

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање  
и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013  
Херцег-Нови, 22.07.2014. године

Ђурчић Горан  
Спасића и Машере број 6  
Херцег Нови

На основу члана 62а Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 40/13) и увида у Детаљни урбанистички план Поди ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13), Секретаријат за просторно планирање и изградњу Општине Херцег-Нови издаје

## УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације

за реконструкцију стамбеног објекта, на локацији која се састоји УП 303 а која се састоји од дијелова катастарских парцела бр. 1002/2, 998/2, 998/3, 994/3 и 1008 све К.О. Поди, Општина Херцег Нови

**НАПОМЕНА : До издавања Рјешења за изградњу објекта потребно је рјешити све имовинско правне односе и правна питања неопходна за издавање истог**

### **1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1002/2 К.О. Поди од 10.03.2014.г. издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:2500 ;
- Оригинал Геодетске ситуације терена катастарске парцеле бр. 1002/2 К.О. Поди, Р-1:200, која је израђена од „ПРЕМЈЕР“ Д.О.О. Херцег Нови дана 11.02.2013.г. ;
- Оригинал Преписа листа непокретности бр. 799 за К.О. Поди који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 13.02.2014. године, а којим се доказује да је Ђурчић Горан искључиви власник на земљишту катастарске парцеле број 1002/2 К.О. Поди у површини од 311 м<sup>2</sup>, без терета и ограничења;

### **2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:**

- Урбанистичка парцела:

Локација се састоји од УП 303 а која се састоји од дијелова катастарских парцела 1002/2 ( у површини од ~289м<sup>2</sup>), 998/2 ( у површини од ~1м<sup>2</sup>), 998/3 ( у површини од ~17м<sup>2</sup>), 1008 ( у површини од ~8м<sup>2</sup>) и 994/3 ( у површини од ~4м<sup>2</sup>) све К.О. Поди.

Координате граничних тачака урбанистичке парцеле УП 303 – П~319 м<sup>2</sup>

УП 303		
Бр.	x	y
1940	6545437.06	4702405.47
1941	6545440.66	4702388.98
1943	6545437.46	4702406.67
1944	6545441.29	4702403.62
1945	6545450.00	4702404.21
1946	6545460.72	4702406.39
1947	6545465.39	4702407.19
1948	6545466.61	4702402.12
1949	6545465.81	4702401.87
1950	6545462.59	4702400.86
1951	6545459.06	4702400.29
1952	6545459.32	4702396.02
1953	6545460.13	4702393.87
1954	6545457.55	4702392.50
1955	6545445.05	4702390.11

• **Параметри регулације:**

Регулациона линија одваја јавну површину од приватне и од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија одређује минималну удаљеност објекта од регулационе линије изузев у компактно изграђеним цјелинама гдје одређује позицију на којој се објекат мора градити.

- за стамбене објекте одређује се да удаљеност грађевинске линије од регулационе линије буде 5,0м (изузев у оквиру вредних урбаних, или руралних целина ако се следи уобичајена или постојећа изграђеност у оквиру истих);
- Минимална удаљеност новог објекта од суседне парцеле и јавног прилаза за који није прецизирана грађевинска линија а с обзиром на изграђеност простора и облике парцела је 2.5м, изузетно 1,5 м ако се парцела граничи са зеленилом или површином на којој није планирана изградња објеката (прилази и сл.).
- У графчким прилозима дати су графички и нумерички подаци. На нивоу блокова дефинисане су грађевинске линије. Грађевинска линија је углавном на 5м од регулационе линије изузев на потезима где су већ изграђени објекти или гдје облик парцеле не дозвољава веће одстојање од регулационе линије, у овим случајевима грађевинска линија је на 3м од регулационе. Нове објекте постављати на или иза задате грађевинске линије. Уз магистрални путу грађевинска линија је планирана на 15 м од регулационе линије.
- Изузетно, уколико изграђеност парцеле не дозвољава другачије, између грађевинске и регулационе линије («у дворишту») могу се сместити приземни објекти (гараже, помоћне просторије) до 3,0м висине.

При реконструкцији постојећих објеката ( бочне доградње и надоградње) који не задовољавају услове регулације прописане овим планом, планирана доградња и надоградња мора бити у складу са условима регулације

(грађевинска линија и удаљеност од граница парцеле) прописане овим планом.

### Удаљеност основе објекта од граница парцеле

1. Основни објекат може се планирати и градити у планираним и изграђеним деловима грађевинског подручја насеља:
  - а) одмакнуто од бочних граница – слободностојећи објекти;
  - б) на једној бочној граници – двојни објекти;
  - ц) на обадвије бочне границе – уграђени објекти, објекти у низу;
2. У неизграђеним дјеловима грађевинског подручја минимална удаљеност од бочних граница урбанистичке парцеле износи 3,00 м.
3. У изграђеним деловима грађевинског подручја минимална удаљеност од бочних граница урбанистичке парцеле износи 2,50 м, изузетно 1,50 м уз једну границу парцеле када је то условљено обликом парцеле а могуће је на тај начин испоштовати нормативе и стандарде за изградњу слободностојећих објеката.
4. Изградња слободностојећег објекта на граници урбанистичке парцеле могућа је искључиво у оквиру вредних урбаних, или руралних целина и то је неопходно дефинисати плановима нижег реда што није услов када је реч о реконструкцији објеката у постојећим габаритима.
5. Удаљеност од бочних граница мери се од прочеља зграде према бочној међи и меродавна је мања вредност (у случају различитих вредности).
6. Удаљеност од бочних граница мери се од прочеља зграде према бочној међи и меродавна је мања вредност (у случају различитих вредности).

### 3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија		Температура	
Нагиб терена	0° - 10°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	0 - 5 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	Условно стабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	>200 KN/m <sup>2</sup>	Облачност	
<b>Сеизмичка микрорејонизација</b>		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год ведрих дана има 104,7	
Зона	Ц1	Инсолација	
Сеизмичност	Q <sub>max</sub> =0,16q K <sub>c</sub> =0,08	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик	Инт.земљотреса IX (МЦС)	Количина падавина	средња год. 1970 мм
<b>Инжењерскогеолошка карта</b>		Интензитет и учесталост вјетрова	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина ( 41%)	
Насlage промјењливе водопропусности, релативно мале дебљине			

#### 4. УСЛОВИ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА, МАКСИМАЛНИХ КАПАЦИТЕТА, ХОРИЗОНТАЛНОГ И ВЕРТИКАЛНОГ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА:

##### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У графичком прилогу број 19 – **Анализа постојећег стања**, Детаљног урбанистичког плана Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13) за предметну локацију регистрован је објекат спратности П+, док је у оригиналу Преписа листа непокретности бр. 799 за К.О. Поди који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 13.02.2014. године, број 109-956-1-847/2013 није регистрован објекат.

