



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-
Broj: 02 – 3 – 350 - 79 – 2015/1/1
Herceg-Novi, 20.02.2015.godine

Postupajući po zahtjevu **Kosać Draga** iz Herceg – Novog, Topla 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 "Bajer"** (»Sl. list RCG«, op. prop. broj **08/11**), 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 srednjih gustina - oznake **SS** u urbanističkoj zoni oznake **B**, podzoni oznake **B2**, maksimalne spratnosti četiri nadzemne etaže na urbanističkoj parceli **UP 72** površine **P = 293,00m²** koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj **1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom**, a u III fazi realizacije Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj **08/11**).

1. GRANICE I ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Ukupna površina zahvata zone planske dokumentacije - Detaljni urbanistički plan "Bajer" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 08/11) iznosi 13,04ha i nalazi se na padinama iznad ulice Orjenskog bataljona. Zona Bajera je uglavnom nagiba većeg od 20%, sa visinskom razlikom oko 75m.

Granica definisana Programskim zadatkom obuhvata teritoriju koja je dio katastarske opštine Topla, sa sljedećim graničnim parcelama: sa sjeveroistočne strane parcelom 2618/1 i 1359 do puta (kat.parc.br.2577) nastavlja se istim putem sve do kat.parcele 1744, odatle ide sjevernom granicom iste i dalje se nastavlja duž puteva kat.parcela br.1779, 2577 i 2578 – Ustanička Ulica (obuhvatajući iste) sve do kat.parcele br 1489. Potom ide jugoistočnom granicom iste parcele i jugoistočnom granicom parcela 1488,1487,1473/1,1459/3, obuhvata sjeverozapadni dio parcele 1539 i odatle se nastavlja Ulicom Orjenskog bataljona (kat.parcela 2577) i dalje duž ulice Nikole Ljubibratića (kat.parcela 1355/1), izlazi na Ljuti potok (kat.parcela 1336) i ide sjeverozapadnom granicom kat.parcele 2618/1, čime se zaokružuje zahvat plana. Granica je prikazana je u grafičkom prilogu plana-Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana i određena je analitičko – geodetskim elementima. Konkretno, predmetna lokacija koju čini urbanistička parcela 72 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom, nalazi se na istočnom dijelu zahvata plana neposredno od granice zahvata planske dokumentacije uz trasu planirane ulice radnog naziva "nova B1" jugoistočno.

2. OSNOVA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA (u daljem tekstu U.T.U.) NA LOKACIJI KOJU ODREĐUJE URBANISTIČKA PARCELA UP 72 KOJA SE SASTOJI OD DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 1759/2 K. O. TOPLA 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 Plan utvrđenim za izgradnju, a ima:

- Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice i stepeništa.
- Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu.
- Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snadbjevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama.
- Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenja otpadnih voda.

Važećom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju - Detaljni urbanistički plan "Bajer" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 08/11) u zadatom grafičkim prilogima plana za planirano stanje - *Plan parcelacije, regulacija i nivelacija, R-1:1000, list br. 17. i - Plan parcelacije, regulacija i nivelacija, R-1:1000, list br. 17.a*, definisane su urbanističke parcele numeričkim oznakama sa zatvorenim poligonalnim linijama i preciziranim koordinatnim tačkama koje definišu granice novoplaniranih urbanističkih parcela, kao i definisanim koordinatnim tačkama koje definišu građevinsku liniju.

U predmetnom slučaju planom je definisana urbanistička parcela oznake **UP 72** ukupne zadate površine **P = 293,00 m²** sa zadatim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. **490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497 i 498**, koje definišu granicu predmetne lokacije sa preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije **g 271, g 272 i g 273** (grafički prilog plana za planirano stanje – Parcelacija, regulacija i nivelacija, R-1:1000, list br. 17). Urbanističku parcelu **UP 72** u ukupnoj gore navedenoj i planom zadatoj površini od **P = 293,00 m²**, formira najveći dio katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom. Redukcija navedene

