

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim letima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja.Temperature vazduha retko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri letnja meseca više od 20° C. Zagrijavanje tokom proleća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz leta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom leta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim letnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosečna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova.

Prosečno godišnje na priobalnom delu područja padne 1940mm vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra, decembra i januara, a najmanje u junu, julu i avgustu. Vetrovi koji duvaju leti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vreme donose i južni vetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

Temperatura vazduha

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C.

U Herceg-Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. U pojedinim mikrolokalitetima (Topla), vrijednost navedenih prosjeka je viša i po nekoliko °C.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo slijedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinski vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu.

Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm. Snijeg je rijetka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina sniježnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

Vjetrovitost

U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka.Jugo je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Reljef

Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razučeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnim brdsko-planinskim ambijentom, naglašenog južno-jadranskog i bokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše

uticaj na razvoj HercegNovskog područja. Razučeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sledeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima

#### 4. OPŠTI PODACI O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE RJEŠAVANJA PO PREDMETNOM ZAHTJEVU (PRILOŽENA DOKUMENTACIJA) :

Uz predmetni zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije zavedenog pod brojem 02-3-350-132/2015 od 26.02.2015.godine, a prema preciziranoj formulaciji za izgradnju stambenog objekta priloženi su sledeći relevantni za odlučivanje po zahtjevu spisi predmeta:

1. *Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1006 K.O. Podi u Herceg – Novom, R-1:2500 od 11.03.2015. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg - Novi (dostavljenoj od strane Uprave za nekretnine Podgorica – PJ Herceg –Novi dana 12.03.2015.godine u formi originala).*
2. *Prepis lista nepokretnosti broj 1246 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956 - 1503/2015 od 05.03.2015. godine za katastarsku parcelu broj broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom sa upisom Bykov Aleksej Anatoljevič i Bykova Natalia Ivanovna, kao suvlasnika sap o ½ obima prava na navedenoj nepokretnosti ukupne površine od P = 415,00 m<sup>2</sup> (dostavljenoj od strane Uprave za nekretnine Podgorica – PJ Herceg –Novi dana 05.03.2015.godine u formi originala).*
3. *Situacija terena (geodetski snimak), R-1:200, za katastarsku parcelu broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom od strane "GEO M" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 12.02.2015. godine (priložena u formi originala po primjerak analogno I digitalno-CD forma).*

#### 5. USLOVI ZA OBJEKTE PREMA TEKSTUALNOM DIJELU I GRAFIČKIM PRILOZIMA PLANSKE DOKUMENTACIJE (SADRŽAJI I SMJERNICE ZA REALIZACIJU):

##### 5.1. PLANSKO RJEŠENJE

Tekstualnim dijelom plana (poglavlje 4 – PLANSKO RJEŠENJE, strane od 42. do 48.) utrdene su sledeće smjernice za sprovođenje važeće planske dokumentacije i to:

**Stanovanje malih gustina** definisano je kao pretežna namena. U skladu sa specifičnostima gradnje stanovanje je organizovano u okviru tri tipa i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata.

##### 5.1.1. Elektroenergetika:

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja električnom energijom, potrebno je uraditi sledeće:

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV najmanjeg broja da zadovolje snagu od 3723kVA. Predviđena je izgradnja dve trafo stanice snage 1x630kVA i tri trafo stanice svaka snage 1x1000kVA.
2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu.
3. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim preseccima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima.
4. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategoriji saobraćajnica.

##### 5.1.2. Hidrotehnička infrastruktura

###### Vodovodna mreža

Na severnom delu plana nalazi se rezervoar R20 Podi zapremine 250m<sup>3</sup>. Iz njega se gravitaciono snabdeva vodom niža zona. Viša zona se snabdeva iz rezervoara pumpanjem u mrežu. Vodovodna mreža je delimično izgrađena. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu celinu. Vodovodna mreža je prstenasta. Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe. Protivpožarne hidrante postaviti na raskrsnicama i na rastojanju od 80m gde su centralne funkcije a u preostalim ulicama gde je planirano individualno stanovanje na rastojanju od 150m. Specifična potrošnja vode za stanovništvo iznosi q=300l/st./dan. Koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznose k1=1.3 i k2=1.6. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m.

###### Fekalna kanalizacija

Na ivici plana postoji fekalna kanalizacija PEHD DN250mm. Na većem području obuhvaćenim planom nema izgrađene fekalne kanalizacije. Planirana je sekundarna mreža fekalne kanalizacije. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi Ø200mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od PEHD materijala. Cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m.

###### Atmosferska kanalizacija

Na području plana nema izgrađene atmosferske kanalizacije. Planirana je atmosferska kanalizacija u ulici sa trotoarima. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od PEHD materijala. Cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m. Računati sa inenzitetom padavina od 200l/s/ha i povratnog perioda od 2 godine. Svi dobijeni prečnici su aproksimativni, a tačni će se dobiti prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

##### 5.1.3. Telekomunikaciona infrastruktura

Pri gradnji objekata kao i infrastrukture neposredno uz objekte elektronske komunikacije ili pri gradnji objekata i infrastrukture za potrebe elektronske komunikacije potrebno je u svemu se pridržavati Pravilnika o načinu određivanja elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio koridora, u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 83/2009 od 18.12.2009.godine).

Postojeća mreža je rekonstruisana i izgrađena u maju 2004 godine, i relativno je dobrom stanju. Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja novih objekata i povećanja kapaciteta odnosno potreba za priključcima na TK mrežu. U cilju daljeg poboljšanja TK mreže i njenog proširenja ovim planom se predviđa izgradnja novi delova TK kanalizacije koja je predviđena od najmanje četiri PVC cevi prečnika 110mm a glavnim projektima TK infrastrukture može se odrediti tačan broj PVC cevi koji može biti veći od predviđenog minimuma od 4 PVC cevi. Planiranu kablovsku kanalizaciju izgraditi u predhodno iskopan rov u zemlji dimenzija 0.8x0.4m i PVC cevi postaviti u odgovarajućim nosačima za cevi. Uz planiranu TK kanalizaciju predviđena je izgradnja telekomunikacionih okna dimenzija koje će odrediti nadležno telekomunikaciono preduzeće Crnogorski Telekom ili glavni projekti koji će obrađivati ovu infrastrukturu. Planiranu TK infrastrukturu povezati sa postojećom TK kanalizacijom tako da čine jednu funkcionalnu celinu. Ovim planom se predviđa izgradnja nove TK kanalizacije gde god je moguće u trotoaru i u mekom terenu. TK okna su planirana u trotoaru ili mekom terenu sa lakim poklopcima. Kroz planiranu TK kanalizaciju predviđeno je polaganje kablova TK59GM ili optičkih kablova.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekta na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđa polaganje energetskih visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacije vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama (vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. Za pojedinačna priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu sastavni dio biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije "Crnogorski Telekom".

## **5.2. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

Tekstualnim dijelom plana (poglavlje 5 –SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA, strane od 70.- 89.) utrdene su sledeće smjernice za sprovođenje važeće planske dokumentacije i to:

### **5.2.1. Smernice za zaštitu životne sredine**

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

### **5.2.2. Smernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbeđenje potreba odbrane**

#### **Zaštita od potresa**

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

#### **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91) Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br.11/96).

Planskim rešenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

### **Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

Održivij potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)

- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
  - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
  - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
  - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
  - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima
- Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.
- Zato je potrebno:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
  - Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
  - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
  - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
  - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
  - Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
  - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
  - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

## **6. Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata prema planskoj dokumentaciji**

### **6.1. Parcelacija i preparcelacija**

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i utu na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeća parcelacija je maksimalno zadržana a preparcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno velikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju. Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m<sup>2</sup>. Postojeće parcele koje su manje od 300m<sup>2</sup> a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m<sup>2</sup> su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja propadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje. Na postojećim katastarskim parcelama koje su manje od 300m<sup>2</sup> a opredeljene su za porodično stanovanje – nova gradnja nije moguća gradnja slobodnostojećeg objekta već se one radi gradnje mogu udružiti sa parcelama u kontaktu. Na parcelama koje su manje od 300m<sup>2</sup> a opredeljene su za porodično stanovanje – tradicionalna kuća ili nova gradnja u tradicionalnom maniru u cilju očuvanja ambijenta moguća je gradnja u skladu sa uslovima plana.

Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda ( to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu). Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Parcelaciju je definisana Planom parcelacije.

### **6.2. Regulacija i nivelacija**

Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.

Regulaciju u smislu visine objekta, naziva i tretmana etaža, potkrovlja sprovoditi u skladu sa Urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

Spratnost novoplaniranih objekata zadata je kao maksimalna uslovima plana.

### **6.3. Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila definisanih PPO Herceg Novi. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent pre svega u nasleđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni mediteran crepom a u skladu sa uslovima PPO.

Oblikovanje krova i krovni pokrivač moraju biti u skladu sa Urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

U okrađivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

### **6.4. Uslovi za izgradnju objekata**

#### **STANOVANJE MALE GUSTINE**

Porodično stanovanje je kao dominantna namena zastupljeno u zahvatu plana. Zavisno od specifičnosti planirano je kroz tri tipa:

- Porodično stanovanje – tradicionalna kuća (obnova i rekonstrukcija)
- Porodično stanovanje – nova gradnja u tradicionalnom maniru
- Porodično stanovanje – nova gradnja

#### **6.4.1. Porodično stanovanje – nova gradnja**

• Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gde je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne celine.

• Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i neugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.

• Objekte postavljati **kao slobodnostojeće** eventualno dvojene ukoliko su parcele male površine ili su uske.

Minimalna širina parcele **za slobodnostojeći objekat može biti 12m.**

• Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je **0.4 (odnosno 250m<sup>2</sup> pod objektom)**

• Maksimalni indeks izgrađenosti **0.8**

• Maksimalna spratnost **Su+P+1** (odnosno tri vidne etaže).

• Maksimalna BRGP **500m<sup>2</sup>.**

• U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. **Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.**

• U okviru objekta moguće je organizovati do četiri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.

• Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je **2.5m**, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

• U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije.

**Građevinska linija je uglavnom na 5,00m** od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. **Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.** Uz magistralni putu građevinska linija je planirana na 15 m od regulacione linije.

• Podzide, platee za denivelaciju i parkiranje, stepeništa, organizovati do maksimalno 50% zauzetosti parcele osim kada se formiraju kao ozelenjene površine.

• Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka. Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.

• Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

• Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost



parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

- Ograđivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni deo parternog uređenja parcele.

#### **Oblikovanje objekata**

1) Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina ;

b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd ;

c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja ;

d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima ;

e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubiša (npr. «balustrada» ) na novim građevinama ;

f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk ;

g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine ;

h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora ;

i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi ;

j) poravnane fuge bez isticanja ;

k) primena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva ;

l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja ;

m) ujednačenost strukture zidova prema nameni ;

n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče.

#### **Krov objekta**

1) Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca osim u slučajevima iz stava 3 ovih navoda za krov objekta.

2) Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica ili mediteran crep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

3) Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na slemenu krova ili pre njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

#### **Istak venca objekta**

1) Ako se izvodi venac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Venac je moguće izvesti i kao prepust crepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rešenjima.

2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

#### **Uređenje parcele**

1) Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

2) Može se dozvoliti i drugačiji smeštaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

3) U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

4) Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.

5) Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

6) U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namene u građevinskom području naselja, određuje se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih delova parcele.

#### **Dvorište, ograde, živice, vrtovi**

- 1) Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- 2) U starim tradicionalnim delovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- 3) U planiranim (neizgrađenim) delovima za razvoj naselja, UP-om je moguće definisati uslove koji odstupaju od stava 2 ovih navoda te odrediti moguće veće maksimalne visine ograda, ali samo za segmente naselja gde je to uobičajeno (za specifične tipologije izgradnje – nizovi, atrijumska izgradnja i sl.)

#### **Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja**

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

#### **Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata**

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilog br. 29.- Plan parcelacije, regulacije i utu.  
Nove urbanističke parcele su geodetski definisane, označene su brojem i data je njihova površina.

#### **Elementi urbanističke regulacije**

U grafičkim prilogima planskog dokumenta utvrđen je oblik, veličina i namjena svake urbanističke parcele.  
Takođe su definisane Građevinske linije u odnosu na magistralni put i primarne i sekundarne saobraćajnice kao i Regulacione linije.  
U ovom dijelu definisani su ostali opšti elementi urbanističke regulacije :

**Indeks zauzetosti zemljišta** je parameter koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine urbanističke parcele ili bloka.  
U površinu pod objektom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza i dr.

**Indeks izgrađenosti** je parameter koji pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele ili bloka.  
Operišući samo sa ova dva parametra moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su:

Slobodne površine na parceli koje sadrže:

- zelene površine,
- pješačke staze i površine, kao i
- saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove poslednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata mogu javiti u podzemnim etažama.

Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedima, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.

Ako je došlo do manjih odstupanja katastarske i urbanističke parcele, zbog uočenih nepravilnosti na geodetskoj podlozi, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, mjerodavan je zvanični podatak Uprave za nekretnine.

