



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA ZA
SPORT I REKREACIJU / DRUŠTVENI SADRŽAJI**

PLANSKI DOKUMENT: Detaljni urbanistički plan "Bijela-centar"
("Sl. list CG", op. prop. br. 35/09)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Jovanović Biljana iz Herceg Novog
Dr. Jovana Bijelića br.10

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 11.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnietog zahtjeva Jovanović Biljane iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni SRD3-sport i rekreacija / društveni sadržaji, maksimalne spratnosti P, na lokaciji: urbanistička parcela UP63, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 845/1, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 845/2 sve K.O. Bijela u Bijeloj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. list CG", op. prop. br.35/09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jovanović Biljana iz Herceg Novog, Dr. Jovana Bijelića br.10.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 10.06.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-669/2019.

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 845/1 k.o. Bijela od 24.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br.1814 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11362/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je D.O.O."ROAMING MONTENEGRO" Nikšić, isključivi vlasnik katastarske parcel broj 845/1 k.o. Bijela u Bijeloj, u površini od 7947 m², bez tereta i ograničenja.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-3329/19 od 27.09.2019.godine.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).

- Uvidom u njegov grafički prilog, list br.07a: "Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni N-Površine naselja.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja", kao planskog dokumenta višeg reda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici "06-2"-"Bijela-centar".
- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, za navedenu plansku jedinicu definisano je sledeće:
"II. Primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL, UP-a sa izmjenama i dopunama istih)".
- Kako se predmetna parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. list CG", op. prop.br.35/09), primjenjuje se isti u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6 – "Analiza postojećeg stanja, spratnost i krovovi", utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli postoji "igralište".
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.9 – "Planski koncept", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SRD3-sport i rekreacija/društveni sadržaji, upisane spratnosti P, (tekstualni dio plana, poglavlje 5.6.8. Uslovi za izgradnju objekata u zoni sport i rekreacija/društveni sadržaji, strana 48.).

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.9 – "Planski koncept", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni **SRD3-sport i rekreacija/društveni sadržaji**, upisane spratnosti P.
- U ovim zonama planirane namjene su:
 - sport i rekreacija (sportski tereni, bazeni, plivališta, rekreativne površine i sve vrste sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju)dječije igraonice
 - otvorena dječija igrališta
 - poslovne djelatnosti - uslužne, trgovačke i komunalno servisne (trgovački centri, ugostiteljski objekti)
 - centralne djelatnosti (komercijalni sadržaji, ostali objekti za društvene djelatnosti)
 - kultura (kulturne institucije, "otvorene scene", bioskopi i slično...)
 - pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture
 - otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila
 - urbano zelenilo (linearno, parterno...)

- **Pravila parcelacije:**

- Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente:
 - Izvan zahvata generalnih urbanističkih rješenja (GUR-ova), a u okviru građevinskih područja naselja primjenjivaće se namjena i rješenje iz detaljne razrade (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti, parcelacija) ukoliko se PUP-om za predmetni prostor ne definiše drugačije rješenje (precizira da je planirana neka druga namjena ili se rješenje PUP-a kosi sa detaljnom razradom u dijelu saobraćajne i ostale infrastrukture ili režima zaštite).
- Detaljnim urbanističkim planom "Bijela-centar" ("Sl. list CG", op. prop. br.35/09), prema prilogu br.10 - "Parcelacija i regulacija", jasno je definisana urbanistička parcela UP 63, koordinatama prelomnih tačaka datim u prilogu br.10a - "Parcelacija i regulacija, koordinate prelomnih tačaka".
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG”, br. 44/18)**, kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele, kao i njena tačna površina, samim tim i maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti koji proizilaze iz iste.
- **Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) definisano je da se do donošenja plana generalne regulacije**

Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele:

UP 63		
1212	y =6554033.22	x =4701138.68
1213	y =6554044.35	x =4701157.23
1214	y =6554023.44	x =4701176.64
1217	y =6553990.16	x =4701149.93
1218	y =6553991.69	x =4701148.02
1219	y =6554002.60	x =4701140.33
1220	y =6554017.95	x =4701134.04
1221	y =6554026.81	x =4701132.53
1222	y =6554028.51	x =4701130.83
Građevinska linija		
Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 10 - "Parcelacija i regulacija"		
Udaljenost od granica urbanističke parcele d= 3,0 m.		

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je i označenim na grafičkom prilogu list br.10 - "Parcelacija i regulacija".
- Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je 3.0 m.

* **G.L.-** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

* **R.L.-** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** – U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14 i 44/18), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 06/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.
- Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.
- Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbjedila zdrava životna sredina neophodno je obezbjediti:
 - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.);
 - zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenja smeća);
 - zaštitu vazduha (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).
- Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture**, shodno članu 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji Opštine Herceg Novi (“Sl. list CG”, op. prop. br.24/15)
- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu Pejzažna arhitektura. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.
- Oblikovanje zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora.
- Predmetna parcela se nalazi u zoni **zelenilo sporta i rekreacije (prilog list br.15 - “Pejzažna arhitektura”)**, za koju je u tekstualnom dijelu plana navedeno:

“Zelenilo sporta i rekreacije je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima, a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posječene površine koje su organizovane kao park sa puno različitih sadržaja (igrališta, sportski tereni i sl.). Površina na kojoj je planirana ova kategorija je 7800 m², pod zelenilom je 60% ove površine što čini 4680 m². Formirati zelenu površinu čijim će se podizanjem smanjiti aerozagađenje, buka, prašina i stvoriti dobar mikroklimat. Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na dugi način štetni (npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergogenog karaktera).

U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog-geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.

u ovom kompleksu najbitniji je igralište kao mjesto okupljanja i komunikacije.”
- Između predmetne parcele i Jadranske magistrale Herceg Novi-Kotor, planirano je tzv. **“zelenilo duž saobraćajnica”**, kao i **“linearno zelenilo-drvoređi i parterno zelenilo”**, za koje je u tekstualnom dijelu plana precizirano: “Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentom koji bi prekidal monotone nizove drvoređa. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva zaličitih habitusa iliformiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da “linearno zelenilo” ne podrazumijeva klasičan niz drvoređa, već niz manjih i raznovrsnih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. Treba primjeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da ne onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko

2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x80 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

Parterno zelenilo: Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama javnog korišćenja kao što su pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme."

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledavani i rješavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno-funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.
- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje.

• 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”, op.prop.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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i nivelisanim površinama, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta, savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,3m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.
- Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta u javnoj upotrebi.
- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Bliži uslovi i način prilagođavanja objekata pomenutim licima propisani su Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG”, br. 48/13 i 44/15).
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan čvrsti objekat i više pomoćnih objekata tipa B, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.
- Pomoćni objekti tipa B su: cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture.
- Minimalna udaljenost pomoćnih objekata (izuzev podzemnih objekata infrastrukture i potpornih zidova) iznosi 1,5 m od granica ka susjednim parcelama, dok je njihova

minimalna udaljenost od regulacione linije data na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“ (građevinska linija kao za osnovni objekat).

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe (tekstualni dio plana, strana 97.).

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**
 - 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 su date trase DUP-om planiranih vodova.
- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**
 - 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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.
 - U prilogu su date trase DUP-om planiranih vodova.