На урбанистичкој парцели УП 303 планирана је **зона становања мале густине**. Смјернице за реконструкцију стамбених објеката дате су урбанистичким параметрима прописаним у текстуалном дијелу важеће планске документације на начин да морају бити испуњени сви наведени услови:

		ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ												
		Породично становање – нова градња												
		ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ						ПЛАНИРАНО СТАЊЕ						
Број УП	Пов. УП	Спратност	П под објектом	БРП	Из	Ии	Макс. спратност	П под објектом	БРП	Из	Ии	Бр. стам. јед.	Бр. Стан.	
303	318,87						Су+П+1	127,55	255,1	0,4	0,8	2	6	

- **У зони средњих густина дозвољене намјене су:**

- Становање
- Пословање у функцији туристичког становања (апартмани, студио апартмани, собе за издавање...)
- пословање које не омета основну намјену, односно становање, које служи свакодневним потребама становника подручја (угоститељски садржаји – ресторани, кафеи и бифеи, продавнице и занатске радње које не представљају извор загађења)
- помоћни-економски садржаји (гараже, љетне кухиње, спремништа,...) који чине функционалну и економску цјелину са основном намјеном.

- **Параметри изграђености и максимални капацитет објекта:**

- Максимално дозвољени индекс изграђености Ии макс.= 0.8 ;
- Максимално дозвољени индекс заузетости Из макс.=0.4 ( односно 250м<sup>2</sup> под објектом);
- Максимална спратност Су+П+1 (односно три видне етаж);
- Максимална БРГП 500м<sup>2</sup>;

- **Максимално дозвољени вертикални габарит објекта :**

Овај тип становања заступљен је у већ дефинисаним зонама породичног становања где је могуће у оквиру слободних неизграђених парцела планирати градњу у циљу дефинисања просторне целине.

Поред становања као претежне намене у оквиру овог типа становања могућа је организација и делатности које су компатибилне са становањем и неугрожавају исто. Такође је могућа организација и садржаја који су у функцији туризма. Објекте постављати као слободно стојеће евентуално двојене уколико су парцеле мале површине или су уске.

Минимална ширина парцеле за слободностојећи објекат може бити 12м.

У објекту је могућа изградња сутеренске или подрумских етажа и то у свему према Урбанистичким правилима дефинисаним у ППО Херцег Нови која се морају поштовати и код формирања подкровних етажа. Уколико је у сутеренској етажи организовано гаражирање или техничка просторија иста не улази у обрачун коефицијената изграђености и заузетости.

У оквиру објекта могуће је организовати до четири стамбене јединице које могу бити и у функцији издавања.

**Постојећи објекти дефинисаних хоризонталних и вертикалних габарита који су планом евидентирани, без обзира да ли су изграђени са или без грађевинске дозволе, а приказани су у графичком прилогу постојеће физичке структуре, могу се као такви задржати.** Уколико постоји захтев или потреба корисника ови објекти под условом да нису прекорачили ни један од задатих параметара (спратност, индекс заузетости, индекс изграђености, грађевинска линија, минимална удаљеност од граница парцеле) могу се надоградити или доградити до максимално задатих параметара.

Сви евидентирани постојећи објекти, изграђени са или без грађевинске дозволе, габарита већих од задатих, спратности веће од максималне, постављени на мањем одстојању од суседа од планом задатог и задиру у новопланирану грађевинску линију задату на нивоу блока (објекти са прекораченим максималним задатим урбанистичким параметрима) као такви се могу задржати без могућности интервенција осим у смислу текућег одржавања и реконструкције у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима. Сви постојећи објекти могу претрпети и тоталну реконструкцију, односно постојећи објекат се може порушити и изградити нови, при чему важе услови за изградњу новог објекта, односно мора се поштовати задата грађевинска линија, однос према суседним парцелама као и задати урбанистички параметри. Објекти који су у изградњи могу се завршити према започетој документацији иако су прекорачени неки од задатих параметара (положај грађевинске линије, одстојање од суседа и сл.)

**Постојећи објекти** који су планом евидентирани, без обзира да ли су изграђени са или без грађевинске дозволе, а приказани су у графичком прилогу постојеће физичке структуре, а задиру у новопланирану грађевинску линију и ненарушавају планирану регулативу, као такви се могу задржати с тим уколико се руше и гради нови објекат при постављању новог објекта мора се поштовати задата грађевинска линија. Уколико постојећи објекат задира у новопланирану грађевинску линију задату на нивоу блока а неугрожава планирану регулативу исти, уколико није прекорачио задате параметре градње, може се доградити односно надградити до максимално задатих параметара. Надградња се може извршити над читавом основом а доградњу објекта вршити иза задате грађевинске линије.

**Уколико постојећи објекат** не задовољава услов у смислу минималне удаљености од сусадне парцеле надоградња над таквим постојећим габаритом могућа је искључиво уз сагласност суседа. Приликом бочне доградње ови објекти морају поштовати прописану минималну удаљеност.

**Објекте положајно и обликовно** укомпоновати у амбијент. У обликовању се ослањати на традицију у примену наведених архитектонских приступа и поступака. За постојеће објекте који су у изградњи кроз израду техничке

документације за завршетак радова обликовање и материјализацију максимално уклопити у услове за нову градњу како би се побољшао квалитет амбијента.

**Уређење и озелењавање слободних** делова парцела вршити у складу са условима датим у посебном поглављу овог плана при чему се свакако ослањати на традицију како у избору врста зеленила тако и материјализацији. На слободним површинама парцеле могу се лоцирати базени, перголе и други партерни мобилијар.

**Паркирање је планирано** у оквиру парцеле а гаражирање искључиво у оквиру објекта. Потребе за паркирањем задовољити према нормативима датим у оквиру поглавља Саобраћај. Ови услови важе за нове објекте, објекти који су евидентирани на терену без обзира да ли су изграђени са или без грађевинске дозволе а код којих изграђеност парцеле не дозвољава организацију паркирања на парцели као такви се могу задржати а паркирање ће бити третирано на нивоу ширег захвата (града) кроз посебне програме и услове општине, а што ће бити дефинисано кроз мођусобне уговоре.

**Ограђивање парцела** је могуће у традиционалном маниру при чему ће оградe представљати саставни део партерног уређења парцеле.

- Највећа дозвољена висина pročелја објекта ( у зависности од броја етажа):

- за спратност	П+2+Пк :	13,50 м;
- за спратност	П+2 :	12,00 м;
- за спратност	П+1+Пк :	9,50 м;
- за спратност	П+1 :	8,00 м;
- за спратност	П+Пк :	5,50 м;
- за спратност	П :	4,00 м;

- Максимално дозвољени надзидак за поткровље: 1,50 м;
- **Паркирање или гаражирање возила** за урбанистичке парцеле - локације којима је планиран колски приступ обавезно обезбиједити у оквиру урбанистичке парцеле - локације, по нормативу:
  - Планирано становање - 1.4 паркинг мјеста по стамбеној јединици;
  - Постојеће становање - 1.0 паркинг мјесто по стамбеној јединици;

## **5. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Следећи савремени развој архитектонске и урбанистичке мисли, уз одговарајући критички приступ, дозвољена су и архитектонска решења у којима се полазећи од изворних вредности градитељске баштине средине, не преузимајући директно облике старих естетика, остварују нове вредности које представљају логичан континуитет у историјском развоју архитектуре, интерпретирајући традиционалне елементе савременим обликовним изразом. Решавањем захтева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринеће се унапређењу архитектонских и ликовних вредности самих објеката, а самим тим и укупне слике насеља. Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља уз максимално поштовање

урбанистичких правила дефинисаних ППО Херцег Нови. Како се ради углавном о стамбеним објектима који се имплементирају у већ делимично изграђени простор, нови објекти обликовно и материјализацијом треба да подрже и унаприједи амбијент пре свега у наслеђеном традиционалном маниру. Такође обликовање и материјализација треба да подрже стамбену намену објекта а у складу са прописима за ову врсту објеката. Кровови морају бити пројектовани као коси покривени медитеран црепом а у складу са условима ППО.