#### **Visina objekta:**

Definicija visine i etaža (spratova) objekta:

1) Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.

2) Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

3) Etaže objekta su:

- a) podrum koji se skraćeno označava sa  $P_0$  ;
- b) suteran koji se skraćeno označava sa  $S$  ;
- c) prizemlje koje se skraćeno označava sa  $P$  ;
- d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava arapskom brojem koji označava broj spratova (+1 : jedan sprat, +2 : dva sprata itd.) ;
- e) Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja ( $P$ ) ;
- f) potkrovlje koje se označava  $P_k$  .

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

**Suteran i podrum (definicije):**

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ako se koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti, nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2.4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa 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 svjetlom širinom rampe do 8,0m. 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.

**Potkrovlje i visina nadzlitka**

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

**Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu , poslovnu ili drugu namjenu.

Visina nadzlitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («PK») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija ( projekcija kose ravni krova ) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

**Apsolutna visina** objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena 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:

- a) za (P) 4,00m ;
- b) za (P+Pk) 5,50m ;
- c) za (P+1) 8,00m ;
- d) za (P+1+Pk) 9,50m ;
- e) za (P+2) 12,00m ;

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca.

**7. USLOVI ZA IZGRADNJU PREDMETNOG STAMBENOG OBJEKTA:**

Na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih predloga urbanističko-tehničkih uslova precizirana je **ZONA** u kojoj je moguće izgraditi predmetni objekat (prema formulaciji podnesenog inicijalnog zahtjeva broj 02-3-350-132/2015 od 26.02.2015.godine) i koja je utvrđena zadatim minimalnim dozvoljenim udaljenostima planiranog objekta od granica susjednih urbanističkih parcela, zadatih građevinskih linija, a u unutar kojih je neophodno ispoštovati sve zadate urbanističke parametre za izgradnju objekta utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-132/2015-1/3 od 16.04.2015.godine (precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.).

**7.1. POSTOJEĆE STANJE NA PREDMETNOJ LOKACIJI**

- Prema grafičkim prilogima postojećeg stanja plana – *Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana, R-1:1000, list br.2. i Analiza postojećeg stanja – namjena površina – način korišćenja, R-1:1000, list br. 18.* označene su granice katastarskih parcela broj 1006 i 1007 sve K. O. Podi u Herceg – Novom prema ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije granice sa postojećim stanjem autohtonog zelenila devastiranog karaktera na obje, sa postojećom ulicom u naselju sa asfaltnim zastorom zapadno i kolsko pješačkim prilazom južno a koje po sadašnjem stanju preparcelacije odgovaraju **jedinstvenoj kat. parceli broj 1006 K. O. Podi.**
  - Grafički prilozi plana- Analiza postojećeg stanja ( fizičke strukture ), R-1:1000, list br.19. i Analiza postojećeg stanja (valorizacija objekata ), R-1:1000, list br.20.:  
kat. parcela broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom **graniči se** južno sa kat. parcelom broj 1008 K. O. Podi u Herceg – Novom koja je prema načinu korišćenja nekategorisani put kojim se u postojećem stanju na terenu ostvaruje prilaz vlasničkim parcelama, zapadno sa kat. parcelom broj 2005 K. O. Podi a koja je po načinu korišćenja također nekategorisani put kojim se u postojećem stanju na terenu ostvaruje prilaz vlasničkim parcelama, sjeverno sa kat.

parcelom broj 1001 K.O. Podi na kojoj je ucrtan slobodnostojeći stambeni objekat u izgradnji upisane spratnosti P + 1 + (prizemlje + sprat +), te istočno sa kat parcelom broj 1005K. O. Podi u Herceg – Novom na kojoj je evidentiran novi stambeni objekat-ambijentalno neusklađen upisane spratnosti S + P + Pk (suteran + prizemlje + potkrovlje) .

## 7.2. PLANIRANO STANJE IZGRADNJE OBJEKTA NA PREDMETNOJ LOKACIJI

### 7.2.1. SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna zadata spratnost novoplaniranog stambenog objekta (uz napomenu da se dozvoljava izgradnja objekta spratnosti manje od maksimalne dozvoljene) je: S+P+1 ( suteran + prizemlje + sprat) - tri vidne etaže, a definisana je tekstualnim dijelom planske dokumentacije u tabelarnom prikazu uporednog pregleda postojećih i planskih bilansa po UP za površine za stanovanje male gustine SM -porodično stanovanje-nova gradnja za urbanističku parcelu UP 298 sa zadatom površinom od  $P = 380.84 \text{ m}^2$ , što u minimalnoj vrijednosti odstupa od zadate površine u grafičkom prilogu plana – Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29. zadate površine za UP 298 od  $P = 381,00 \text{ m}^2$ .

Napomena: Maksimalna spratnost je uslovljena izabranim indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti za zadatu namjenu površina (koji su zadati kao maksimalni).

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.

Podrumske etaže koje služe za garažiranje ne uključuju se u obračun indeksa izgrađenosti.

### 7.2.2. NAMJENA OBJEKTA

Namjena predmetnog objekta: **stambeni slobodnostojeći objekat porodičnog stanovanja** u zoni oznake SM - POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE- shodno grafičkim prilogima planiranog stanja planske dokumentacije -*Plan namjene površina, R-1:1000, list br. 27., Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000, list br. 35., Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000, list br. 30.*

### 7.2.3. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 298 koja obuhvata dio katastarske parcele broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom iznosi  $P=381.00 \text{ m}^2$  sa zadatim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. **1922.,1923.,1924.,1925.,1926.,1927.,1928 i 1929** koje definišu granicu predmetne lokacije (grafički prilog plana - *Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29.*).

❖ **Maksimalni indeks zauzetosti** (površina pod objektom) kao količnik izgrađene površine pod objektima na urbanističkoj parceli i ukupne površine urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju  $P=381,00 \text{ m}^2$ ) za UP 298 iznosi:  $iz = 0,4$ , precizno  $152,34 \text{ m}^2$  (vrijednost iz je dat kao maksimalna u tabelarnom prikazu uporednog pregleda postojećih i planskih bilansa po UP za površine za stanovanje male gustine)

Napomena: Ovaj parametar je uslovljen zadatom zonom moguće izgradnje objekta prema skici plana lokacije ovih u.t.u., definisanoj shodno utvrđenoj regulaciji i minimalnoj dozvoljenoj udaljenosti izgradnje objekta od susjednih UP)

❖ **Maksimalni indeks izgrađenosti (BRGP)** predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbraja bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju  $P=381,00 \text{ m}^2$ ), te za UP 298 iznosi:  $li = 0,8$ , a precizno  $304,67 \text{ m}^2$  (vrijednost li je dat kao maksimalna u tabelarnom prikazu uporednog pregleda postojećih i planskih bilansa po UP za površine za stanovanje male gustine).

Napomena: Za planiranu namjenu površine za stanovanje male gustine SM precizirana je maksimalna BRGP objekata od  $500 \text{ m}^2$ . Shodno članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da je "porodična stambena zgrada ona koja je namijenjena za stanovanje površine do  $500,00 \text{ m}^2$  i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice. U predmetnom slučaju navedeni koeficijent utvrđuje planom definisana BRGP.

❖ **Broj stambenih jedinica u objektu: 2 (dvije)** (vrijednost je data kao maksimalna u tabelarnom prikazu uporednog pregleda postojećih i planskih bilansa po UP za površine za stanovanje male gustine)

❖ Najveća dozvoljena visina pročelja objekta koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja iznosi:

Za objekat spratnosti P do **4,00m;**

Za objekat spratnosti P + 1 do **8,00m;**

Napomena: Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena 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 tačno je utvrđena prema broju nadzemnih etaža sa gore navedenim vrijednostima. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da

je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objektane daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1...itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mjenja ovim odredbama određeni broj visina ili etaža objekata, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od 1,50m, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine od horizontalnog vijenca ( sve prema tački 3.1.14. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg - Novog za period do 2020.godine ("Sl. list CG, op. prop. broj 7/09)).

❖ **Apsolutna kota poda prizemlja:** uskladiti je sa konfiguracijom terena na predmetnoj lokaciji, odnosno nagibu terena od prilaznih novoplaniranih saobraćajnica u karakterističnom poprečnom profile oznake "E - E" i "F - F" (grafički prilog plana – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28.) utvrđujući ostvarivanje pristupa od istih nivelacijom, odnosno najpovoljnijim nagibima niveleta - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u. Navedenim grafičkim prilogom planske dokumentacije zadate su orjentacione kote niveleta i karakteristični poprečni profil svih saobraćajnica obrađivanih u planu. Obavezno ispoštovati planiranom izgradnjom objekta vizure objekata već izgrađenih ili planiranih iza predmetnog objekta, tako da međusobni odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije bude definisan max. kotom sljemena objekta koji se nalazi ispred i koja ne može prelaziti kotu parapeta poslednje spratne etaže objekta koji se nalazi iza.

Napomena: Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a raskrsnice kotama izvedenih saobraćajnica. Na grafičkim priložima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Koordinate tjemena saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu X Y , a orjentaciono su date visinske kote raskrsnica.

❖ **Tip objekta je slobodnostojeći.** Krov mora biti projektovan kao ravan ili kos (dvodod, složen, nagiba do 21 do 26°), pokriven mediteran crepom. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji. Napomena: Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca (sem u slučaju formiranja belvedera gdje se može odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvederi" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

❖ **Građevinske linije G.L.1** zapadno i južno zadate su u grafičkim priložima plana - *Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29.*, i *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28.*, i detaljno precizirane u skici plana lokacije ovih u.t.u. Udaljenost građevinskih od regulacionih linija za predmetnu UP 298 je:

1. **R.L. - G.L.1 = 5,00m** zapadno prema planiranoj trasi puta "E - E"
2. **R.L. - G.L.1 = 5,00m** južno prema planiranoj trasi puta "F - F"

Napomena: grafički prikaz regulacije za G.L.1 južno od UP 298 na 3,00m odnosi se na poteze gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, te je u ovim slučajevima građevinska linija na 3,00m od regulacione, a što se ne odnosi na predmetnu lokaciju na kojoj se planira izgradnja objekta ( tekstualni dio plana - Stanovanje male gustine – Porodično stanovanje - nova gradnja , strana 86)

Definicije: **Građevinska linija** je definisana kao linija do koje se može graditi i to je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja fasada objekta, a **regulaciona linija** je linija koja odvaja javnu površinu od privatne i od površina namjenjenih za druge namjene (prema članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14). Na građevinskoj liniji nije dozvoljeno formiranje konzolnih ispusta kao isturenih dijelova objekta (balkona, terasa, errkera, stepenica...) kao ni van granica zadate zone dozvoljene izgradnje objekta prema skici plana (utvrđenim minimalnim udaljenostima od granica parcele).

❖ **Minimalna udaljenost objekta od granica parcele: 2,50m**

❖ **Mjesto i način priključenja objekta na javni put:** na planom zadatu saobraćajnicu sa zapadne strane kao prilaznu kolsku saobraćajnicu u prilogu plana zadate oznake »E - E« (grafički prilog plana – *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28.*), te južno na kolsko- pješačku komunikaciju južno -precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

#### **7.2.4. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAZIRANJE**

Parkiranje automobila neophodno je obezbediti u okviru urbanističke parcele, a van javnog zemljišta, dok se garažiranje automobila ostvaruje u okviru objekta: Prostor za parkiranje obezbediti po DUP-om po zadatom normativu **1.4 parking mjesta po planiranoj stambenoj jedinici**, za novoplanirane objekte.

Kolski i pješački prilaz predmetnoj lokaciji omogućen je shodno navodima tačke 7.2.3. ovih u.t.u. koji se odnose na mjesto i način priključenja objekta na javni put.

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2,50 x 5,00m**.

Položaj objekata se utvrđuje u okviru gore zadatih urbanističkih parametara. Napomena: Položaj objekata na parceli je određen građevinskom linijom i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele - koja ne može biti manje od 2,50 za stambeni objekat (osnovni objekat).

#### **8. USLOVI STABILNOST TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA - MATERIJAL KONSTRUKCIJE:**

8.1. Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 (Sl. list SFRJ 11/87);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
- Opterećenja vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (Sl. list SFRJ br. 87/91).

Pre izrade glavnog projekta potrebno je uraditi Elaborat o geotehničkim uslovima terena.

#### **8.2. MATERIJAL KONSTRUKCIJE:**

- temelji :armiranobetonski ( trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima...), definisani statičkim i seizmičkim proračunom;
- izgled i kvalitet predmetne izgradnje onosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije;
- zidovi betonski, opekarski blokovi, armirani beton, »ytong« blokovi 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 armirno betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom;
- međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata.

#### **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA**

9.1. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi o stambenom objektu koji se implementira u već delimično izgrađeni prostor, novi objekat oblikovno i materijalizacijom treba da podrži i unapredi ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni mediteran crepom.

9.2. U cilju racionalnog korišćenja energije namenjene grejanju i hlađenju prostora, razmotriti mogućnosti primjene mera energetske efikasnosti, u prvom redu primenu odgovarajuće termoizolacije. Kao princip zaštite od pregrevavanja prostora, koristiti održive sisteme (drveni kapci, grije i sl.), čime se smanjuje potrošnja rashladne energije.