kat. parcele granicama UP 72 je izvršena u njenom jugoistočnom dijelu u koordinatama graničnih tačaka UP 72 i to: 492, 493, 494 i 495 koje određuju granični dio proširenja – trotoara trase planirane prilaznog puta – saobraćajnice radnog naziva "nova B1" (shodno preklapnom stanju grafičkog priloga plana – *Parcelacija, regulacija i nivelacija*, R-1:1000, list br. 17., i priložene situacije terena za kat. parcelu broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom, R-1:200, od 05.02.2015. godine koju je izradilo "PREMJER" d.o.o. iz Herceg – Novog u odgovarajućoj prenosnoj razmjeri). Prema priloženom Prepisu lista nepokretnosti broj 2920 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-762/2015 od 09.02.2015. godine ukupna površina katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom iznosi $P= 350.00 \text{ m}^2$, dakle redukcija predmetne kat. parcele planom zadatom površinom UP 72 je u površini od $57,00 \text{ m}^2$.

Prema grafičkim priložima postojećeg stanja plana – *Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata*, R-1:1000, list br.2. i *Plan fizičke strukture sa valorizacijom*, R-1:1000, list br. 14., označene su granice katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom, jasno je da u ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije granice navedene kat. parcele odgovaraju stanju istih u dostavljenim spisima predmeta iz katastarskog operata - Kopija kat. plana, R-1:1000, br. 91/2015 od 09.02.2015.godine i Prepis lista nepokretnosti broj 2920 od 09.02.2015. godine, kao i dostavljene geodetske situacije terena za navedenu nepokretnost, R-1:200 od 05.02.2015. godine.

KOORDINATE GRANIČNIH TAČAKA URBANISTIČKE PARCELE UP 72 I KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

UP 72; P= 293,00 m ²		
Br.	x	y
490	6544121.58	4701725.40
491	6544138.23	4701714.09
492	6544137.70	4701713.22
493	6544126.84	4701705.75
494	6544124.38	4701703.76
495	6544120.22	4701700.13
496	6544117.87	4701705.72
497	6544123.51	4701708.48
498	6544122.19	4701720.05
Koordinate građevinske linije		
271	6544136.45	4701718.44
272	6544123.37	4701709.37
273	6544118.13	4701705.11

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 kolski prilaz formiranoj urbanističkoj parceli UP 72 u graničnim tačkama predmetne UP 72 i to: 492., 493., 494. i 495. isključivo sa jugoistočne strane planiranom kolsko-pješačkom stambenom ulicom radnog naziva "nova B1" u poprečnom profilu komunikacija grafičkog priloga plana – *Saobraćaj*, R-1:1000, list br. 19, oznake "2-2" planiranog raspona od $6,50 \text{ m}^1$ (kolovozne konstrukcije zadate širine $5,00 \text{ m}$ + jednostranog trotara širine $1,50 \text{ m}$) (*grafički prilog plana -Saobraćaj – planirano stanje*, R-1:1000, list broj 19.). Napomena: Dio trase planirane saobraćajnice u dijelu koji graniči predmetnu kat. parcelu broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom je proširenje postojećeg puta kat. označenim kao katastarska parcela broj 2577 koji je prema Prepisu lista nepokretnosti broj 494 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 ukupne površine 10.233 m^2 u korisništvu Organa Uprave SO Herceg – Novi).

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 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 urbanističkoj zoni oznake B, podzoni oznake B2 u zoni namjene površina oznake SS – stanovanje srednje gustine na urbanističkoj parceli UP 72 u površini od $P = 293,00 \text{ m}^2$, a koja određuje i definiše predmetnu lokaciju (*grafički prilozi plana – Namjena površina*, R-1.1000, list br.16., *Parcelacija, regulacija i nivelacija*, R-1:1000, list br. 17. „Uslovi za sprovođenje plana, R-1:1000, list br 18., i *Sinhron plan* R-1:1000, list br 24.)

Prema važećoj planskoj dokumentaciji za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Bajer" (»SI. list RCG«, op. prop. broj 08/11)**, ista se nalazi u zoni **stanovanja srednjih gustina oznake SS** (grafički prilog plana – Namjena površina, R-1:1000, list br.16..) u **urbanističkoj zoni oznake B, podzoni oznake B2** (grafički prilog plana – Parcelacija, regulacija I nivelacija, R-1:1000, list br.17.) koju graniče jugoistočno stambena ulica - saobraćajnica oznake **2-2**, južno urbanistička parcela UP 74, zapadno urbanistička parcela UP 73 i sjeverozapadno urbanistička parcela UP 71 (grafički prilog plana –Sinhron plan, R-1:1000, list br.24).

