

**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: **02-3-350-1227/2014**
Herceg Novi, 30.06.2015.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Baković Milovana iz Herceg Novog, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj: 1127/3 KO Podi u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG” op. prop. br. 07/09), na osnovu člana 62a i člana 9. stav 22 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i člana 49 stav 4 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 07/09, 35/09), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj: 1127/3 KO Podi - Herceg Novi.

Prema važećem planskom dokumentu - *Prostorni plan Opštine Herceg Novi („Sl. list RCG” op. prop. br. 07/09)*, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela broj: 1127/3 KO Podi, nalazi u zoni **Prošireno ruralno područje sa pripadajućim poljoprivrednim površinama**, dozvoljene spratnosti P+1 (prizemlje+sprat) – **dvije nadzemne etaže**.

Član 9. stav 22 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) definiše **“porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice”**.

Shodno članu 49 stav 4 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 07/09, 35/09) u zaštitnom pojasu pored lokalnih i nekategorisanih puteva ne mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i slično niti podizati električni dalekovodi na udaljenosti bliže od: **5.0m**.

1. USLOVI ZA OBJEKAT

- **lokacija** je urbanistička parcela koju čini katastarska parcela broj: 1127/3 KO Podi: od **1017m²** - prema Prepisu Lista nepokretnosti LN 1416

- **prilaz parceli** obezbijeđen sa istočne strane iste preko postojećeg kolskog nekategorisanog puta, od čije granične linije, računajući od spoljne ivice puta je zadata širina zaštitnog pojasa od **5.0m**

- spratnost planiranog objekta (dozvoljena): **do P+1** (prizemlje+sprat), tj. **do dvije nadzemne etaže**
- maksimalna površina pod objektom: **406.8m²**, indeks zauzetosti **Kp = 0.4**
- maksimalna izgrađenost - BGP: **500m²**, indeks izgrađenosti **Ki = 0.8**
- namjena objekta: **stanovanje - porodična stambena zgrada**
- broj stambenih jedinica (apartmana): **najviše 4 (četiri) stambene jedinice**
- dozvoljena maksimalna apsolutna kota poda prizemlja objekta: **do 1.0m** iznad konačno nivelisanog i uređenog terena
- najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca, i iznosi prema broju nadzemnih etaža, za **P+1** je: **8.00m**
- spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja
- objekti po potrebi mogu imati podzemne etaže - suteran i podrum; objekat može imati samo jedan suteran; podrum može imati jednu ili više etaža
- namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene: **stanovanje, poslovanje i ostalo**; površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije
- namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave; maksimalno dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2.40m**; površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.
- krov objekta: **kosi krov, dvovodan ili složen nagiba do 30 stepeni**, u starim cjelinama i do 40 stepeni, ali samo ako takvih u cjelini već ima; sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama; nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemenja;
- krov mora biti pokriven crijepom - **kanalica ili mediteran crijep**
- položaj objekta na parceli: **određen GL i zonom izgradnje**
- orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta: **sjever - jug**
- pristup parceli: **kolski**
- parkiranje vozila neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, a u skladu sa

važecim standardima i normativima za putnička vozila: **planirano stanovanje**
- **1,4 PM/stan**

- odstojanje građevinske linije **GL** od regulacione linije **RL: 5.0m**, sa istočne strane lokacije, računajući od spoljne ivice puta - širina zaštitnog pojasa puta

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

Materijali obrade:

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

- spoljna stolarija: **drvena sa škurama**

- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep**

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

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

2. Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:

Tradicionalna ruralna naselja odnosno tradicionalna seoska arhitektura tipična za kraški predio moraju biti valorizovana kao kulturno i graditeljsko nasleđe i na odgovarajući način tretirano.

- **objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima**

- **puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina**

- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i td.

- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3m(1,6)m - ovi prozori se uzimaju kao mjerodavna veličina, tj. proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja

- **grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima**

- **kamenom zidana pročelja (volumeni a ne površine)**

- **omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora**

- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m - 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta

- krovni prepust na zabatu može biti istaknut do **0.20m**

3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

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

- izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama; osnovni materijal je kamen; ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od **2,0m**

- u starim tradicionalnim djelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do **3.0m** visine u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta;

- **ograđivanje izvesti unutar kat. parcele**

- **vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja**

- primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
- priključak na javni put prema skici plana lokacije
- obezbijediti ozeljenjavanje slobodnih površina uz uslov: **70%** objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo

4. Pejzažno oblikovanje lokacije:

- pejzažno oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila
- obezbijediti ozeljenjavanje slobodnih površina dekorativnim rastinjem različitih vrsta u stilu karakterističnom za primorsko podneblje

5. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja;
- **sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima**

6. PRIRODNI USLOVI:

- nagib terena: **od 10 - 15 stepeni**
- dubina do vode: **4,0m**
- stabilnost terena: **uslovno stabilan**
- nosivost terena: **12 - 20 N/cm²**
- intenzitet zemljotresa: **IX (MCS)**,
- temperatura: srednja godišnja 18,1
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije
- za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

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

8. Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG, shodno aktu EPCG FC Distribucija od 24.11.2011.g., br. 40-00-17865.

9. Mjesto, način i uslove priključenja objekta na **vodovodnu i kanalizacionu mrežu** izvesti prema **Rješenju o utvrđivanju vodnih uslova** koje je investitor dužan pribaviti na lični zahtjev od ovog Sekretarija, shodno Odgovoru na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova od za to nadležnog D.O.O. Vodovod i Kanalizacija Herceg Novi od 26.06.2015. zaveden pod brojem : 05-1816/15 koji su sastavni dio ovih UT uslova, a na osnovu čl. 112 i 114 Zakona o vodama (“Sl. list RCG”, broj 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) prema kojem investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i

izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, shodno članu 2 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u popstupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG broj 07/08") pribaviti vodne uslove.

10. Pri izradi tehničke dokumentacije **TT kanalizacije** moraju se poštovati Tehničke preporuke EKIP-a, koje su dostupne na sajtu Opštine Herceg Novi - odeljak Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju.

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

12. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa čl. 79. i 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotišćenje ove vrste objekata.

13. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjeraka u digitalnoj formi.

14. Sastavni dio ovih **URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA** je i grafički prilog: Skica plana lokacije, kao i prilozi iz važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju.

15. Investitor je dužan prije dobijanja odobrenja za građenje dostaviti **dokaz o regulisanom prilazu predmetnoj nepokretnosti**, na način da se dostavi **prepis vlasničkog lista za kat. parcelu br. 1126/2 KO Podi i kat. parcelu br. 1127/4, sa uknjiženom zabilježbom službenosti kolskog prolaza u „G” listu lista nepokretnosti u korist predmetne kat. parcele 1127/3 KO Podi.**

SAVJETNIK STARJEŠINE I

Milanka Čurović
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardašević
Vladimir Gardašević, dipl.inž.građ.

SEKRETAR

Mladen Kadić
Arh. Mladen Kadić, dipl.inž.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
Baković Milovan,
Podi b.b.,
Herceg Novi,
- Sekretarijatu, ✓
- Inspekciji,
- Arhivi.





РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица *Херцег Нови*

Размјера 1: *2500*

Кат. општина *Подгорица*

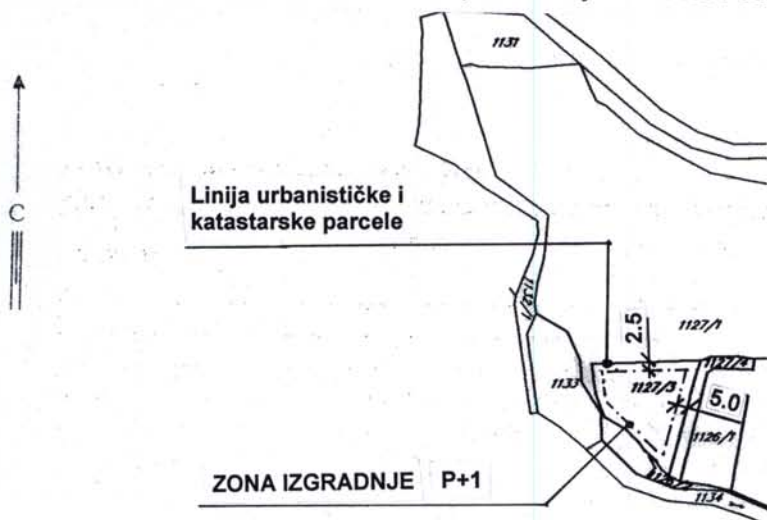
Власник - котисник *Захтев. др. 12014*

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-1227/2014 od 30.06.2015.godine

Na snovu: - Prostornog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG” op. prop. br. 07/09)

Urbanistička parcela koju čini katastarska parcela broj: 1127/3 KO Podi - Herceg Novi



Редни број списка катастарских такси:



Број парцеле	Култура	Класа	Потес- звано мјесто	Површина			Кат. прих	
				ха	ар	м ²	€	ц

u Herceg-Novom *15. 12.* 2014.god.