#### **9.3. MATERIJALI OBRADJE:**

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom - tradicionalni
- pravougaoni slog (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za prvu klimatsku zonu)
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova- pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;
- spoljna stolarija: drvena, grijeje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- spoljni otvori treba da su oivičeni kamenim šembranama (obavezno kod zidova od kamena), a preporučuju se proporcije otvora u duhu arhitekture starih primorskih kuća (h= 1,0 (1,1)m širine, 1,0-1,3 (1,6) m visine);
- balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića - balustrada), minimalne visine **110cm** (prema tehničkim propisima);
- izgled objekta i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principu tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravnih krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih otvora i sl.;

- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,80m do 1,00m (1,10m), visine 1,00m do 1,30m (1,60m). Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i dimenzija pročelja;
- krovni pokrivač: kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m;
- oluci: horizontalni od betona, vertikalni oluci od lima;
- uslovljava se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.

#### **10. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

**10.1. UREĐENJE TERENA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA** su sastavni dio tehničke dokumentacije.

- Osnovni objekat se po pravilu na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti se postavljaju u pozadini.
- Dozvoljena visina potpornih zidova kao **najoptimalnija: 2,00m (maksimalna 3,00m)** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju da se izvedu tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Temeljne stope potpornih zidova moraju biti unutar vlasničke parcele. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograde se postavljaju unutar urbanističke parcele, a ukoliko se ograda postavlja po graničnoj liniji parcele (po osovini granice dvije urbanističke parcele) potrebno je pribaviti pismenu i propisno ovjerenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). **Ograda je max. visine prema javnoj površini 1,50 m**, materijal – ograđivanje kamenim zidom i čeličnom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40-60cm, a čelična ograda od 90-110cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija, ograđivanje izvesti unutar kat. parcela, takođe kameni ili malterisani ogradni zidovi mogu biti visine do **1,80m** prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona kao ni žičane ograde;
- dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele **30%** popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom - protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče);
- urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **70%** njene slobodne površine bude uređeno ko zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj - parking površine i pristupne staze). **Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrditi bonitet postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno stablo;**
- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo ocabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- ukoliko u objektu nije predviđeno parkiranje, tada se mora obezbijediti parkiranje vozila za sve stambene i poslovne jedinice na urbanističkoj parceli (parking mjestima dimenzija: 5,00m x 2,50m)- kolovozna konstrukcija na parking prostorima: behaton ploče d=6cm, sloj pijeska d= 3cm i tampon d= 10cm, uz uslov da 70% objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

#### **10.2. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE**

Shodno grafičkom prilogu plana -*Plan uređenja slobodnih i zelenih površina, R-1:1000, list broj 34.*, predmetna lokacija je obuhvaćena zelenilom individualnih stambenih objekata oznake **ZO** u okviru objekata pejzažne arhitekture ograničene namjene. Tekstualnim dijelom plana ( tačka 5. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta -Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene, strana 72.) zadate su smjernice za pejzažno uređenje i to:

- obezbijediti ozelenjavanje visokodekorativnim rastinjem različitih vrsta, grupacijama žbunastih biljaka ;
- uslove za pejzažno oblikovanje lokacije uskladiti sa planiranim fondom zelenila potenciranjem upotrebe autohtonih vrsta biljaka, kao i oblikovne materijalizacije
- upotrebljivog prostora u stilu karakterističnom za primorsko podneblje, odnosno primjenom adekvatnog urbanog mobilijara u skladu sa mediteranskim ambijentom;

- ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje vrijedna i odrasla stabla, ista se moraju sačuvati prilikom izgradnje objekta na parceli .Posječena stabla nadomjestiti sadnjom novih, tj. izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju uklonjenog zelenila.
  - obezbjediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumjevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stabla, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg ( kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila, bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena.
  - u dijelu dvorišta uz javni put ili prilaz koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa, vrenmena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta. U zadnjem dijelu dvorišta predviđa se upotreba povrtnjaka ili voćnjaka.
  - u oblikovnom smislu ozelenjavanje vršiti tako da objekti budu djelimično zaklonjeni od pogleda sa mora, a da korisnici objekta, sa mjesta na kojima borave imaju pogled na zaliv. Postavljanje objekta uskladiti sa težnjom maksimalnog očuvanja postojećih vrijednih stabala primorskog bora i maslina;
- Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtu arhitekturu.To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište.Takođe se predviđa očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europaea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora.Prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja.

#### 11. SASTAVNI DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

- 1.Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** sa Izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli istog kao i saglasnost na revidiranu tehničku dokumentaciju od strane nadležnog Ministarstva (shodno članu 2. Zakona o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 32/11) i pratećim propisima), **sem za porodične stambene zgrade za koje nije potrebna revizija Elaborata i saglasnost na istu od strane Ministarstva.**
2. Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži shodno članu 7. 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94,42/94 i 26/07) **Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja**. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekta preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Za predmetni objekat proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te isti neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.
3. **Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa - davaoca uslova. Nadležna javna preduzeća i organi dužni su izdati prethodne projektantske uslove u skladu sa članom 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 35/13, 39/13, 33/14), a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, preciznije:**
  - Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je obratiti se **JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi** za izdavanje projektantsko-vodoprivrednih uslova za predmetnu lokaciju.
  - **Instalacione mreže** u objektima i van njih projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme prema uslovima dobijenih od nadležnih javnih preduzeća (hidrotehničkih instalacija, elektroenergetska mreža i PTT mreža).

Napomena: **Projektantski uslovi EKIP i EPCG koji su obavezni sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, dostupni su na sledećim sajtovima:**

1. [www.ekip.me](http://www.ekip.me)

Dokument: **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.**

2. [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me)

Dokument: **Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.**

#### 14. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje **ovih urbanističko-tehničkih uslova.**
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbjedi tehničku dokumentaciju **po svim potrebnim fazama u 10 primjeraka (tri u papirnoj formi i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi).**
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenja ove vrste objekata, **Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", broj 23/14)**, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
4. **Tehnička dokumentacija podliježe reviziji** shodno članu 86. 87. 88 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade **ne podliježe reviziji** shodno članu 86. stav 6. navedenog Zakona, a kojim je u članu 9. stav 1. tačka 22. propisano da su porodične stambene zgrade one koje su namjenjene za stanovanje površine do 500m<sup>2</sup> i sa najviše četiri stambene jedinice.



**15. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA**

**15.1. Skica plana lokacije** rađena na fotokopiji situacije terena (geodetski snimak) R-1:200, za katastarsku parcelu broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom od strane "GEO M" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 12.02.2015.godine, koja je uz predmetni zahtjev priložena u formi originala .

**15.2. Fotokopije izvoda iz grafičkih priloga važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju - Detaljni urbanistički plani "Podi" (»SI. list RCG«, op. prop. broj 11/13) :**

1. Topografsko- katastrska podloga sa prikazom granice plana R-1:1000, list br.2.
2. Stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000, list br. 26
3. Plan namjene površina, R-1:1000, list br. 27.
4. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28.
5. Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29.
6. Koordinate tačaka UP 298, list br. 29a
7. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000, list br. 30
8. Plan hidrotehničke infrastrukture, R-1:1000, list br. 31.
9. Plan elektroenergetske infrastrukture, R-1:1000, list br. 32
10. Plan telekomunikacione infrastrukture, R-1:1000, list br. 33.
11. Plan uređenja slobodnih i zelenih površina, R-1:1000, list br.34.
12. Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000, list br. 35.
13. Upporedni pregled postojećih i planskih bilansa po UP za površine za stanovanje male gustine , tabelarni izvod za UP 298 tekstualnog dijela plana.

**15.3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake SM tipa porodično stanovanje – nova gradnja ukupne dozvoljene spratnosti S + P + 1 (suteran + prizemlje + sprat) na urbanističkoj parceli UP 298 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom i malog dijela katastarske parcele broj 1008 sve K. O. Podi u Herceg – Novom, izdat od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi dana 19.03.2015.godine pod brojem 02-703/15. Sastavni dio ovih projektantsko – vodovodnih uslova je dostavljena situacija terena, R-1:500, sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja. Uz predmetni odgovor nadležne ustave dostavljena je i Potvrda da za planiranu izgradnju objekta ne postoje uslovi priključenja na gradsku kanalizacionu infrastrukturu, jer ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža što uslovljava potrebu pribavljanja vodnih uslova, izdato po brojem 02-703/15-1 od 19.03.2015.godine (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-132/2015 od 26.02.2015..godine).**

**15.4. Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova** u svrhu pripreme tehničke dokumentacije potrebne za dobijanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1006 K. O. Podi u Herceg – Novom izdato od strane ovog Organa pod brojem 02 - 4 - 327- 22/2015 od 06.04.2015. godine (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-132/2015 od 26.02.2015.godine).

**15.5. Projektantski uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.

**15.6. Procedura – protokol** kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

Obradila:

SAVJETNIK STARJEŠINE

*Lidija Baković*  
*Lidija Baković, d.i.p.a.*



SEKRETAR,

*Mladen Kadić, dip. Ing.*

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Inspekciji,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



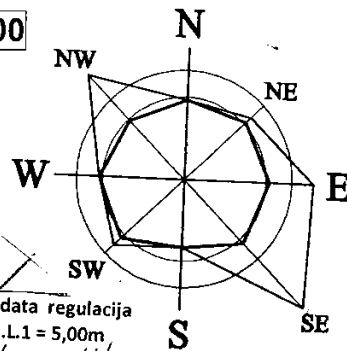
**SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**

Broj: 02-3-350-132/2015-1/3 od 16.04.2015. godine

Na osnovu: : Detaljnog urbanističkog plana „Podi“  
(„Sl. list CG“, op. prop. broj 11/13)

urbanistička parcela UP 298 koja se sastoji od velikog dijela katastarske parcele broj 1006 i malog dijela katastarske parcele broj 1008 sve K. O. Podi u Herceg - Novom

R - 1 : 200

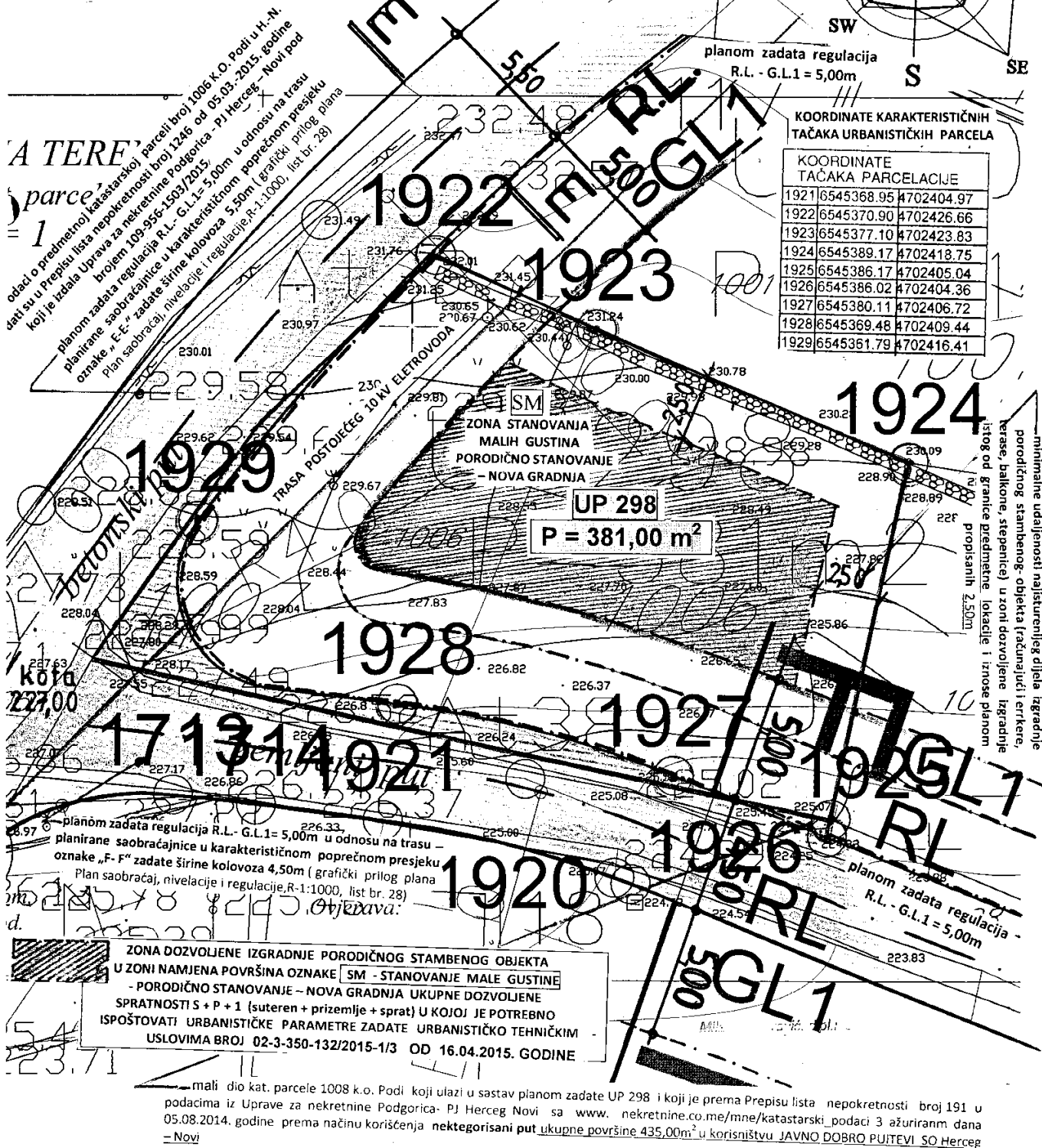


planom zadata regulacija  
R.L. - G.L.1 = 5,00m

**KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA**

**KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE**

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 1921 | 6545368.95 | 4702404.97 |
| 1922 | 6545370.90 | 4702426.66 |
| 1923 | 6545377.10 | 4702423.83 |
| 1924 | 6545389.17 | 4702418.75 |
| 1925 | 6545386.17 | 4702405.04 |
| 1926 | 6545386.02 | 4702404.36 |
| 1927 | 6545380.11 | 4702406.72 |
| 1928 | 6545369.48 | 4702409.44 |
| 1929 | 6545361.79 | 4702416.41 |