На постојећем објекту који се у потпуности задржава могуће су интервенције у смислу текућег одржавања а надградња над постојећим објектима може се вршити уз претходну проверу статичке стабилности. Приликом надградње мора се успоставити обликовно јединство читавог објекта. Надграђени део и постојећи објекат морају представљати обликовну целину као и целину у смислу материјализације. На доњим етажама извршити све интервенције које су неопходне у постизању јединственог објекта.

- **Материјал конструкције:**

- Темељи - армиранобетонски (тракасти, плочасти, на бунарима, на шиповима итд.), дефинисани статичким и сеизмичким прорачуном, уз обавезан доказ статичке стабилности конструктивних елемената цијелог објекта у статичком и сеизмичком смислу, а у складу са претходним геомеханичким и геотехничким испитивањима тла;
- Зидови бетонски, опекарски блокови, „ytong“ блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе (да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
- Стубови : армирано бетонски, камени, челични (са одговарајућом ПП заштитом);
- Међуспратна конструкција: армирани бетон (пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Ytong итд.), дрвена (за постојеће старе објекте), челична (за објекте посебне намјене и већих распона);
- **Кров објекта** - Кровови требају бити равни, коси, двоводи, сложени, нагиба до 30° у новопланираним подручјима, а у старим цјелинама и до 40°, али само ако таквих у цјелини већ има. Сљедеће мора се поставити по дужој страни објекта, а на нагнутом терену препоручује се да је паралелно изохипсама. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба. Кровна равна тече у континуитету од сљемена до вијенца осим у случајевима из става 3 овог члана. Кров мора бити покривен цријепом: купа каналица или медитеран цријеп. Забрањује се употреба лима или валовитог салонита у било којој боји и за покривање било којих површина, осим на већим пословним, спортским и јавним објектима. У оквиру традиционалних средина гдје се још задржао покривач каменим плочама као чест, препоручује се коришћење таквог покривача. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба. Може се одступити само у ширини кровних надозиданих прозора (ткз «белведери») у ком случају тај дио кровне равни има мањи нагиб, који се може завршити, или на сљемену крова или прије њега. Дозвољена је изградње надозиданих кровних прозора (ткз «белведери» једноводних, двоводних и троводних, без употребе лучних или сличних неправилних надвоја и кровних облика.

Нагиб кровне равни надозиданих једноводих кровних прозора може бити од 15° до 26°.

- **Спољни зидови:** малтерисани и бојени бијело, „ублажено бијелом бојом”, свијетлом пастелном бојом или бојом у земљаним тоновима, обложени каменим плочама, зидани каменом (традиционални правоугаони слог). Код зидова од камена, спољни отвори морају бити оивичени каменим шембранама; каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине; опрезна примјена лукова-поготово равни лук, плитки сегментни лук;
- **Спољна столарија:** дрвена са шкурама, бојена зелено, бијело или браон, или савремена интерпретација дрвене столарије;
- **Балконска ограда** од кованог гвожђа, прохрома, пуна или дјелимично зидана ( без коришћења оградних „барокних” стубића-балустрада) итд. минималне висине 110 цм (према техничким прописима);
- Изглед и квалитет архитектонског рјешења морају бити у складу са квалитетом амбијенталних вриједности локације - по принципима традиционалне амбијенталне архитектуре;
- Условљава се употреба природних материјала и елемената обликовања, те адекватан изглед димњака ван равни крова. Препоручује се рационална типологија карактеристичних детаља или логично и складно прилагођавање тих детаља -димњака, олука, зидних истака, конзолица, малих балкона, ограда, камених оквира и сл.;
- Усправан прозор карактеристичних пропорција и мањих димензија ширине 0,8-1,0 (1,1)м, висине 1,0-1,3 (1,6) м. Ови прозори се узимају као пропорционална база према којој се усклађују димензије осталих отвора и елемената прочеља;

1) Архитектонско обликовање објеката мора се прилагодити постојећем амбијенту. Објекти се могу обликовати у складу са локалним традиционалним облицима, бојама и материјалима. Обликовање објеката ваља ускладити са пејзажом и са традиционалном сликом насеља.

2) Као начин тумачења за успостављене критеријуме превентивне заштите амбијенталних вредности средине, одређују се следећи преовладавајући традиционални облици, као и мере и поступци обликовања објеката и њихових детаља:

- a) пуна тектонска структура јасних бродова и пуних затворених површина
- b) традиционална типологија карактеристичних детаља или логично и складно прилагођавање тих детаља – димњака, олука, зидних истака, конзолица, малих балкона, ограда, камених оквира итд.
- c) усправан прозор карактеристичних пропорција и мањих димензија ширине 0,8- 1,0 (1,1)м, висине 1,0-1,3 (1,6)м. Ови прозори се узимају као меродавна величина тј пропорционална база према којој се усклађују димензије осталих отвора и елемената прочеља.
- d) гриље или шкуре као вањски затвори на прозорима и балконским вратима
- e) терасе, оградни зидови тераса у равни прочеља без коришћења оградних «барокних» стубића (нпр. «балустрада» ) на новим грађевинама
- f) опрезна примена лукова поготово равни лук, плитки сегментни лук



- g) каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине
- h) малтерисана прочеља са каменим оквирима отвора
- i) поравнано лице камених зидова прочеља, слојни и мјешани слојни везови
- j) поравнана фуге без истицања
- k) примена дворишта у најразноврснијим односима према диспозицији куће и суседства
- l) вртови и дворишта према улици у подручју насеља
- m) уједначеност структуре зидова према намјени
- n) материјал за покривање крова: купа каналица, медитеран цријеп, камене плоче

**- Услови за уређење парцеле:**

- Терен око објекта, потпорне зидове, терасе и сл. треба извести на начин да се не нарушава изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједног земљишта, односно сусједних објеката;
- Не препоручује се изградња потпорних зидова виших од : 2,00 м ( а максимално 3,00 м) уз обавезно облагање видљивих потпорних зидова каменом .У случају да је потребно изградити потпорни зид веће висине, тада је исти потребно извести у терасама, са хоризонталном удаљеношћу зидова од мин. 1,50м, а терен сваке терасе озеленити. Код изградње потпорних зидова уз јавну површину, лице зида не смије бити у бетону, већ се мора обложити ломљеним каменом у маниру сувомеђе;
- Постојеће сувомеђе у границама урбанистичке парцеле треба задржати у највећем могућем обиму са циљем заштите као пејзажних карактеристика;

**Двориште, ограда, живице, вртови**

1. Изградња ограда појединачних урбанистичких парцела треба бити усклађена са традиционалним начином грађења. Ограде се могу изводити до 1,5 м висине према регулационој линији у комбинацији камена, бетона и метала или оградне од пуног зеленила,
2. такође то могу бити камени или малтерисани оградни зидови висине до 1,80м према бочним суседима. Нису дозвољене монтажне ограде од армираног (префабрикованог) бетона.
3. У старим трдиционалним деловима насеља оградне дворишта могу бити и до 3,0м висине, у складу са локалном традицијом и потребом формирања дворишта.
4. У планираним (неизграђеним) деловима за развој насеља, УП-ом је могуће дефинисати услове који одступају од става 2 овог члана те одредити могуће веће максималне висине ограда, али само за сегменте насеља где је то уобичајено (за специфичне типологије изградње – низови, атијумска изградња и сл.)
5. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати изван регулационе линије;

