



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU
STAMBENOG OBJEKTA
(stambeno-poslovnog)

D U P: DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BAJER
(»Sl. list CG«, op. prop. br 08/11)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: YU BRIV d.o.o., Kotor

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 21.10. 2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-526/2015
Herceg Novi, 21.10. 2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog (stambeno-poslovnog) objekta, u zoni stanovanja srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP26, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1359 K.O. Topla , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bajer («Sl. list CG», op. prop. br.08/11).

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- »YU BRIV« d.o.o., Privredna zona b.b., Kotor
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 03.07.2015. godine, pod br.: 02-3-350-526/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15) i Detaljni urbanistički plan Bajer ("Sl. list CG", op. prop. br. 08/11).

POSTOJEĆE STANJE :

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1359 k.o. Topla od 28.08.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 2529 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6711/2015 od 09.07.2015. godine, kojim se dokazuje da je YU BRIV doo iz Kotora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1359 k.o. Topla, u površini od 3170 m², bez tereta i ograničenja.

• Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bajer («Sl. List CG», op. Prop.br.08/11).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.15: "Namjena površina – postojeće stanje", predmetna parcela se nalazi u zoni OP-ostale površine (šikare, makije, površine stjenovitih planinskih padina...)
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.16 : "Namjena površina – planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni **SS-stanovanje srednje gustine**, podzona A4

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u zoni: **umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III** za koju važi:
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 20°-30° za vezane stijene, 10°-20° za poluvezane stijene. 10°-20° za nevezane stijene
 - dubina do vode: 0-4.0m i više od 4.0m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7 N/cm² i 7-20N/cm²
 - temperatura: srednja godišnja 18,1° C
min. srednja mjesečna 8°-9° C
max. srednja mjesečna 24°-25° C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: sjeverozapadni, u toplijem dijelu godine- maestral

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

Površina urbanističke parcele **UP26** iznosi **P= 2569 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP26** definisana je koordinatnim tačkama.

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu** kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

Tačke	UP 26 P = 2569 m ² odgovara dijelu k.p1359 K.O Topla	
186	y = 6543955.71	x = 4701942.61
185	y = 6543956.10	x = 4701943.63
184	y = 6543957.18	x = 4701943.69
g60	y = 6543960.94	x = 4701941.75
84	y = 6543989.13	x = 4701937.70
85	y = 6544007.00	x = 4701939.63
86	y = 6544022.45	x = 4701950.06
199	y = 6544034.34	x = 4701940.02
198	y = 6544033.43	x = 4701938.83
197	y = 6544035.14	x = 4701936.05
196	y = 6544034.51	x = 4701932.85
195	y = 6544031.10	x = 4701927.40
194	y = 6544027.25	x = 4701919.08
193	y = 6544024.47	x = 4701907.97
192	y = 6544022.84	x = 4701896.28
191	y = 6544011.15	x = 4701898.19
190	y = 6543981.48	x = 4701908.14
189	y = 6543955.91	x = 4701923.17
188	y = 6543955.11	x = 4701928.18
187	y = 6543955.62	x = 4701933.23
	Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 17 Plan parcelacije Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.	

- ***G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički u Prilogu: list 17 – Plan parcelacije, zdatim koordinatnim tačkama :

Tačke	G.L.- Građevinska linija	
	Koordinate tačaka	
g60	y = 6543960.94	x = 4701941.75
g61	y = 6543960.86	x = 4701934.71
g62	y = 6543960.24	x = 4701930.28
g63	y = 6543960.26	x = 4701926.42
g64	y = 6543961.47	x = 4701922.75
g65	y = 6543963.54	x = 4701918.71
g89	y = 6544018.22	x = 4701947.20
g90	y = 6544030.85	x = 4701936.40
g91	y = 6544028.08	x = 4701932.04
g92	y = 6544022.55	x = 4701920.80
g93	y = 6544019.52	x = 4701908.66
g94	y = 6544017.90	x = 4701897.09

- * **R.L. - Regulatorna linija** precizirana je grafički i numerički u Prilogu: list 17 – Plan parcelacije
- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **2.5m**
- U okviru parcele može se graditi jedan osnovni objekat i jedan pomoćni objekat tipa 1 (ljetnje kuhinje, ostave, garaže drvavnice...), kao i više pomoćnih objekata tipa 2 (bazene, šankove, nadstrešnice) na parcelama koje svojom površinom imaju tu mogućnost u okviru uređenja parcele, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu.
- Ne predviđa se vertikalna dogradnja pomoćnih objekata, kao ni njihova adaptacija i prenamjena u komercijalne djelatnosti, stanovanje ili stanovanje za potrebe turizma.
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

* **G.L.-** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
 Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najsturenijeg dijela objekta).
 * **R.L.-** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

3. USLOVI ZA OBJEKAT NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja srednje gustine.
- U okviru objekta moguće je organizovati djelatnosti i to u prizemnim etažama i suterenima, koje su kompatibilne sa stanovanjem- usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona kolektivnog stanovanja

Br. UP	Površina UP m ²	BGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgradjenosti	Spratnost max	Namjena
UP26	2569	1028	0,4	3083	1,2	P+2+PK	SSG

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **Indeks izgradjenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje** potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža): najviše 4 nadzemne etaže
 - za spratnost **P: 4,00 m;**
 - za spratnost **P+Pk: 5,50m;**
 - za spratnost **P+1: 8,00 m;**
 - za spratnost **P+1+Pk 9,50 m;**
 - za spratnost **P+2 12,00 m;**
 - za spratnost **P+2+Pk 13,50 m;**
- Podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu
- 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.
- Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. 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

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi , kao i na osnovu podataka iz **Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla**. Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20% obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba do 30 stepeni . Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalica 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.;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom

(tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;

Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima, stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: vidjelice, lukijerna ili ležeci.

- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima) .