Na projekte instalacija se pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
 - **Kolski i pješački prilaz:** definisan je grafičkim prilogom br.11-"Saobraćaj" i obezbjeđen je sa novoplanirane pristupne saobraćajnice formirane od dijela predmetne katastarske parcele, koja se nadovezuje na novoplaniranu saobraćajnicu sekundarne mreže, formiranu na trasi postojeće (katastarska parcela broj 853/1 k.o. Bijela), karakterističnog poprečnog presjeka 1-1 (prilog list br.11 - "Saobraćaj").
 - Uz magistralni put M-2 predviđen je putni pojas, čija je namjena prije svega da obezbjedi potrebni koridor puta za mogućnost proširenja i rekonstrukcije same magistrale. Takođe posredstvom ove površine obezbjeđuje se prilaz već formiranom građevinskom fondu uz magistralu.
 - Sistem pješačkih komunikacija sastoji se od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih pješačkih staza. Zastori trotoara i samostalnih pješačkih staza su od asfalta, kamena, betona, granite i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.
 - Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
 - **Parkiranje i garažiranje vozila:** U okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene ili u podrumskoj ili suterenskoj etaži (gdje postoje za to uslovi).
 - Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno-ulaznim rampama max nagiba 12%.
 - Maksimalna dozvoljena svijetla visina etaža garaže je 2,6 m. Visina etaža garaže je od (2.50 -3.0) m. Podužni nagibi u garaži su 0,5 % što omogućava odvodnjavanje prilikom održavanja

- objekta. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih, kao i unutrašnjih rampi je $i_r=12\%$. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 09/12).
 - Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže, Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Potreban broj parking mjesta za UP 63 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Sport	1PM / 12 sjedišta
Poslovanje i administracija	1PM na 60 m ²
Ugostiteljstvo	1PM na 4 stolice
Trgovina	1PM na 30 m ² BRGP

- Raspored parking mjesta biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
 - Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
 - Eelektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi 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 su date trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **PRIRODNI USLOVI:**
 - Uvidom u grafički prilog PUP OHN- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u **kategoriji I**- Tereni pogodni za urbanizaciju.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane naslage, pjeskovita glina				
Nagib terena	0°-10° za čvrste stijene, 0°-5° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", broj 73/10 i 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl. list CG", broj 73/10 i 28/11).
- **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 (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:** UP 63
- **Površina urbanističke parcele:** prema tabelarnom prikazu u tekstualnom dijelu plana 1452.69 m².
- **Maksimalni indeks pokrivenosti (zauzetosti):** 0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:** 1.5
- **Bruto građevinska površina objekta (max BRGP):** prema proračunu za datu zonu

Napomena: Elaboratom parcelacije prema Planskom dokumentu će se precizno odrediti granice urbanističke parcele koje su određene koordinatama prelomnih tačaka iste, kao i njena tačna površina, samim tim i maksimalna zauzetost parcele objekom, kao i njegova BRGP, u odnosu na propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti.

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

* **Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

* **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.

- **Maksimalna spratnost objekta (prilagodljiva konfiguraciji terena):**
 - Prema grafičkom dijelu plana, kao i tabelarnom prikazu Numeričkih pokazatelja planiranog stanja (poglavlje 4.4.), max spratnost za pripadajuću zonu je **P (prizemlje).**
- **Maksimalna visinska kota 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.
 - Vertikalni gabrit je definisan maksimalnom spratnošću objekta za pripadajuću zonu.
 - **Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).**
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
 - Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima datim u slijedećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Sport	1PM / 12 sjedišta
Poslovanje i administracija	1PM na 60 m ²
Ugostiteljstvo	1PM na 4 stolice
Trgovina	1PM na 30 m ² BRGP

- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonskokonstruktivno rješenje objekta.
- **Obrazloženje pojmova** koji se javljaju u planu (tekstualni dio plana, strana 33.-36.)

Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio UTU gdje se neki od pojmova navodi.

 - ❖ **Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena) uključujući prizemlje i potkrovlje. Spratnost objekta ne može biti veća od planom propisane za pripadajuću zonu.
 - ❖ **Podzemna etaža** je etaža suterena ili podrumске etaže objekta, koja se nalazi ispod poda prizemlja.
 - ❖ **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani 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 namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suterenu. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterenu koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene.
 - ❖ **Podrum** je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,60m. 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 pešački 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.

❖ **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

- ❖ **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.
- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.
- Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120 cm i to na visini od min 2.6 m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erkeri) ne mogu biti veći od 50% ukupne površine fasade.
- Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

- ❖ **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** kosi, dvovodan ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6-10° do oko 20-26°;
 - **Krovni pokrivač:** crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana.
 - **Spoljni zidovi:** fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.
 - **Spoljna stolarija:** preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.
 - Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici.
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem-zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susednih 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.
 - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije.
 - Uređenje terena oko objekata raditi od prefabrikovanih ploča, luksuzne keramike za spoljnje uređenje, prirodnog kamena, oblutka, ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona-Bomanite i dr., shodno planiranim namjenama.
 - Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 150 cm.

- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
 - 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", op. prop. br. 47/13).
 - Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

- **Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), koji je stupio na snagu 14.10.2017.godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za građenje objekata.**
Članom 91. istog Zakona, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5, objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno članu 92. pomenutog Zakona.
Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3, objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17).
Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18).
Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).
Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
 - ❖ Izvodi iz DUP-a "Bijela-centar" ("Sl. list CG", op.pr. br. 35/09), i to:
 - list br. 6. - "Analiza postojećeg stanja, spratnost i krovovi",
 - list br. 8. - "Plan namjene površina",
 - list br. 9. - "Planski koncept",
 - list br.10. - "Parcelacija i regulacija",
 - list br.10a. - "Parcelacija i regulacija, koordinate prelomnih tačaka",
 - list br.11. - "Saobraćaj",
 - list br.12. - "Plan elektroenergetike",

- list br.13. - "TK infrastruktura",
- list br.14. - "Hidrotehnička infrastruktura",
- list br.15. - "Pejzažna arhitektura".

– **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

- ❖ Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-3329/19 od 27.09.2019.godine.
- ❖ Zahtjev za izdavanje Saobraćajno-tehničkih uslova poslat je Sekretarijatu za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, dana 27.09.2019.godine, u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19). Zahtjev je uredno primljen 30.09.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.
- ❖ Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 19.09.2019.godine, uz koji je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa, u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19). Zahtjev je uredno primljen 01.10.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa dostavljenim Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- ❖ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 845/1 k.o. Bijela od 24.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- ❖ Prepis lista nepokretnosti br.1814 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11362/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je D.O.O."ROAMING MONTENEGRO" Nikšić, isključivi vlasnik katastarske parcel broj 845/1 k.o. Bijela u Bijeloj, u površini od 7947 m2, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU**

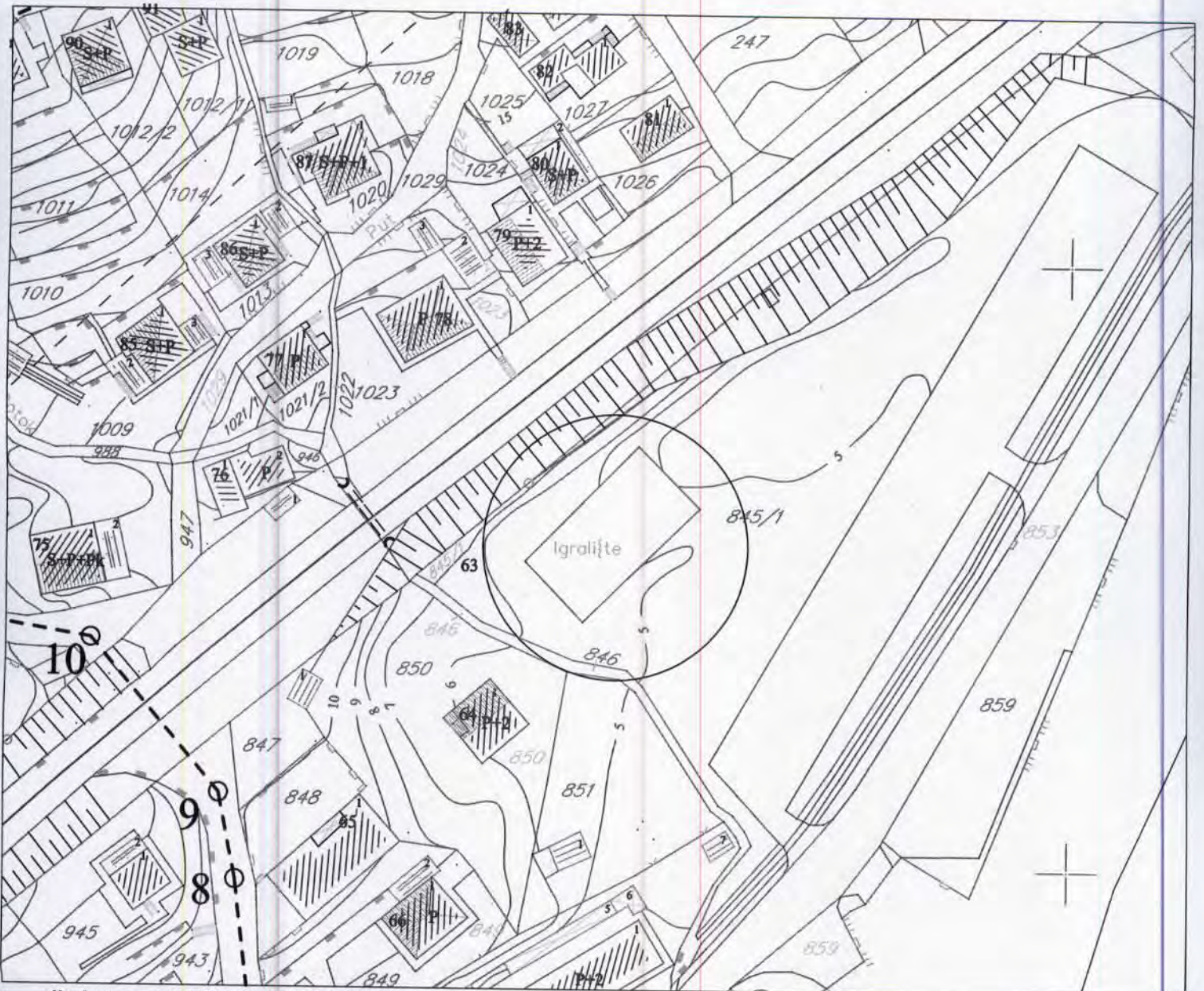
Božo Bećir
Božo Bećir, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