Prema planu šire teritorijalne cijeline - **Prostornom planu Opštine Herceg - Novi -PPOHN za period do 2020. godine ("SI. 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.).

3. PRIRODNI USLOVI :

KATEGORIJA II a (prema grafičkim prilogima plana PPOHN ("SI. list CG", op. prop. broj 7/09), kao plana šire teritorijalne cijeline : 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 II - VEZANE KARBONATNE I GLINOVITE STIJENE I POLUVEZANE GLINOVITE NASLAGE

SEIZMIČKI RIZIK I SEIZMIČKA NESTABILNOST

- zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti

POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU

- nagib terena: od 10 do 20 stepeni za vezane stijene, 0 do 10 stepeni za poluvezane stijene (morfometrijski za zonu prema planskoj dokumentaciji, a konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena je u pravcu sjever-jug i iznosi na središnjem dijelu predmetne lokacije okvirno 21.30⁰)

- 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 150.31m do 157.05m (utvrđeno prema priloženoj situaciji terena za katastarsku parcelu broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom R-1:200, od 05.02.2015. godine koju je izradilo "PREMJER" 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 12 do 20 N/cm² i 20 N/cm² - 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.

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 temperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri letnja meseca višu 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 mesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mesečna 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 mesečna 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.

Vietrovitost

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.

4. 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 02-3-350-79/2015 od 09.02.2015.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 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom, R-1:1000, broj 91/2015 od 09.02.2015. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg - Novi (priložena u formi originala).
2. **Prepis lista nepokretnosti** broj 2920 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-762/2015 od 09.02.2015. godine za katastarsku parcelu broj broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom sa upisom Kosač Jovana Draga iz Herceg – Novog kao korisnika sa 1/1 obima prava navedene nepokretnosti ukupne površine od **P = 350,00 m²** (priložena u formi originala).
3. **Situacija terena (geodetski snimak)**, R-1:200, za katastarsku parcelu broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom od strane "PREMJER" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 05.02.2015. godine (priložena u formi originalajadn primjerak analogno i jedan u CD formi).

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

Tekstualnim dijelom plana (poglavlje V -SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA, strane od 63. do 74.) utrdene su sledeće za sprovođenje važeće planske dokumentacije i to:

1.Smjernice za dalju plansku razradu

Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu.

2.Smjernice za faznu realizaciju plana

Realizacija Plana definisana je Odlukom o izradi Plana ,to je period od pet (5) godina..

I faza

- izgradnja ulica:Ulica Ustanička i Ulica Nova B1;
- izgraditi priladajuće infrastrukturnu mrežu ;
- obezbijediti izgradnju planiranih trafostanica 10/0,4kV, označenih na planu brojevima 2 i 3, kako bi se obezbijedila neophodna električna snaga ;
- izvesti glavne kolektore DN 250 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja .

II faza

- Izgradnja i rekonstrukcija ostalih saobraćajnica ;
- izgradnja pripadajuće infrastrukturne mreže definisane kao sekundarna.

III faza

- izgradnja objekata.

3. Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilog br. 17.Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Nove urbanističke parcele su geodetski definisane,označene su brojem i data je njihova površina.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Elementi urbanističke regulacije

U grafičkim priložima 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 posebnim uslovima po urbanističkim cjelinama definisane su međusobne udaljenosti planiranih objekata.

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 susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.

Opšta pravila za parkiranje i garažiranje

Parkiranje je planirano da bude realizovano na organizovanim parkinzima, na pojedinačnim individualnim parkinzima, garažama u zgradama ili dvorištima. Zahtjev PPO-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora rješavati na svojoj urbanističkoj parceli, u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. Prilikom nove izgradnje zajedničko pravilo za sve zone je da se parkiranje i garažiranje zadovolje na parceli na kojoj se gradnja vrši.

DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje ili nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi, dograđuje ili nadograđuje u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz PPO-a.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

4. Posebni uslovi i kapaciteti po planskim jedinicama (tekstualni dio plana , strane 69. i 70.)

➤ Podzona B2 - P=15.224 m²

Namjena je stanovanje srednjih gustina (SS).