- **Партерно уређење терена :**

- Дозвољена поплочана површина на слободном дијелу урбанистичке парцеле 30%, поплочано каменим плочама ( или одговарајућом замјеном у складу са амбијентом типа арт-бетон или неклизајуће керамичке плочице одговарајуће текстуре и боје) ;
- Препоручују се одрине на перголама изнад тераса и око куће;
- Одвод површинских вода у колектор кишне канализације;
- Расвјету простора колских , пјешачких комуникација и зелених вртних површина треба извести пажљиво одабраним ниским расвјетним тијелима, са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора;

- **Услови за пејзажно обликовање локације:**

**Зеленило индивидуалних стамбених објеката/30**

- Код уређења окућница у оквиру индивидуалних стамбених објеката, које су и главни туристички репрезент Херцег-Новог, изнаћи начин да се постојеће зелене површине преуреди, освеже новим садржајима, а нове условити изградњом функционалног зеленила и башти на предњем задњем делу окућнице. Могуће је користити живице уместо чврстих ограда и пергола са пузавицама. Задњи део окућнице може се користити и за воћњаке или повртњаке. На избор биљних врста за ову категорију не може се значајно утицати, али је препорука да она буде прилагођена традиционалном стилу
- Техничка документација ( Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији;**
- За зелене врсте око стамбених објеката препоручују се следеће врсте:

- |   |  |
|---|--|
| ○ Phoenix canariensis – канарска датула | ○ Pittosporum tobira – питоспор        |
| ○ Cupressus sempervirens - чемпрес      | ○ Lagerstroemia indica – лагерстремија |
| ○ Pinus pinea - пинија                  | ○ Punica granatum – шипак, нар         |
| ○ Olea europaea - маслина               | ○ Camellia japonica - камелија         |
| ○ Laurus nobilis - ловорика             | ○ Cordylina australis - кордилина      |
| ○ Eucalyptus globulus - еукалиптус      | ○ Bougainvillea spectabilis - богумила |
| ○ Citrus bigaradia – горка наранча      | ○ Salvia officinalis – жалфија, кадуља |
| ○ Tamarix sp. - тамарис                 | ○ Rosmarinus officinalis - рузмарин    |

- За озелењавање пергола користити: винову лозу, киви и глицинију ( Wisteria sinensis) ;
- Користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте , различитог хабитуса ( облика крошње) , различитог времена цвјетања, различите боје лишћа и цвијета;
- Избјегавати врсте које могу изазивати поленске алергије код људи

## **6. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

У циљу рационалног коришћења енергије, препорука је увођење принципа енергетски ефикасне и еколошки одрживе градње:

- Смањењем губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената и повољнијем односу површине и запремине објекта (користити савремене термоизолационе материјале);
- Повећањем топлотних добитака у објекту повољнијом оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије, примјеном обновљивих извора енергије ( биомаса, сунце, вјетар и др.);
- Повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Препоручује се пројектовање инсталација на начин да се бар 20% потребне енергије обезбједи из алтернативних извора енергије (соларним колекторима, геотермалним пумпама, топлотно-ваздушним пумпама итд.), при чему водити рачуна да те инсталације не угрозе амбијенталне и пејзажне карактеристике окружења.

## **7. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:**

### • **Заштита амбијента и културног наслеђа :**

- Заштита амбијента и културног наслеђа се мора спроводити поштовањем традиционалних начела организације и обликовања простора тј. свременом интерпретацијом принципа традиционалне архитектуре и организације простора. Форму објекта прилагодити топографији терена и амбијенталним вриједностима микролокације.

### • **Заштита природних вриједности:**

- Приликом планирања објекта, потребно је сачувати квалитетна постојећа стабла прецизирана ознакама на скици плана локације ( уколико их има);
- Извршити валоризацију постојећег зеленила, као и одговарајућу супституцију евентуално уклоњеног зеленила које расте унутар зоне предвиђене за изградњу објекта;
- Ново озелењавање вршити аутохтоним врстама;

### • **Услови и мјере за заштиту животне средине:**

- Утицаји на животну средину се могу посматрати кроз утицаје природних ( геолошка ерозија тла, плувијална ерозија, флувијална ерозија и сеизмичност тла) и антропогених чинилаца ( свеукупна деградација природне средине изградњом грађевинских објеката, уништавање аутохтоне вегетације, урбанизација простора са стандардним факторима ризика по животну средину. Бука, прашина, визуелна дисхармонија, развијање непријатних мириса од депонија смећа и сл.) ;
- **Вода:** мјере заштите и санације минералних и пијаћих вода, затим регулисање отворених водотокова, као и трајно рјешење фекалне канализационе мреже;

- **Тло:** вегетација је најбољи заштитник тла, како против ерозије, тако и због могућности да зеленило акумулира штетне материје, продукте саобраћаја, те се препоручује садња нижег и вишег растиња.
- **Ваздух:** мјере заштите ваздуха своде се на подизање тампона зеленила према главним изворима загађења ( саобраћајнице).

- **Мјере заштите од елементарних непогода:**

Мјере заштите од елементарних непогода подразумевају превентивне мјере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода. Штете изазване елементарним непогодама су најчешће изражене као штете од: земљотреса, пожара, поплава, клизишта и јаких вјетрова.

- **Техничком документацијом предвидјети слjedeће мјере:**

- **Заштите од пожара** – израдом Елабората заштите од пожара са извјештајем о техничкој контроли истог, сходно чл. 89 Закона о заштити и спашавању ( „Сл.лист ЦГ”, бр. 13/07 и 05/08) и пратећим прописима . ;
- У складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. лист РЦГ”, 28/93,27/94,42/94,26/07 и „Сл. лист ЦГ”, бр. 28/11 ), а према опште важећим инжињерско-геолошким критеријумима прије израде техничке документације за предметне радове утврдити потребу за детаљним геолошким истраживањем тла (Пројектом геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елаборатом о резултатима извршених геолошких истраживања).
- Потребно је у пројектовању и извођењу обезбедити приступ сваком објекту који могу да користе лица смањене покретљивости, такође нивелацију свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости (Сл.лист ЦГ 2/09).
- Пројектом предвидјети мјере заштите од елементарних непогода сходно Закону о заштити и спашавању (“Сл. лист ЦГ”, бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11) и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода (“Сл. лист РЦГ”, бр. 8/93).

## **8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА :**

1. Инсталационе мреже у објекту и ван њега пројектовати у складу са важећим прописима и условима дефинисаним у изводима из важеће планске документације, а прикључке инсталација на инфраструктурне системе ( електроенергетске изворе, водовод и канализацију, ТТ мрежу и др.) према условима добијеним од надлежних јавних предузећа, а који су као саставни дио ових урбанистичко-техничких услова побројани у поглављу бр. 10 ;
2. Инвеститор је дужан да при изради техничке документације поштује Техничке препоруке ЕПЦГ које су доступне на сајту ЕПЦГ ;

3. У складу са чланом 115 , став 29 Закона о водама ( „Сл.лист РСГ”, бр. 27/07) прописано је да уколико се предметном изградњом објекат не везује за јавну водоводну мрежу или јавну мрежу за одвођење отпадних вода, техничка документација треба да садржи и **Водне услове** издате од надлежног органа локалне самоуправе (Секретаријат за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општине Херцег Нови , по посебном захтјеву) .

