



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02 – 3 – 350 – 170 / 2015- 1/2  
Herceg-Novi, 07.05.2015.godine

Postupajući po zahtjevu **Ivović Rada** iz Kamenara, Kamenari b.b., a na osnovu člana 62a stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), te uvida u **Detaljni urbanistički plan "Blaca – Jošica" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11)**, Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake SMG na urbanističkoj parceli **UP 6** površine  $P = 512,00m^2$  koja se sastoji od katastarske parcele broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj ( Herceg – Novom).

### NAPOMENA:

1. Do izdavanja **građevinske dozvole** za izgradnju predmetnog stambenog objekta potrebno je kao prethodno pitanje regulisati **imovinsko pravne odnose** na planom zadatoj jedinstvenoj urbanističkoj parceli **UP 6** koja se sastoji od katastarske parcele broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj ( Herceg – Novom).
2. Do podnošenja zahtjeva za izdavanje **građevinske dozvole** za izgradnju predmetnog stambenog objekta po ovim urbanističko-tehničkim uslovima, potrebno je omogućiti prethodnu infrastrukturnu opremljenost parcele u stepenu koji podrazumjeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovozna ulične i putne mreže (Shodno tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije - tačka 4.6. Faza realizacije plana , strana 33.)

### 1. GRANICE I ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Orjentaciona površina zahvata plana- *Detaljni urbanistički plan "Blaca - Jošica" (»Sl.list CG«,op. prop. broj 31/11)* iznosi cca 16,60 ha.Područje koje se obrađuje ovim Planom obuhvata krajnji, istočni dio naselja Bijela. Proteže se od morske obale ka zaleđu, u dubinu od 190 do 250 m, odnosno do kote 35-65 m nadmorske visine iznad Jadranske magistrale. Planirane su sledeće kategorije namjena: stanovanje, turizam, javni sadržaji i zelene površine. Područje zahvata Plana nalazi se u okviru katastarskih opština Bijela i Jošica. Granica zahvata plana definisana je u grafičkom prilogu- *Geodetska podloga sa granicom zahvata, list 1.*, početno tačkom 1 definisanom koordinatama  $x=6\ 554\ 816,44$ ,  $y=4\ 701\ 483,83$  preko Jadranske magistrale i nastavlja se duž jugozapadnih granica kat. parcela 514,515/1 i 516/1 sve K. O. Bijela, do tačke 2 ( $x=6\ 554\ 743,69$ ,  $y=4\ 701\ 610,64$ ), do tačke 3. ( $x=6\ 554\ 725,94$   $y=4\ 701\ 625,65$ ). Potom se nastavlja zapadnim granicama kat. parcela brojevi 463, 462,467/7,467/11 i 467/1 sve K. O. Bijela, sve do tačke 4. ( $x=6\ 554\ 629,8168$ ,  $y=4\ 701\ 785,1078$ ) i 7. ( $x=6\ 555\ 202,74$ ,  $y=4\ 701\ 820,76$ ). Odatle se nastavlja duž istočnih granica kat. parcela 321,320/1 i 315 sve K. O. Jošica, do tačke 8. ( $x=6\ 555\ 246,70$ ,  $y=4\ 701\ 709,99$ ) i preko tačke 9. ( $x=6\ 555\ 254,71$ ,  $y=4\ 701\ 697,83$ ) i dalje ide istočnom granicom k. p. 313 K. O. Jošica do tačke 10. ( $x=6\ 555\ 257,96$ ,  $y=4\ 701\ 662,99$ ). Od tačke 10. do početne tačke 1 granica ide gornjom ivicom prilobalnog puta ( k. p. 387 K. O. Jošica i k. p. 1717 K. O. Bijela) u kojoj je zatvara na magistralnom pojasu. Zatim se nastavlja istočnom granicom kat. parcele 313 K. O. Jošica sve do priobalnog puta, dalje ide gornjom granicom priobalnog puta (kat. parcele 372 K. O. Jošica), potom zapadnom granicom parcele 314/1 K. O. Jošica sve do Magistrale obuhvatajući hotel Park, dalje ide duž južne granice parcela magistralnog pojasa ( k. p. 387 K. O. Jošica i 1716 K. O. Bijela) i zatvara se u početnoj tački 1.

Konkretno, predmetna lokacija koju čini urbanistička parcela 6 koja se sastoji od od katastarske parcele broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj (Herceg – Novom) nalazi se na sjeverozapadnom dijelu uz samu granicu zahvata plana sa direktnim priključkom na trasu planirane saobraćajnice oznake "A-A" južno.

### 2. OSNOVA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA (u daljem tekstu U.T.U.) NA LOKACIJI KOJU ODREĐUJE URBANISTIČKA PARCELA UP 6 KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 467/16 K. O. BIJELA U BIJELOJ (HERCEG – NOVI).

