

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje
 i izgradnju
 Broj:02-3-350-200/2014
 Herceg-Novi, 12.01.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Jovović Ognjena iz Kumbora br.81, a na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), člana 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 37/12), te uvida u Državnu studiju lokacije "Sektor 5" ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (objekat 1), u zoni SMG-stanovanje malih gustina, na urbanističkoj parceli UP13, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 411 i 412 k.o. Kumbor u Kumboru, koja podrazumjeva njegovu bočnu dogradnju i nadogradnju.

Napomena:

I. I FAZA

U okviru prve faze planirani su radovi na infrastrukturnom opremanju lokacija i obezbjeđivanju priključaka na infrastrukturnu mrežu za planirane sadržaje u zonama A, B, C i D.

Paralelno sa izradom infrastrukture, izvodiće se pripremni radovi, geomehnička istraživanja, radovi na saniranju i pripremi terena za izgradnju Hotela i ostalih objekata u zoni B.

"Za postojeće objekte je prioritarna izgradnja vodonepropusnih septičkih jama kako bi se spriječilo dalje zagaženje mora"

II FAZA

Završni radovi na infrastrukturnom opremanju. Radovi na adaptaciji u zonama A, C i D i infrastrukturno opremanje objekata. Izgradnja zone za stanovanje sa pratećim sadržajima. Završni radovi na Hotelskim kapacitetima i ostalim turističkim sadržajima, uređenje terena.

2. Investitor je zainteresovan da ukloni postojeći pomoćni objekat (objekat 2), shodno članu 143. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, organ lokalne uprave na zahtjev investitora rješenjem odobrava njegovo uklanjanje. U tom slučaju vlasnik prilaže dokaz o vlasništvu nad objektom i revidovan elaborat uklanjanja objekta. Nakon rušenja objekta, isti se "briše" iz kopije plana i prepisa lista nepokretnosti LN 151 k.o. Kumbor.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 411 k.o. Kumbor u Kumboru od 23.04.2014. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 412 k.o. Kumbor u Kumboru od 10.07.2014. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Geodetski snimak katastarskih parcela broj 411 i 412 k.o. Kumbor, R-1:250, koja je izrađena od strane "PREMJER" D.O.O. Herceg Novi dana 24.02.2014. godine;
- Original Izvod lista nepokretnosti br.151 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-1-1972/2014 od 18.03.2014. godine, kojim se dokazuje da je Jovović Ognjen iz Kumbora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 411 k.o. Kumbor, kao i vlasnik objekata 1 i 2 na istoj parceli u Kumboru;
- Original Izvod lista nepokretnosti br.151 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-1-3873/2014 od 30.05.2014. godine, kojim se dokazuje da je Jovović Ognjen iz Kumbora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 412 k.o. Kumbor u Kumboru;
- Uvjerenje broj:958-109-424/2014 od 20.05.2014. godine izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, kojim se konstatuje da su uvidom u plansku dokumentaciju iz 1972. godine na

situacionim planovima postojali objekti na katastarskoj parceli broj 411 k.o. Kumbor (ali se ne zna njihova spratnost).

2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

- Predmetna parcela i objekat na njoj su u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 5" ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12);
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: list br.11a-Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetna parcela i objekti na njoj nalaze u zoni A, odnosno zoni SMG- stanovanje malih gustina.
- Tekstualnim dijelom Državne studije lokacije "Sektor 5" ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12), poglavlje 3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG, strana 78., dati su opšti uslovi, a to su:

3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG

U zonama A, C i D je uvažena namjena iz prethodnog DUP-a po kojem su izgrađeni objekti namjenjeni stanovanju.

Na ovim parcelama je predviđeno porodično stanovanje u tipologiji slobodnostojećih i dvojnih objekata. **Preporuka plana je da u prizemljima ovih objekata budu ugostiteljski i drugi javni sadržaji.**

U jednom objektu mogu biti najviše 4 zasebne stambene jedinice. Izuzetak je UP9 u zoni A, na kojoj se zadržava postojeći objekat višeporodičnog stanovanja predviđen prethodnim planom.

Urbanistički parametri za SMG su sledeći:

-indeks zauzetosti max 0.4

-indeks izgrađenosti od 0.5 do 0.8

-spratnost max dvije etaže

-min udaljenost od ivica parcele 2.5m

U dijelu teksta *Analitički podaci* u tablici: *Struktura izgrađenog prostora* data je ukupna površina urbanističkih parcela sa predmetnom namjenom (SMG) i maksimalan BRP objekata a u tablici: *Suma korisnika* dat je planirani broj stanovnika. **Na grafičkom prilogu Parcelacija, nivelacija, regulacija data je max spratnost za svaku parcelu.**

Parkiranje/garažiranje riješiti u okviru parcele po kriterijumu- postojeće stanovanje: 1PM/stanu

planirano stanovanje: 1,4 PM/stanu

Obavezno je priključivanje svih objekata na kanalizacioni sistem. U prelaznom periodu je obavezno sve postojeće objekte priključiti na vodonepropusne septičke jame i spriječiti izlivanje otpada u more što je sada slučaj.