Чланом 3 тачка 2 Одлуке о помоћним објектима ( „Сл.лист ЦГ”, о.п.бр. 08/10), септичке јаме, као објекти инфраструктуре, спадају у помоћне објекте друге категорије чија удаљеност од граница према сусједним парцелама не може бити мања од 1,50 м. У заштитном путном појасу није дозвољена изградња оваквих објеката.

4. На пројекте инсталација се у поступку издавања грађевинске дозволе прибављају сагласности од надлежних јавних предузећа, даваоца свих претходних услова.

#### **9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:**

1. Инвеститор је обавезан да пропише пројектни задатак за израду техничке документације за предметну изградњу објекта уз обавезно поштовање ових урбанистичко-техничких услова.
2. Техничку документацију радити по свим потребним фазама у складу са : Законом о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), овим условима , условима јавних предузећа за област инфраструктуре, свим важећим прописима, нормативима и стандардима за пројектовање, изградњу и коришћење ове врсте објеката, а на основу пројектног задатка инвеститора.
3. Техничка документација за потребе издавања грађевинске дозволе , сходно чл. 93 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11) се израђује у форми Идејног пројекта , односно Главног пројекта са извјештајем о извршеној ревизији , израђених у 10 примјерка, од којих су седам у заштићеној дигиталној форми.
4. Ревизија техничке документације мора бити у складу са чл. 86, 87,88 и 89 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), као и у складу са Правилником о начину вршења ревизије идејног и главног пројекта ( „Сл.лист ЦГ”, бр. 81/08).

#### **10. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :**

1. Скица плана локације израђена на геодетској ситуацији кат. парцеле бр. **1002/2 К.О. Поди;**
2. Извод из Детаљног урбанистичког плана Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 ) за предметну локацију:
  - Прилог број 19 – **Анализа постојећег стања;**
  - Прилог број 27 – **План намјене површина**
  - Прилог број 28 – **План саобраћаја регулације и нивелације;**
  - Прилог број 29 – **План парцелације и регулација;**
  - Прилог број 31 – **Хидротехничке инфраструктуре;**
  - Прилог број 32 – **План електроенергетске инфраструктуре;**
  - Прилог број 33– **План телекомуникационе инфраструктуре;**

3. **Одговор издат од Ј.П. "Водовод и канализација" Херцег Нови број 05-1458/14 од 12.06.2014.** године на захтјев за добијање пројектантско-водоводних и канализационих услова за изградњу стамбеног објекта, на урбанистичкој парцели број УП 143, а која се састоји од катастарских парцела бр. 320, 319, као и дјелова катастарских парцела број 348/2 и 346 све К.О. Суторина у Игалу, Општина Херцег Нови;
4. **Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;**
5. **Поцедура-протокол издата од ЕПСГ ФС Дистрибуција, под бројем 40-00-17865 од 24.11.2011.год. – постављена на сајту Општине Херцег Нови;**

Самостални савјетник,

Александар Жутковић, дир.



В.Д. СЕКРЕТАРА,

Милован Баждар

ДОСТАВИТИ:

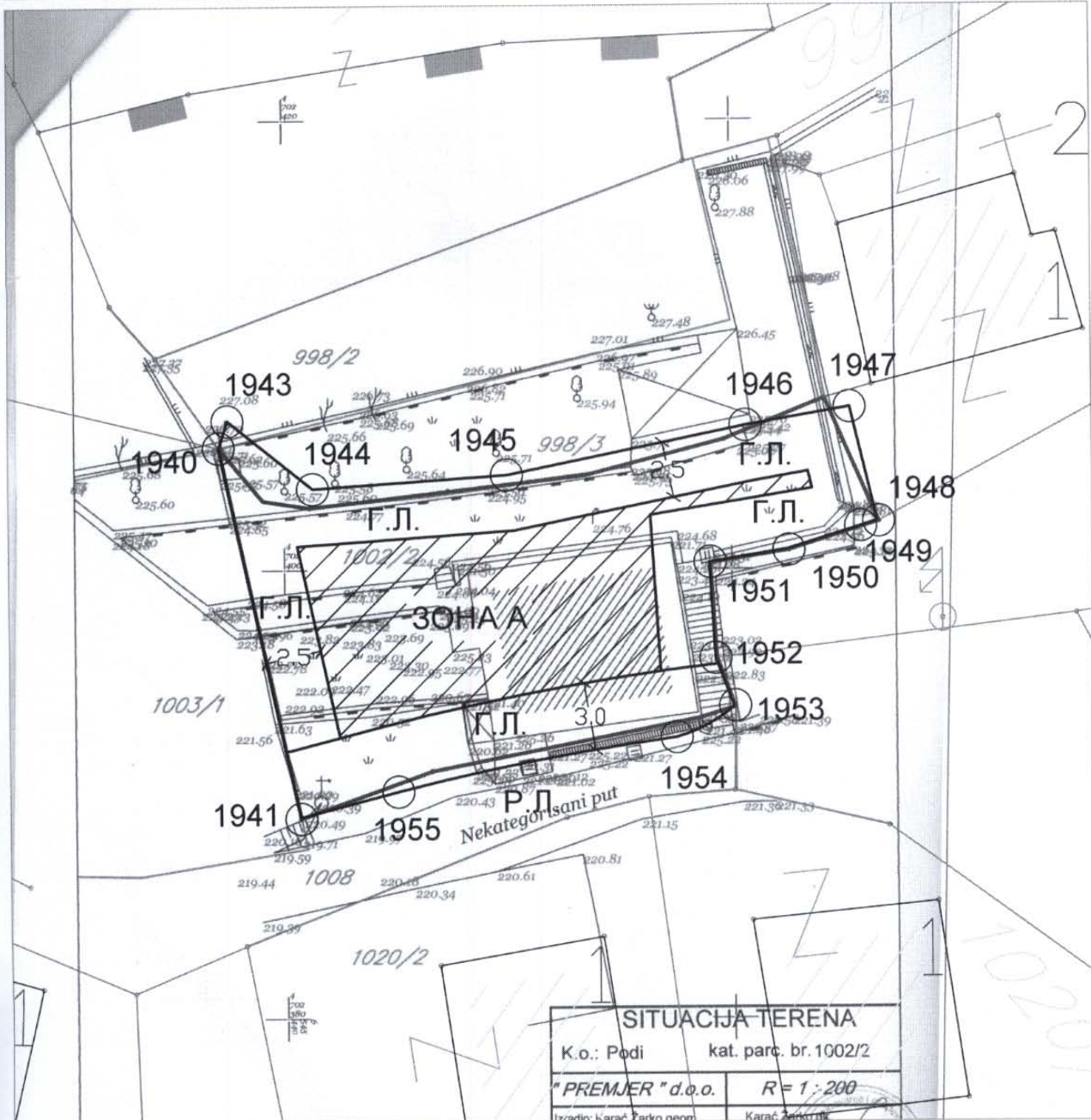
- Именованом,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- Архиви.