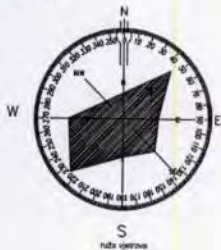
- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

V.D.SEKRETARA

Vladislav Velaš
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.



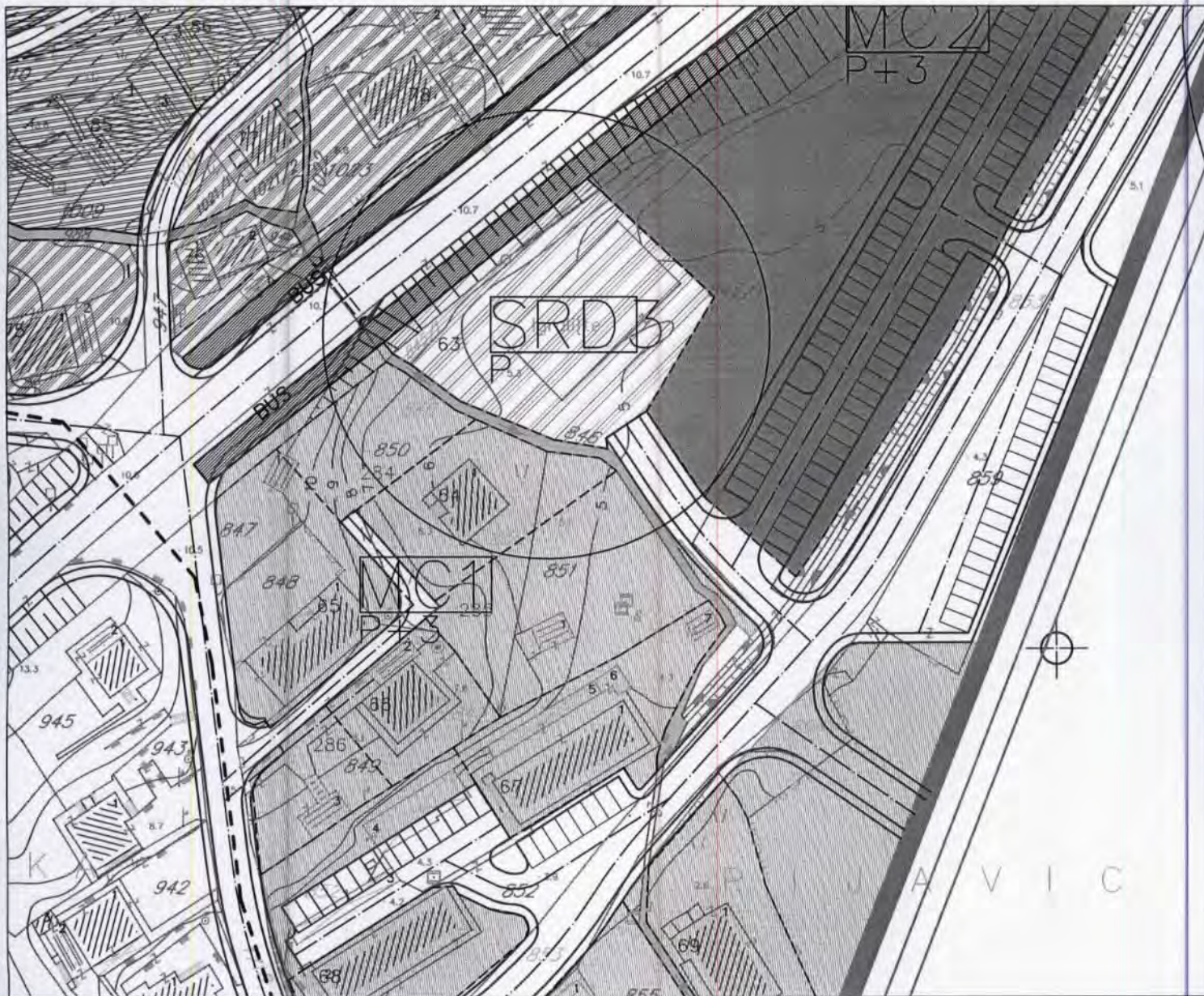
- dio kat.parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63



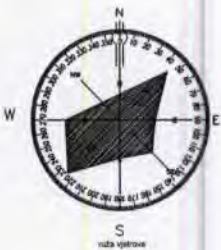
Samostalna savjetnica I
Sanja Todorovic
Arh. Sanja Todorovic, dipl.ing.

LEGENDA

- granica zahvata plana
- _____ katastarska parcela
- 717 oznaka katastarske parcele
- 58 urb.parcela postojećih objekata



