

## CRNA GORA

### OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Broj: 02-3-350-21/2014

Herceg Novi, 19.01.2015.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu **Tomašević Nade iz Kumbora** (Kumbor bb, Herceg Novi), a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i uvida u Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Sl. list CG opštinski propisi“ br. 36/13), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi izdaje

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni SS-2 – stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje), na lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat.parcele br. 171 kao i dijelova kat.parcela. br. 172, 168, sve K.O. Kumbor, u Kumboru, Herceg Novi.

### A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

#### 1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija plana za kat.parc.br. 170, 172, 171, sve K.O. Kumbor od 19.12.2013.godine, izdata od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi u formi ovjerene fotokopije, razmjere R 1:1000;
- Prepis - Lista nepokretnosti br. 138, u formi ovjerene fotokopije, koji je izdat od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi od dana 06.08.2014.godine, a kojim se dokazuje da je Tomašević Nada isključivi vlasnik na zemljištu kat. parcele br. 170 K.O.Kumbor u površini od 389 m<sup>2</sup>, kat.parcele br. 172 K.O. Kumbor u površini od 1383 m<sup>2</sup>, kat.parcele br. 171 K.O. Kumbor u površini od 509 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja;
- Kopija Geodetske situacije terena kat.parcela br. 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, sve K.O. Kumbor, razmjere R 1:250, koja je izrađena od firme „GEO MAP“ D.O.O. dana 10.12.2013.godine (dostavljena i u elektronskoj formi), original Geodetske situacije terena nalazi se u predmetu br. 02-3-350-15/2014;
- Odgovor na zahtjev stranke, izdat od EPCG, br. 4141-498/1 od 19.03.2014. godine;

#### 2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI:

##### 2a. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE ZA PREDMETNU LOKACIJU:

Na osnovu važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju – Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13) utvrđeno je da se predmetna **urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat.parcele br. 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor** u Kumboru nalazi u **zoni stanovanja srednjih gustina – zona SS-2 (mješovito stanovanje)**, koja čini površine mješovite namjene (stanovanje srednjih gustina) predviđene za izgradnju stambenih objekata sa sadržajima poslovanja.

Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i slično, usluge, trgovina, ugostiteljstvo...). Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namijenjenog stanovanju može da ide do 40%(stanovanje):60% (djelatnosti).

Sve parcele su posebno numerisane i data je njihova površina u grafičkom prilogu Plana br. 9, Plan parcelacije i regulacije.

Prilikom lociranja objekata na urbanističkim parcelama voditi računa o **koridorima dalekovoda. Zaštitni koridor (ispod kojeg se ne smije graditi) dat je na grafičkim priložima.**

##### **Faze realizacije:**

###### **I faza**

1. Rekonstrukcija Jadranske magistrale i pripadajuće infrastrukturne mreže.
2. Kabliranje 10 kV i 35 kV dalekovoda prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.



3

4

5

objekata („Sl. list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13) utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela **UP 159** koja se sastoji od kat. parcele br. 171 K.O. Kumbor kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor u skladu sa čl.60 istog zakona.

**UP 159** je definisana koordinatama prelomnih graničnih tačaka:

<b>UP 159 (zona Z3)</b>
<b>P = 805 m<sup>2</sup></b>
<b>BRGP=805 m<sup>2</sup></b>
2. $y = 6548746.4562$ $x = 4699889.3699$
3. $y = 6548748.9900$ $x = 4699915.8400$
4. $y = 6548782.8100$ $x = 4699900.6600$
5. $y = 6548762.5679$ $x = 4699873.5354$
<b>Gradevinska linija</b>
I $y = 6548763.2483$ $x = 4699879.4778$
II $y = 6548759.7593$ $x = 4699882.7475$
III $y = 6548749.5397$ $x = 4699890.0997$

◇ **Parametri regulacije:**

- ◇ Min. rastojanje objekta od granica susjednih parcela za predmetnu kat.parcelu iznosi **3.00 m**;
- ◇ Min.udaljenost građevinske linije od regulacione linije je **5.00m**(*definisano u grafičkom prilogu br.9*);
- ◇ Na skici plana lokacije precizirana je oznaka **ZONE** u kojoj je moguća izgradnja objekta, dok se veličina objekta određuje zadovoljenjem svih ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko tehničkim uslovima;

◇ **Parametri nivelacije:**

- ◇ Max.dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: u skladu sa topografijom, morfologijom i utvrđenim nagibom terena koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, poštujući kote zadate zone izgradnje.