Shodno tekstualnom dijelu planske dokumentacije višeg reda ( šire teritorijalne cijeline) - Prostornom planu Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine - PPOHN (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09), tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine, 3.1.2. Urbanistička parcela i okućnica, strane 187. i 188., jasno je precizirano da se urbanističkom parcelom smatra zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plana utvrđenim za izgradnju, a ima:

- a) **Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice i stepeništa.**
- b) **Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu.**
- c) **Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snadbjevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama.**
- d) **Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenja otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:**
  - d.1) za objekte veličine **do 10** Ekvivalent Stanovnika, predvidjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno **ispravne sabirne jame** sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.
  - d.2) za objekte veličine **veće od 10** Ekvivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na ličnom, adekvatnom **uređaju za prečišćavanje** prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem ličnog podmorskog ispusta.).

Važećom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Blaca – Jošica"** (**»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11**), u zadatom grafičkom prilogu plana za planirano stanje - *Plan parcelacije, R-1:1000, list br. 8.*, definisane su urbanističke parcele numeričkim oznakama sa zatvorenim poligonalnim linijama i preciziranim koordinatnim tačkama koje definišu granice novoplaniranih urbanističkih parcela kao i koordinatama preciziranih građevinskih linija. Urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne površine kolske ulice ili stepeništa, omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snabdijevanja vodom na higijnski način prema lokalnim prilikama, te omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda. Dakle, urbanistička parcela se usvaja na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno postojeće katastarske parcele su ujedno i urbanističke parcele ukoliko se ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim i drugim javnim površinama i ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti i imaju obezbjeđen kolski ili makar pješački pristup. Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenja minimalne površine 300,00m<sup>2</sup>, a maksimalne 1000,00m<sup>2</sup> prema tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije (tačka 5.3. Opšti uslovi uređenja prostora, strana 35.).

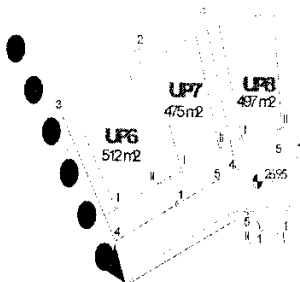
U predmetnom slučaju planom je definisana urbanistička parcela oznake **UP 6** ukupne zadate površine **P = 512,00 m<sup>2</sup>** sa preciziranim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. **1. 2. 3. i 4.** koje definišu granicu predmetne lokacije, te preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije oznake **I i II** južno (grafički prilog plana za planirano stanje - *Plan parcelacije R-1:1000, list br. 8.*).

Urbanističku parcelu **UP 6** u ukupnoj gore navedenoj i planom zadatoj površini od **P = 512,00 m<sup>2</sup>**, formira cjelokupna katastarska parcela broj **467/16 K. O. Bijela u Bijeloj** (shodno preklapnom stanju grafičkog priloga plana - *Plan parcelacije, R-1:1000, list br. 8.*, i priložene *situacije terena* za kat. parcelu broj 467/16 K. O. Bijela, R-1:250, od 19.02.2015. godine koju je izradilo "ZONING" d.o.o. iz Herceg – Novog u odgovarajućoj prenosnoj razmjeri). Prema priloženom Prepisu lista nepokretnosti broj 1731 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1452/2015 od 04.03.2015. godine ukupna površina katastarske parcele broj 467/16 k.o.Bijela u Bijeloj iznosi **P= 512.00m<sup>2</sup>**.

Prema grafičkim priložima postojećeg stanja plana -*Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000, list br.1, Postojeće stanje fizičkih struktura, R-1:1000, list br. 4.*, i Postojeća namjena površina, R-1:1000, list br. 5. označene su granice jedinstvene katastarske parcele broj 467/1 K. O. Bijela u Bijeloj ( čijom je naknadnom preparcelacijom formirana i predmetna kat. parcela broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj ) prema ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije, sa postojećim neizgrađenim stanjem na parceli u okviru postojećeg stanja prirodnog zelenila oznake **OP**, sa evidentiranim prilazom predmetnoj nepokretnosti preko kat. parcele broj 466 K. O. Bijela u Bijeloj (a koja nepokretnost je prema Prepisu lista nepokretnosti broj 250 u podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi sa [www.nekretnine.co.me/mne/katastarski\\_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci) 3 ažuriranom dana 05.08.2015.godine prema načinu korišćenja javni put u korisništvu Organ Uprave SO Herceg – Novi i vlasništvu države Crne Gore u površini od 300,00m<sup>2</sup>), a koju velikim dijelom u planiranom stanju plana preklapa prilazna ulica u karakterističnom poprečnom profilu saobraćajnica oznake "F-F" kojom se ostvaruje direktna veza saobraćajnice oznake "A-A" koja kontaktuje predmetnu lokaciju sa primarnom saobraćajnicom – Jadranskom magistralom ( grafički prilog plana- Saobraćaj- Plan nivelacije, R-1:1000, list br. 10.). Po važećem stanju iz kat. operata na jugozapadnom dijelu nekadašnje kat. parcele broj 467/1 K. O. Bijela formirana je predmetna **kat. parcela broj 467/16 K. O. Bijela** prema dostavljenim spisima predmeta iz katastarskog operata - Kopija kat. plana, R-1:1000, od 19.02.2015.godine i Prepisa lista nepokretnosti broj 1731 od 04.03.2015. godine, kao i dostavljene geodetske situacije terena za navedenu nepokretnost, R-1:250 od 19.02.2015. godine.