- dio kat.parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63



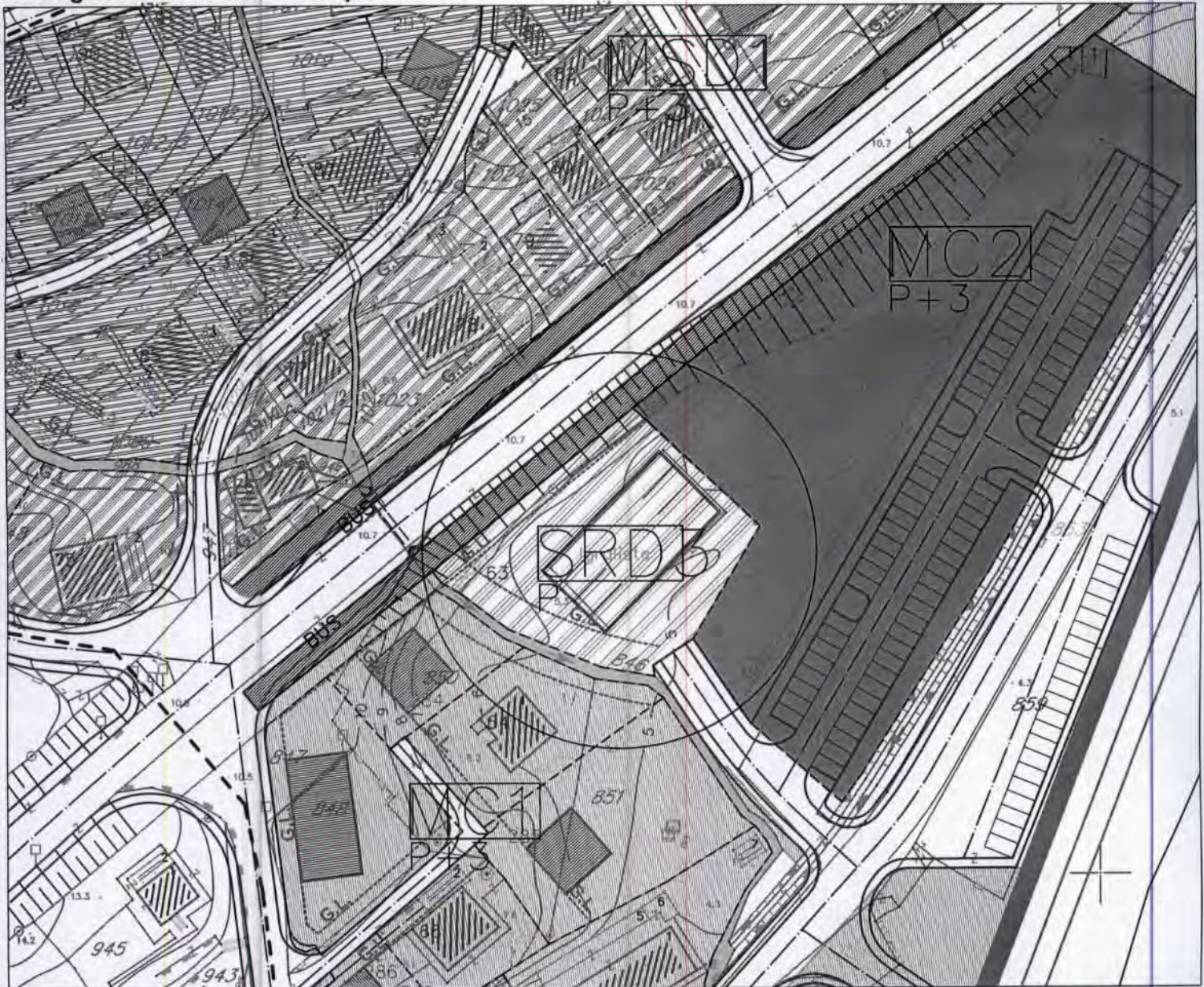
LEGENDA namjene površina

	putni pojas / prilazi
	kolektivno stanovanje
	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/ dječja i socijalna zaštita
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji
	namjena za višeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

Samostalna savjetnica I
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

Prilog br. 9.: "Planski koncept"

R = 1 : 1000



• dio kat.parc.845/1 i 845/2 K. O. Bijela

• UP 63



SAMOSTALNA SAVJETNICA I

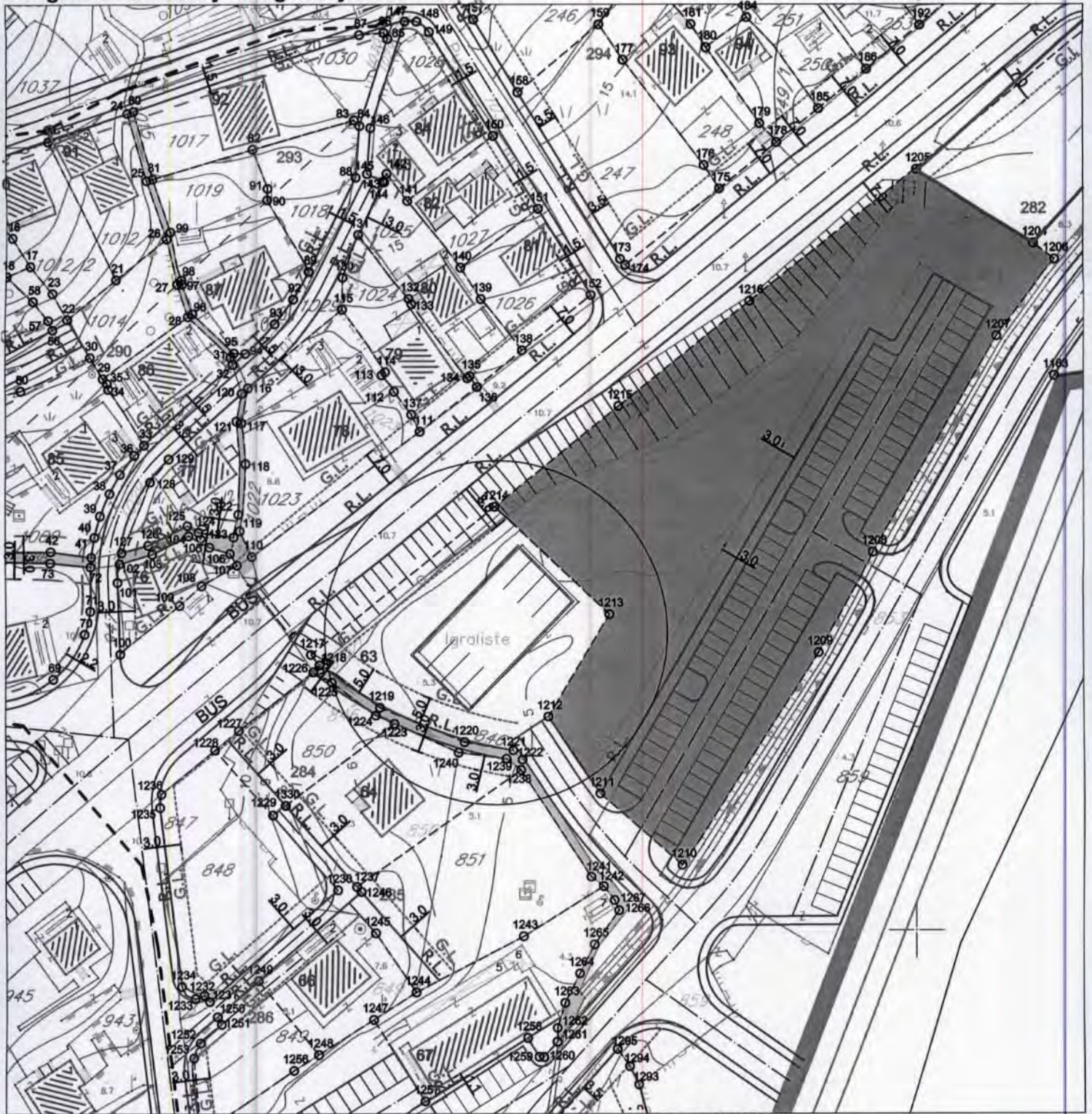
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/ dječja i socijalna zaštita
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji

MARKICE PLANIRANIH OBJEKATA

	planirani slobodnostojeći objekti
	planirani dvojni objekti / objekti u nizu
	dvojni objekti / objekti u nizu pri rekonstrukciji

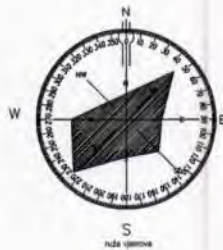
NAPOMENA:
 Markice kojima su označeni objekti u grafičkim prilogima ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata. Gabariti planiranih objekata su isključivo na osnovu limitiranih vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuće okvire planom definisanih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda.
 Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega planiranog objekta (slobodnostojeći, objekat u nizu) i objekata, a nikako ~~markice~~ gabarite. Budući gabariti se formiraju prema ~~markicama~~ uslojima i izgradnje za pripadajuću zonu.



- dio kat.parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63

LEGENDA

	granica zahvata plana
	urbanistička parcela
	katastarska parcela
	gradjevinska linija
	regulaciona linija (linija trotoara)
	urb.parcela postojećih objekata
	urb.parcela novoplaniranih objekata
	oznaka katastarske parcele
	namjena za višetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo



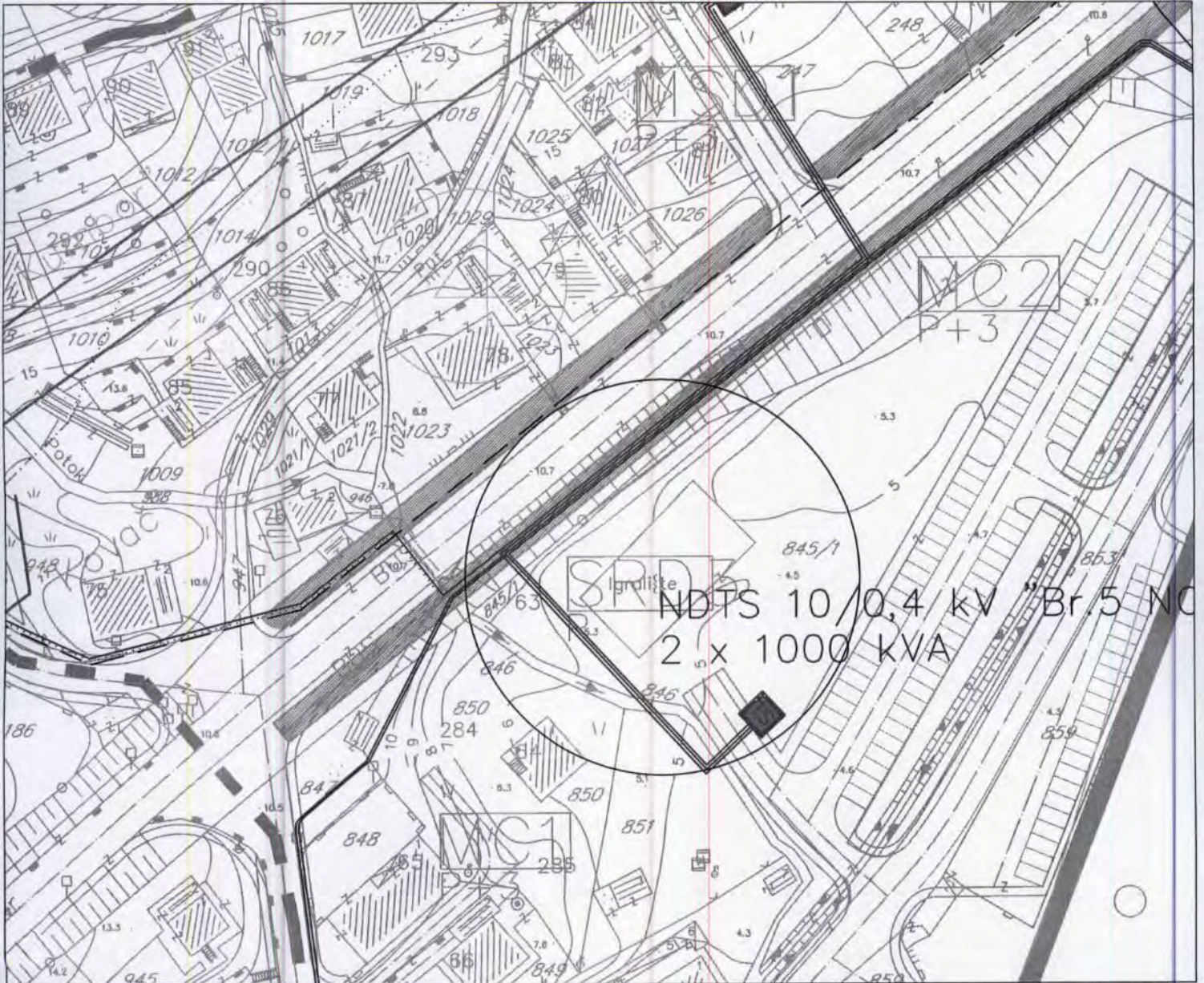
SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Todorović S.
 Arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

Prilog br. 10a: "Parcelacija i regulacija- Koordinate prelomnih tačaka"

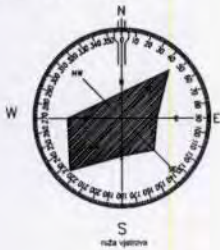
1206 6554123.19 4701221.33
1207 6554114.61 4701207.53
1208 6554092.12 4701168.45
1209 6554082.27 4701150.31
1210 6554057.63 4701111.79
1211 6554042.72 4701124.67
1212 6554033.22 4701138.68
1213 6554044.35 4701157.23
1214 6554023.44 4701176.64
1215 6554046.08 4701194.80
1216 6554069.90 4701213.92
1217 6553990.16 4701149.93
1218 6553991.69 4701148.02
1219 6554002.60 4701140.33
1220 6554017.95 4701134.04
1221 6554026.81 4701132.53
1222 6554028.51 4701130.83
1223 6554005.22 4701137.38
1224 6554001.85 4701138.90
1225 6553993.92 4701144.88
1226 6553990.60 4701146.77
1227 6553977.11 4701136.11
1228 6553972.76 4701132.59
1229 6553983.29 4701120.77

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dip.ing



- dio kat.parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63

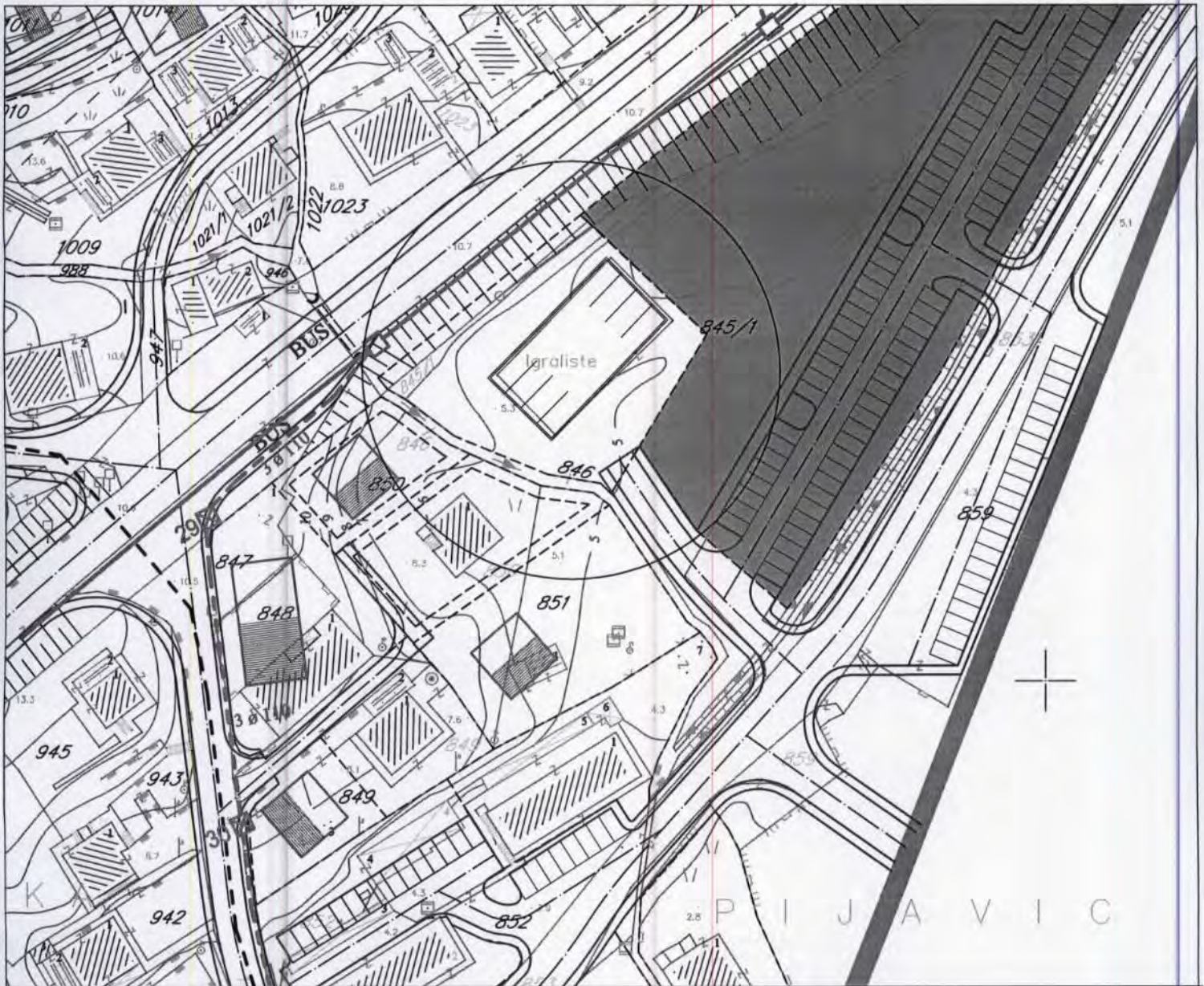


Samostalna savjetnica I
Sanja Todorović
Arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

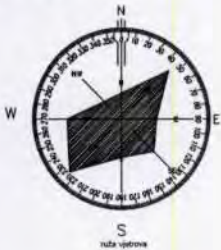
LEGENDA:

- TS 35/10 kV
- TS 10 / 0,4 kV
- PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV

- 35 kV KABAL
- 35 kV KABAL NOVI
- 35 kV KABAL UKLANJA SE
- 35 kV DALEKOVOD
- 35 kV DALEKOVOD UKLANJA SE
- 10 kV KABAL
- 10 kV KABAL NOVI
- 10 kV KABAL IZMJESTEN
- 10 kV KABAL UKLANJA SE
- DV 10 kV
- DV 10 kV UKLANJA SE
- GRANICE ZONA NAPAJANJA
- Koridor u smislu člana 103. Pro izgradnju nadzemnih elektroenergetičkih vodova naz. napona od 1 kV d



- do kat.parc.kp.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63



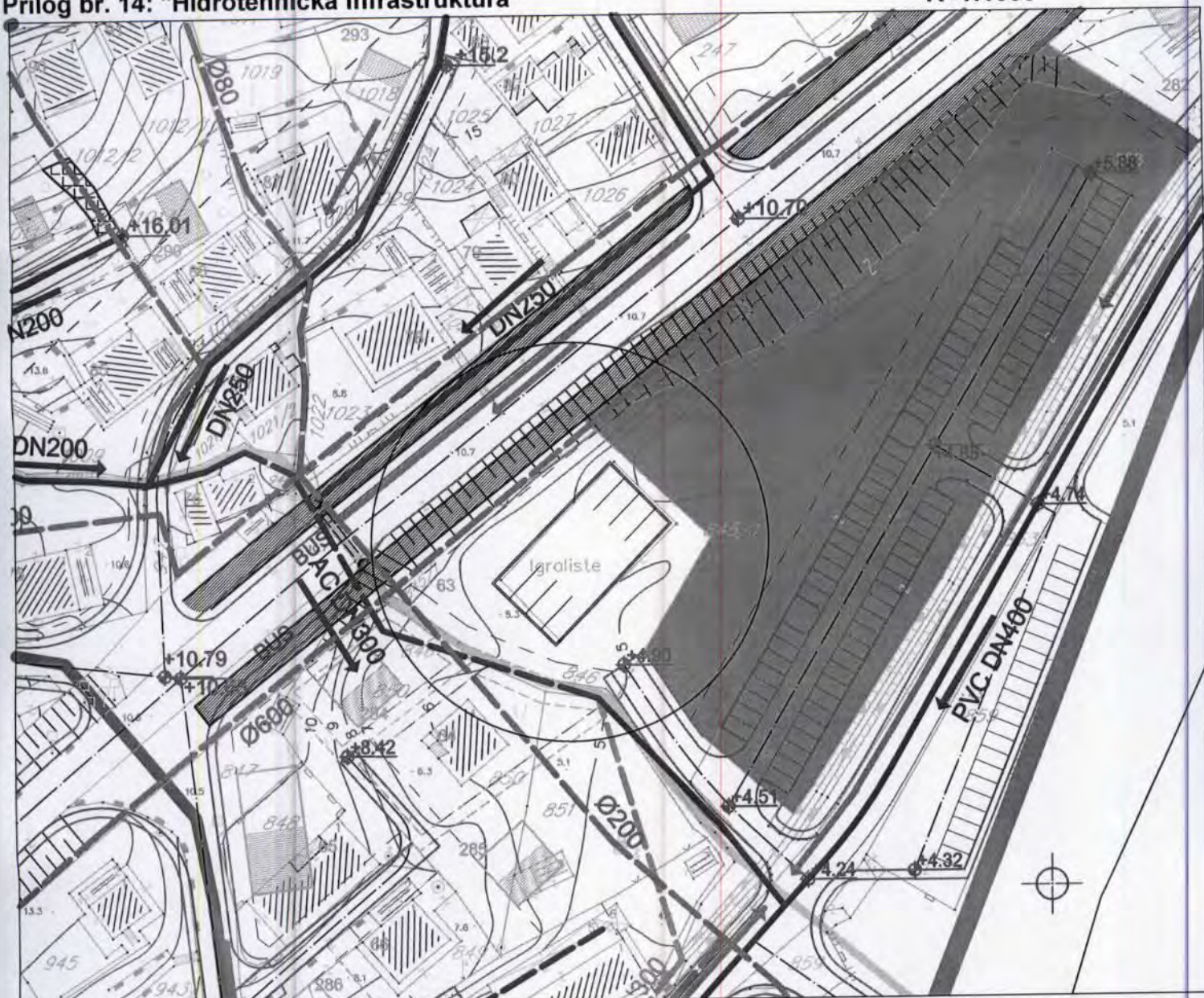
LEGENDA

- granica zahvata plana
- ⊠ — postojeća tk infrastruktura
- ⊠ — postojeći spoljašnji tk izvod
- ⊠ --- planirana tk infrastruktura

Samostalna savjetnica I
Sanja Todorovic
arh. Sanja Todorovic, dipl. ing.

Prilog br. 14: "Hidrotehnička infrastruktura"

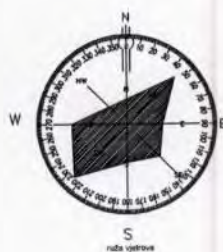
R=1:1000



- dio kat. parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63

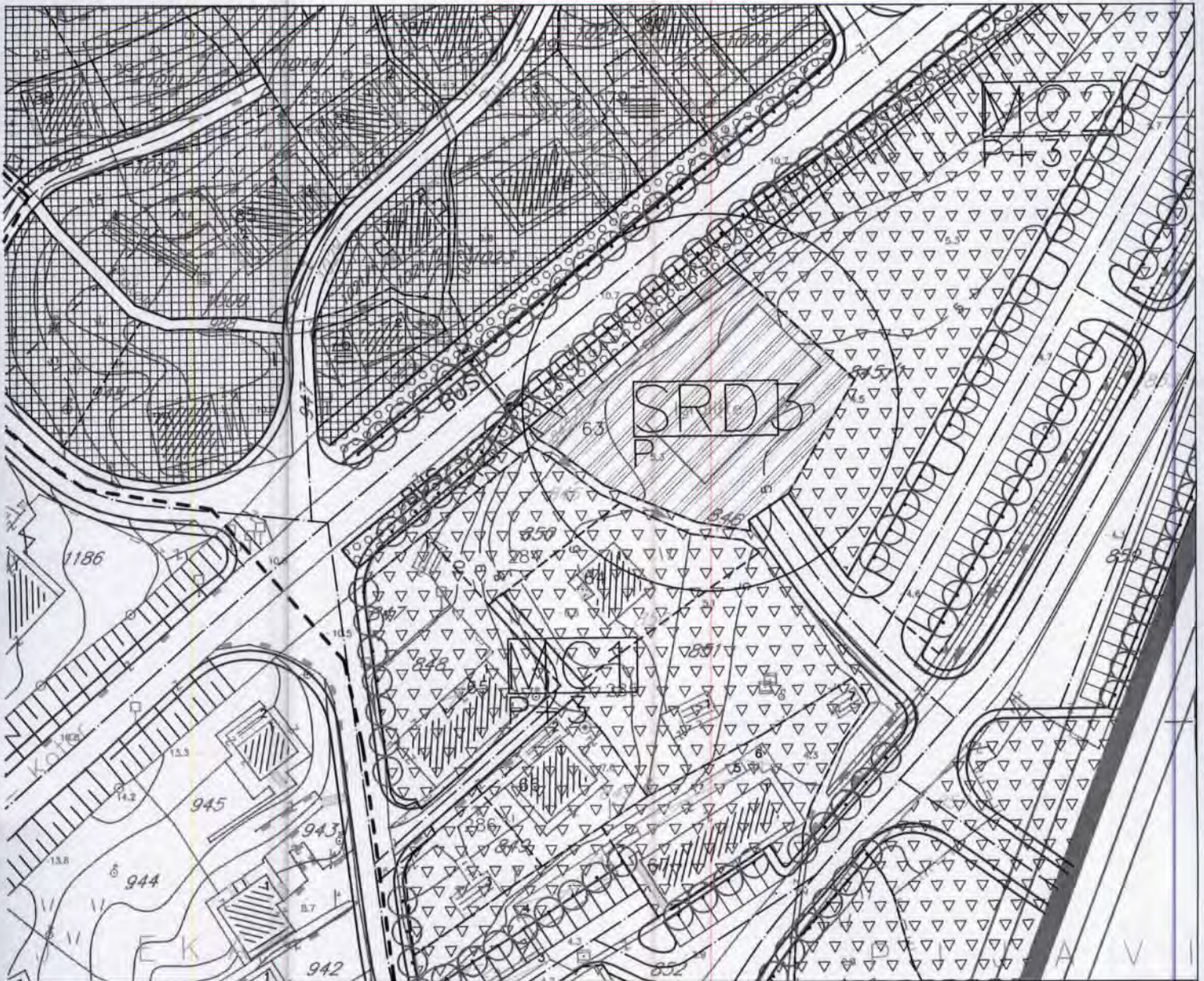
LEGENDA

	granica zahvata plana
	vodovod postojeći
	vodovod planirani
	fekalna kanalizacija postojeća
	fekalna kanalizacija postojeća - ukida se
	fekalna kanalizacija planirana
	fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod
	atmosferska kanalizacija planirana
	potok

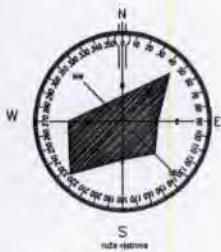


SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dip. ing.