**ZONA DOZVOLJENE IZGRADNJE POROĐIČNOG STAMBENOG OBJEKTA U ZONI NAMJENA POVRŠINA OZNAKE SM - STANOVANJE MALE GUSTINE - POROĐIČNO STANOVANJE - NOVA GRADNJA UKUPNE DOZVOLJENE SPRATNOSTI S + P + 1 (suteran + prizemlje + sprat) U KOJOJ JE POTREBNO ISPOŠTOVATI URBANISTIČKE PARAMETRE ZADATE URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ 02-3-350-132/2015-1/3 OD 16.04.2015. GODINE**

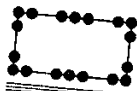
— mali dio kat. parcele 1008 k.o. Podi koji ulazi u sastav planom zadate UP 298 i koji je prema Prepisu lista nepokretnosti broj 191 u podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg Novi sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci) 3 ažuriranih dana 05.08.2014. godine prema načinu korišćenja nekategorisani put ukupne površine 435,00m² u korisništvu JAVNO DOBRO PUITEVI SO Herceg - Novi

— granice katastarske parcele broj 1006 K.O.Podu u Herceg - Novom  
— granice planom zadate urbanističke parcele UP 298 površine 381,00m² sa zadatim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele: 1922., 1923., 1924., 1925., 1926., 1927., 1928. i 1929.

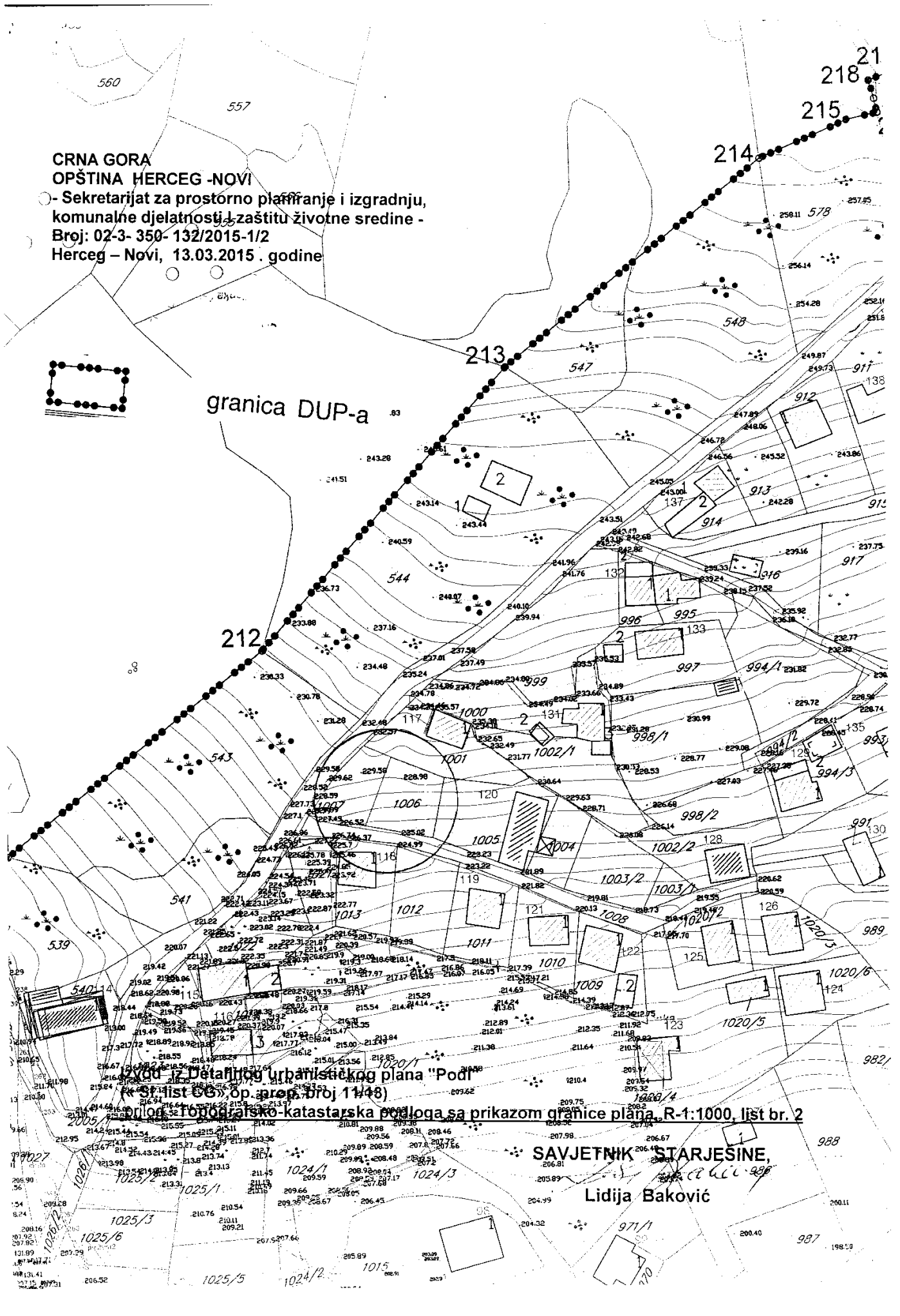
U Herceg – Novom, 16.04.2015. godine  
**SAVJETNIK STARJEŠINE.**  
*Lidija Baković*  
**Lidija Baković, d.i.p.a.**



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine



granica DUP-a



Priložak iz Detaljnog urbanističkog plana "Pod  
"Spartak" op. prep. broj 1148)  
Priložak 5 iz Općinarsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana, R-1:1000, list br. 2

SAVJETNIK STARJESINE,  
Lidija Baković







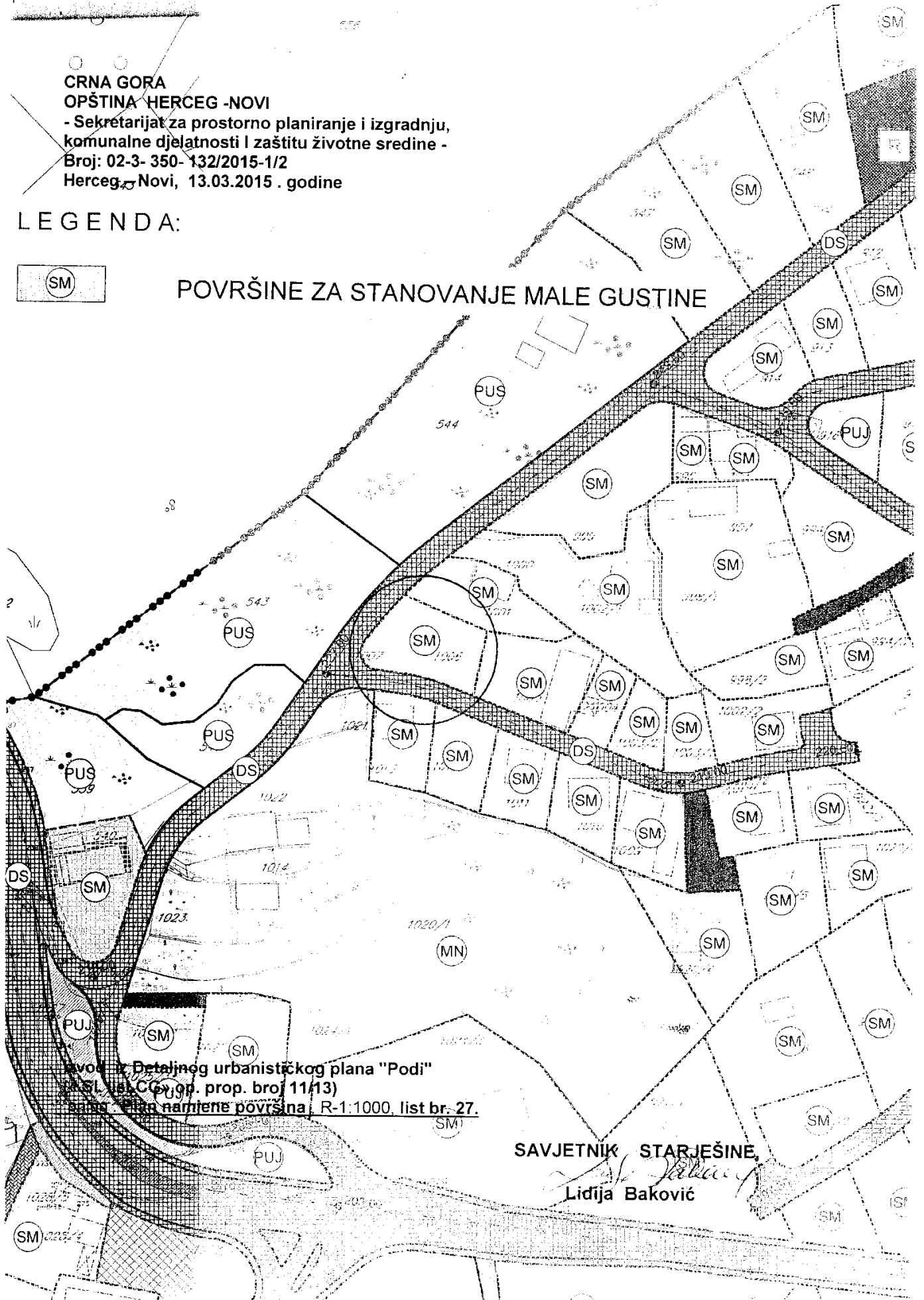


CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3-350-132/2015-1/2  
Herceg Novi, 13.03.2015. godine

LEGENDA:



POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE



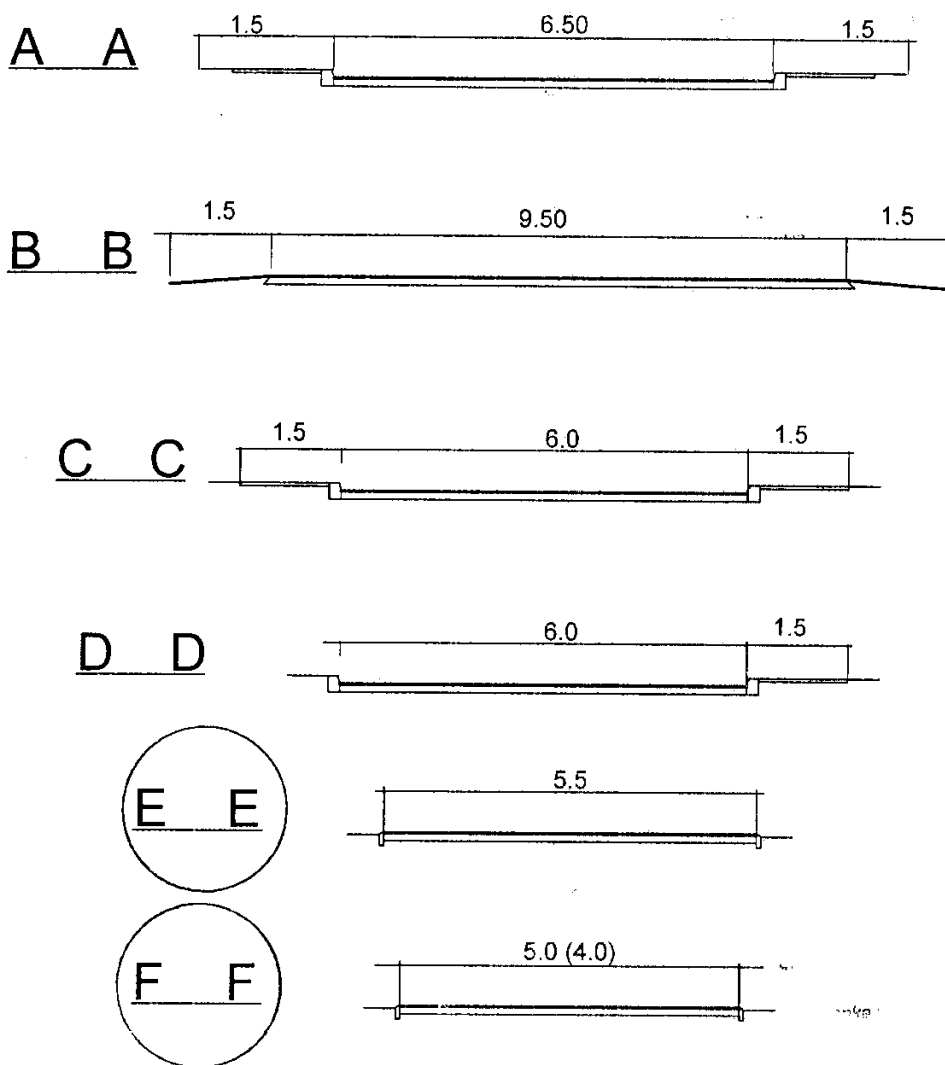
izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
SL. list CG, op. prop. broj 11/13)  
načinom namjene površina, R-1:1000, list br. 27.