Графички прилог:

02-3-350-945/2013

Скица плана локације за урбанистичко техничке услове

Издатих на основу Детаљни урбанистички план Поди ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13), а у сврху израде техничке документације за реконструкцију:  
Стамбеног објекта



-- Г.Л. Грађевинска линија

-- Р.Л. Регулациона линија



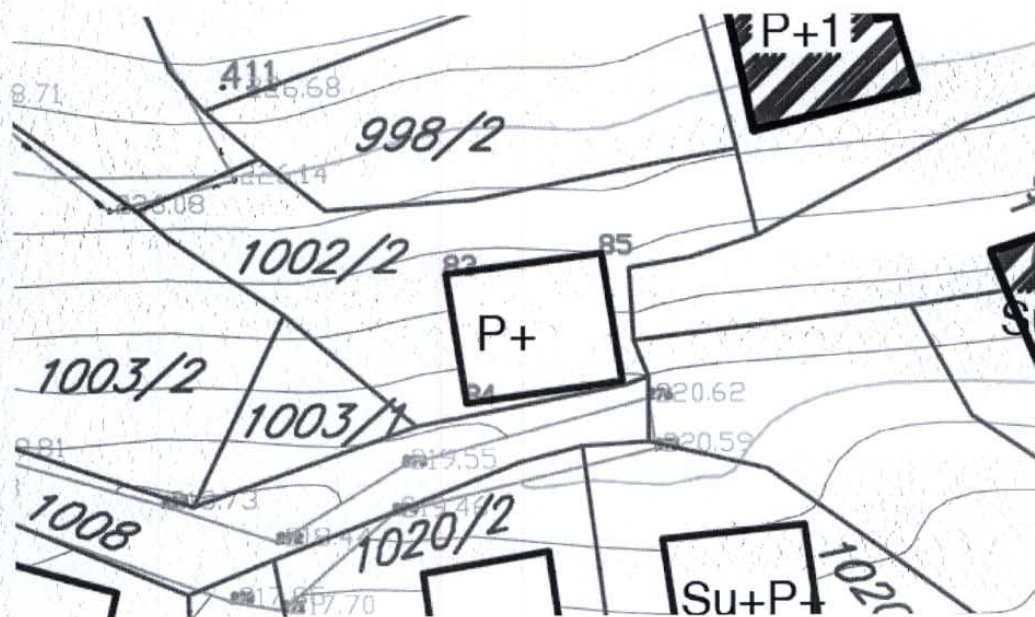
ЗОНА А- у оквиру које је могуће реконструисати стамбени објект а према свим параметрима прописаним у урбанистичко-техничким условима.



Черчер, 16.06.2014. године

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 19 – Анализа постојећег стања



P+1      spratnost objekata

      objekti u izgradnji

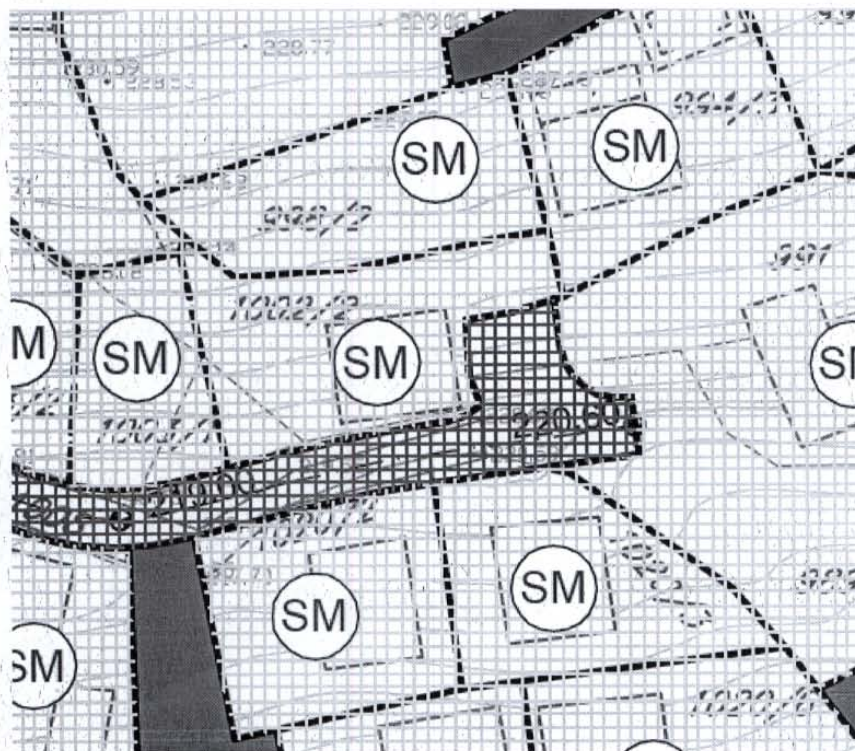


Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, д.и.г.



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 27 – План намјене површина



POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE






Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-945/2013





Детаљни урбанистички план Поди ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
 Прилог број 28 – План саобраћаја регулације и нивелације



POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolsko-pešačke površine
-  Pešačke površine

PARCELACIJA

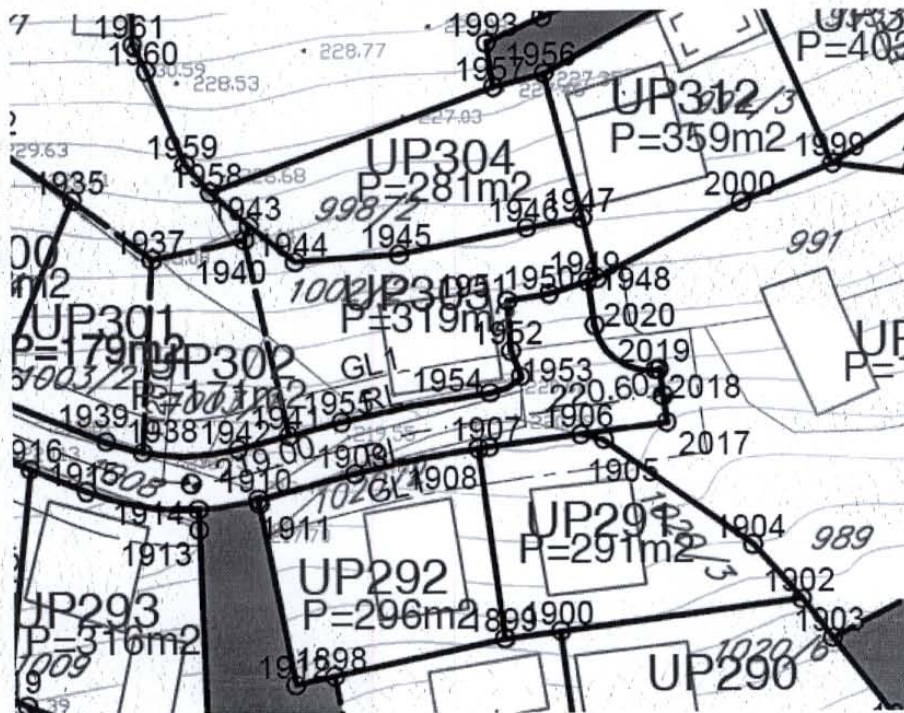
-  GL1 Građevinska linija
-  RL Regulaciona linija
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Zona zaštite dalekovoda