- dio kat.parc.845/1 i 845/2 K.O. Bijela
- UP 63



Samostalna savjetnica I
Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

LEGENDA

Zelene površine javnog korišćenja

- Zeleni koridori
- Linearno zelenilo - drvodredi i parkerno zelenilo
- Zelenilo duz saobraćajnice
- Zelenilo sporta i rekreacije
- Zastitno zelenilo

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelene površine poslovnih objekata
- Zelene površine kolektivnog stanovanja sa djelatnostima
- Zelenilo vjerskih objekata
- Zelenilo okucnica i individualnih objekata s turističkim i uslužnim djelatnostima
- namjena za višetažnu garažu
- stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
- zona Morskog dobra

- Planiranje adekvatne infrastrukturne i saobraćajne mreže koja prati funkcionalnu organizaciju predmetnog područja. Mreža saobraćajnica razvija se u okviru i oko pojedinih zona, a povezuje se sa Jadranskom magistralom koja je saobraćajna okosnica čitavog prostora. Postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje problema saobraćajne protočnosti kroz naselje, posebno u ljetnim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora i jasno odredjenje namjena prostora, osnovni su ciljevi ovoga Plana.

4.4. Numerički pokazatelji planiranog stanja

namjena površina	zona	IZ	II	površina m2	max. spratnost	P prizemlja m2	BRGP
kolektivno stanovanje	KS1	0.40	1.7	12,205.10	P+4+Pk	4,882.04	20,748.87
	KS2	0.40	1.7	2,833.64	P+4+Pk	1,133.48	4,817.19
	KS3	0.40	1.7	3,693.47	P+4+Pk	1,477.39	6,278.90
	KS4	0.40	1.7	2,430.32	P+4+Pk	972.13	4,131.54
ukupno				21,162.53		8,465.01	35,976.30
kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema	KST	0.40	1.7	3,937.18	P+4+Pk	1,574.87	6,693.21
kolektivno stanovanje sa djelatnostima/dječja i socijalna zaštita	KSD	0.40	1.7	2,683.98	P+4+Pk	1,073.59	4,862.77
ukupno kolektivno stanovanje				27,783.69		11,113.48	47,232.27
individualno stanovanje	IS1	0.40	0.8	8,562.20	P+1+Pk	3,424.88	6,849.76
	IS2	0.40	0.8	7,792.14	P+1+Pk	3,116.86	6,233.71
	IS3	0.40	0.8	8,045.64	P+1+Pk	3,218.26	6,436.51
	IS4	0.40	0.8	16,301.94	P+1+Pk	6,520.78	13,041.55
ukupno				40,701.92		16,280.77	32,561.54
mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima	MSD1	0.40	1.2	8,017.63	P+3	3,207.05	9,621.16
	MSD2	0.40	1.2	5,718.36	P+3	2,287.34	6,862.03
	MSD3	0.40	1.2	9,086.57	P+3	3,634.63	10,903.88
	MSD4	0.40	1.2	2,510.33	P+2+Pk	1,004.13	3,012.40
	MSD5	0.40	1.2	4,849.88	P+2+Pk	1,939.99	5,819.98
	MSD6	0.40	1.2	12,485.39	P+3	4,994.16	14,982.47
ukupno				42,668.26		17,067.30	51,201.91
mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam	MST1	0.40	1.2	4,606.43	P+2+Pk	1,842.57	5,527.72
	MST2	0.40	1.2	4,283.10	P+2+Pk	1,713.24	5,139.72
	MST3	0.40	1.2	3,425.43	P+2+Pk	1,370.17	4,110.52
	MST4	0.40	1.2	5,035.32	P+2+Pk	2,014.13	6,042.36
	MST5	0.40	1.2	2,088.56	P+2+Pk	835.42	2,508.27
ukupno				19,438.84		7,775.54	23,326.61
mješoviti centri	MC1	0.40	1.5	5,323.43	P+3	2,129.37	7,985.15
	MC2	0.40	1.5	4,492.48	P+3	1,796.99	6,738.72
	MC3	0.40	1.5	6,902.09	P+3	2,760.84	10,353.14
ukupno				16,718.00		6,687.20	25,077.00
benzinska pumpa	BP	0.40	1.5	1,561.17	P+1	624.47	2,341.78
vjerski objekat	V	0.40	1.5	2,207.37		882.95	882.95
sport i rekreacija/društveni sadržaji	*SRD1	0.40	1.5	1,905.99	P+2	762.40	2,858.99
	SRD2	0.40	1.5	3,804.01	P+2	1,441.60	5,406.02
	SRD3	0.40	1.5	1,452.69	P	581.08	2,179.04
	SRD4	0.40	1.5	846.22	P+2	338.49	1,269.33
ukupno sport i rekreacija/društveni sadržaji				7,808.91		3,123.56	11,713.37

površina zahvata Plana je **30ha**
 prosječna stambena jedinica u objektima kolektivnog stanovanja **60m2**
 ukupan broj stambenih jedinica u objektima kol.stanovanja je **601**
 ukupan broj objekata individualnog stanovanja je **97**
 ukupan broj stambenih jedinica u objektima mješovitog stanovanja je **529**
 prosječna veličina porodice je **3.1**
 ukupan broj stanovnika je **3803.7**
 gustina naseljenosti je **126 st/ha**


napomene:

*SRD1 namjena za višeetažnu garažu

5. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

5.1. Obrazloženje namjena površina

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske saobraćajnice, kolsko - pješačke saobraćajnice, pješačke saobraćajnice, putni pojas, parkinzi, javne garaže), javne namjene (ambulanta, predškolske ustanove), komunalne djelatnosti (kompleksi i objekti komunalnih servisa, trafostanice i slično...),


VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 CKB: 510-169-18 Faks 323-090
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodln@t-com.me
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

ПРИМЉЕНО:			
Орг. једин.	Класификациони знак	Датум	Службено
	02-3-350-UPI-669/2019	27.09.2019	1/2

Broj:05-3329/19

Herceg Novi, 27.09.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 JOVANOVIĆ BILJANA
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3329/19 od 26.09.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, u zoni SRD3-sport I rekreacije/društveni sadržaj, na lokaciji: urbanistička parcela UP63, koja se sastoji od dijela katatarske parcele broj 845/1 i manjeg dijela katatarske parcele 845/2 k.o. Bijela, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-669/2019 od 24.09.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ 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 min 40 mm (INSA i sl.), vodomjer DN 50 mm (INSA) za planiranu hidrantsku mrežu, kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planiranog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

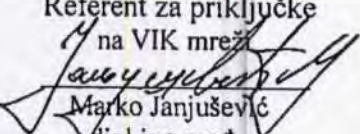
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Kroz Vašu parcelu prolazi glavni razvodni cjevovod ST 600 mm, u skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine oba cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).