**KOORDINATE GRANIČNIH TAČKA I GRAĐEVINSKE LINIJE URBANISTIČKE PARCELE 6**

UP 6 P = 512 m <sup>2</sup>		
1	y=6554669.49	x=4701754.72
2	y=6554658.62	x=4701780.70
3	y=6554640.06	x=4701769.51
4	y=6554654.00	x=4701748.23
Građevinska linija		
I	y=6554654.00	x=4701748.23
II	y=6554664.80	x=4701758.17



**Članom 58. stav 1.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) definisano je da "urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom".

**Članom 58. stav 2.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da se na urbanističku parcelu mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U konkretnom slučaju, planskom dokumentacijom je regulisan direktan kolski prilaz formiranoj urbanističkoj parceli UP 6 u graničnim tačkama iste i to: 1. i 4. sa južne strane planiranom saobraćajnicom u poprečnom profilu saobraćajnica grafičkog priloga plana – Saobraćaj, R-1:1000, list br. 10., oznake "A- A" planiranog raspona od 8,00 m<sup>1</sup> ( 6,50m kolovozne konstrukcije + 1,50m jednostranog trotoara). **Napomena:** Dio trase planirane saobraćajnice u dijelu koji graniči predmetnu kat. parcelu broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj kat. odgovara kat.parceli broj 467/15 K. O. Bijela u Bijeloj koja je prema dostavljenom Prepisu lista nepokretnosti broj 1731 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg – Novi od 04.03.2015.godine u površini od 586,00m<sup>2</sup> u suvlasništvu Ivović Rada iz Kamenara i Vujović Vladana iz Beograda.

**Članom 59.** Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da je "vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije".

**Članom 60. stav 2.** istog Zakona propisano da "lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele", te su ostvareni uslovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake SMG na urbanističkoj parceli UP 6 površine P =512,00m<sup>2</sup> koja se sastoji od katastarske parcele broj 467/16 K.O.Bijela u Bijeloj, a koja određuje i definiše predmetnu lokaciju (grafički prilozi plana – Generalno rješenje, R - 1: 1000, list br. 7. i Plan parcelacije, R-1:1000, list br. 8.)

Prema važećoj planskoj dokumentaciji za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Blaca – Jošica" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11)**, ista se nalazi u zoni stanovanja malih gustina oznake SMG koju graniče istočno urbanistička parcela UP 7 površine 475,00m<sup>2</sup> u zoni namjena površina oznake SMG, južno trasa planiranog kolsko-pješačkog puta oznake "A- A", zapadno sjeverozapadna granica zahvata plana, te sjeverno postojeće prirodno zelenilo u zoni namjena površina oznake OP (grafički prilozi plana – Generalno rješenje, R - 1: 1000, list br. 7, Planirana namjena površina, R-1:1000, list br. 6. i Plan parcelacije R-1:1000, list br. 8.)

Prema planu šire teritorijalne cjeline - Prostornom planu Opštine Herceg - Novi ("Sl. list CG", op. prop. broj 35/09, 21/10), kao plana šire teritorijalne cjeline, na važeću plansku dokumentaciju, za predmetnu parcelu će se primjenjivati najprije rješenja definisana važećom planskom dokumentacijom- **Detaljni urbanistički plan " Blaca - Jošica" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11)** dok se u dijelovima gdje plan nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plani Opštine Herceg - Novi - PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09)- poglavlje C- Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg - Novi." Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine.").

Na osnovu Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi ("Sl. list CG", op. prop. broj 35/09, 21/10), kao plana šire teritorijalne cjeline, na važeću plansku dokumentaciju, za predmetnu parcelu će se primjenjivati najprije rješenja definisana važećom planskom dokumentacijom- **Detaljni urbanistički plan " Blaca - Jošica" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11)** dok se u dijelovima gdje plan nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plani Opštine Herceg - Novi - PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09)- poglavlje C- Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg - Novi." Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine.").

### 3. PRIRODNI USLOVI :

**KATEGORIJA II d,** prema grafičkom prilogu plana - Pogodnost terena za urbanizaciju, R-1:1000, list BR. 3, predmetna lokacija pripada navedenoj kategoriji sa sledećim osobinama:

lId	Litološki sastav:	Blokovi ,odlomci I kršje, vezani crvenicom I laporovitom glinom – drobina (S2); Glina srednje do visoke plastičnosti s promjenljivim sadržajem kršja (ts1 , ts2).
	Nagib terena:	$\varphi = 0^{\circ} - 10^{\circ}$
	Dubina do vode:	4,0 m
	Stabilnost terena:	uslovno stabilan (podložan denudaciji i razvoju erozionih procesa)
	Nosivost terena:	12 – 20 N/cm <sup>2</sup> (podložan diferencijalnom sleganju)
	Seizmičnost:	Zona C3 Qmax 0,24 (g) Ks 0,12 (MCS) IX

### Seizmičke karakteristike

zona	a max [g] t = 50q	ks	intenzitet (MCS)	karakteristične osobine seizmičkih zona i podzona	Vp [m/sek]	Vs [m/sek]	Y [kN/m <sup>3</sup> ]
------	-------------------------	----	---------------------	--	---------------	---------------	---------------------------