U okviru ove podzone nema postojećih objekata.

Formirano je ukupno dvadesetčetiri (24) novih ,neizgrađenih parcela.

Maksimalna spratnost – četiri nadzemne etaže.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena DUP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
72	293	SG	0,4	1,2	117	352

5.1. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA OZNAKE SS

Objekti u okviru stanovanja srednje gustine (porodične stambene zgrade i stambene zgrade) mogu se organizovati kao slobodno stojeći na parceli i dvojni (jednostrano uzidani).

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. (Zakon)

Broj stambenih jedinica po etaži: jedan

U okviru objekata moguće je organizovati djelatnosti i to u prizemnim etažama i suteranima u svim zonama. Pod djelatnostima se podrazumijevaju djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem- usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

Maksimalni Indeks zauzetosti je 0,4 , a indeks izgrađenosti 1,2.

Maksimalna spratnost je četiri nadzemne etaže.

Građevinska linija, horizontalna i visinska regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Horizontalna regulacija je osim građevinskom linijom regulisana i indeksom zauzetosti za svaku namjenu, a visinska regulacija definisana je maksimalnim indeksom izgrađenosti i zdatom maksimalnom spratnošću planiranih objekata u okviru definisane namjene.

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisni od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost. U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Podrumске etaže koje služe za garažiranje ne uključuju se u obračun indeksa izgrađenosti.

Svi planirani objekti postavljaju se prema zadatim građevinskim linijama. Ako je to moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do U Planu su prikazane nadzemne građevinske linije. Udaljenosti radi stvaranja mogućnosti za parkiranje automobila u podzemnoj etaži, a u susjedne parcele na 1 m udaljenosti od rezultata obaveznih tehničkih i geomehaničkih ispitivanja terena. zavisnosti od minimalne udaljenosti od regulacione linije je 5m što je definisano u grafičkom prilogu br. 17

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m što je definisano u grafičkom prilogu br. 17 Parcelacija , regulacija i nivelacija .

Udaljenost objekta od susjedne parcele je min.2,5 m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja ili kada je to uslovljeno oblikom parcele ,a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.1,5 m, a od stambenog objekta min.2,5 m u slučaju da su odvojeni.

Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama.

Udaljenost objekata od regulacione linije data je u grafičkom prilogu br.17– Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Visina objekta:

Definicija visine i etaža (spratova) objekta:

1) Ukupna visina objekta mjeri se verikalno 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 konačnog 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.

Suteren i podrum

Suterenom 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. 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 suteren 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 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 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.

Potkrovlje i visina nadzitka

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 nadzitka 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 ;
- f) za (P+2+Pk) 13,50m .

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 suterena (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 nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima. 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. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz tačke 3 .

Krov mora biti pokriven crijepom: 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.

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 prozora (tkz «belvederi») 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° .

Istak vijenca objekta

Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m 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 0,20m.

Pravilo za kose terene

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze kosi tereni na kojima je planirana izgradnja objekata, izgradnja se vrši uz posebne uslove koji će se definisati urbanističko tehničkim uslovima, odnosno obavezna je izrada Elaborata geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena, kojim se opravdava (dokazuje) izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju na osnovu rezultata Elaborata, odnosno dokazuje da na predmetnom zemljištu zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremanje niti izgradnja objekata.

Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.

Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20 % obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvorice se ukupna dobra slika naselja.

Fasade objekata i krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze..

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.
S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.
Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasade i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

- Treba izvoditi kosa krovništa, pokrivena kanalicom ili "mediteran" crijepom, nagiba između 21° i 26° , osim za pomoćne objekte, čiji se krov koristi kao terasa glavnog objekta;
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom i od kamena (tradicionalni pravougaoni slog);
- Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima, stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: videlica, lukijerna ili ležeći;
- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova smjer dužeg dijela objekta;
- Denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja, koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita;
- Izgradnja garaža, odvojenih od gabarita osnovnog objekta, moguća je ukoliko garažu nije moguće uklopiti u osnovni gabarit iz funkcionalnih i arhitektonskih razloga;
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena;
- Objekat se terasasto uklapa u teren;
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

Uređenje parcela

Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenje parcele mogu se planirati bazeni. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (ii), ali i propisanog indeksa zauzetosti (iz). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama, ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.
Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske prostorije za potrebe parkiranja ili druge djelatnosti iz sadržaja i potreba objekta proizašlih iz te namjene.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.
Obavezno primijeniti uslove iz poglavlja –Pejzažna arhitektura..