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenja 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.
- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.
- 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 oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. 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-živice, 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,

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Prema planu zelenih i slobodnih površina UP26 se nalazi u zoni stanovanja srednje gustine gdje je predviđeno da površine pod zelenilom moraju da budu min. 40% urb. parcele, 20% parterno izgrađeno (staze, platoi, stepeništa, parkinzi i td.).
- Dio katastarske parcele br. 1359 K.O. Topla ulazi u zahvat zelenih površina javnog korišćenja, zelenilo uz saobraćajnice (drvoredi, zelenilo na parkinzima, skver itd.)
- Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume. Predvidjeti postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, vodotoka i kod funkcionalnog zoniranja.

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti

- 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
 - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
 - Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
 - a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
 - b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list RCG”, br. 34/14), tj. u skladu sa čl. 9 stav 2 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
 - c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
 - d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
 - e) **Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
 - f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbijediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Potreban broj parking mjesta za UP26 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan
Poslovanje i administracija	1PM na 60 m ²
Trgovina	1PM na 30 m ²

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).
- Ako je moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti radi stvaranja mogućnosti za parkiranje automobila u podzemnoj etaži, a u zavisnosti od rezultata obaveznih tehničkih i geomehaničkih ispitivanja terena.
- Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva, da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga 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 mehaničke. Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata. 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;
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (Ekip) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13)
- 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 energetski efikasna 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 (zavisi od količine) kontrolisanim postupkom prikupljanja gasa iz tijela deponije, koristiti gasove za proizvodnju energije.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za

- oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
 - Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
 - Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju (“Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (“Sl. list RCG”, broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/11)).
 - Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
 - Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozima iz izvoda iz DUP-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi br. 05-3177/15 od 13.10.2015. godine
 - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
 - **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP26 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) ;**

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

Milica Maric
Milica Maric, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardašević dipl. ing.gradj.

DOSTAVITI:

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



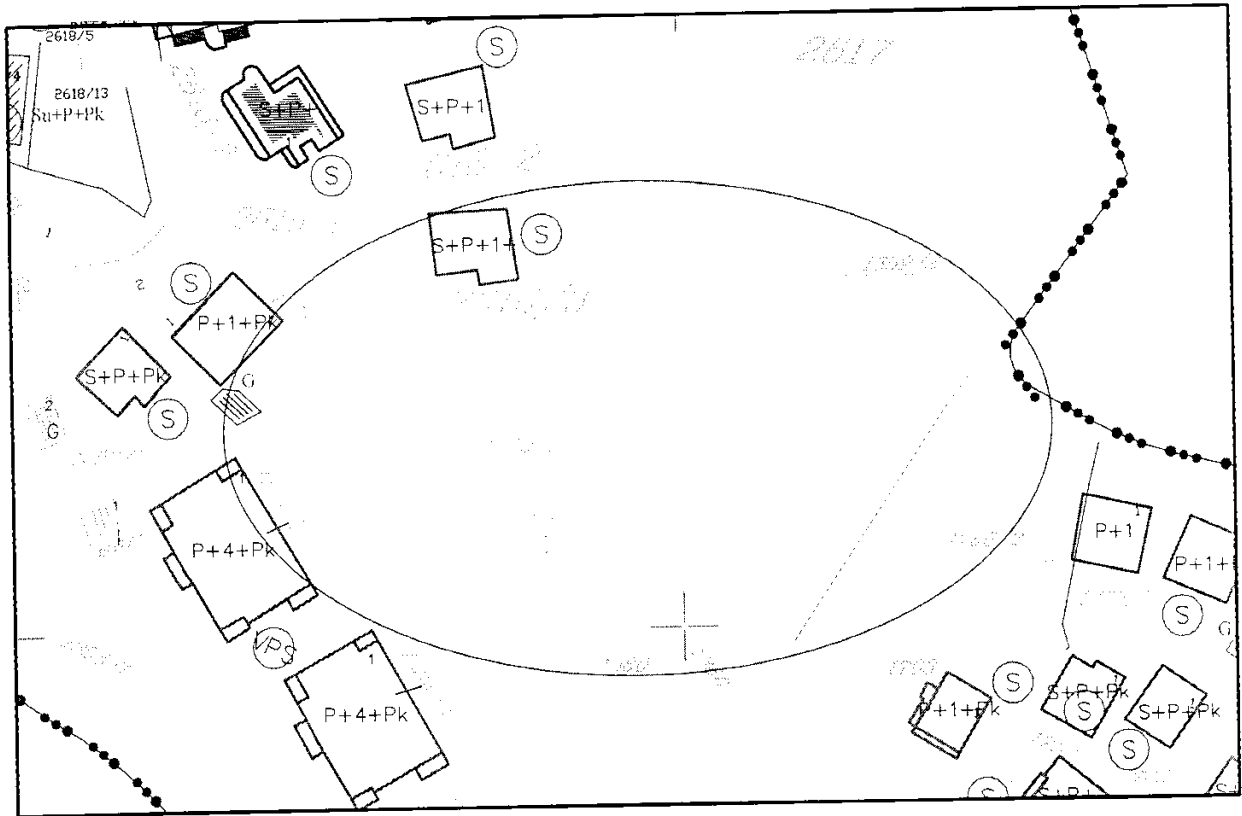
SEKRETAR

Mladen Kadić dipl. ing.

Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 14: Plan fizičke strukture,










R= 1:1000



O kat.parc.br. 1359 K.O. Topla

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BAJER

LEGENDA

-  stanovanje
-  stanovanje sa djelatnostima
-  višeporodično stanovanje
-  objekti hidrotehničke infrastrukture
-  trgovina
-  objekat u dobrom stanju
-  objekat u izgradnji
-  objekat u ruševnom stanju
-  granica zahvata plana