Plan ne predviđa izgradnju pomoćnih objekata na parceli.

B) USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA - po zahtjevu broj: 02-3-350-200/2014 od 25.02.2014. godine

1. PRIRODNI USLOVI:

- litološki opis: pjeskovita glina (al), glina sa promjenjivim sadržajem kršja (ts1, ts2); oštrougaono kršje s glinom i odlomcima (dl)
- nagib terena: od 0 do 10 stepeni
- dubina do vode: od 0 do 4,0 m
- stabilnost terena: nestabilan (područje nestabilnih padina i sktivnih klizišta)
- nosivost terena: 7 N/cm²
- seizmičnost: N (nestabilna geotehnička sredina u uslovima zemljotresa)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8 C
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije

2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:

- površina urbanističke parcele UP13 u zoni A, odgovara površini predmetnih katastarskih parcela broj 411 i 412 k.o. Kumbor i iznosi **P=1505m²**, prema izvodu listova nepokretnosti 151 k.o. Kumbor, dok prema poglavlju 6.7.PLAN: tabelarni prikaz planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama ta površina iznosi **P=1557.05m²**. Ista je definisana koordinatnim tačkama urbanističkih parcela na listu br. 12a-Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Takođe, u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 3.1.3. Uslovi za parcelaciju, strana 71., je navedeno: "Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i studije lokacije, mjerodavan je zvanični katastar. ";

- minimalna udaljenost objekata od ivica parcele je 2.5m
- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća rekonstrukcija postojećeg objekta, u zoni SMG-stanovanje malih gustina, na urbanističkoj parceli UP13, zona A, koja se sastoji katastarskih parcela broj 411 i 412 k.o. Kumbor u Kumboru, koja podrazumjeva njegovu bočnu dogradnju i nadogradnju, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;
- regulaciona i građevinska linija precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije, zadatim koordinatnim tačkama 61, 62 i 25, 26.

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

83 6548862.40 4699481.44
 84 6548885.56 4699471.38
 143 6548860.27 4699415.16
 146 6548837.37 4699427.42

KOORDINATE GLI

25 6548863.56 4699478.20
 26 6548882.23 4699470.07
 61 6549405.66 4699342.06
 62 6549389.13 4699300.99

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

3. USLOVI ZA OBJEKAT:

- na predmetnoj urbanističkoj parceli, odnosno na njenom dijelu koji odgovara katastarskoj parceli broj 411 k.o. Kumbor, postoji stambeni objekat (objekat 1), kao i pomoćni objekat (objekat 2), za koji investitor posjeduje Uvjerenje broj:958-109-424/2014 od 20.05.2014. godine izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, kojim se konstatuje da su uvidom u plansku dokumentaciju iz 1972. godine na situacionim planovima postojali objekti na katastarskoj parceli broj 411 k.o. Kumbor (ali se ne zna njihova spratnost).
- **oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja malih gustina SMG, poglavlje 3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG, strana 78., (što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova), a koji se odnose na:**
 - **tip objekta:** slobodnostojeći
 - **namjena objekta:** porodično stanovanje (preporuka plana je da u prizemljima ovih objekata budu ugostiteljski i drugi javni sadržaji)
 - u jednom objektu može biti **najviše 4 zasebne stambene jedinice.**
 - **Kp max= 0.4** (Kp-maksimalni indeks zauzetosti), odnosno prema tabelanom prikazu 622.82m², a prema stvarnoj površini iz katastarske evidencije ova površina je **602m²**,
 - **Ki max=0.5-0.8** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno prema tabelanom prikazu 778.525 do 1245.64m², a prema stvarnoj površini iz katastarske evidencije ova površina se kreće od **752.5m²** do **1204m²**,
 - **spratnost:** max dvije etaže (Na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija, regulacija* data je max spratnost za svaku parcelu)
 - **min udaljenost** od ivica parcele 2.5m
 - **parkiranje/garažiranje** riješiti u okviru parcele po kriterijumu- postojeće stanovanje: 1PM/stanu
 - **prizemlje** je nadzemna etaža čija je kota poda za stambene objekte max 1.00m iznad kote konačno uređenog i zaravnatog terena.
 - **sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.
 - **potkrovlje** ili završna etažaje se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.2m**, na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
 - **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzikom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
 - najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3m, za za stambene etaže do 3.5m, za poslovne etaže do 4.5m
 - **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:

za P je 4,00 m

za P+Pk je 5,50 m

za P+1 je 8,00 m

- **krovovi** mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30° . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: videnica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26° . Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalicica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.