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

◇ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije – *poglavlje 5.4 "Smjernice za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina"*, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- ◇ **Namjena objekata:** stambeni objekat;
- ◇ **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekata:**
  - Max. dozv. indeks izgrađenosti parcele  $k_{i,max}^1 = 1.0$  (**max. 805 m<sup>2</sup>**-izračunat prema površini urb.parcele **UP159 od 805 m<sup>2</sup>** definisana planom) ;
  - Max.dozv. indeks zauzetosti parcele  $k_{p,max}^2 = 0.4$  (**max. 322 m<sup>2</sup>**- izračunat prema površini urb.parcele **UP 159 od 805 m<sup>2</sup>** definisana planom);
  - Planirana površina stanova za odmor **30%** od ukupne bruto razvijene građevinske površine u zoni srednjih gustina;
  - Prosečna veličina domaćinstva – **3 člana**;
  - Pripadajuća površina je **25 m<sup>2</sup>** na jednog stanara;
  - Max. broj stambenih jedinica u objektu: dobija se zadovoljenjem svih navedenih urbanističkih parametara koji su definisani ovim uslovima (zadovoljenjem normativa za planiranje kapaciteta, broja parking mjesta, procentualnog učešća ozelenjenih površina, itd.);

<sup>1</sup>  $k_{i,max}$  – maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekta i površine lokacije;

<sup>2</sup>  $k_{p,max}$  – maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je količnik brutopovršine gabarita cijelog objekta i površine lokacije

◇ **Max. dozvoljeni vertikalni gabariti objekta:**

- ♦ Max. dozv. spratnost stambenog objekta na terenu nagiba <math>10^\circ</math>;
  - **P+3** – prizemlje + sprat I + sprat II + sprat III, ili
  - **P+2+Pk** – prizemlje + sprat I + sprat II + potkrovlje ;

**Napomena:** Definisana izgrađenost i zauzetost parcele, kao i spratnost objekta je maksimalna, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat čiji su urbanistički parametri manji);  
Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja **podrumske etaže (Po)** stambenih objekata;  
Opravdanost izgradnje podrumske etaže se dokazuje na osnovu predhodne izrade **Elaborata o geotehničkim i seizmičkim uslovima koji su obavezni u cilju geotehničkog ispitivanja tla na uslovno stabilnim terenima.**

**Napomena: Suterena i podrum**

• **Suterena** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suterena. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

• **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. 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 pokrivenosti i izgrađenosti.

• Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. 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.

- ♦ Najveća dozvoljena visina pročelja objekta<sup>3</sup> u zavisnosti od broja etaža:
  - Za spratnost **P+2+Pk:** **13.50 m ;**
  - Za spratnost **P+2:** **12.00 m ;**
  - Za spratnost **P+1+Pk:** **9.50 m ;**
  - Za spratnost **P+1:** **8.00 m ;**
  - Za spratnost **P+Pk:** **5.50 m ;**
  - Za spratnost **P:** **4.00 m ;**

- ♦ Maksimalno dozvoljeni nazidak za potkrovlje: **1.50 m ;**

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

◇ **Skica plana lokacije:**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R 1:250, definisano je sledeće: granice kat. parcela br. 171, 172, 168, sve K.O. Kumbor, granica urbanističke parcele UP 159 označene prelomnim tačkama, max.dozv.spratnost za objekte, min.udaljenje objekata od granice susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj G.L. i R.L.-koja je označena prelomnim tačkama), graničnu trasu planiranog kolsko pješačkog prilaza, širine 2 m, katastarski označenog kao kat.parc. br. 168 K.O. Kumbor, kao i trasu postojećih betonskih puteva, katastarski označenih kao kat.parc. br. 173, 305, sve K.O. Kumbor, osnovne namjene površine predmetne lokacije i susjednih lokacija, parametri nivelacije, kao i zona izgradnje stambenog objekta, zona zaštite 35 kv dalekovoda (shodno smjernicama u planskom dokumentu), poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko tehničkim uslovima.