U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI SAOPJEŠNIK

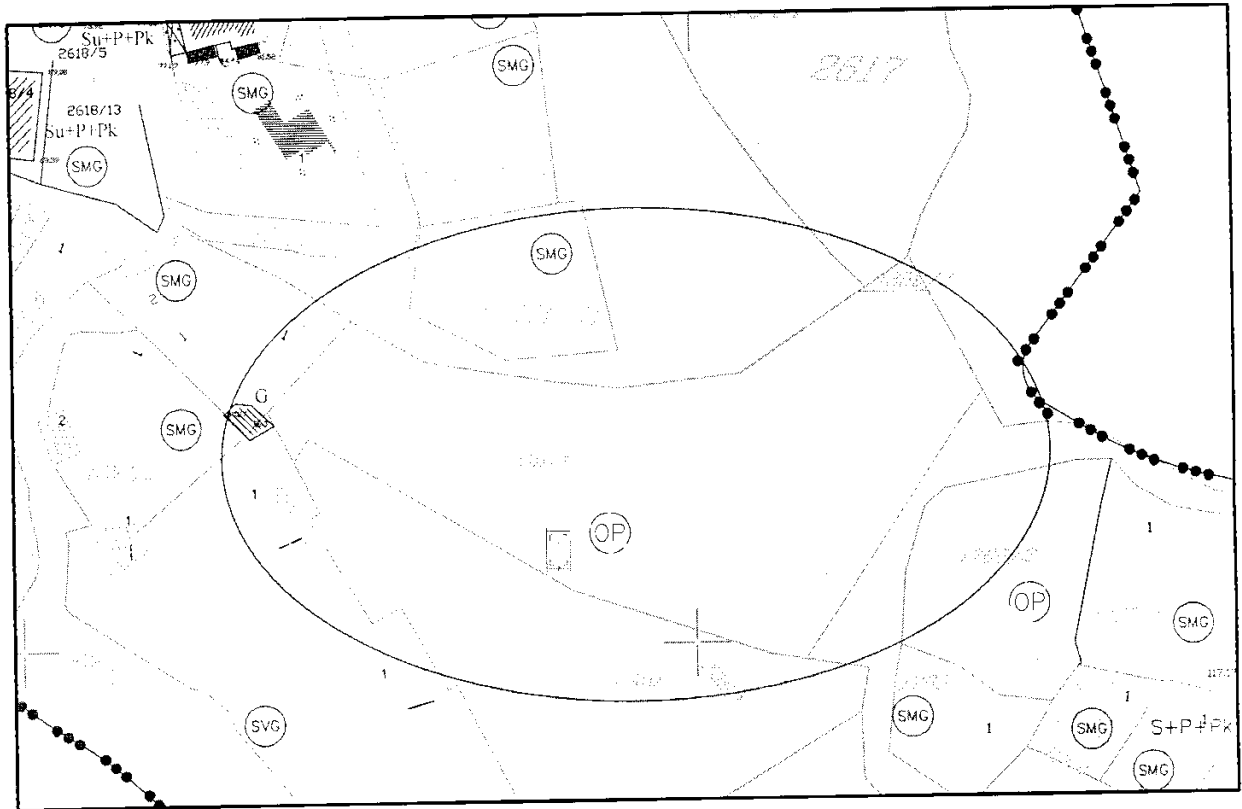
Milica Marić



Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 15: Namjena površina - postojeće stanje




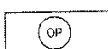


R= 1:1000



O kat.parc.br. 1359 K.O. Topla



LEGENDA

-  površine za stanovanje male gustine
-  površine za stanovanje srednje gustine
-  površine za stanovanje velike gustine
-  ostale površine
(šikare, makije, površine stjenovitih planinskih padina...)
-  površine za objekte hidrotehničke infrastrukture
-  centralne djelatnosti-trgovina, ugostiteljstvo

U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

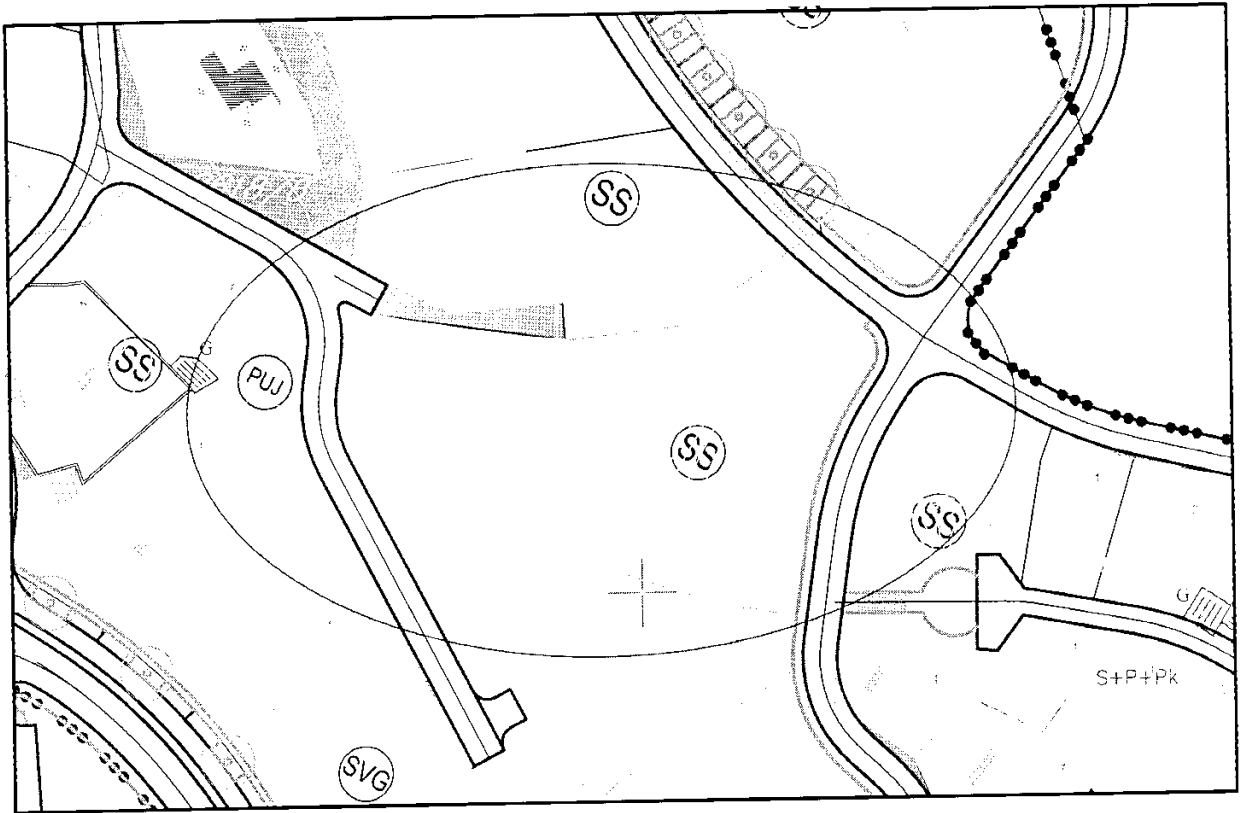
SAMOSTALNI SARAJEVO
Milica Maric
Milica Maric



Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 16: Namjena površina,

R= 1:1000

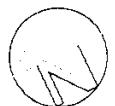


O kat.parc.br. 1359 K.O. Topla

LEGENDA



površine za stanovanje srednje gustine



U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI

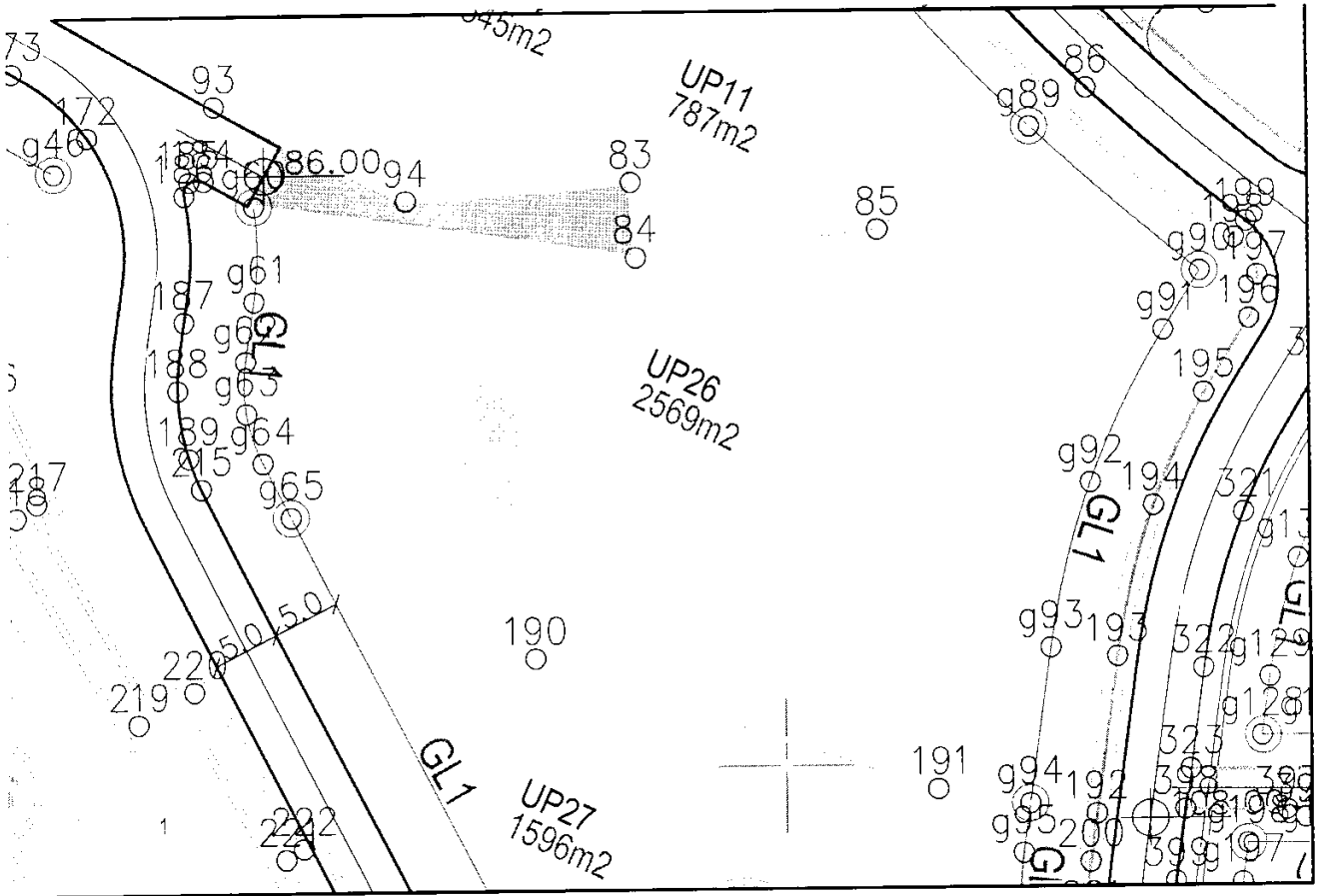
Milica Marić



Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)


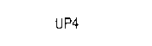
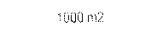
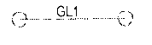


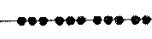
List 17: Plan parcelacije,

R= 1:500



○ kat.parc.br. 1359 K.O. Topla
○ UP26

LEGENDA

-  granica urbanističke parcele
-  oznaka urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  gradjevinska linija
-  oznake urbanističkih zona
-  oznake urbanističkih podzona
-  granica zahvata plana