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

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

6. 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 stambeni objekat (prema formulaciji podnesenog inicijalnog zahtjeva broj 02-3-350-79/2015 od 09.02.2015.godine) i koja je utvrđena zadatim minimalnim dozvoljenim udaljenostima planiranog objekta od granica susjednih urbanističkih parcela, zadate građevinske linije, a u unutar kojih je neophodno ispoštovati sve zadate urbanističke parametre za izgradnju objekta utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-79/2015 -1/1 od 20.02.2015.godine (precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.).

6.1. SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna zadata spratnost novoplaniranog stambenog objekta (uz napomenu da se dozvoljava izgradnja objekta spratnosti manje od maksimalne dozvoljene) je: četiri nadzemne etaže, a definisana je tekstualnim dijelom planske dokumentacije, u tački 7. Uslovi u pogledu planiranih namjena – stanovanje srednjih gustina ss, strana 57., sa navodima u tački 5.1. ovih u.t.u. za važeću zonu, preciznije:

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisí od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

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.

6.2. NAMJENA OBJEKTA

Namjena predmetnog objekta: **stambeni objekat**

6.3. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 72 koja obuhvata dio katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom iznosi $P=293,00 \text{ m}^2$ sa zadatim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497 i 498, koje definišu granicu predmetne lokacije sa preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije g 271, g 272 i g 273 (grafički prilog plana za planirano stanje – Parcelacija, regulacija i nivelacija, R-1:1000, list br. 17).

❖ Maksimalni indeks zauzetosti kao količnik izgrađene površine pod objektima na urbanističkoj parceli i ukupne površine urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju $P=293,00 \text{ m}^2$) za UP 72 iznosi: $kp = 0,4$, precizno $117,00 \text{ m}^2$.

Napomena: Izvedena vrijednost je data kao maksimalna, a uslovljena je površinom zone dozvoljene izgradnje objekta zadate u skici plana lokacije ovih u.t.u., poštujući sve dozvoljene urb. parametre za izgradnju objekta u skladu sa planskom dokumentacijom.

❖ Maksimalni indeks izgrađenosti predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju $P=293,00 \text{ m}^2$), te za UP 72 iznosi: $Ki = 1,2$, a precizno $352,00 \text{ m}^2$.

❖ Broj stambenih jedinica po etaži: jedan

❖ Maksimalan broj stambenih jedinica: 4

❖ **Apsolutna kota poda prizemlja:** uskladiti je sa konfiguracijom terena na predmetnoj lokaciji, odnosno nagibu terena od planirane prilazne kolsko-pješačke saobraćajnice radnog naziva "nova

B1" oznake "2-2" (grafički prilog plana – Saobraćaj, R-1:1000, list br. 19.) utvrđujući ostvarivanje pristupa od iste nivelacijom, odnosno najpovoljnijim nagibima niveleta - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u. sa najbližom kotom nivelete puta u rasponu od 155,00m do 158,00m na udaljenosti od 34,50m, sa prenesenim stanjem planirane prilazne saobraćajnice predmetnoj lokaciji. Navedenim grafičkim prilogom planske dokumentacije zadate su orijentacione kote nivelete i karakteristični poprečni profil svih saobraćajnica obrađivanih u planu, za konkretan slučaj saobraćajnica oznake 2-2. 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 prilogima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena krivina, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orijentaciono su date visinske kote raskrsnica.

❖ **Tip objekta je slobodnostojeći.** Krov mora biti projektovan kao ravan ili kos (dvovod, složen, nagiba do 21 do 26°), pokriven mediteran crepom. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagutom 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°.