C2	0,20	0,10	IX	- sitni i krupnoklastični sediment - flis – gornji eocen do oligocen; - aluvijalni nanosi;	1300-2500 1100-1700	450-1000 200-500	19-21 17-19
C3	0,24	0,12	IX	- deluvijalni nanosi;	900-1900	350-550	18-21

➤ **SEIZMIČKI RIZIK I SEIZMIČKA NESTABILNOST**

- zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti

➤ **POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU**

- nagib terena: od 0 do 10 stepeni, a konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena je u pravcu jugoistok – sjeverozapad i iznosi na središnjem dijelu predmetne lokacije orijentaciono 13.387°)

- dubina do vode: od 1,5 do 4,0m

- nadmorska visina: na predmetnoj lokaciji prema priloženoj situaciji terena, R-1:250 od 30,89m do 24,55m (utvrđeno prema priloženoj situaciji terena za katastarsku parcelu broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj, R-1:250, 19.02.2015.godine koju je izradilo "ZONING" d.o.o. iz Herceg - Novog).

- stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan - u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan

- nosivost terena: od 12 do 20 N/cm<sup>2</sup>- vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu preovladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka. Geološki, to su kvartarne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga. Ove vrijednosti su date načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije prilikom projektovanja objekata.

➤ **STABILNOST TERENA:**

Najveći dio područja pripada uslovno stabilnim terenima. To su područja izgrađena od čvrstih glinovitih stijena, s njihovim rastrošenim ili deponovanim pokrivačem i na kojima, u prirodnim uslovima, nisu zabilježene pojave nestabilnosti. Uslovno stabilni tereni podliježu pojavi i razvoju fizičko-geoloških procesa pa je prije izvođenja inženjerskih radova potrebno izvršiti detaljna istraživanja da ne bi došlo do intenziviranja ovih procesa, što bi ove terene moglo učiniti nestabilnim. Na grafičkom prilogu br.3 Prirodni uslovi - Pogodnost terena za urbanizaciju prikazane su zone prema kategorijama i stabilnosti terena.

➤ **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE:**

Osobine klime

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim letima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha retko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temepratura na ovom području iznosi 15,8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri letnja meseca višu od 20° C. Zagrevanje tokom proleća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz leta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom leta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim letnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosečna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova. Prosečno godišnje na priobalnom delu područja padne 1940mm vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava.

Najviše padavina se izluči tokom novembra, decembra i januara, a najmanje u junu, julu i avgustu. Vetровi koji duvaju leti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vreme donose i južni vetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

Temperatura vazduha

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C.

U Herceg-Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. U pojedinim mikrolokalitetima (Topla), vrijednost navedenih prosjeka je viša i po nekoliko °C.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo slijedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu.

Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm. Snijeg je rijetka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina snježnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

Vjetrovitost

U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Reljef

Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razučeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnim brdsko-planinskim ambijentom, naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razučeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sledeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

**4. OPŠTI PODACI O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE RJEŠAVANJA PO PREDMETNOM ZAHTJEVU (PRILOŽENA DOKUMENTACIJA):**

Uz predmetni zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije zavedenog pod brojem 02-3-350-70/2015 od 12.03. 2015.godine, a prema preciziranoj formulaciji za izgradnju objekta priloženi su sledeći relevantni za odlučivanje po zahtjevu spisi predmeta:

1. Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 467/16 K.O. Bijela u Bijeloj, R-1:1000 od 19.02.2015. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg – Novi (priloženoj u formi originala).
2. Prepis lista nepokretnosti broj 1731 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956 -1452/2015 od 04.03.2015. godine za katastarske parcele brojevi: **467/15** ( ukupne površine 586,00m<sup>2</sup> ), **467/16** (ukupne površine 512,00m<sup>2</sup>), **467/17** ( ukupne površine 475,00m<sup>2</sup> ), **467/18** ( ukupne površine 497,00m<sup>2</sup> ), **467/19** ( ukupne površine 518,00m<sup>2</sup> ) i **467/20** ( ukupne površine 532,00m<sup>2</sup> ) sve K. O. Bijela u Bijeloj, sa upisom Ivović Rada iz Kamenara i Vujović Vladana iz Beograda kao suvlasnika sa po ½ obima prava na navedenima ukupne površine od P = 3120,00 m<sup>2</sup> (priloženoj u formi originala).
3. Situacija terena (geodetski snimak), R-1:250, za katastarsku parcelu broj 1467/16 K. O. Bijela u Bijeloj izrađena od strane "ZONING" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 19.02.2015. godine (priložena u formi originala).

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

**5.1. PLANSKO RJEŠENJE**

Tekstualnim dijelom plana definisane su sledeće smjernice i plansko rješenje za sprovođenje važeće planske dokumentacije i to:

**5.1.1. Elektroenergetika:**

Način priključenja individualnih objekata biće riješen kroz izdavanje el.energetskih saglasnosti od strane nadležne službe u Elektro distribuciji, posebno za svaki objekat i izradom glavnih projekata energetskih priključaka posebno za svaki objekat. Za ovaj tip naselja predviđene su dvije nove trafostanice 10/0,4 kV i to za spoljašnju montažu u armirano-betonskom kućištu tip MBTS.