Самостални савјетник,  
 Александар Жутковић, дип.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
 Прилог број 29 – План парцелације и регулација



LEGENDA:

PARCELACIJA

- GL1      Грађевинска линија
- RL      Регулациона линија
- Граница урбанистичке парцеле која се задржава
- Новопланирана граница урбанистичке парцеле
- Граница урбанистичке парцеле која се укида
- UP.1      Ознака урбанистичке парцеле
- P=874m<sup>2</sup>      Површина урбанистичке парцеле

POVRŠINE KOPNENIH VODA

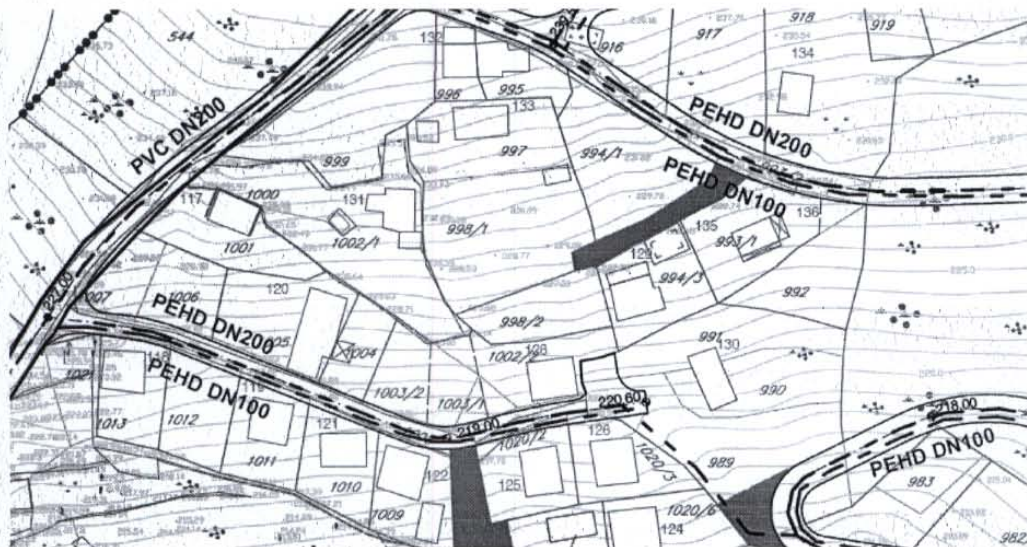
- Поток
- POVRŠINE JAVNE NAMENE
- ZONA ZAŠTITE DALEKOVODNOG



Самостални савјетник  
 Александар Жутковић, ДИГ

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 31 – Хидротехничке инфраструктуре



LEGENDA:

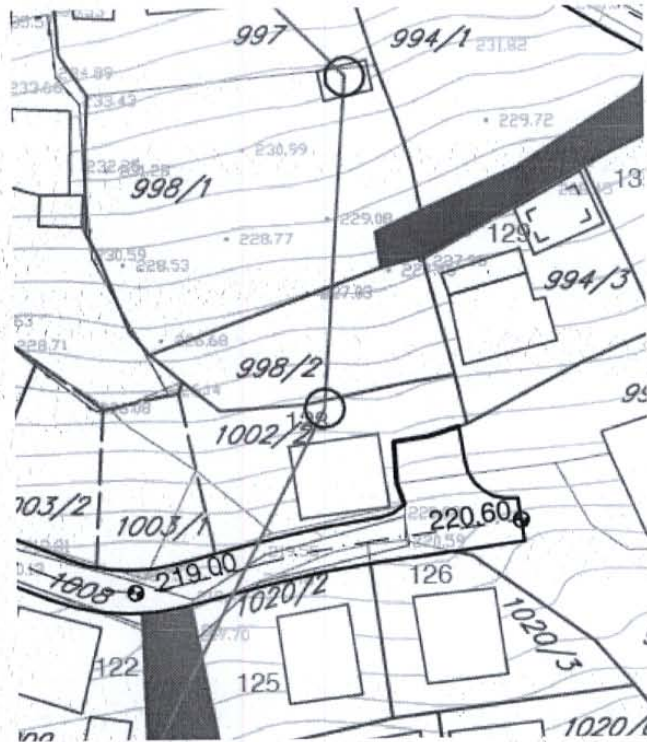
- Postojeća vodovodna mreža
- Postojeća fekalna kanalizacija
- R Postojeći rezervoar
- - - - Planirana vodovodna mreža
- - - - Planirana fekalna kanalizacija
- - - - Planirana atmosferske kanalizacija



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ- НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13 )  
Прилог број 32 – План електроенергетске инфраструктуре



LEGENDA:

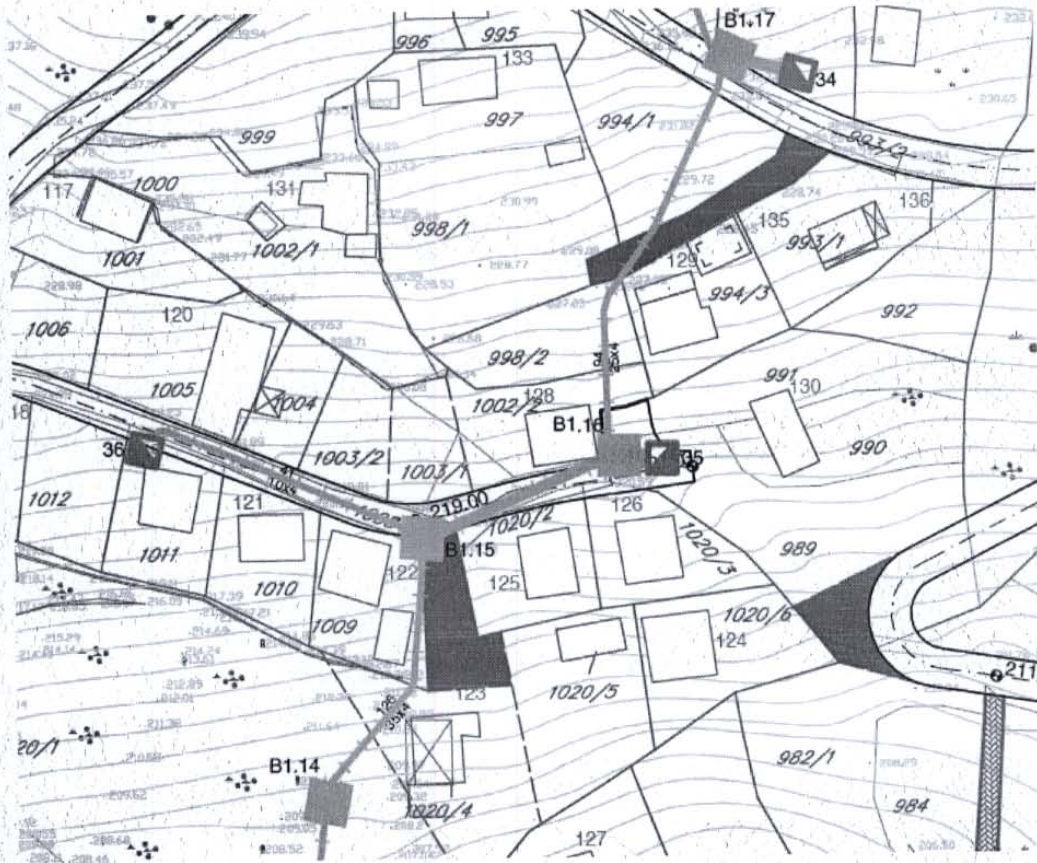
- Postojeći 110 kV dalekovod
- Postojeći 10 kV elektrovod
- - - Postojeća niskonaponska mreža
- TS Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV
- - - Planirani 10kV-ni kabal
- TS Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV
- Postojeći 10 kV elektrovod koji se nikada











Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-945/2013

Детаљни урбанистички план Поди ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 11/13)  
Прилог број 33— План телекомуникационе инфраструктуре



LEGENDA:

-  TK podzemni vod višeg reda
-  TK podzemni vod
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeće TK okno
-  postojeća TT koncentracija
-  planirano TK okno
-  planirana TK kanalizacija 2xPVC prečnika 110mm
-  bazna stanica mobilne telefonije

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.