SAVJETNIK STARJEŠINE  
*Lidija Baković*  
Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI I  
POLOŽAJ INFRASTRUKTURE  
U PROFILU NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 11/13)  
prilog : Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije - legenda, R-1:1000, list br. 28.

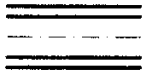
SAVJETNIK, STARJEŠINE,

*Lidija Baković*  
Lidija Baković



560  
**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3-350-132/2015-1/2  
Herceg - Novi, 13.03.2015. godine

556  
**POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ**



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešačke površine

Pešačke površine

**PARCELACIJA**

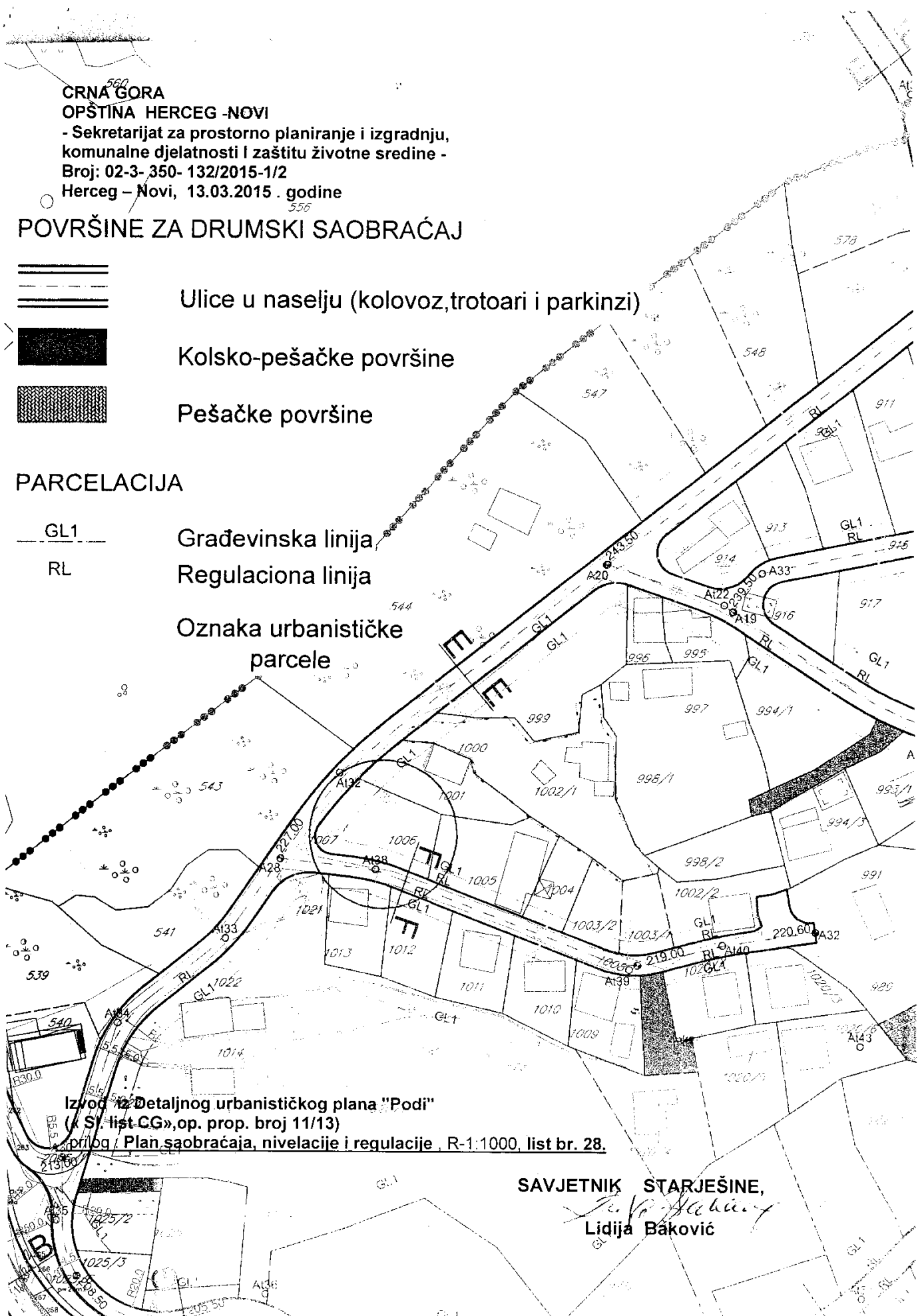
GL1

Građevinska linija

RL

Regulaciona linija

Oznaka urbanističke  
parcele



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
(u Sl. list CG, op. prop. broj 11/13)

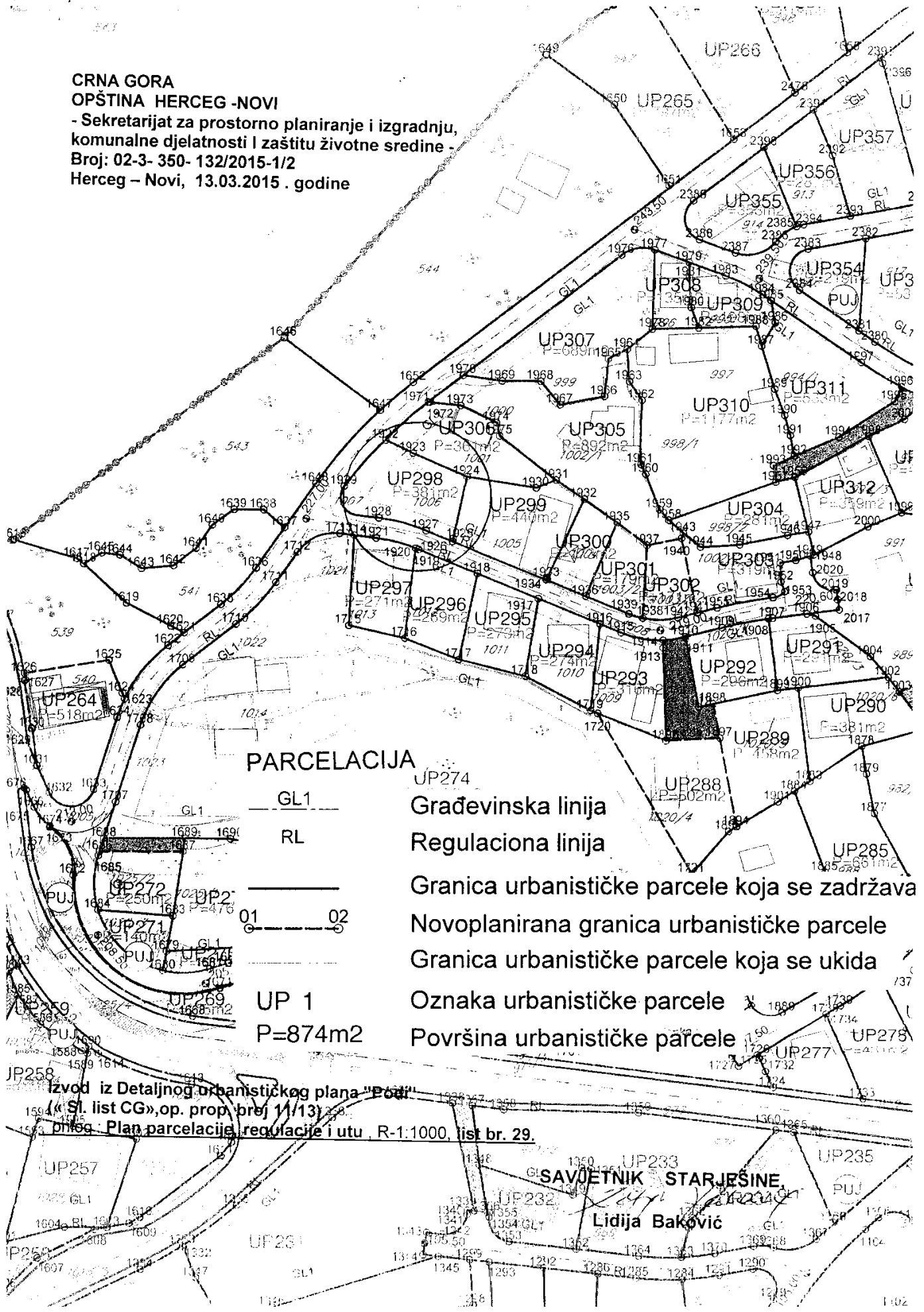
Prilog Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 28.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

*Lidija Baković*  
Lidija Baković



CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG -NOVI  
 - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
 Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
 Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine



**PARCELACIJA**

GL1

UP274  
 Građevinska linija

RL

Regulaciona linija

01 02

Granica urbanističke parcele koja se zadržava

Novoplanirana granica urbanističke parcele

Granica urbanističke parcele koja se ukida

UP 1

Oznaka urbanističke parcele

P=874m<sup>2</sup>

Površina urbanističke parcele

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Pod"

(« Sl. list CG», op. prop. broj 11/13)

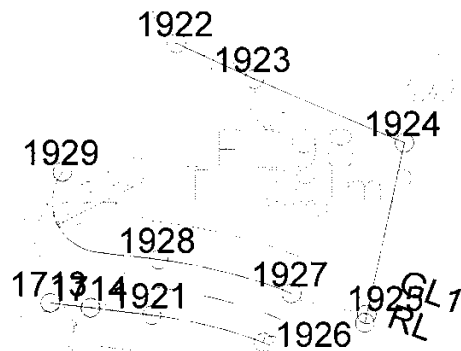
Prilog: Plan parcelacije, regulacije i utu, R-1:1000, list br. 29.

SAVJETNIK STARJEŠINE  
 Lidija Baković





CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG -NOVI  
 - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
 Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
 Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine



| KOORDINATE<br>TAČAKA PARCELACIJE |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| 1921                             | 6545368.95 | 4702404.97 |
| 1922                             | 6545370.90 | 4702426.66 |
| 1923                             | 6545377.10 | 4702423.83 |
| 1924                             | 6545389.17 | 4702418.75 |
| 1925                             | 6545386.17 | 4702405.04 |
| 1926                             | 6545386.02 | 4702404.36 |
| 1927                             | 6545380.11 | 4702406.72 |
| 1928                             | 6545369.48 | 4702409.44 |
| 1929                             | 6545361.79 | 4702416.41 |

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
 (« Sl. list CG», op. prop. broj 11/13)  
 prilog : Koordinate tačaka UP 298 , list br. 29a

SAVJETNIK STARJEŠINE,

*Lidija Baković*  
 Lidija Baković



CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG -NOVI  
 - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
 Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
 Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine


| Broj UP | Površina UP | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE |                   |      |                  |                   |        | PORODIČNO STANOVANJE – NOVA GRADNJA |                   |      |                  |                   |     |
|---------|-------------|-------------------------------------|-------------------|------|------------------|-------------------|--------|-------------------------------------|-------------------|------|------------------|-------------------|-----|
|         |             | POSTOJEĆE STANJE                    |                   |      | PLANIRANO STANJE |                   |        | POSTOJEĆE STANJE                    |                   |      | PLANIRANO STANJE |                   |     |
|         |             | Spijatnost                          | Ploština objekata | BSP  | Spijatnost       | Ploština objekata | BSP    | Spijatnost                          | Ploština objekata | BSP  | Spijatnost       | Ploština objekata | BSP |
| UP293   | 316,42      |                                     | 76,33             | 0,24 | 0,24             |                   | Su+P+1 | 126,57                              | 253,14            | 0,40 | 0,80             | 2                 | 6   |
| UP294   | 273,73      | P                                   | 60,08             | 0,22 | 0,22             |                   |        |                                     |                   |      |                  | 1                 | 3   |
| UP295   | 273,25      | Su+P+                               | 64,82             | 0,24 | 0,36             |                   |        |                                     |                   |      |                  | 1                 | 3   |
| UP296   | 269,13      |                                     |                   |      |                  |                   | Su+P+1 | 107,65                              | 215,30            | 0,40 | 0,80             | 2                 | 6   |
| UP297   | 271,23      | Su+P+                               | 37,31             | 0,14 | 0,21             |                   |        |                                     |                   |      |                  | 1                 | 3   |
| UP298   | 380,84      |                                     |                   |      |                  |                   | Su+P+1 | 152,34                              | 304,67            | 0,40 | 0,80             | 2                 | 6   |
| UP299   | 439,51      | Su+P+Pk                             | 137,38            | 0,31 | 0,63             |                   | Su+P+1 | 175,80                              | 351,61            | 0,40 | 0,80             | 3                 | 9   |
| UP300   | 172,64      |                                     |                   |      |                  |                   |        |                                     |                   |      |                  |                   |     |
| UP301   | 178,67      |                                     |                   |      |                  |                   |        |                                     |                   |      |                  |                   |     |
| UP302   | 170,67      |                                     |                   |      |                  |                   |        |                                     |                   |      |                  |                   |     |
| UP303   | 318,87      |                                     |                   |      |                  |                   | Su+P+1 | 127,55                              | 255,10            | 0,40 | 0,80             | 2                 | 6   |

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
 (« Sl. list CG» op. prop. broj 11/13)

prilog : Uporedni bilans postojećih i planskih bilansa po UP –tekstualni dio plana , strana 67.