Trafostanice tip MBTS moraju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b i svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem kućice, prilagođene okolini. U cilju racionalnog korištenja prostora ugrađivati tip trafostanica sa rukovanjem spolja. Opremu trafostanice predviđjeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju Herceg – Novi, "Elektroprivreda Crne Gore". Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV postrojenja, 1 ili 2 transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja. Srednje naponsko-10 kV postrojenje je tip RMU ( RING MAIN UNIT ) za snagu kratkog spoja 250 kVA na sabirnicama 10 kV. Transformatori su trofazni, uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda. Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP-1b i savremenim tehničkim rješenjima.

Novoplanirane trafostanice TS 10/0,4 kV se postavljaju u namjenski projektovanim prostorom, odnosno u posebnim montažno-betonskim kućicama, u ravni terena. Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbijede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omoguću efikasnu zaštitu od direktnog dodira dijelova pod naponom. Kod Izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi doazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafostanice projektima uređenja terena obezbijediti kamionski pristup, najmanje širine 3 m.

**Visokonaponska 10 kV mreža**

Planom je predviđeno da se priključak planiranih trafostanica 10/0,4 kV izvede podzemnim kablovima kao što je prikazano na grafičkom prilogu. Za podzemnu 10kV mrežu preporučuju se kablovi XHE 49 A-3x(1x240) mm<sup>2</sup>, 10 kV. Odnosno, kompletnu planiranu 10 kV mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba nadležne elektro distribucije. Kablove polagati u slobodnom kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabela, kroz kablovsku kanalizaciju smještenu u rovu dubine 1 m. Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5 m za kablove 1 kV, 10 kV, odnosno 1 m za kablove 35 kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabela vrši se na razmaku od 0,5 m. Energetski kabl se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabela. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provući kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba biti najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250 V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3, a za veće kablove 0,5 m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabela sa vodovodnom ili kanizacionom infrastrukturom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4 m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3 m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići, na tim mjestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kabela i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0,7 m za 10 kV-ni kabl. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje treba biti 0,6 m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbijediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2 m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabela za javno osvijetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1 m.

**Niskonaponska mreža**

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih omara postavljenih na fasadi objekta.

**5.1.2. Hidrotehnička infrastruktura**

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedene zone mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija. Za to postoje solidni uslovi uzimajući u obzir činjenicu da je stvorena solidna osnova u postojećim primarnim objektima vodovodne mreže i kanizacionim kolektorima.

**Vodovodna mreža**

Za razvoj buduće distributivne mreže u zoni planira se:

- Sa primarnog cjevovoda duž magistrale DN200 mm razvijati sekundarnu mrežu kroz urbano naselje
- duž šetališta se planira cjevovod profila 150 mm koji će sa poprečnim vezama sa navedenim DN 200 činiti primarni vodovodni prsten naselja
- sporednim i tzv. slijepim ulicama planira se mreža profila 100 i 80 mm, a tako izvedena mreža omogućit će da priključenje svih novih i postojećih objekata a neadekvatna postojeća mreža će se stavi van funkcije.

- takodje je predviđeno opremanje primarne mreže protivpožarnim hidrantima

#### **Fekalna kanalizacija**

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept usvojen u svim opštinama crnogorskog primorja sa sljedećim stratešnim odrednicama :

- Ukupni kanalizacioni sistemi se rješavaju kao separacioni, odnosno nezavisni fekalni i atmosferski sistemi
- Fekalni sistemi se rješavaju kao grupni sistemi za pojedine grupe obližnjih naselja sa postepenim povezivanjem u veće cjeline.
- Obaveznost svih korisnika da se priključe na kanalizacionu mrežu
- U prvoj fazi otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja podmorskim ispuštima koji su planirani u skladu sa kretanjima morskih struja.

U kasnijim fazama veće grupe sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

#### **Atmosferska kanalizacija**

Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :

- uredjenjem postojećih vodotoka
- odvođenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

#### **Rješenje kanalizacije**

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž planiranih primarnih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 250 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanali-zaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u postojeći bujični tok ili u more. Za bujični tok predviđaju se određeni hidrotehnički radovi u smislu njihovog regulisanja.

### **5.1.3. Telekomunikaciona infrastruktura**

U posmatranoj zoni ovog DUP-a , postoji novoizgradjena tk kanalizacija , novoizgradjena tk mreza i novoizgradjeni telekomunikacioni cvor "Bijela školjka". Medjutim , postojeća tk mreza ne može zadovoljiti potrebe svih planiranih sadržaja u zoni obuhvata ovog DUP-a .

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama , površinama namijenjenim stambenim , poslovnim i uslužnim djelatnostima , broju stanovnika unutar zone i dr

U zoni DUP-a , radiće se tk kanalizacija sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 52 metara , a sa 2 PVC cijevi u ukupnoj duzini od oko 2049m .Planirano je i da se uradi i 34 tk okana sa lakim poklopcem .Planiranim rjesenjima u dijelu tk kanalizacije , ona se logično veze na postojeću tk kanalizaciju u naselju Blace-Jošica , tako da objedinjene čine cjelinu tk kanalizacije na tk cvoru Bijela Školjka .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojacanje okana , što bi bilo neekonomično . Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata .Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima , treba izvoditi u tipskim omaricama ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini .Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom IySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlaciti kroz PVC cijevi , sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija , s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije , a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija , treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