**ВОДОВОД И  
КАНАЛИЗАЦИЈА**

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут 10, Херцег Нови, Брч 3  
Телефон: 023-310-110, 010-168-18  
FAX: 023-310-110, 010-168-18  
E-mail: vodovod@tkc.com.me  
www.vodovodtkc.com.me

Број: 05-1560/14  
Херцег Нови, 3.7.2014.год.

ЂУРЧИЋ ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
ХЕРЦЕГ НОВИ

Повод:	03 JUL 2014
Општина:	
Број:	02-3-350-945/2013-1/2

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу

ЂУРЧИЋ ГОРАН  
Спасића и Машаре број 6,  
ХЕРЦЕГ НОВИ

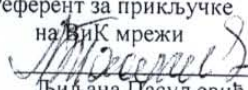
**ПРЕДЛОГ број 02-1560/14 од 19.6. 2014**  
**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО**  
**ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта, на локацији која се састоји од УП 303, а која се састоји од дијела катастарских парцела бројева 1002/2, 998/2, 998/3 и 1008 све к.о. Поди, Херцег Нови, и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-945/2013 од 16.6.2014.год, констатује се :

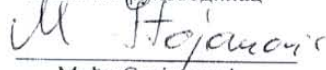
- ❖ Планирана реконструкција стамбеног објекта, не захтјева прикључење на градску водоводну мрежу ;
- ❖ Постојећи објекат прикључен је на градску водоводну мрежу прикључном цијеви **PEHD DN 19 mm** (унутрашњи пречник) из постојећег прикључног окна ;
- ❖ У постојеће водомјерно окно монтиран је водомјер који је регистрован у служби "Наплата" Шп-304286 ;  
**Предлог :**
- ❖ Уколико се пројектом захтјева већа количина воде, предвидјети прикључак **PEHD DN 25 mm** (унутрашњи пречник) из постојећег прикључног окна ;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети ново водомјерно окно са ливено жељезним поклопцем, гдје ће се поред постојећег водомјера Шп-304286 , монтирати водомјере DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно ;
- ❖ У важећем ДУП-у "Сл.лист.ЦГ", *опш.проп.број.11/13*" планирана је изградња колектора, која није започета ;
- ❖ До изградње колектора канализацију објекта рјешити водонепропусном септичком јамом .

**Достављено :**

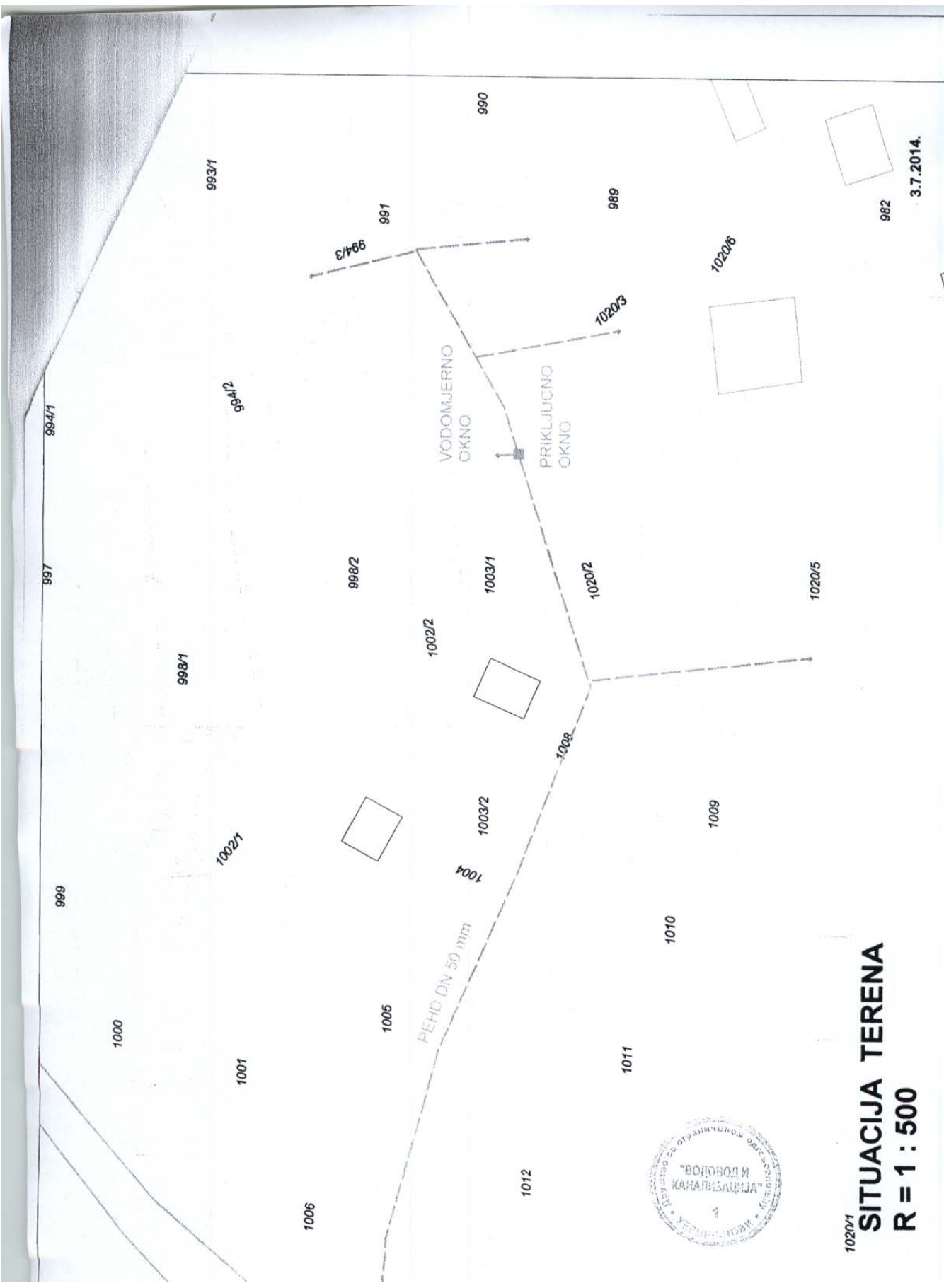
- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

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

Технички руководиолац

  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.





1020/1  
**SITUACIJA TERENA**  
**R = 1 : 500**

3.7.2014.