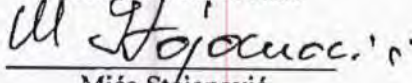
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

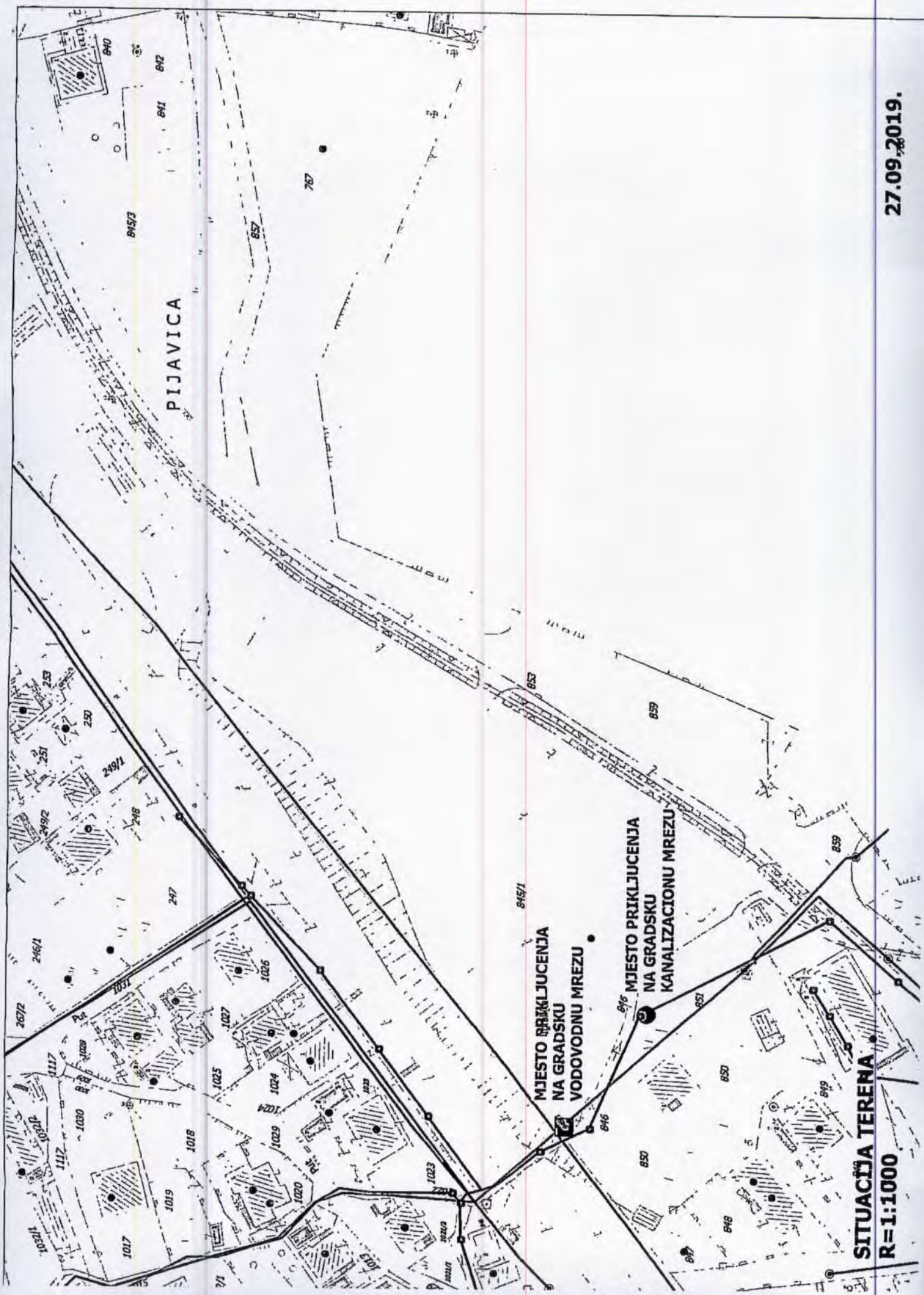
Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.





SITUACIJA TERENA
R=1:1000

27.09.2019.

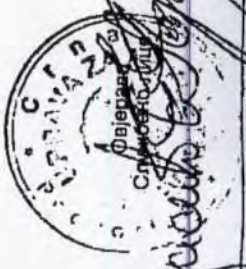
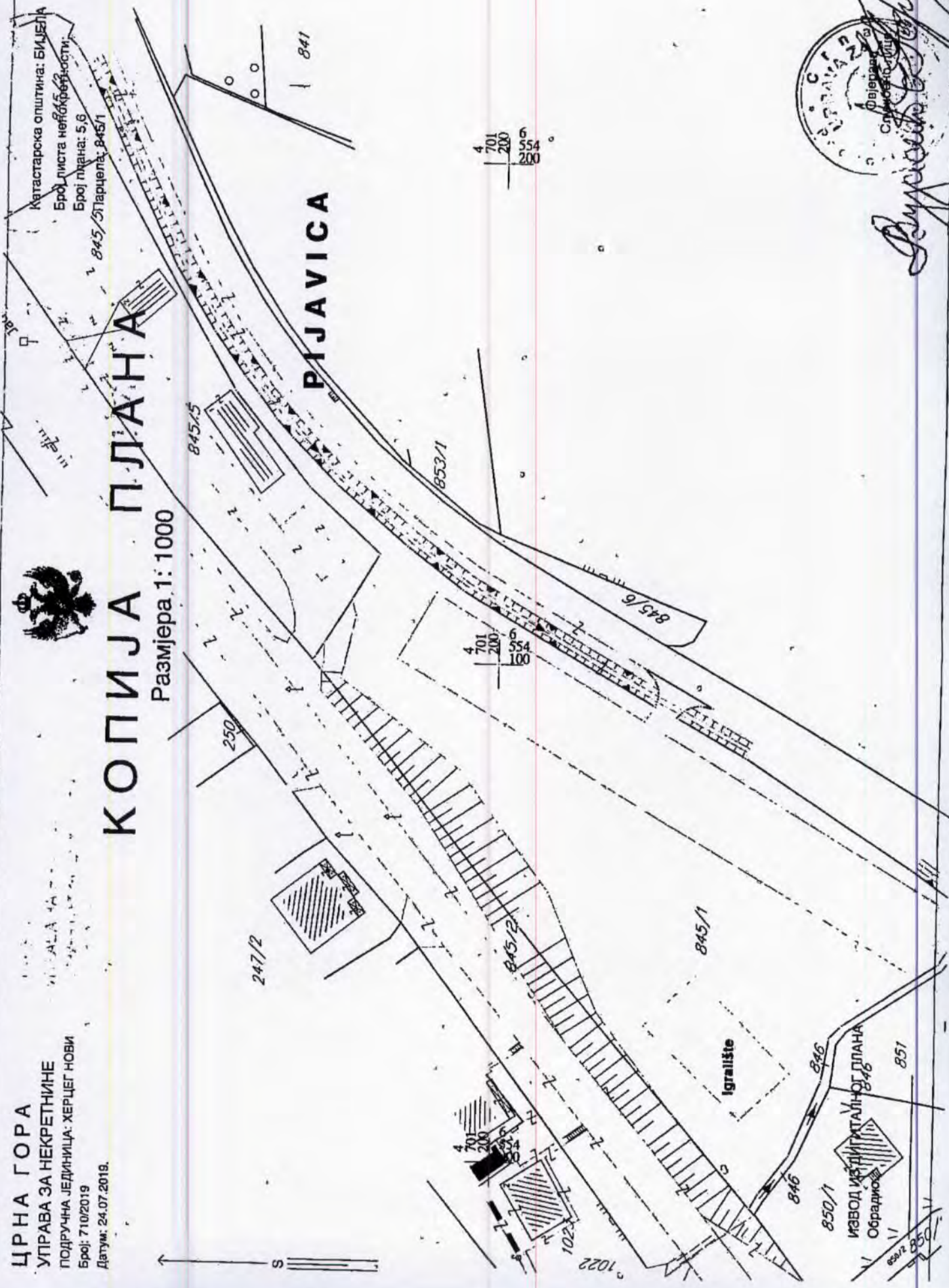
ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДНИЦИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 710/2019
Датум: 24.07.2019.



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



Handwritten signature



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11362/2019

Datum: 02.07.2019.

KO: BIJELA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1814 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
845	1		5 24 0	25/07/2018	PLAVICA	Neplodna zemljišta KUPOVINA		7947	0.00
Ukupno								7947	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
619200018243	ROAMING MONTENEGRO DOO NIKŠIĆ NIKŠIĆ- Nikšić	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