### **5.1.4. Smernice za zaštitu životne sredine**

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Mogući uticaji na životnu sredinu na predmetnoj lokaciji koji mogu nastati kao posljedica planiranih aktivnosti su:

- Zagađenje vazduha, tla i podzemnih voda radom objekata koji nisu u skladu sa važećim tehničkim normativima za izgradnju uz primjenu tehnologija i procesa koji ne ispunjavaju propisane standarde zaštite životne sredine,
- Zagađenje podzemnih voda usljed neadekvatne opremljenosti lokacije i objekata komunalnom infrastrukturom i nekontrolisanog prihvata atmosferske vode sa svih saobraćajnih i manipulativnih površina,
- Zagađenje vazduha, zemljišta i podzemnih voda usljed neadekvatnog načina prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijalima,
- Uništavanje humusnog sloja zemljišta koje se trenutno nalazi na predmetnoj lokaciji,
- Uništavanje authtone vegetacije,
- Narušavanje vizuelnih vrednosti područja obuhvaćenog planom kao i šireg okruženja,
- Povećanje nivoa buke radom ugostiteljskih objekata.

#### **5.1.4.1. Mjere zaštite i sanacije voda**

Neophodna je zaštita izvorišta u higijenskom smislu, a to podrazumijeva:

- određivanje zona uticaja,
- dislociranje emitera zagađenja: septičke jame, otpad,
- izrada detaljnog programa zaštite,
- redovne laboratorijske analize po kvalitativnim i kvantitativnim parametrima.

#### **Mjere zaštite**

- Najvažnija mjera za očuvanje ili uspostavljanje higijenski ispravne vode je sprečavanje bilo kakvog zagađenja, a očuvanjem kvaliteta vode u zonama zaštite štiti se i izdašnost izvorišta, što znači da su potrebne stalne laboratorijske analize kvaliteta i praćenje izdašnosti u različitim periodima godine,
- Zabranjena je izgradnja investicionih objekata koji u svom proizvodnom procesu ili pružanju usluga, koriste ili proizvode hemikalije koje se svrstavaju u kategoriju opasnih i štetnih materija za podzemne i površinske vode kao na primjer: nafta i njeni derivati, kiseline, baze, razni otrovi, razređivači i sl.
- Prije početka bilo kakvih radova na investicionoj izgradnji objekata neophodno je projektovati i izgraditi uličnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Potrebno je zaštititi postojeće i obezbijediti koridore za buduće instalacije vodovoda i kanalizacije. Definisanjem trase (koridora) obezbediti da svaki objekat može da dobije priključak sa ulične mreže, a koridore provući van saobraćajnice. Vodovodnu mrežu predvidjeti sa vezivanjem u prsten (izbegavati slepe završetke mreže).

- Za rješavanje pitanja odvođenja otpadnih voda potrebno je uraditi idejno rešenje sa tehno-ekonomskom analizom u cilju pronalazjenja najcjelishodnijeg načina kanaliziranja.

**Kanalizacioni sistem mora biti rešen po separacionom sistemu**, odnosno odvojeno odvođenje fekalnih i atmosferskih otpadnih voda.

- Atmosferske vode sa uličnih i krovnih površina, evakuirati otvorenim uređenim kanalima do konačnog recipijenta.
- Potencijalno zauljene atmosferske vode sa saobraćajnica i parkinga preko slivničkih rešetki posebnim drenažnim sistemom sprovesti do taložnika separatora ulja i masti i poslije tretmana upuštati u recipijent. Separatori ulja i masti dimenzionirati na osnovu slivne površine i mjerodavnih padavina, odnosno da prihvati kiše sa povratnim periodom od 2 (dve) godine.
- Zaštita podzemnih voda zahtijeva poseban tretman u slivnim površinama zbog izgrađenosti područja, izmještanja i skretanja podzemnih i površinskih tokova, te tako njihove teške identifikacije, a slabe autopurifikacije podzemlja, te je neophodna analiza hidrogeoloških osobina terena, praćenje stepena urbanizacije i izdvajanje zona zaštite: neposredna, ograničena i šira uticajna.

#### **5.1.4.2. Mjere zaštite vazduha i zaštite od buke**

Planirana je realizacija zaštitnog zelenila koje podrazumeva linearno zelenilo odnosno drvored uz postojeće i novoformirane saobraćajnice, a posebno prema zonama stanovanja. Takođe, unutar turističkog kompleksa i u okviru površina namjenjenih za stanovanje, predviđa se formiranje pojaseva zaštitnog zelenila niskog i srednjeg rastiña dugog vegetacionog perioda sa ciljem njihovog funkcionalnog razdvajanja kao i dodatnog smanjenja aerozagađenja i buke. Uz sve navedeno podrazumijeva se kontrola i mjerenje buke lokalnim emiterima i limitiranje u skladu s opštinskim propisima.