U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI SAOPŠTINIK

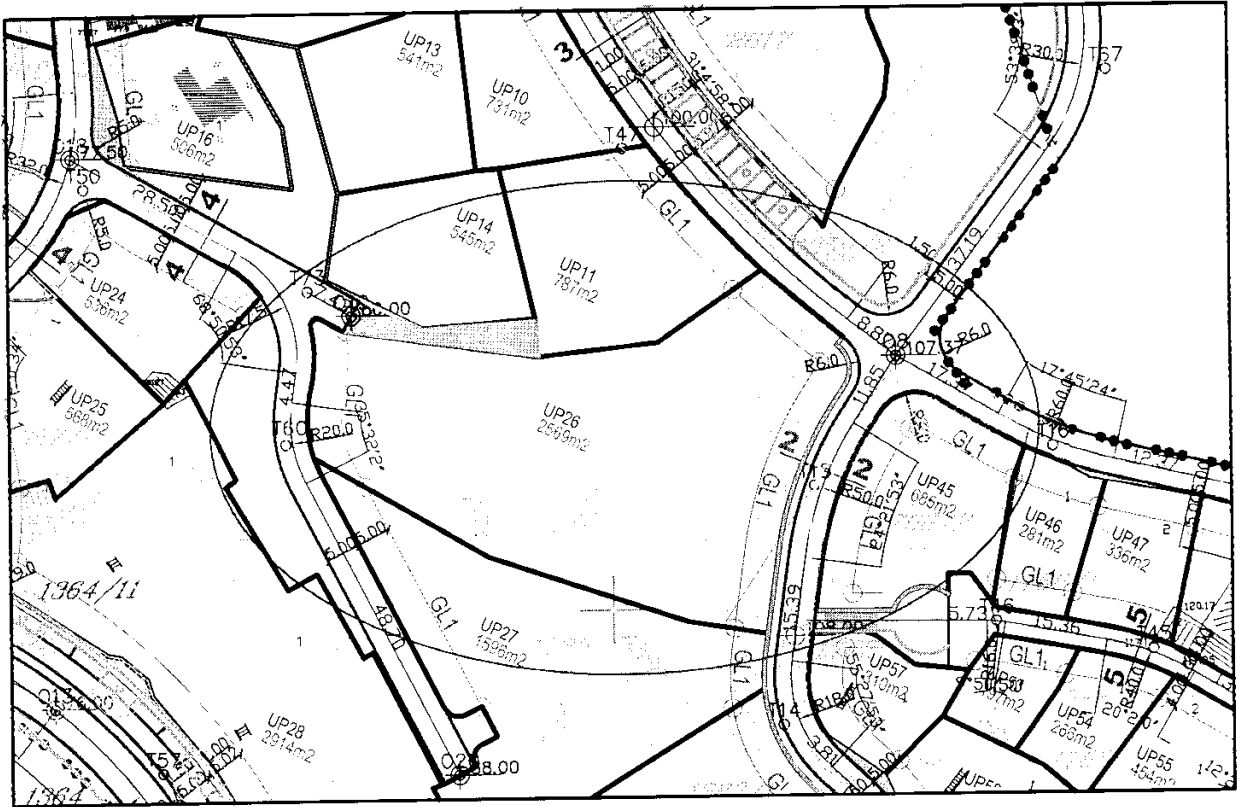
Milica Manić



Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

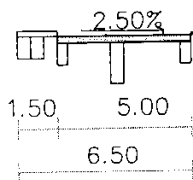
List 19: Saobraćaj- planirano stanje

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 1359 K.O. Topla
○ UP26

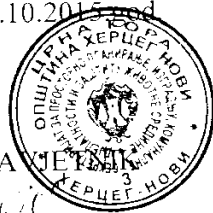
presjek 3-2
ulica nova "B1"



LEGENDA

- površine za stanovanje male gustine
- površine za stanovanje srednje gustine
- površine za stanovanje velike gustine
- ostale površine
(šikare, makije, površine stjenovitih planinskih padina....)
- površine za objekte hidrotehničke infrastrukture
- centralne djelatnosti-trgovina, ugostiteljstvo

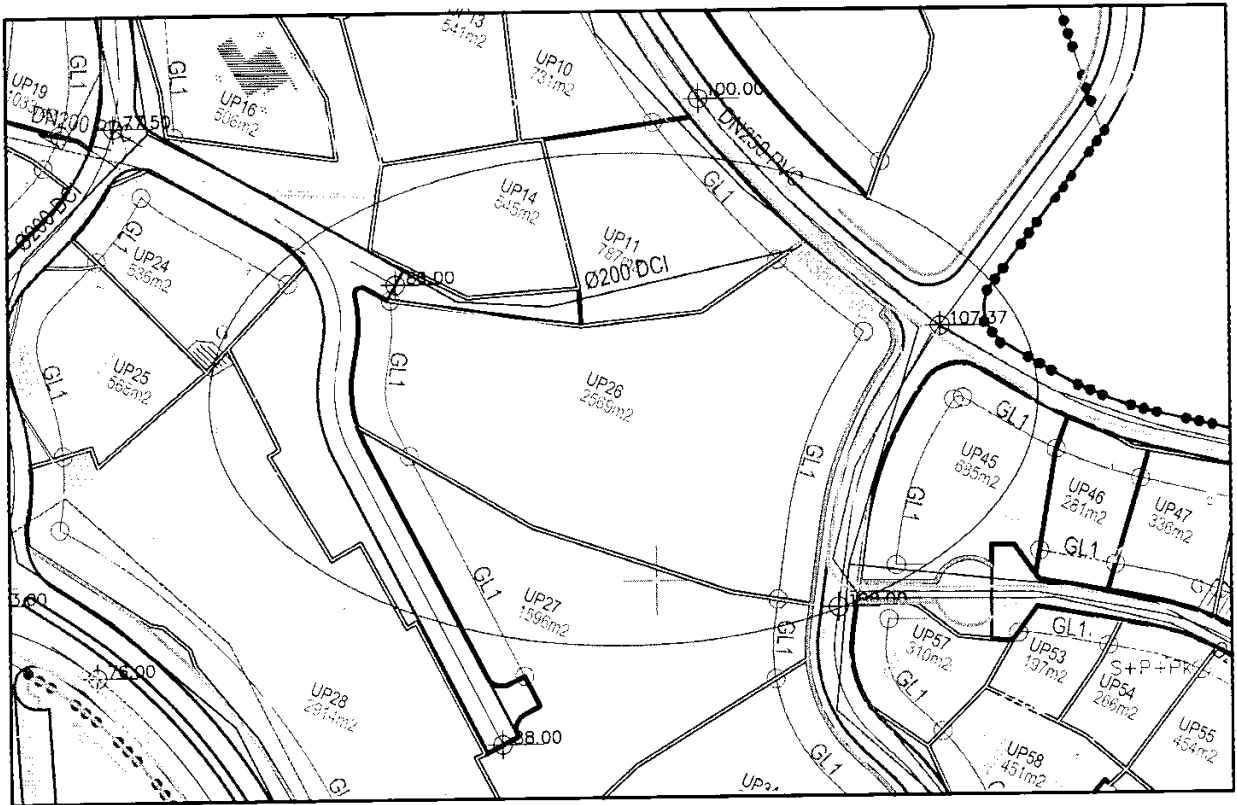
U Herceg Novom, 21.10.2015. god.