❖ **Građevinska linija G.L.1** zadata je u grafičkom prilogu plana -Plan parcelacije, regulacija i nivelacija, R-1:1000, list br. 17. i detaljno je precizirana u skici plana lokacije ovih u.t.u. sa prenesenim planom preciziranim graničnim tačkama građevinske linije **g 271, g 272 i g 273** koje utvrđuju G.L.1 prema kolsko-pješačkoj uluci oznake 2-2. Udaljenost građevinske od regulacione linije za predmetnu UP 72 :

R.L. - G.L.1 = 5,00m jugoistočno prema planiranoj trasi puta "2 - 2"

Napomena: **Planom je definisana** minimalna planirana udaljenost **građevinske linije G.L.1** koje određuju graničnu liniju dijela zone moguće izgradnje objekta sa zadatim koordinatama gore navedenih graničnih tačaka od **regulacione linije** kao linije koje predstavlja najbližu javnu površinu i **koja odgovara u predmetnom slučaju planiranoj graničnoj liniji trotoara dijela trase puta 2-2** u koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele **UP 72** i to: br. 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497 i 498.

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 i 40/11). **Na građevinskoj liniji nije dozvoljeno formiranje konzolnih ispusta kao isturenih dijelova objekta (balkona, terasa, errkera, stepeništa...) 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 jugoistočne strane kao prilaznu **kolsko-pješačku** saobraćajnicu radnog naziva "nova B1" u prilogu plana zadate oznake »2-2« (grafički prilog plana – Saobraćaj, R-1:1000, list br. 19.) sa definisanim rasponom kolovozne konstrukcije od **5,00m** i sa dijelom pješačke komunikacije – jednostranog trotoara širine **1,50m** (ukupne širine trase od **6,50 m**) sa nagibom od 2,50 % usmjerenog od kolovoznog dijela prema trotaru -precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

6.4. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

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 6.3. ovih u.t.u. koji se odnose na mjesto i način priključenja objekta na javni put.

Utvrdjena 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).

Napomena: Tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje ili nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi, dograđuje ili nadograđuje u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz PP-a. 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 obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehničke. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.).

Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- rampa za ulazak u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene
 - za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

7. USLOVI STABILNOST TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA - MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

7.1. Konstruktiju 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.

7.2. MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

- temelji :armiranobetonski, definisani statičkim 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 ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu);
- stubovi armirno betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom;
- međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

8.1. 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.

8.2. 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 pregrejavanja prostora, koristiti održive sisteme (drveni kapci, grilje i sl.), čime se smanjuje potrošnja rashladne energije.

8.3. 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, grilje 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 ravni 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.

9. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

9.1. 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. 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

9.2. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

Shodno grafičkom prilogu plana -*Plan zelenih i slobodnih površina, R-1:1000, list broj 22.*, predmetna lokacija je u zoni zelenila individualnih stambenih objekata oznake ZO- zelenila sa obaveznim minimalim učešćem od 40% zelenila. Tekstualnim dijelom plana (tačka 5.1. Pejzažna arhitektura, strana 35.) zadate su smjernice za pejzažno uređenje i to:

Zelenilo individualnih stambenih objekata- okućnice (individualno i višeporodično stanovanje)- Zelene površine u okviru postojećih okućnica neophodno je maksimalno zaštititi, posebno egzote, masline, višedecenijske borove i čemprese i td. Medjutim nove tendencije u graditeljstvu zanemaruju ili izostavljaju okućnice koje su bile i ostale glavni pečat Hercegnovske rivijere. Iz tog razloga neophodno je:

- svaki novi objekat, urbanistička parcela, pored arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- novoplanirani objekti moraju se locirati tako da ne ugrožavaju izvanredne egzemplare navedenih vrsta,
- površine pod zelenilom mora da budu min. 40% urb. parcele, 20% parterno izgradjeno (staze, platoi, stepeništa, parkinzi i td.), kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine rekultivšu, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila- bašti na prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake,
- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično 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 2,00m,

-ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm I metala ili ograde od punog zelenila-Zivice, ali I njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Takodje to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona, -ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Forsirati drvorednu sadnju izmedju regulacione I gradjevineke linije, -kod manjka slobodnih površina, kod postojećih objekara, predlaže se vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje terasa, izgradnja pergola sa puzavicama I td.

Predlog biljnih vrsta

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, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., 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

- obezbjediti 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 .Posjeđena 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, vremenoma 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.

10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

10.1. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE, PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Zaštita životne sredine

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

- Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja;
- Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora;
- U skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju (kanalizacija, septičke jame) te ih je planom bilo neophodno riješiti.