#### **5.1.4.3. Mjere zaštite tla**

Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja, u skladu sa posebnim zakonima obezbijediti odgovarajuće skladištenje sirovina, poluproizvoda i proizvoda i način prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijama. Kontejneri za primarno odlaganje smeća i otpadaka

planirani su za postavljanje u okviru svake pojedinačne lokacije, na odgovarajućim betonskim površinama. Trajno deponovanje ili odlaganje otpadnih materija bilo kakvog otpada na predmetnoj lokaciji i izvan specijalnih sudova je zabranjeno. Prije početka radova na izgradnji bilo kog objekata u okviru radne zone neophodno je ukloniti humusni sloj i zasebno ga deponovati i obezbijediti od raznošenja. Humus nakon okončanja radova iskoristiti za sanaciju svake lokacije na kojoj je predviđena izgradnja.

#### **5.1.4.4. Mjere ozelenjavanja**

- Gdje god je to moguće, planirani su odgovarajući profili ulica za postavljanje novih drvoreda, a naročito odgovarajuće zelene zaštitne pojaseve, uz saobraćajnice, stambene zone i objekte, kao i uz druge infrastrukturne objekte koji mogu negativno da utiču na kvalitet životne sredine. Izbor zelenila treba usaglasiti sa uslovima zaštite i njegovom namenom.
- Zelene površine unutar kompleksa se uklapaju sa okolinom, odnosno sistemom zelenila grada. Sve površine se ozelenjavaju visoko dekorativnim vrstama zelenila.
- Raspored visokog drveća poštovače položaj objekta, namene, senke koju prave u toku dana i rasporeda prilaznih staza i internih saobraćajnica. Dispozicija sadnje visoke vegetacije biće usaglašena sa trasama podzemnih instalacija. Izbor vrsta za ozelenjavanje će se raditi poštujući uslove sredine, a prevashodno će se koristiti one koje imaju sposobnost veće apsorpcije štetnih gasova i nemaju posebnih zahteva za održavanje. To podrazumeva da se, pored postojeće kvalitetne vegetacije, koriste autohtone vrste lišćara, četinara i šiblja.
- Za zasenu parking mesta primjenjivaće se drvoredne sadnice visokih lišćara. U zavisnosti od namene i mesta parkinga u okviru kompleksa sadnjom drvenastih vrsta se obezbeđuje prirodna zasena, a posebno gde je u okviru parkinga predviđena pešačka staza.

#### **5.1.4.5. Preporuke**

1. Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
2. Rješiti deponovanje šteta i građevinskog materijala tako da isti ne dospjeva u priobalje, u skladu sa PUP-om Herceg Novog, koji je u fazi pripreme.
3. Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne djeluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namjene.
4. Da bi se ublažili negativni uticaji otpada na životnu okolinu, neophodno je da opština, kao nadležni organi za uklanjanje otpada razradi strategije za upravljanje otpadom. Ova strategije mora obuhvatiti pristup sakupljanja otpada i deponovanja otpada u skladu sa uspostavljenom međuopštinskom saradnjom.
5. Ogranizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti uređena na taj način da se dozvolava za rad objektima turističke i tržišne namjene ne može izdati bez posebnog ugovora sa komunalnim preduzećem.
6. Infrastrukturni objekti snabdjevanja vodom i kanaliziranja otpadnih voda treba da budu rješeni u potpunom skladu sa razvojnim programom sistema snabdjevanja vodom i kanaliziranja otpadnih voda opštine Herceg Novi, bez upuštanja upotrebljenih voda podmorskim ispustom u more.

#### **5.1.5. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu**

U cilju civilne zaštite i zaštite od elementarnih nepogoda, neophodno je postupiti u skladu sa

- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju sklonista (Sl. list SFRJ br. 55/83)
- Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992)
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalazu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za područje Herceg Novog.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidrogeoloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti, potrebno je proračune seizmičke stabilnosti objekata zasnivati na posebno izrađenim podacima mikro-seizmičke rejonizacije.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne, ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0m), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konolidovanje tla ozelenjavanjem.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o normativima za izgradnju skloništa (Sl. List SFRJ br. 55/83).

#### 5.1.5.1. Protivpožarna zaštita

Planirane fizičke strukture su podijeljene međuprostorima zelenila, planiranim pješačkim i kolskim saobraćajnicama i slobodnim površinama, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite u prenošenju požara u okviru predmetnog područja, kao i laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije, obavezna je izrada projekta ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija, ukoliko se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planovi zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za svaki novoplanirani, rekonstruisani objekat, kao i kod objekata gdje se vrši prenamjena, obavezno je izraditi protivpožarni elaborat u sklopu tehničke dokumentacije i pribaviti saglasnost na isti. Smjernice za protivpožarnu zaštitu na osnovu kojih se radi ovaj planski dokument, kojim se rješava problem protivpožarne zaštite mora biti usaglašen sa zakonskim i tehničkim propisima, a i sa drugim projektima i odobren kao takav. Kod DUP-ova, kao što je ovaj, potrebno je dati kompletno rješenje požarne zaštite odnosno sve elemente požarne zaštite koji će se kroz ostale faze glavnih projekata, za sve objekte, realizovati. Jedinstveno rješenje požarne zaštite obuhvata osnovne elemente pp zaštite: ručnu-mobilnu opremu, signalizaciju požara, vatrogasna i druga specijalna vozila, stabilne sisteme po pojedinim objektima-prostorima i odgovarajuću protivpožarnu organizaciju unutar samih objekata. U projektima vodovoda i kanalizacije su zahtjevi za instalacijama: hidrantska mreža (unutrašnja i spoljašnja), drenaža i kanalizacija, stabilni sistemi za gašenje požara i sl.