SAMOSTALNI SAOPJEŠTENJE

Milica Marić

----- granica zahvata plana



○ kat.parc.br. 1359 K.O. Topla



LEGENDA

	Postojeća kanalizacija
	Postojeći vodovod
	Planirana kanalizacija
	Planirani vodovod
	Ukida se vodovod
	Planirana atmosferska kanalizacij;
	Postojeći rezervoar
	Granica zahvata plana
	Granica urbanističke parcele
	Gradjevinska linija

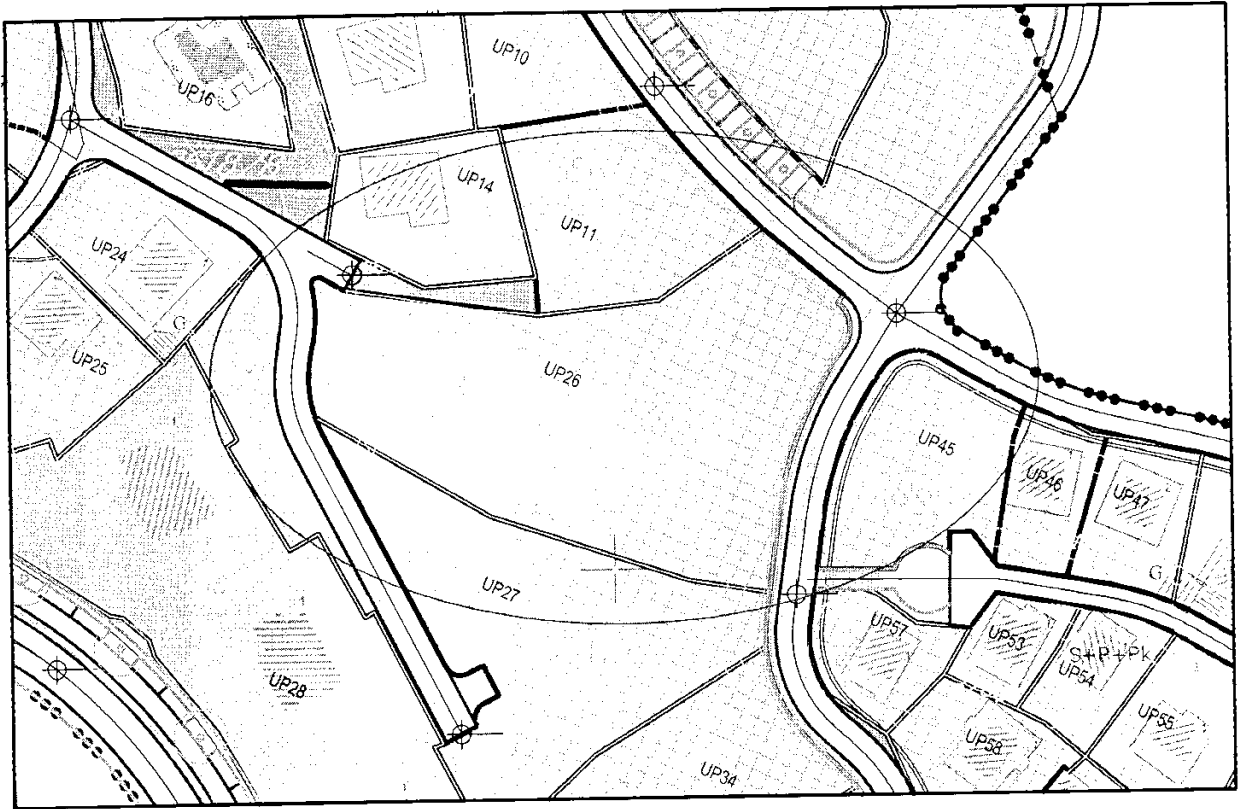
U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI SAOPREDAVAČ
 Milica Marić

Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 21: Elektroenergetika - planirano stanje


R= 1:1000




○ kat.parc.br. 1359 K.O. Topla



LEGENDA:

 trafostanica 10/0,4kV – postojeća

 trafostanica 10/0,4kV – plan

----- vod 10kV – postojeći

———— vod 10kV – plan

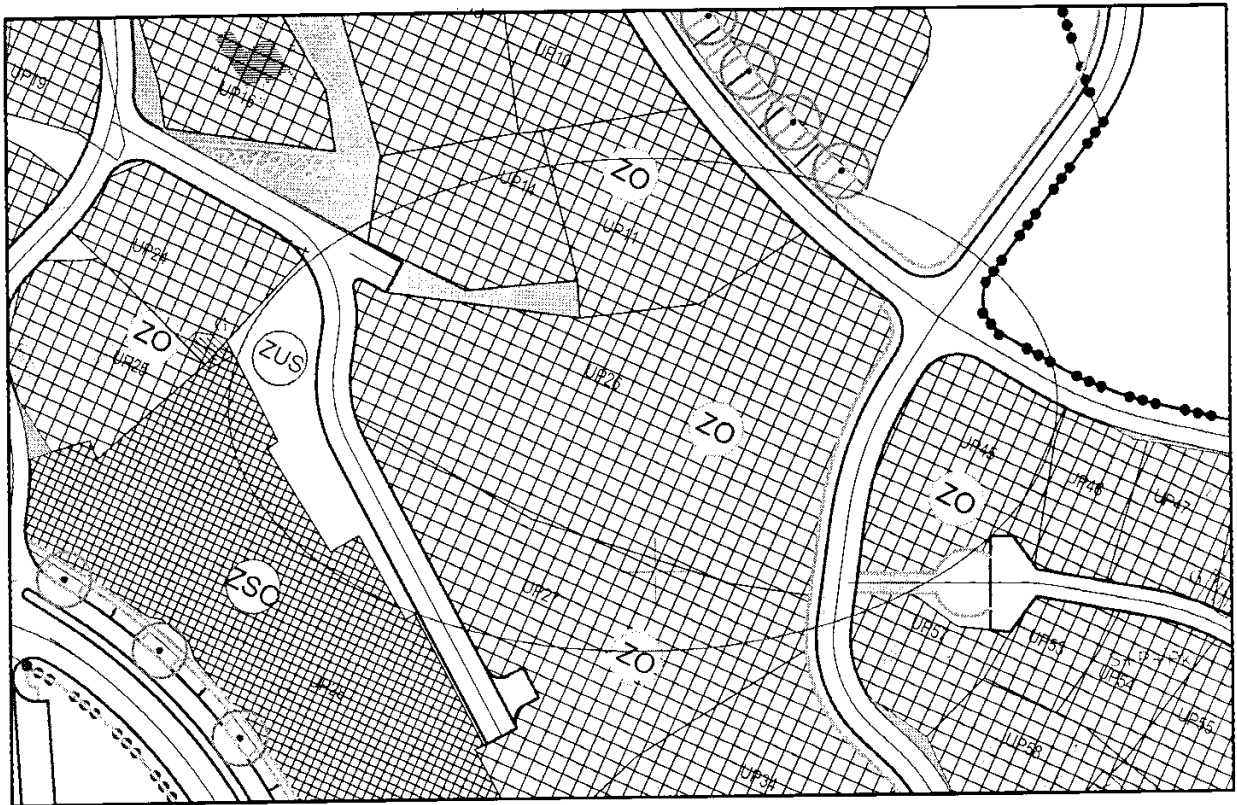
———— kolovoz – plan

U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric















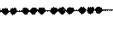


0 kat.parc.br. 1359 K.O. Topla



U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

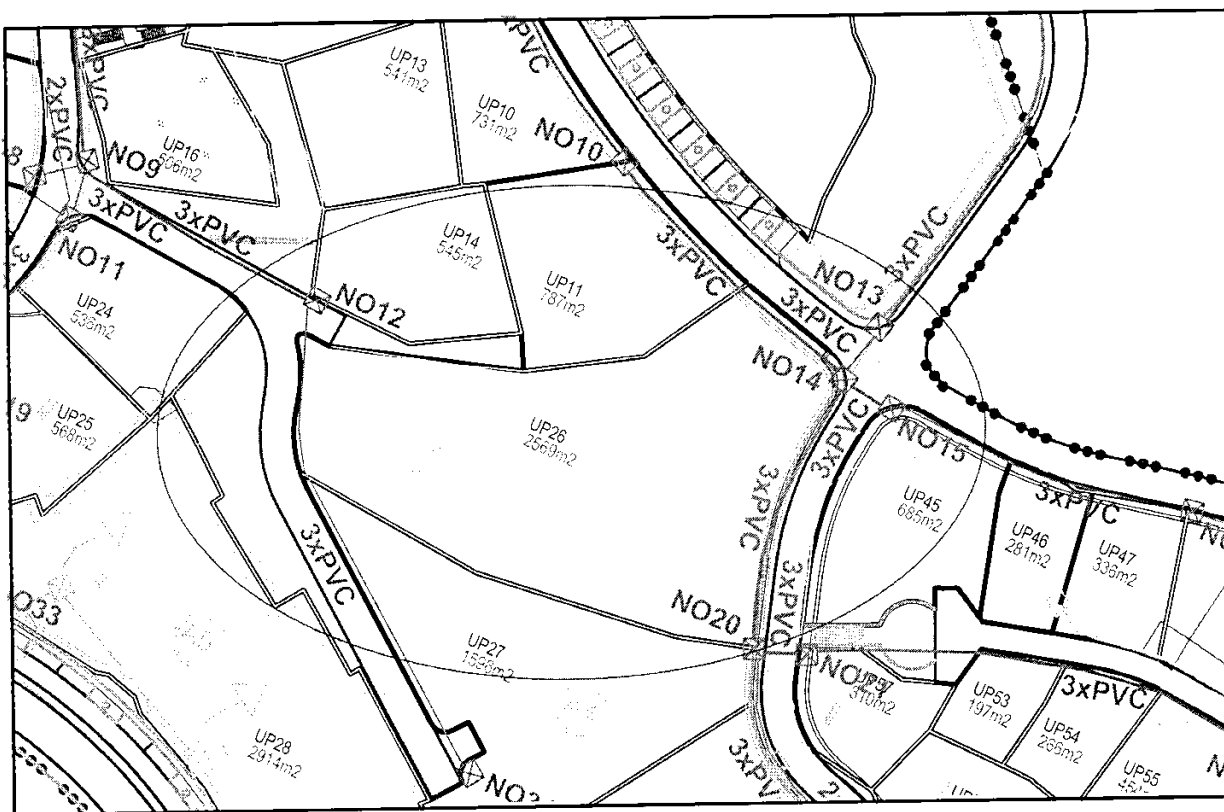
SAMOSTALNI ARHITEKT
 Milica Marjanović


- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU
- I Zelene površine javnog korišćenja-PUJ
-  zelenilo uz saobraćajnice
 -  drvo
- II Zelene površine ograničenog korišćenja-PUO
-  zelenilo individualnih stambenih objekata-SS stanovanja- min.40% zelenila
 -  zelenilo stambenih objekata i blokova-SVG stanovanje-min. 35% zelenila
 -  zelenilo poslovnih objekata-uslužno komercijalne djelatnosti
- III Zelene površine specijalne namjene-PUS
-  zaštitni pojas
 -  zelenilo infrastrukture-hidrotehničke infrastrukture
 -  ZAŠTITNE ŠUME
 -  ostale prirodne površine(strme stjenovite padine,makija...)
 -  pješačko-kolske površine
 -  površinske vode-Ljuti potok
 -  granica i oznaka urbanističke parcele
-  granica zahvata plana

Izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl.list CG o.p." br. 08/11)

List 23: Telekomunikaciona infrastruktura

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 1359 K.O. Topla
○ UP26



LEGENDA

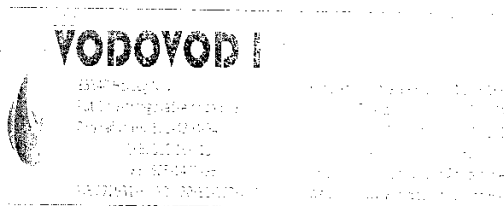
- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- postojeći spoljašnji tk izvod
- postojeća unutrašnji tk izvoda
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija
- 3,2 x PVC broj planiranih PVC 110mm cijevi
- NO1,....,82 broj planiranog tk okna

U Herceg Novom, 21.10.2015.god.

SAMOSTALNI SAŠEFTNIK

Milica Marjanović





Broj:05-3177/15
Herceg Novi, 13.10.2015.god.

14 OCT 2015

Број	Број	Број	Број
02-3-350-526/2015-1/3			

Jasna

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
„YU BRIV“ D.O.O.
KOTOR

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3177/15 od 06.10.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade ili stambene zgrade, sa mogućim organizovanjem djelatnosti u okviru objekta koje su kompatibilne sa stanovanjem, maksimalno dozvoljene spratnosti od četiri nadzemne etaže, u zoni “SS”-stanovanje srednjih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP 26 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1359 k.o. Topla i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-526/2015 od 30.09.2015.god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 100 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju min DN 200 mm;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

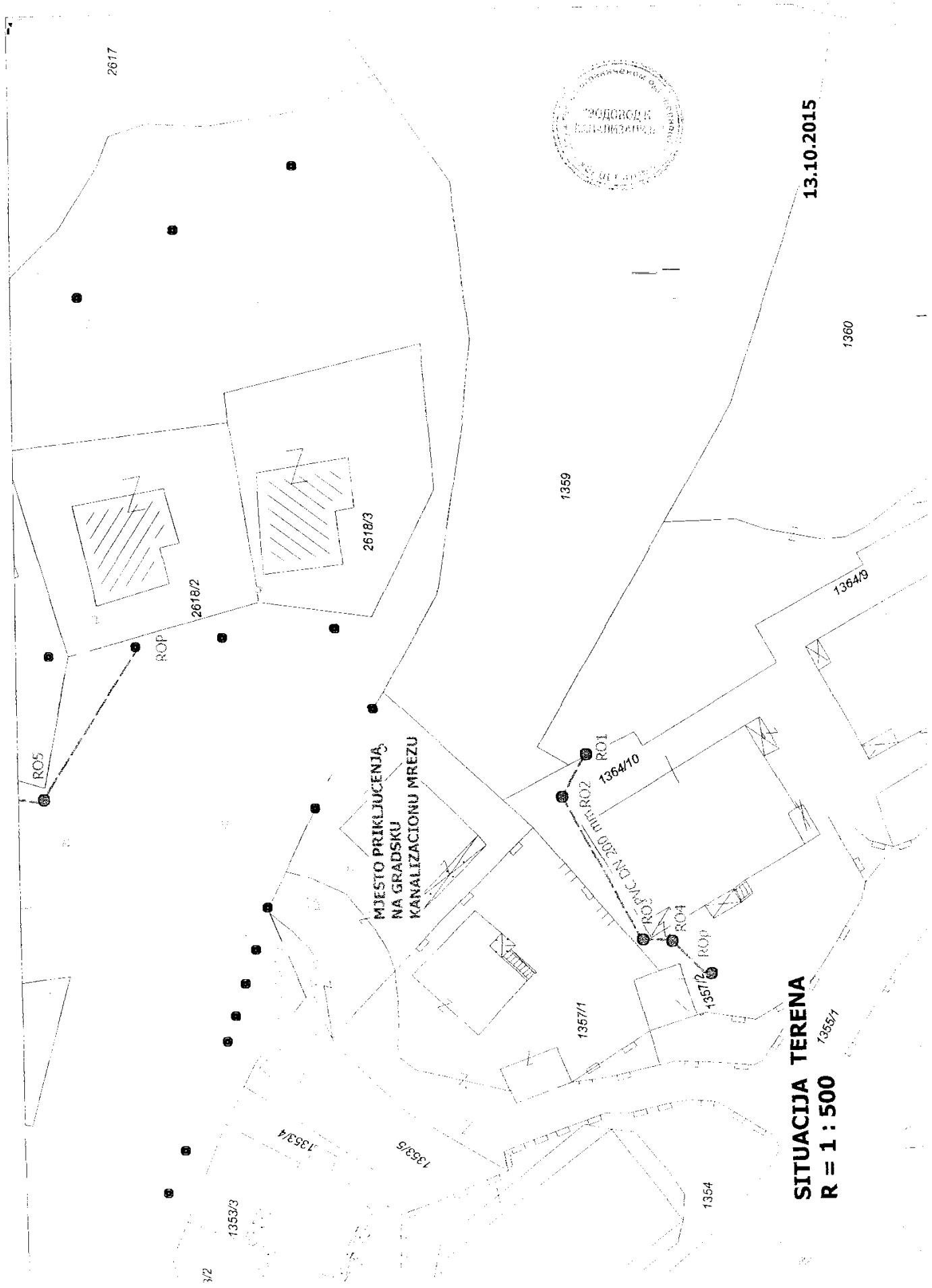
Referent za priključenje
na VIK mrežu
Batka Radunović
Batka Radunović
dipl.ing.proiz.



Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor
Jelena Đaković
Jelena Đaković
struk.ing.grad.



13.10.2015

Mjesto priključenja
na gradsku
kanalizacionu mrežu

SITUACIJA TERENA
R = 1 : 500

3/2