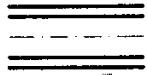
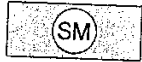
URBANISTIČKA PARCELA UP 298

TABELA – Površine uza stanovanje male gustine-porodično stanovanje- nova gradnja

SAVJETNIK STARJEŠINE,  
  
 Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti I zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3-350-132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015. godine



Porodično stanovanje - nova gradnja

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Građevinska linija

Regulaciona linija

Granica urbanističke parcele koja se zadržava

Novoplanirana granica urbanističke parcele

Granica urbanističke parcele koja se ukida

Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"

(«Sl. list CG», op. prop. broj 11/13)

prilog: Plan- Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta- legenda, R-1:1000, list br.30.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

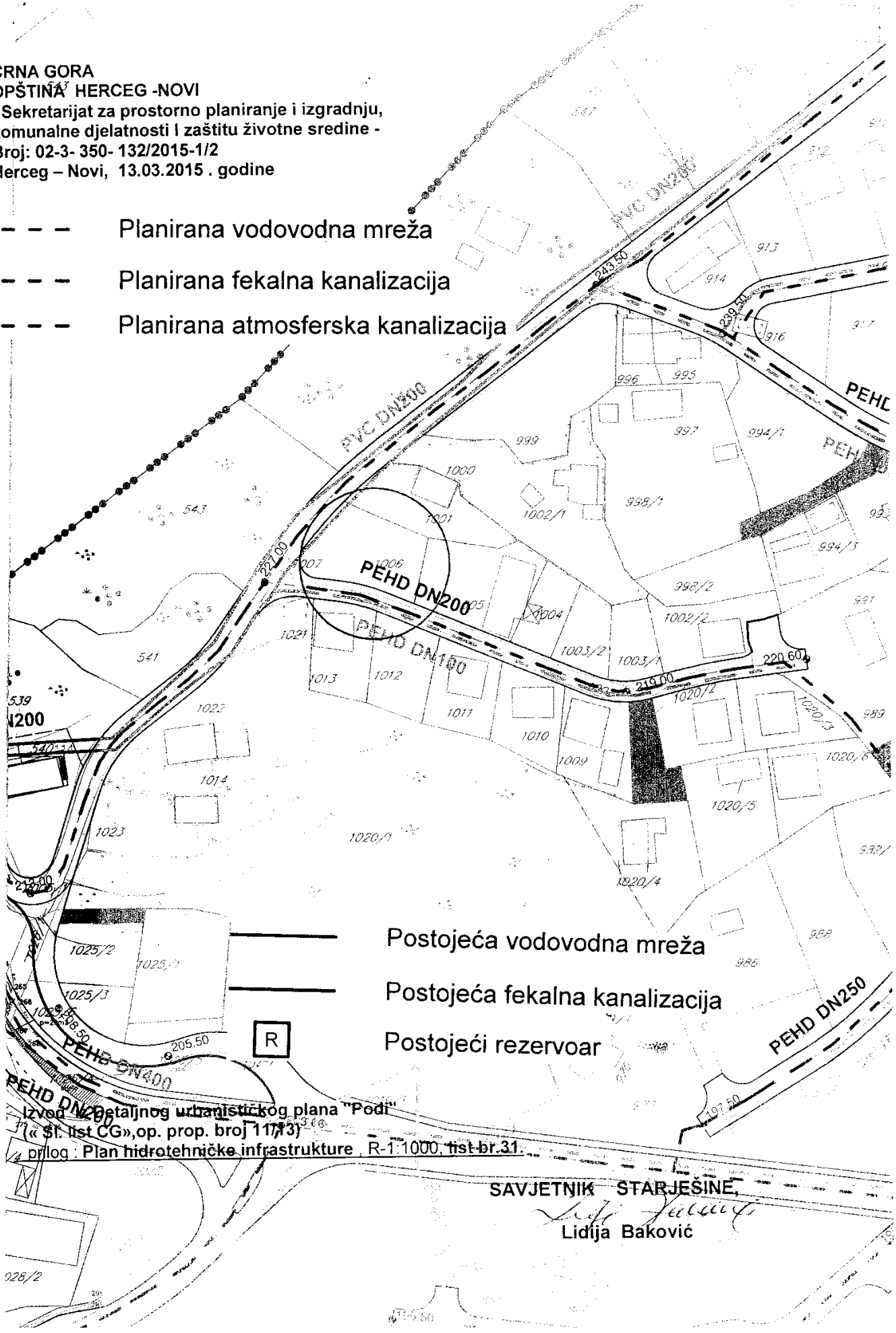
Lidija Baković





CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3-350-132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine

- Planirana vodovodna mreža
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija



Postojeća vodovodna mreža

Postojeća fekalna kanalizacija

Postojeći rezervoar

izvod iz detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
("Št. list CG", op. prop. broj 117/3)  
prilog: Plan hidrotehničke infrastrukture, R-1:1000, list br.31.

SAVJETNIK STARJEŠINE

Lidija Baković





CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI

- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -

Broj: 02-3-350-132/2015-1/2

Herceg - Novi, 13.03.2015. godine

Planirani 10kV-ni kabal

TS

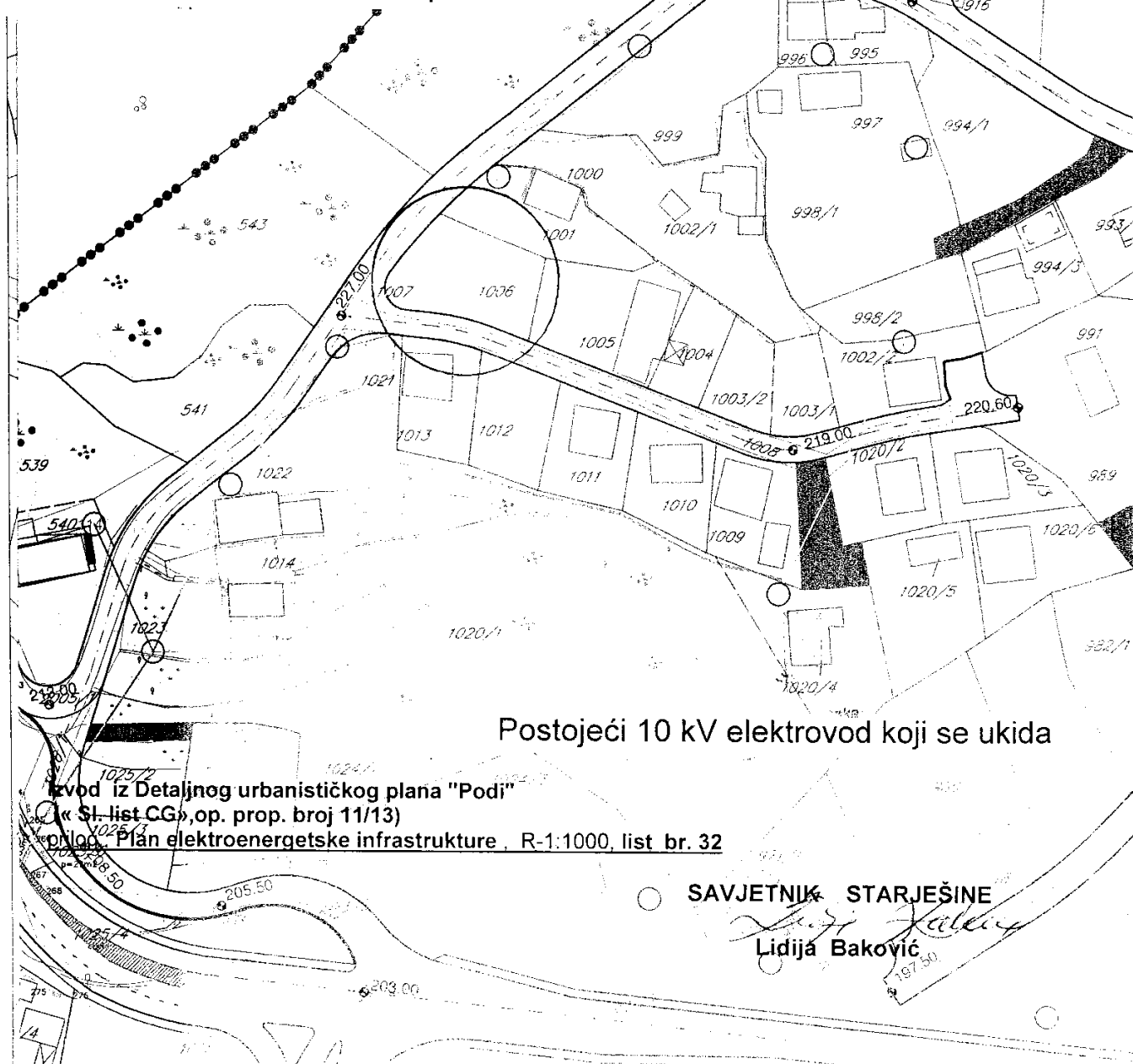
Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV

DV 10 kV

Postojeći 110 kV dalekovod

Postojeći 10 kV elektrovod

Postojeća niskonaponska mreža



Postojeći 10 kV elektrovod koji se ukida

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"

(« Sl. list CG », op. prop. broj 11/13)

Prilog: Plan elektroenergetske infrastrukture, R-1:1000, list br. 32

SAVJETNIK STARJEŠINE

Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine

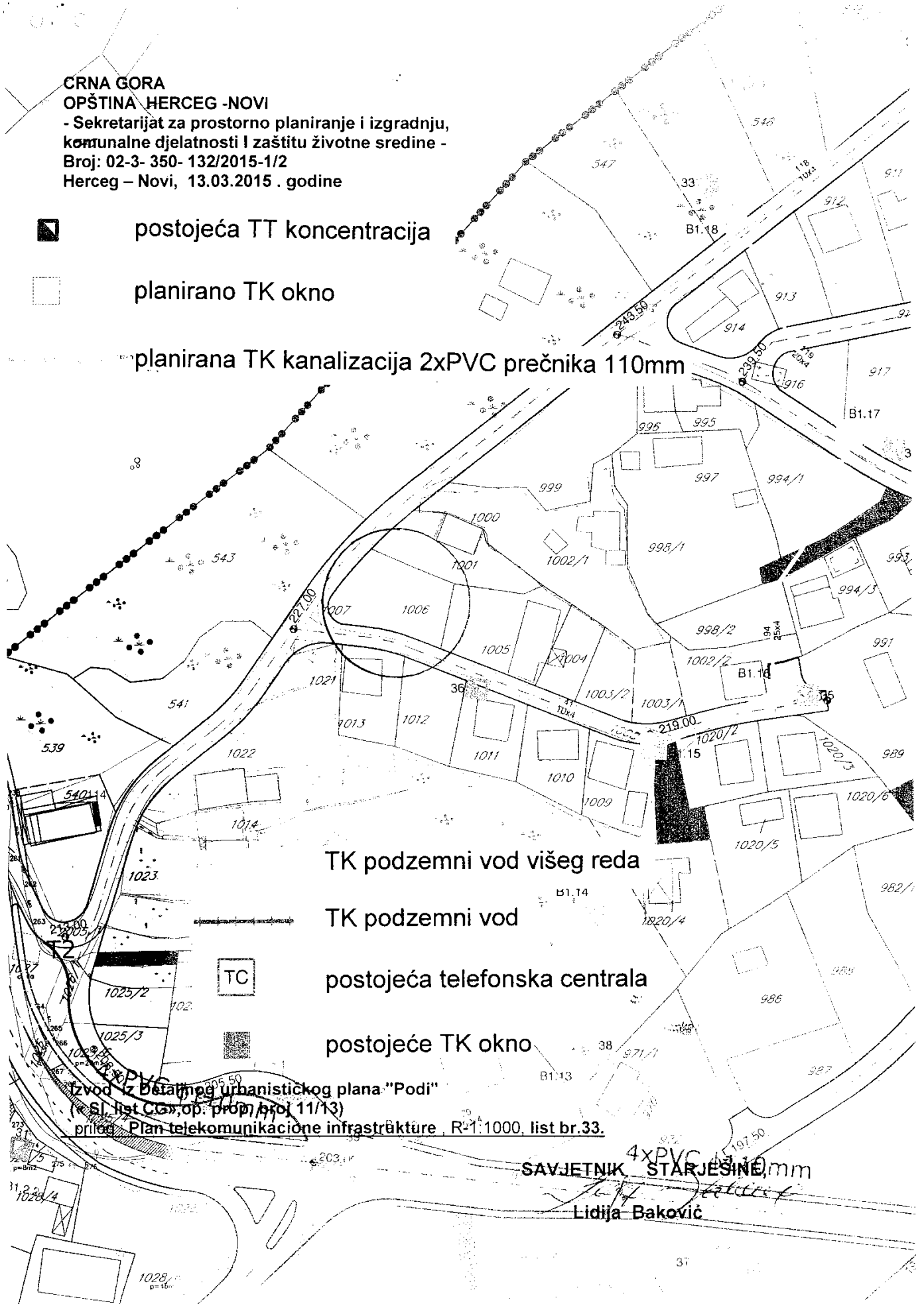


postojeća TT koncentracija



planirano TK okno

planirana TK kanalizacija 2xPVC prečnika 110mm



TK podzemni vod višeg reda

TK podzemni vod

postojeća telefonska centrala

postojeće TK okno

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"

(Sl. list CG, op. prop. broj 11/13)

prilog Plan telekomunikacione infrastrukture, R:1:1000, list br.33.

