

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
Broj: **02-3-350-610/2014**  
Herceg Novi, 02.02.2015.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Knežević Slobodana koga zastupa punomoćnik Aćimović Srećko, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 236/10 KO Topla u zahvatu važećeg planskog dokumenta Izmjene i dopune u zoni Igalo-Šištet, Bare („Sl.list RCG” o.p.7/07), na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG”, broj 51/08, 40/10, 34/011, 35/13, 39/13), ODLUKE o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG - op.pr.”, br. 35/09), Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 07/09, 35/09), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

### **URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta kolektivne stambene zgrade, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 236/10 KO Topla - Herceg Novi.**

Prema važećem planskom dokumentu - Izmjene i dopune u zoni Igalo-Šištet, Bare („Sl. list RCG” o.p. 7/07), utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela br. 236/10 KO Topla, **se nalazi u zoni 33 - Kolektivno stanovanje**, dozvoljene spratnosti S+P+2 – **4 etaže**, kao i propisanih koeficijenata izgrađenosti i pokrivenosti – **Ki max. 1.5 i Kp max. 0.5**

#### **1. USLOVI ZA OBJEKAT**

- **lokacija je urbanistička parcela koju čini katastarska parcela broj 236/10 KO Topla - Herceg Novi: 1648 m<sup>2</sup>, a prema priloženom LN 2654**

**Prilaz lokaciji obezbijeden je preko nekategorisanog puta označen kao katastarska parcela br. 236/7 koja je u vlasništvu investitora, prema priloženom LN 2654**

- spratnost planiranog objekta (dozvoljena): **do S+P+2 (suteran + prizemlje + dva sprata), tj. do 4 etaže**
- maksimalna površina pod objektom: **824m<sup>2</sup>**,                      tj.  $1648m^2 \times 0.5 = 824m^2$
- maksimalna izgrađenost – korisna površina: **2472m<sup>2</sup>**,                      tj.  $1648m^2 \times 1.5 = 2472m^2$
- namjena objekta: **kolektivno stanovanje**

- dozvoljena maksimalna apsolutna kota poda prizemlja objekta: **do 1.2m** iznad konačno nivelisanog i uređenog terena

- **položaj objekta na parceli definisan je zonom izgradnje u skici plana lokacije; duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela 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, i iznosi prema broju nadzemnih etaža, za **P+2 – 12m**

- **spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja**

- **objekti po potrebi mogu imati podrumске etaže; podrum može imati jednu ili više etaža**

- namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene: **stanovanje, i ostalo**; površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije

- namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave; maksimalno dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2.40m**; površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijentata zauzetosti i izgrađenosti.

- krov objekta: **ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba od 21 do 26 stapeni**; 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;

- krovni pokrivač: **primjeren podneblju**

- pristup parceli: **kolski - sa postojeće trase interne saobraćajnice sa jugoistočne strane parcele, koja ima priključak na sekundarnu saobraćajnicu**

- parkiranje vozila neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, a u skladu sa važećim standardima i normativima za putnička vozila: **planirano stanovanje - 1,4 PM/stanu**

- odstojanje građevinske linije GL od regulacione linije RL (kolske ulice): **10m sa jugoistočne strane parcele**

- regulaciona - **RL** i građevinska linija - **GL** precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije,

- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **2.5m**

- granice katastarskih i urbanističke parcele je označen na skici plana lokacije
- regulaciona i građevinska linija označene na skici plana lokacije
- granice katastarske i urbanističke parcele su označene na skici plana lokacije

**Materijali obrade:**

- spoljni zidovi: **malterisani i bojeni, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom**

- spoljna stolarija: **drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum**

- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije,

- preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova

- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep za kosi krov, za ravne krovove prema**

- oluci: **horizontalni od betona, a vertikalni od lima**

**2. Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interoretacijom principa tradicionalne arhitekture

- kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha

- fasade su po pravilu ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom

- za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način.

**3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:**

- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih 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 **2,0m**

- **potporni zidovi vidljivi sa javnih površina moraju biti obloženi lomljenim kamenom**

- priključak na javni put prema skici plana lokacije

- obezbijediti parkiranje vozila na urbanističkoj parceli po normativu: **1,4 PM/stanu**

- **dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 50%**

- **odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije**

- **obezbijediti ozeljenjavanje slobodnih površina dekorativnim rastinjem različitih vrsta u stilu karakterističnom za primorsko podneblje**

**4. Zaštita prirodnih vrijednosti:** pejzažno oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila  
- potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće ne kvalitetno zelenilo u kvalitetno

**5. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:** uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje **prirodnih** (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija iseizmičnost tla) i **antropogenih činilaca** (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, buka prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa sa deponija smeća i otpadnih voda i sl.)  
- vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja; sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima

#### **6. PRIRODNI USLOVI:**

- nagib terena: **od 10 - 20 stepeni**
- dubina do vode: **više od 4,0m**
- stabilnost terena: **uslovno stabilan**
- nosivost terena: **više od 20,0 N/cm<sup>2</sup>**
- intenzitet zemljotresa: **IX (MCS)**,
- 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
- za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

**7. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrtu objekata.**

**10. Investitorje obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.**  
Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladavanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starije osobe i sl.)

predvidjeti izgradnju rampi do **8%** nagiba, čija najmanja dozvoljena širina iznosi **š = 1.5m**.

11. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

12. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a za priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT kanalizaciju idr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

**Pri izradi tehničke dokumentacije propisuje se Obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG.**

13. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG”, br.26/07) izraditi projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja

14. Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena na pripadajućoj lokaciji a u skladu sa grafičkim priložima iz ovih uslova.

15. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara

16. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa čl. 79. i 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotišćenje ove vrste objekata.

17. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13), obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjeraka u digitalnoj formi.

SAVJETNIK STARJEŠINE

*Milanka Čurović*  
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž

*Milovan Baždar*  
SEKRETAR 9

Milovan Baždar



DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu, ✓
- Inspekciji
- Arhivi
- Punomoćniku,  
**Aćimović Srećko**  
**iz Zelenike**