Територијални одговор
Дујасин Кривојевић

Revenue

Operating Revenue

Non-Operating Revenue

Total Revenue

Expenses

Operating Expenses

Non-Operating Expenses

Total Expenses

Net Income

Operating Net Income

Non-Operating Net Income

Total Net Income

Other

Other Income

Other Expenses

Total

Total Income

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora

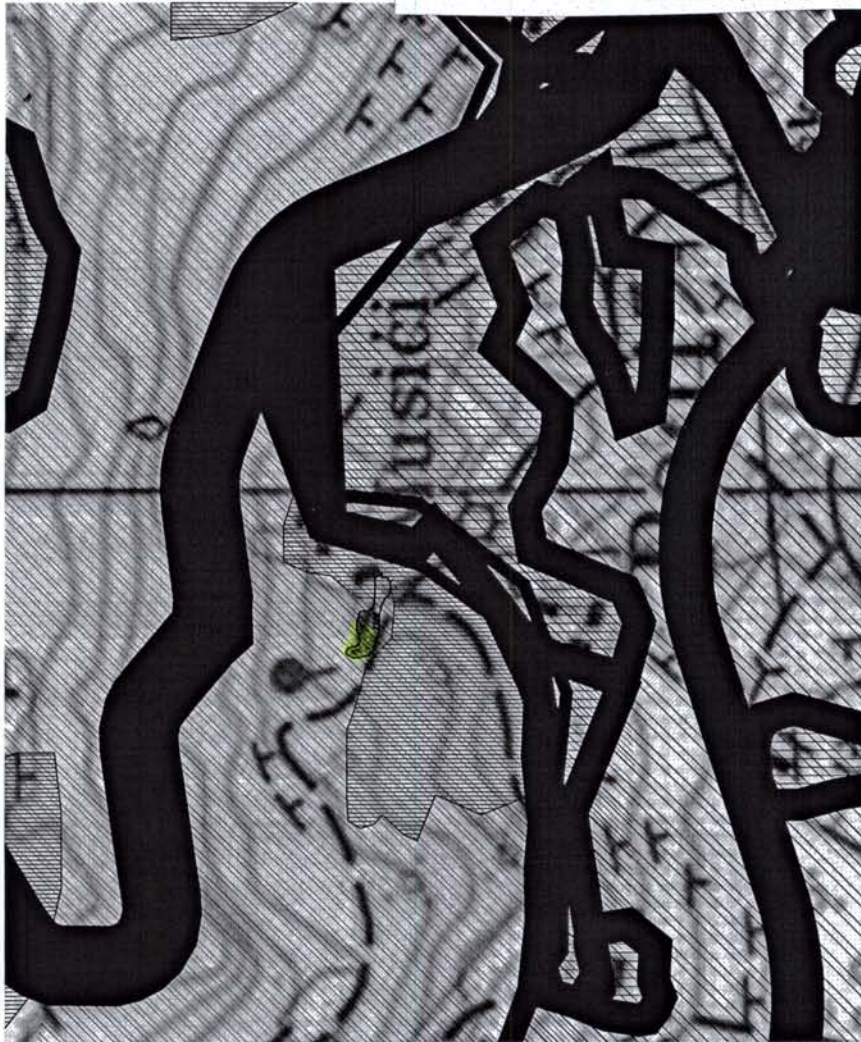
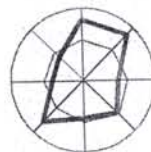
Broj: 02-3-350-1228/2014
Herceg Novi, 29.06.2015.godine

Izvod iz: - Prostornog plana Opštine Herceg Novi
(„Sl. list RCG“ op. prop. br. 07/09)

Prilog: Namjena površina



R = 1 : 5 000



LEGENDA

- urbano područje-područje sa nivoitim namjenama prostora
građanskog karaktera
- različito područje sa pripadajućim poljoprivrednim površinama
- prošireno urbano područje
- prošireno ruralno područje sa povećavajućim poljoprivrednim površinama
- turizam
- poslovanje
- proširene turističke zone
- proširene poslovne zone
- društvene djelatnosti (školstvo, zdravstvo...)
- građevno-zelenilo u funkciji rekreacije
- poljoprivredne površine
- ostalo (šume, makije, livi i ostali neizgrađeni prostori)
- građevinsko područje u PP/PM/MD
- magistralni putevi

 Kat. parcela br. 1127/3 KO Podi