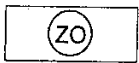
SAVJETNIK STARJESINE

Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3- 350- 132/2015-1/2  
Herceg – Novi, 13.03.2015 . godine

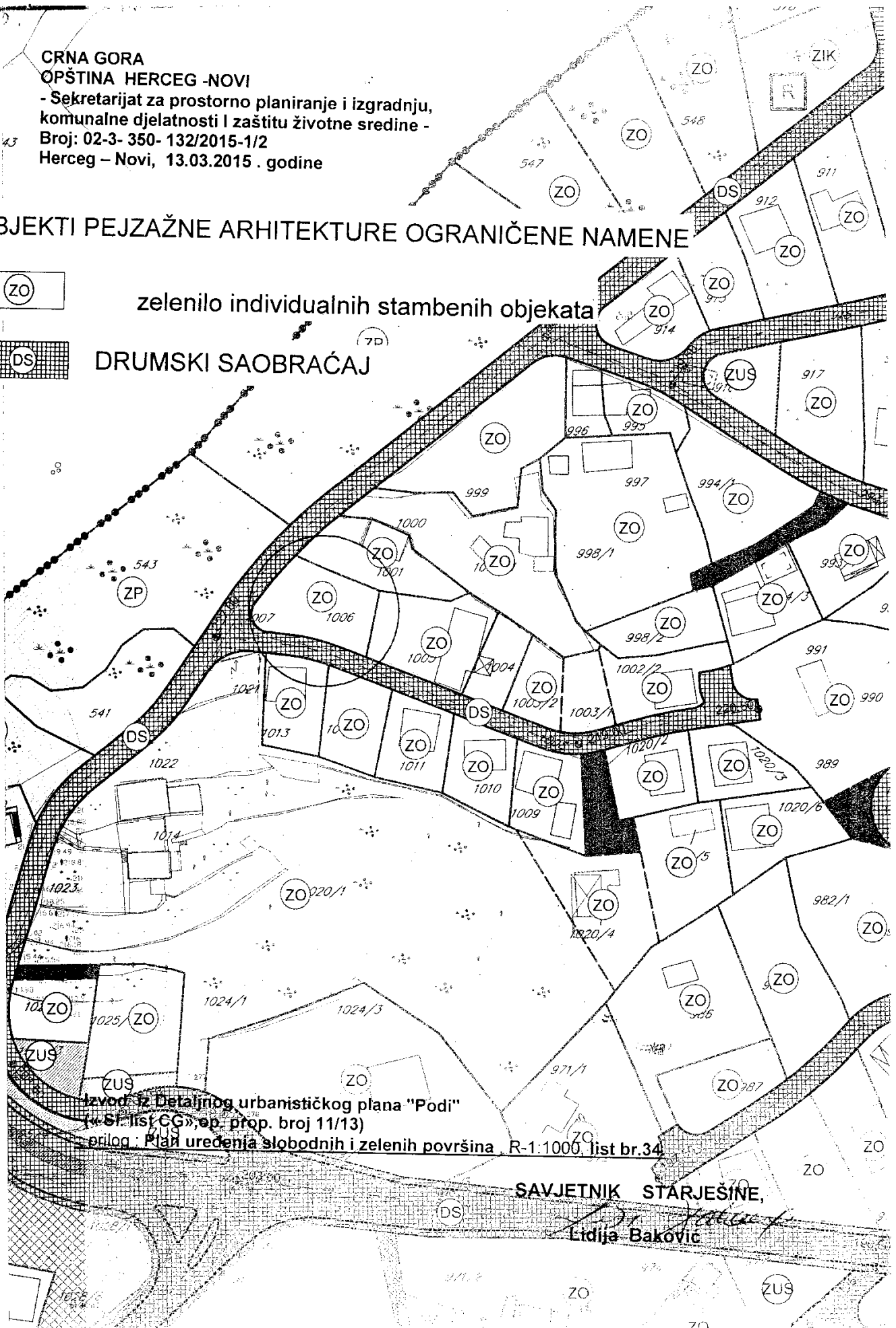
## OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE



zelenilo individualnih stambenih objekata



DRUMSKI SAOBRAĆAJ



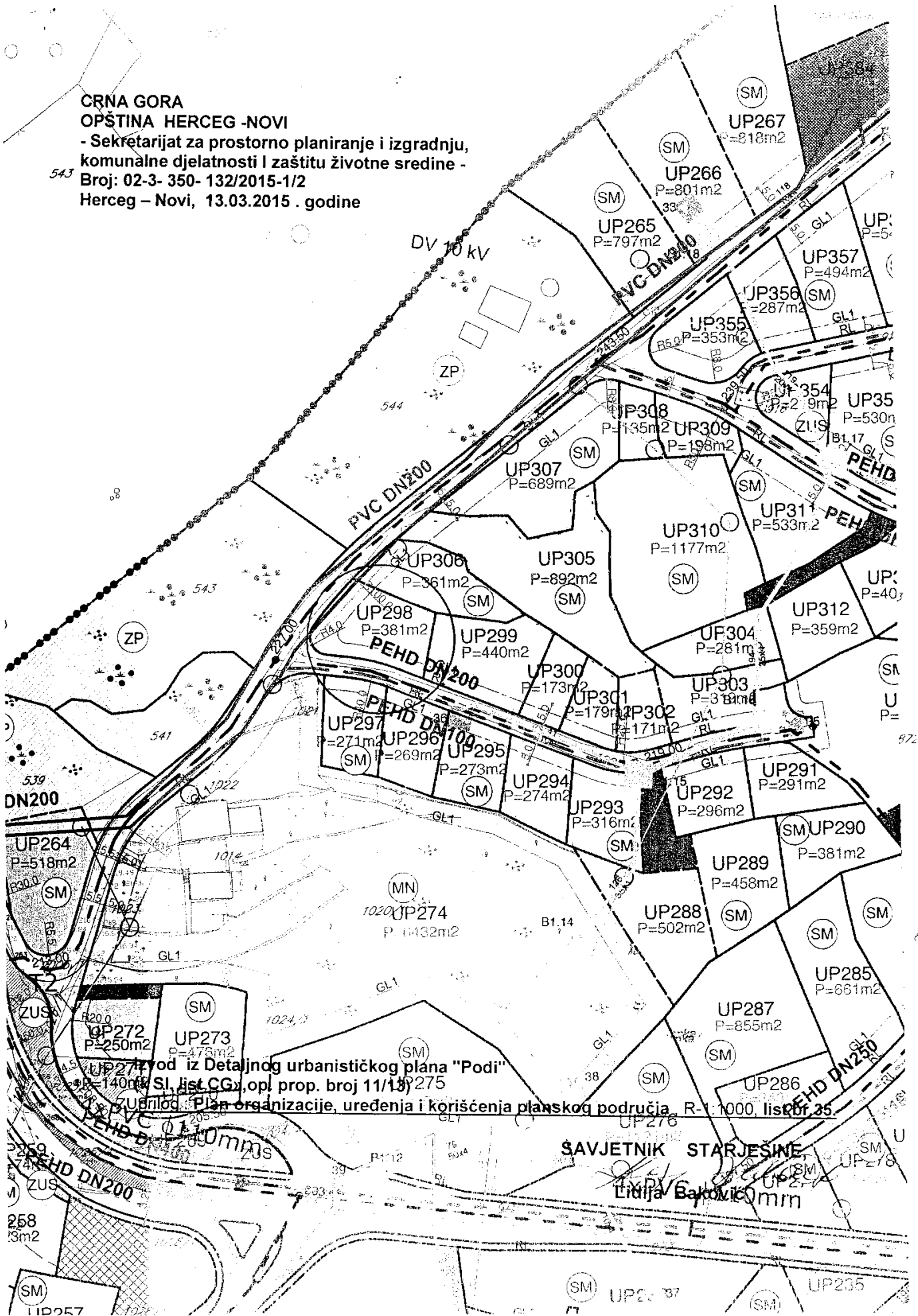
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
(« Sr. list CG », op. prop. broj 11/13)  
prilog : Plan uređenja slobodnih i zelenih površina R-1:1000, list br.34

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
Broj: 02-3-350-132/2015-1/2  
Herceg - Novi, 13.03.2015 . godine



od iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
SI. list CG, opl. prop. broj 11/13




Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000, list br. 35

ŠAVJETNIK STARJESINE  
Lidija Baković





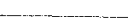
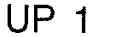
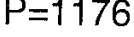









## POVŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

-  Porodično stanovanje - tradicionalna kuća  
(obnova i rekonstrukcija)
-  Porodično stanovanje - nova gradnja  
u tradicionalnom maniru
-  Porodično stanovanje - nova gradnja

## PARCELACIJA

-  Građevinska linija
-  Regulaciona linija
-  Granica urbanističke parcele koja se zadržava
-  Novoplanirana granica urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele koja se ukida
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Površina urbanističke parcele

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća vodovodna mreža
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeći rezervoar
-  Planirana vodovodna mreža
-  Planirana fekalna kanalizacija

## POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)




Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 11/13)

prilog : Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja-legenda  
R-1:1000, list br.35.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

  
Lidija Baković

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći 110 kV dalekovod
-  Postojeći 10 kV elektrovod
-  Postojeća niskonaponska mreža

---



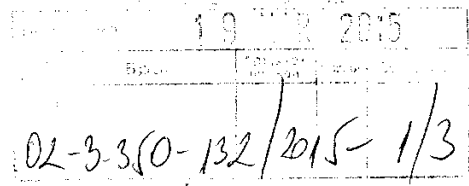
**ВОДОВОД И  
КАНАЛИЗАЦИЈА**

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут 10, Херцеговачка Бр. 5  
Жиро број: 625-1470-98; 510-169-18  
ТМБ: 02293150 ГИД 2011-00090-7  
e-mail: vodovod@hnl.com.me  
www.vodovodhnl.com.me

Централа: 282 (0)31 323-166  
Директор: 322-174  
Телеграмски број: 323-161  
Телефакс: 322-090  
www.vodovodhnl.com.me

Број: 02-703/15

Херцег Нови, 19.3.2015.год.



ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
ВУКОВ АЛЕКСЕЈ АНАТОЉЈЕВИЋ  
Бањалучка бб, ХЕРЦЕГ НОВИ

**ПРЕДЛОГ број 02-703/15 од 18.3. 2015**

**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО  
ВОДОВОДНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних услова за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта у зони намјена површина становања малих густина – ознаке СМ типа породично становање – нова градња укупне дозвољене спратности С + П + реконструкцију постојећег објекта у оквиру постојећег габарита, до привођења локације (сутерен + приземље + спрат) на урбанистичкој парцели УП 298, која се састоји од већег дијела катастарске парцеле број 1006 к.о. Поди на Подима и достављеног предлога урбанистичко техничких услова бр 02-3-350-132/2015-1/2 од 13.3.2015.предлаже се :

- ✧ Прикључење стамбеног објекта извршити са цјевовода РЕНД DN 80 mm прикључном цијеви РЕНД DN 19 mm (унутрашњи пречник);
- ✧ На мјесту прикључења треба предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ✧ Водоводну цијев, полагаати у ров димензије 0,30 x 0,60 m, на слоју пијеска (фракције 0 - 4 mm) d =10cm ,гдје ће се након полагања цијеви наноси слој пијеска исте дебљине ;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити централни водомјер DN 19 mm (ИНСА) .
- ✧ У прилог вам достављамо ситуацију терена .

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

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

Технички руководиоца  
  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.