<sup>3</sup> **max.dozvoljena visina pročelja objekta** – mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do ivice horizontalnog vijenca pročelja i računa se prema broju nadzemnih etaža;

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### ✧ **Materijal konstrukcije:**

- ◇ **Temelji** – armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima, itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu, a u skladu sa **predhodnim geomehaničkim i geotehničkim ispitivanjima tla** ;
- ◇ **Zidovi**: betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu) ;
- ◇ **Stubovi** : armiranobetonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom) ;
- ◇ **Međuspratna konstrukcija** : armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong, itd.);
- ◇ **Krovnna konstrukcija**:drvena, armirano betonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja);

##### ✧ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekata:**

- ◇ **Krov objekta** : kosi, dvovodni ili razuđen, nagiba između 21° i 26° (max.nagiba do 30°). 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 ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih krovnih prozora (tzv. belvederi) jednovodni, dvovodni i trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°;
- ◇ **Krovni pokrivač**: kupa kanalice 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.U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača;
- ◇ **Istak vijenac objekta**: Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0.2 do 0.3 m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa i tada je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjem. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.2 m;
- ◇ **Spoljni zidovi** : malterisani i bojeni bijelo „ublaženo bijela boja“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama; kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; oprezna primjena lukova – pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- ◇ **Spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije;
- ◇ **Balkonska ograda**:od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića balustrada), itd. min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima);
- ◇ Izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije – po principima tradicionalne ambijetalne arhitekture ;
- ◇ Poželjno je da objekti, a zavisno od funkcionalnog rješenja, sadrže elemente tradicionalne arhitekture, terase sa kamenim klupama, stubovima za pergolu, unutrašnja dvorišta, pižula i sl.
- ◇ Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovnja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično prilagođavanje tih detalja – dimljaka, oluka (horizontalni oluci od betona, vertikalni oluci od lima), zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.;

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

##### ✧ **Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:**

- ◇ **Postojeće stanje**: najbliži prilaz katastarskoj parceli br. 171 K.O.Kumbor obezbijeden je sa postojećih betonskih puteva, kat.označenih kao kat.parc. br. 173, 305, sve K.O. Kumbor, označenih u LN 322 i LN 85, u naravi nekategorisani putevi.
- ◇ **Parkiranje ili garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli **UP 159** u okviru

garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru (utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2.50x5.00m**, te potreban broj parking mjesta, prema uslovima plana za planirane objekte iznosi **1.5 PM/ 1 stambenoj jedinici**).

- ◇ Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije;
- ◇ Moguće je planirati parkiranje i u zoni između građevinske i regulacione linije, pod uslovom da se ispoštuje minimalni procenat ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele;

◇ **Uslovi za uređenje parcele:**

◇ **Potporni i ogradni zidovi:**

- ◆ Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata ;
- ◆ Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od **2.0 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min.**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;
- ◆ Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnih karakteristika ;
- ◆ Ograda prema javnoj površini **max. 1.50 m**, prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40-60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v=90-110 cm, ali usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograda prema susjednim parcelama max. visine **1.50 m** – isključivo unutar parcele koja se ograđuje (kombinacija kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila). Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidane ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;
- ◆ Vrata i kapija na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije ;
- ◆ 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;