4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

Materijal konstrukcije:

- **temelji:** betonski, armiranobetonski (obavezna provjera statičke stabilnosti objekta na dodatno opterećenje; zbog specifičnih uslova terena neophodna je izrada geotehničkog elaborata)
- **zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu)
- **stubovi:** betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom
- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja)

Materijali obrade:

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbijediti zaštitu propisanu za I klimatsku zonu)
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum
- **krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima;
- **krovni prepust:** na zabatu može biti istaknut do 0,20 m;
- **krovni pokrivač:** kupa kanalicica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima

Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.
- Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal. Oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.
- Radi preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:
 - Puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
 - Transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu-dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd;
 - Izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od min 30% njene razvijene površine;
 - Preporučena osnovna boja fasade je bijela;
 - Afirmacija prirodnih materijala, npr. Preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta.

- Izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“) na novim objektima
- Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama).

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

Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice-Put Zelenika-Denovići (katastarska parcela broj 677 k.o. Kumbor);
- **parkiranje ili garažiranje motornih vozila** riješiti u okviru parcele po kriterijumu za postojeće stanovanje: 1PM/stanu
za planirano stanovanje: 1,4 PM/stanu
za ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice
za trgovinu (supermarketi, hipermarketi, šopingmolovi): 1PM na 66 m² BRGP
za trgovinu (butici, piljare, male trgovačke radnje, itd.): 1PM na 30 m² BRGP
za poslovanje i administraciju: 1PM na 70 m² BRGP
- kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti system upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.5(2.3)x5.0(4.8)m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti, poželjno je u sklopu parkinga obezbjeđiti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.
- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
- Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvodredna stable u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku, čca 6m i na 1m od regulacione linije. Drvodred formirati zasadima vrste koje su date u *prijedlogu biljnih vrsta za ozelenjavanje* (tekst plana: 3.5. Pejzažno uređenje) sa sadnicom visine 3-5m.
- Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, Zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.
- Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1,5m prema susjedju). Teren oko građevine, potporne zidove i sl. Treba izvesti na način da se na narušava izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Uslučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- 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
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- minimalni procenat ozelenjavanja uz objekte stanovanja malih gustina: 30%
- prilikom lociranja objekata u okviru pojedinačnih parcela obavezno uraditi detaljnu analizu stvorenih uslova na terenu. Posebnu pažnju obratiti na kvalitetne grupacije sadnica, tj. već formirane šumske sklopove i u najvećoj mjeri obezbjeđiti njihovo očuvanje i integraciju u buduće komplekse. Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od različitih dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcele može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Kod ove namjene prostora princip ozelenjavanja je sličan ozelenjavanju privatnih vrtova.
- Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU:
 - da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
 - uz sami objekat sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.

- prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- staze u vrtu su važan alemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- gradevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, čljunak i sl.
- ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i prodaju i usluge koje idu uz marinu. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.
- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
- ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter, jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima. Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvijetova i plodova, tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi.
- Obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja, planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih baljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

-Opšti predlog sadnog materijala

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala, mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina itd.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim turističkim, stambenim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba (max. 12%).
- Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:

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

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

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

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, asunce, vjetar idr.)
- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprjeđenje rasvjete upotrebom svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, srednje sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);

- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

8. USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE:

Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

Zaštita prirodnih vrijednosti:

- u skladu sa članom 10. Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina, sastavni dio tehničke dokumentacije je i *plan hortikulturnog uređenja slobodnih površina*.

- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);

- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;

- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima razlika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.)

9. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tretničkih uslova.

2. Tehnička dokumentacije za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno članu 93. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi, po svim potrebnim fazama, u skladu sa pomenutim Zakonom, ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

3. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa članom 86., 87., 88., i 89. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 81/08).

4. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07 i 05/08) i pratećim propisima) sa minimum 2 primjerka u digitalnoj formi. Elaborat zaštite na radu (shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list CG", broj

79/04), kao i Projekat geoloških istraživanja, (shodno članu 7. Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na situacionom prikazu katastarskih parcela broj 411 i 412 k.o. Kumbor, R-1:250 od 24.02.2014.godine;
2. Izvodi iz grafičkog priloga **Državne studije lokacije "Sektor 5"** ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12);
3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane J.P. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi);
4. Vodni uslovi izdati od strane Sekretarijata za stameno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;
5. Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za stameno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;
6. Uslovi za izgradnju izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji se nalaze na sajtu Opštine Herceg Novi;
7. Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG.

SAVIJETNIK STARJEŠINE,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

V.D. SEKRETARA,
mr. Milovan Baždar

DOSTAVITI:

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