Otpadne vode iz naselja kao i atmosfere vode koje se gravitaciono prikupljaju, odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.

Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96), predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

10.2. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE, SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže,
- javne saobraćajnice,

• uske komunikacije.
Saobraćajnim rješenjem, dispozicijom objekata na urbanističkim parcelama i pravilima o njihovoj međusobnoj udaljenosti, omogućen je pristup vatrogasnim kolima.
Propisanom maksimalnom spratnošću planiranih objekata i rješenjem hidrotehničke infrastrukture planirane su i ostale mjere.

10.3. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.
- Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti.
- Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:
- 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;
 - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
 - Kad god je to moguće, višak toplote iz određenih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za potrebe objekata;
 - ukoliko je moguće (zavisí od količine) kontrolisanim postupkom prikupljanja gasa iz tijela deponije, koristiti gasove za proizvodnju energije.

11. ENERGETSKA EFIKASNOST

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP-a.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Herceg Novog o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

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.

Imajući u vidu položaj i veličinu predmetnog DUP-a , veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje vode. Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente.

Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu.

U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.

DIJAGRAMI

Dijagram br.1- koeficijent jednovremenosti za jednu stambenu jedinicu;

Dijagram br.2- koeficijent jednovremenosti za grupu stambenih jedinica.

12. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Napomena: Uslov izgradnje objekata na predmetnoj parceli je omogućen priključak na elektroenergetsku mrežu.

12.1. ELEKTROENERGETIKA

PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI

Trafostanice 10/0,4kV

Ova snaga se može obezbjediti sa tri trafostanice pojedinačne snage po 630 kVA.

Prosječna opteretivost trafostanica je : $K = S_n / S_{in} = 1648 / 2520 = 0,65$

odnosno 65%, pa se može zaključiti da trafostanice neće biti preopterećene, naprotiv, imaju rezerve u snazi.

Trafostanice tip MBTS moraju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b i svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem kućice, prilagođene okolini. U cilju racionalnog korišćenja prostora ugrađivati tip trafostanica sa rukovanjem spolja. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju Herceg Novi, "Elektroprivreda Crne Gore" AD. Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom.

Mreža 10 kV

Planom je predviđeno da se priključak planiranih trafostanica 10/0,4 kV izvede podzemnim kablovima kao što je prikazano na grafičkom prilogu. Osnovna tačka napajanja je trafostanica 35/10kV »Topla« snage (4+4) MVA.

Za podzemnu 10 kV mrežu preporučuju se kablovi XHE 49 A-3x(1x240)mm², 10kV. Odnosno, kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba nadležne Elektrodistribucije.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Niskonaponska mreža

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvjjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Priklučenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršice se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

12.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovod

Obzirom da je urbanističkim rješenjem DUP-a "Bajer", planirana značajna izgradnja u domenu stanovanja, uglavnom individualnog, to se nameće potreba za vodovodnom mrežom duž svih saobraćajnica. Snabdijevanje predmetnog plana je iz postojećih rezervoara: Bajer I na koti 107.6 mnm sa kapacitetom $V=2x500m^3$ i Bajer II na koti 160.9mnm sa kapacitetom $V=500m^3$. Postojeći cjevovodi se zadržavaju, osim dva na kratkoj dionici, ispod rezervoara Bajer I, koja se ukidaju i umjesto njih se polaže jedan. Novoplanirane cjevovode Ø160 DCI i Ø100 DCI koji čine kostur granate mreže, treba položiti u trotoaru ili neposredno uz saobraćajnicu. Protivpožarne hidrante potrebno je postaviti na 150m u zonama koje su namenjene stanovanju i na 80m u zonama poslovno komercijalnih i centralnih funkcija. Vodosnabdjevanje riješiti u skladu sa prostornom organizacijom i obezbijediti potreban pritisak za svaki od novoplaniranih objekata (rješenje u ovom planu dato je i grafičkim prilogom).

Fekalna kanalizacija

DUP-om "Bajer" planirano je kanisanje kompletnog prostora koji je u zahvatu plana. Izgradnju kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti glavne kolektore DN 250 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu DN 200.