◇ **Parterno uređenje terena:**

- ◆ Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtu arhitekturu. To podrazumjeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište. Predviđa se očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenastih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih vrsta;
- ◆ Za sve objekte stanovanja min.procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 20%. Ozelenjavanje vršiti planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala i autohtonim biljnim vrstama koje su se prilagodile uslovima sredine (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).
- ◆ Popločavanje vršiti kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje);
- ◆ Preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuća;
- ◆ Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije (ukoliko postoji) ili sistem otvorenih i zatvorenih kanala prema najbližem bujičnom potoku;
- ◆ Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- ◆ Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

❖ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- ◇ Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji;
- ◇ Za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuju se sledeće vrste:
  - ♦ Phoenix canariensis – kanarska datula
  - ♦ Pinus pinea – pinija
  - ♦ Olea europaea – maslina
  - ♦ Laurus globulus – eukaliptus
  - ♦ Citrus bigaradia – gorka naranča
  - ♦ Pittosporum tobira – pitospor
  - ♦ Tamarix sp. – tamaris
  - ♦ Punica granatum – šipak, nar
  - ♦ Cammelia japonica – kamelija
  - ♦ Cordylina australis – kordilina
  - ♦ Bougainvillea spectabilis – bogumila
  - ♦ Salvia officinalis – žalfija, kadulja
  - ♦ Rosmarinus officinalis – ruzmarin.
- ◇ Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (Wisteria sinensis);
- ◇ Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvjeta;
- ◇ Izbjegavati vrste koje mogu da izazovu polenske alergije kod ljudi.

**6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:**

- ❖ Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije (*grafički prilozi: Hidrosistemi-planirano stanje, Elektroenergetska mreža – planirano stanje, TT mreža-planirano stanje*), a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.
- ❖ Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su na sajtu EPCG;
- ❖ Ako na dijelu građevinskog područja, na kome će se graditi objekat postoji vodovodna mreža i ako postoje za to tehnički uslovi, stambeni objekat se obavezno snabdijeva vodom putem priključka na vodovod, a u drugim slučajevima, snabdijevanje vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama;
- ❖ Otpadne vode iz domaćinstva moraju se, prije puštanja u okolinu, pročišćavati metodom autopurifikacije izgradnjom trodjelnih taložnica. U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, rastvori vještačkih đubriva, kao ni druge štetne materije, niti otpadne vode iz manjih poslovnih objekata;
- ❖ Čvrsti otpad se može odlagati samo na zato određenom mjestu.
- ❖ Na građevinskom području se ne smije spaljivati komunalni i drugi otpad.
- ❖ U skladu sa članom 115, stav 29 Zakona o vodama („Sl.list RCG“, br.27/07) propisano je da ukoliko se predmetnom izgradnjom objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od nadležnog organa lokalne samouprave (Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, po posebnom zahtjevu).  
Članom 3 tačka 2 Odluke o pomoćnim objektima („Sl.list CG opštinski propisi“ br. 08/10), septičke jame, kao objekti infrastrukture, spadaju u pomoćne objekte druge kategorije čija udaljenost od granica prema susjednim parcelama ne može biti manja od **1.50 m**. U zaštitnom putnom pojasu nije dozvoljena izgradnja ovakvih objekata.
- ❖ Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca predhodnih uslova.

## 7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje:

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

Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbjedi iz alternativnih izvora energije (solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno – vazдушnim pumpama, itd.), pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

### ◇ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa:

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

### ◇ Zaštita prirodnih vrijednosti:

- ◇ Prilikom planiranja objekata, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla, precizirana oznakama na skici plana lokacije. Izuzetno, ukoliko uklanjanje pojedinih stabala predstavlja uslov za izgradnju objekta koji je predviđen važećim planom, uklanjanje se može izvršiti na osnovu odobrenja nadležnog opštinskog organa, po prethodno pribavljenom izvještaju Komisije, koja se dostavlja nadležnom opštinskom inspektoratu za hortikulturu (čl.7 Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina („Sl.list RCG“ op.pr. br. 27/03), a u vezi sa čl.11 stav 2 Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina („Sl.list RCG“ op.pr.br. 20/95);
- ◇ Izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekata;
- ◇ Novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

### ◇ Uslovi mjere za zaštitu životne sredine:

- ◇ Uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponije smeća i sl.);
- ◇ Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama);
- ◇ Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja;
- ◇ Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice).