Звездан Милошевић  
дипл.инг.грађ.  
19.03.2015



---



# ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут 8, Херцеговачке Брне 3  
Жиро ваучи 525-1470-96; 510-169-18  
ПУК 02293106 ПДБ 23031-00090-7  
e-mail: vodovodni@ccm.me

Централ: +382 (0)31 323-186  
Директор: 322-174  
Технички сектор: 323-197  
Телефакс: 322-096  
www.vodovodnikom.co.me

Број: 02-703/15-1  
Херцег Нови, 19.3.2015.год.

На основу захтјева број 05-703/15 од 18.3.2015 .године , **ВУКОВ ALEKSEJ ANATOVLEVIĆA** и након извршеног увида у постојеће стање на терену издаје се :

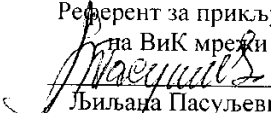
## ПОТВРДА

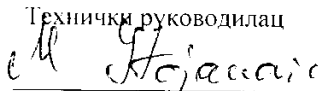
За планирану изградњу стамбеног објекта у зони намјена површина становања малих густина – ознаке СМ типа породично становање – нова градња укупне дозвољене спратности С + П + реконструкцију постојећег објекта у оквиру постојећег габарита, до привођења локације (сутерен + приземље + спрат) на урбанистичкој парцели УП 298, која се састоји од већег дијела катастарске парцеле број 1006 к.о. Поди, не постоје услови прикључења на градску канализациону инфраструктуру , јер на овом подручју **не постоји изграђена канализациона мрежа** .

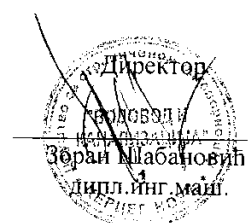
Потврда се издаје именованима у сврху прибављања водних услова које издаје , Секретаријат за стамбено – комуналне послове и заштиту животне средине општине Херцег Нови, а у складу са Законом о водама (Сл.лист РЦГ бр.27/07) .

### Достављено :

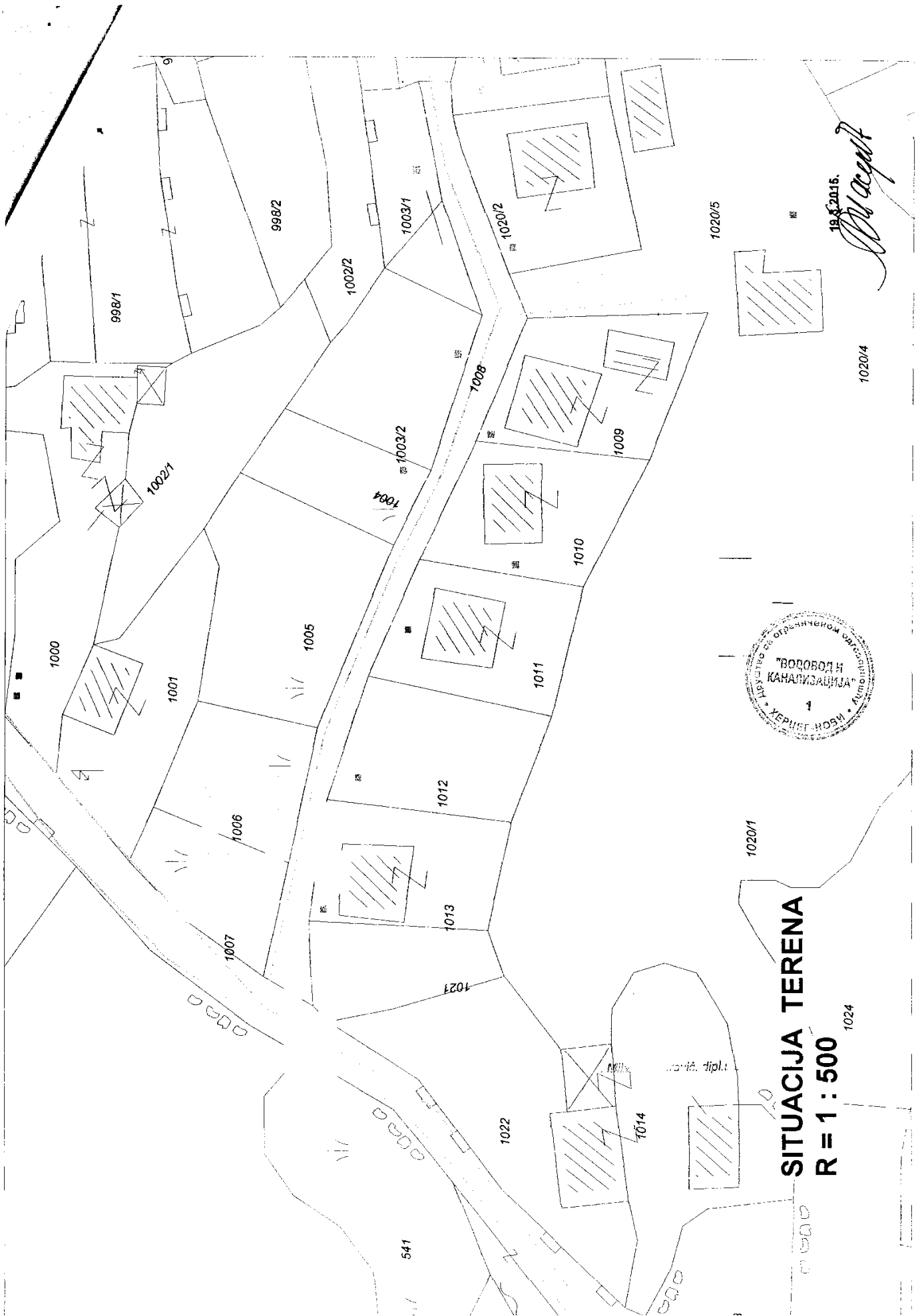
- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

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

Технички руководилац  
  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.







**SITUACIJA TERENA**

**R = 1 : 500**



19.5.2015.  
*[Signature]*





**Crna Gora**  
**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,**  
**komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.**  
**br. 02-4-327-22/2015**  
**Herceg Novi, 06.04.2015.god.**

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po službenoj dužnosti na zahtjev Bykov Aleksej Anatovljeviča iz Ruske Federacije, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta, na osnovu čl.114. 115. i 116. Zakona o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, 32/11 i 47/11) i čl.196. Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list RCG“, br. 60/03 i 32/11) donosi

**RJEŠENJE**  
**o utvrđivanu vodnih uslova**

**I - UTVRĐUJU SE investitoru** Bykov Aleksej Anatovljevič iz Ruske Federacije (ID broj: 6192000016011) u postupku pripreme tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadne vode iz stambenog objekta, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele br. 1006 K.O. Podi, Opština Herceg Novi, sledeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat kanalizacije mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i normativima za ovu vrstu poslova sa hidrauličkim proračunom potrebnih količina vode, načinom njene odvodnje, tretmana i dispozicije do konačnog prijemnika;
2. Da se za vrijeme izvođenja radova, bez obzira na dinamiku izgradnje, ne remeti normalno funkcionisanje postojećih vodnih objekata, da se istima ne nanose štete i oštećenja i da se ne pogoršava postojeći vodni režim. Investitor je dužan da, eventualne štete nastale kao posledica izvedenih radova ili nekompletnih rješenja nadoknadi, a njihove uzroke otkloni o svom trošku. Ovo se odnosi i na sve štete koje bi eventualno nastale zbog izmjenjenih uslova odvođenja voda.
3. Da dostavi potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju;
4. Da se projektna dokumentacija reviduje od strane ovlašćenog projektanta;
5. Da dostavi Odluku organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju o imenovanju odgovornog projektanta i vršiocu unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
6. Da od nadležnog Ministarstva dostavi licence za projektovanje za odgovornog projektanta i za vršioca unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
7. Da se pribavi saglasnost D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi o dozvoli priključenja na gradski vodovod;

**Uslovi za odvodnju otpadne vode:**

- 7.1. **Ukoliko se odvođenje otpadne vode iz stambenog objekta želi riješiti izgradnjom septičke jame :**
  - 7.1.1. Septička jama mora biti vodonepropusna, dimenzionisana i locirana u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
  - 7.1.2. Prije upoja otpadnih voda u septičku jamu mora se prečistiti u separator ulja i masti, obzirom da je namjena poslovnog objekta auto-mehaničarska radionica;
  - 7.1.3. U skladu sa čl. 37. Odluke o odvođenju fekalnih voda sa područja opštine Herceg Novi (Sl. list. RCG-Op. Prop,br.34/04) septička jama mora biti udaljena najmanje 1,5 m od susjedne parcele i na nižem nivou od cijevi vodovodne mreže;
  - 7.1.4. Veličinu septičke jame odrediti putem hidrauličkog proračuna količine otpadnih voda i odrediti vrijeme pražnjenja septičke jame.
  - 7.1.5. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop,br.07/09 i 35/09) septička jama ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- 8.2. **Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz stambenog objekta želi riješi izgradnjom sopstvenog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda:**
  - 8.2.1. Uređaj za prečišćavanje otpadnih voda mora biti dimenzionisan i lociran u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
  - 8.2.2. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop,br.07/09 i 35/09) uređaj za prečišćavanje otpadne vode ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
  - 8.2.3. Kvalitet efluenta nakon prečišćavanja mora zadovoljiti vrijednosti parametara definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“, br.45/08,09/10, 26/12 i 52/12) i standardima MEST EN 12566-1:2009 („ Sl list CG“ br. 16/09) i MEST EN 12566-3:2009 („ Sl list CG“ br. 82/09);
  - 8.2.4. Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju

---

.

- narušiti kvalitet recipijenta, odnosno resipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl.list Crne Gore“, br.02/07);
- 8.2.5. Potrebno je priložiti ateste i garancije funkcionalnosti (uputstva za rad i upotrebu i garanciju proizvođača o kvalitetu vode koja se ispušta) fabrički proizvedenog uređaja za prečišćavanje otpadne vode ( čl. 8stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.51/08...34/11);
- 8.2.6. Otpadne vode se ne ispuštaju u vodotoke pri proticaju koji nizvodno od mjesta ispuštanja otpadnih voda ne može obezbijediti opstanak i razvoj nizvodnih biocenoza, kao i u potoke koji presušuju, (član 22 stav 4. Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent ..... („Sl.list Crne Gore „br.45/08,09/10)), ukoliko se reciklira otpadna voda i koristi kao tehnička (npr. navodnjavanje zelenih površina, hlađenje, ispiranje..) predvidjeti uklanjanje patogenih bakterija zbog sprječavanja pojave zaraze. ( član4. stav 1 tačka 8 Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br.48/08);
- 8.2.7. Da se projektnom dokumentacijom predvidi plan praćenja stanja kvaliteta vode na izlasku iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda , kao i dinamiku provođenja uzorkovanja i vršenja hemijske i mikrobiološke analize ( čl.25,26, 30, 31, 32 i 33 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, ..... („Sl.list Crne Gore“, br.45/08, 09/10));
- 8.2.8. Projektnom dokumentacijom potrebno je obraditi dispoziciju otpadnih materija i mulja iz procesa prečišćavanja (član6. stav 1.tačka 3. alineja 5 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentacije za izdavanje vodnih, akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata (Sl.list CG br.07/08)
8. Da se nakon izrade Glavnog projekta i ispunjenja svih gore navedenih uslova, Investitor obrati ovom Organu za izdavanje vodne saglasnosti, shodno čl. 118. Zakona o vodama.

**II- Vodni uslovi prestaju da važe** po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po službenoj dužnosti na zahtjev Bykov Aleksej Anatovljeviča iz Ruske Federacije, a u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova, obratio se ovom Sekretarijatu pismenim podneskom , a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za pripremu tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta na urb.parc. koju čini katastarska parcela broj 1006 K.O. Podi, Opština Herceg Novi. Uz zahtjev dostavljena je slijedeće dokumentacija ( na uvid) :

- kopija kopije plana kat. parc.br. 1006 K.O. Podi, od 11.03.2015. god., izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija lista nepokretnosti-prepis 1246 za K.O. Podi , br.109-956-1503/2015 od 05.03.2015.god. izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija odgovora na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih uslova br.02-703/15 od 19.03.2015;
- kopiju potvrde da nema mogućnosti priključenja na gradsku kan mrežu br.02-703/15-1 od 19.03.2015. god. , izdatu od D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi ;
- kopija Predloga urbanističko-tehničkih uslova br 02-3-350-132/2015-1/2 od 13.03.2015. god, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju.

U postupku rješavanja zahtjeva, ovaj Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi iz čl.3. Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl.list RCG“, br. 07/08), pa je primjenom odredaba čl. 114. 115. i 116. Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Rok važenja vodnih uslova određen je u skladu sa členom 114. stav3 Zakona o vodama. Kvalitet efluenta je određenim važećim standardima.

**Pravna pouka:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, a preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu;
- Vodoprivrednoj inspekciji;
- Komunalnoj policiji;
- Dosije;
- Arhivi.

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
ZA ZAŠ.ŽIV.SREDINE  
Kovačević Aleksandar  
dipl.inž.erozije

*[Handwritten signature]*