Sa ovako planiranom kanalizacionom mrežom stvaraju se povoljni uslovi za priključenje svih postojećih i budućih objekata. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Osim na jednom jestu u istočnom dijelu plana predviđeno je prepumpavanje (grafički prikazano). Na mjestima velikih denivelacija potrebno je raditi kaskade, a na mjestima priključaka i na rastojanju od 50 m planirana je izgradnja revizijskih okana sa liveno-gvozdanim poklopcima i propisnim penjalicama. Minimalni prečnik uličnih kanala je DN 250. Voditi računa o minimalnim padovima.

Fekalna kanalizacija je planirana osovinom saobraćajnica.

Količina otpadnih voda po stanovniku iznosi 0.0118 l/s/stanovniku i služi za dimenzionisanje ulične mreže fekalne kanalizacije.

Atmosferska kanalizacija

U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Planirana su dva kolektora Ø 350 PVC i Ø 400 PVC koji se ispuštaju u prirodni recipijent Ljuti Potok, koji teče obodom plana - zapadnom granicom. Planirani su i vodovi atmosferske kanalizacije Ø 250 PVC i Ø 300 PVC koji se spuštaju gravitaciono i ulivaju u dva primarna kolektora.

12.2. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

U posmatranoj zoni ovog DUP-a ,postoji novoizgrađena tk kanalizacija ,novoizgrađena mreža i novoizgrađeni telekomunikacioni cvorovi Topla 1 i Topla 2. Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne tk mreže zadovoljava potrebe sadasnjih korisnika unutar zone za dodjelom novih priključaka i novih servisa , jer na svim kablovskim pravicima postoji rezerva

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama , površinama namijenjenim stambenim , poslovnim i uslužnim djelatnostima , broju stanovnika unutar zone i dr . Zbog toga je , u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama , uz podatke o postojećoj tk kanalizaciji na ovom terenu , dobijenih od TK Centra Herceg Novi , predviđena izgradnja nove tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno , sa 3 odnosno sa 2 PVC cijevi 110mm .U zoni DUP-a , radice se sa tk kanalizacija sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 2200 metara , a sa 2 PVC cijevi u ukupnoj dužini od oko 550m .

Planirano je i da se uradi i 82 tk okana sa lakim poklopcem . Planiranim rjesenjima u dijelu tk kanalizacije , ona se logično veze na postojeću tk kanalizaciju u naselju Bajer , tako da objedinjene cine cjelinu tk kanalizacije na tk cvorovima Topla 1 i Topla 2 .Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana , što bi bilo neekonomično .

13. 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

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

2. 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 500m² 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 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom od strane "PREMJER" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 05.02.2015.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 "Bajer" (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 08/11) :

1. Fizičke structure sa valorizacijom- postojeće stanje, R-1:1000, list broj 14.
2. Namjena površina - planirano stanje, R-1:1000, list broj 16.
3. Parcelacija, regulacija I nivelacija, R-1:1000, list broj 17.
4. Parcelacija, regulacija I nivelacija, R-1:1000, list broj 17.a
5. Uslovi za sprovođenje plana, R-1:1000, list broj 18.
6. Saobraćaj, R-1:1000, list broj 19.
7. Hidrotehnička infrastruktura- postojeće I planirano stanje, R-1:1000, list broj 20.
8. Elektroenergetika- planirano stanje, R-1:1000, list broj 21.
9. Plan zelenih površina, R-1:1000, list broj 22.
10. Telekomunikaciona infrastruktura, R-1:1000, list broj 23.
11. Sinhron plan, R-1:1000, list broj 24.

15.3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko - vodovodnih i kanizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja srednjih gustina - oznake SS u urbanističkoj zoni oznake B , podzoni oznake B2 , maksimalne spratnosti četiri nadzemne etaže na urbanističkoj parceli UP 72 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1759/2 K. O. Topla u Herceg – Novom, izdat od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi dana 19.02.2015.godine pod brojem 05-391/15 (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-79/2015 od 09.02.2015.godine).

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

Broj predmeta: 02 – 3 – 350 - 79 / 2015 -1/1
Herceg - Novi, 20.02.2015.godine

15.5. 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.

POTPREDSJEDNIK OPŠTINE,
Dragan Janković
**Dragan Janković**

DOSTAVITI:

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