### ◇ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:

- ◇ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumjevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.



❖ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- ❖ **Zaštite od požara** – izradom *Elaborata zaštite od požara* sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89 Zakona o zaštiti i spasavanju („Sl.list CG“, br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- ❖ **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži** *Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla* u skladu sa čl.7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG“ br.8/93, 27/94, 42/94 i 26/07) – u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta;

**9. OSTALI USLOVI:**

- ❖ Investitor je obavezan da potpiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko tehničkih uslova.
- ❖ Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11,35/13, 39/13), ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblasti infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekta, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- ❖ Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11,35/13, 39/13), se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

**10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:**

- ❖ Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat. parc .br. 171, 172, 168, sve K.O.Kumbor, R 1:250;
- ❖ Izvod iz DUP-a „Kumbor“ („Sl.list CG opštinski propisi“br.36/13) za predmetnu lokaciju:

Prilog - <i>Plan fizičkestrukture-postojeće stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Planirana namjena površina,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Parcelacija,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Regulacija,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Energetika-postojeće i planirano stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Telekomunikacije-planirano stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Hidrosistemi-planirano stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Fekalna kanalizacija-planirano stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Kišna kanalizacija-planirano stanje,</i>	R 1:1000
Prilog - <i>Pejzažna arhitektura-planirano stanje,</i>	R 1:1000

- ❖ Odgovor izdat od EPCG, FC Distribucija Podgorica, Elektrodistribucija Herceg Novi, dana 20.03.2014. godine pod brojem 4141, na zahtjev za dobijanje podataka o kabliranju 35 kV dalekovoda preko predmetne kat.parcele br. 171 K.O. Kumbor, a u svrhu definisanja zone izgradnje na predmetnoj lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat. parcele br. 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor u Kumboru, Opština Herceg Novi.
- ❖ Odgovor izdat od EPCG, FC Distribucija Podgorica, Elektrodistribucija Herceg Novi, dana 21.07.2014. godine pod brojem 4141-1099/1, na zahtjev za dobijanje projektantskih uslova za izgradnju stambenog objekta, max.dozvoljene spratnosti P+2+Pk u zoni SS-2-stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje), na lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat. parcele br. 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor u Kumboru, Opština Herceg Novi.

- ❖ Odgovor izdat od D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, dana 11.08.2014. godine pod brojem 02-1749/14, na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju stambenog objekta, max.dozvoljene spratnosti P+2+Pk u zoni SS-2-stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje), na lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat.parcele br. 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor u Kumboru, Opština Herceg Novi.
- ❖ Rješenje izdato od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, pod brojem 02-4-327-178/2014 od 31.12.2014. godine, o utvrđivanju **Vodnih uslova** u postupku izrade tehničke dokumentacije za dobijanje **Vodne saglasnosti** za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta, max.dozvoljene spratnosti P+2+Pk u zoni SS-2-stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje), na lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od kat.parcele br. 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O. Kumbor u Kumboru, Opština Herceg Novi.
- ❖ Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata izdatih od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost – EKIP Podgorica na lokaciji: urbanistička parcela UP 159 koja se sastoji od katastarske parcele broj 171, kao i dijelova kat.parcela br. 172, 168, sve K.O.Kumbor u Kumboru. **(dostupni na sajtu Opštine [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me));**
- ❖ Procedura –protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011.god. kojim se utvrđuje da u postupku pribavljanja urbanističko tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić FC Ditrubucija, već je investitor obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG, **kao i na sajtu Opštine [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);**
  - ❖ Tehnička preporuka za priključak potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
  - ❖ Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
  - ❖ Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
  - ❖ Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-APCG 10.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

29.V.D. SEKRETAR

Božo Bećir, spec.sci.grad.

mr Milovan Baždar

Božo Bećir



Mr. Baždar

DOSTAVITI:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.