U projektima el. instalacija se postavljaju zahtjevi za: stepenom zaštite el. uređaja prema zonama požarne opasnosti, statički elektricitet, gromobranska zaštita, sistemi automatske dojava požara, sistemi signalizacije donje granice eksplozivnosti »CO« u garažama i dr. U tehnološko-mašinskim projektima se obezbjeđuju informacije o svim tehničkim veličinama koje mogu izazvati požar, regulisanje tih veličina, blokada po jedinim zona itd.

Svi ovi projekti moraju biti usaglašeni zbog jedinstvenosti požarne zaštite DUP-a.

Ono što je specifično kod nacrtu DUP-ova ovih karakteristika to je da posebnu pažnju treba obratiti na :

##### Projektantske smjernice za protivpožarnu zaštitu:

- osiguranje dovoljnih količina vode za gašenje požara (stabilni sistem i hidrantska mreža), spoljna i unutrašnja »H« mreža,
- osiguranje pristupnih puteva za vatrogasna vozila, ( visina garaže, ulaz u zonu kompleksa i t.d.
- udaljenost između objekata.

##### 1. Požarno razdvajanje

- zone garaže od ostalih cjelina
- zone poslovnih cjelina od stambenih sadržaja
- specifičnih objekata od ostalih cjelina.

2. Svaku zonu treba ograničiti uspostavljanjem pojedinih požarnih sektora, svi objekti-cjeline moraju imati nosive zidove od teško gorivih materijala i negorivi pokrov na objektima gornjih spratova.

3. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, treba voditi računa o :

- namjeni objekata odnosno pojedinih sadržaja istih
- požarnom opterećenju objekta-cjeline,
- vatrootpornosti objekta-cjeline
- visini objekta.

#### 5.1.5.2. Smjernice za aseizmičko projektovanje

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- Zastita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva. Od osobitog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarje, kamena ili tehničkih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije. Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- 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.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarje, ojačane sa horizontalnim serklazima i armirane zidarje različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata



konstrukcije.

- 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. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema.

Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbegnu diferencijalna slijezanja;
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

## **6. Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata prema planskoj dokumentaciji**

### **6.1. Faze realizacije plana**

Sve parcele su posebno numerisane i data je njihova površina u grafičkim prilogima Plana br.7 *Generalno rješenje* i br. 8 *Plan parcelacije*. Zadati indeks izgrađenosti, zauzetosti parcele i maksimalna spratnost objekata se kombinuju u skladu sa potrebama investitora i na taj način, u zavisnosti od površine parcele, u svakom konkretnom primjeru dobije konačan gabarit objekta.

Budući se radi o uslovno stabilnim terenima, prije graditeljskih intervencija neophodno je izvršiti geotehničko ispitivanje tla, na osnovu kojeg će se izraditi Elaborat o geotehničkim i seizmičkim uslovima, kojim će se dokazati mogućnost i opravdanost gradnje. Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u stambenim objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

**Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.**

### **6.2. Opšti uslovi uređenja prostora**

#### **6.2.1. Urbanistička parcela u građevinskom području naselja**

Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju sa odredbama ovog plana. Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- 300 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte
- 250 m<sup>2</sup> za dvojne objekte
- 150 m<sup>2</sup> za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od 1000 m<sup>2</sup>. Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite. Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.

Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz.

Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva.

#### **6.2.2. Regulaciona i građevinska linija, udaljenost objekta od granica susjednih parcela**

U grafičkom prilogu br. 9. Plan parcelacije i regulacije grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

1. Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja **ne smije biti manja od 5 m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izrađenim dijelovima naseljima u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom

slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom *Plan parcelacije*, prilog br. 8.

2. Udaljenost objekata u zonama veće gustine stanovanja, kao i objekte drugih namjena, udaljenost između građevinske i regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno  $\frac{1}{2}$  visine objekta, mjereno od konačno uređenog terena do vijenca, odnosno sljemena objekta, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini. Pri tom, udaljenost između građevinske i regulacione linije ne može biti manja od 5 m.

3. Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.

4. Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je

- u izgrađenim dijelovima naselja: 2,5 m.
- u izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5 m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.

5. Dvojni objekti se jednom svojom bočnom stranicom grade na granici susjedne parcele, a za udaljenost dvojnog objekta od ostalih granica susjednih parcela važi odredba iz prethodnog člana. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na zajedničkoj granici parcele mora biti vatrootporan, a sljeme krova mora biti okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.

6. U slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja, udaljenost objekta od međe je minimalno 1,5 m.

7. Udaljenost od bočnih granica se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i, u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.

#### **6.2.3. Ukupna bruto građevinska površina objekta (BGP), indeksi izgrađenosti i pokrivenosti**

a. Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.

b. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

c. U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.

d. U okviru različitih režima korišćenja izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja planiraju se različiti indeksi izgrađenosti i različiti indeksi zauzetosti urbanističkih parcela, u skladu sa pojedinačnim ambijentom.

#### **6.2.4. Visina**

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.

Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

Etaže objekta su:

- podrum koji se skraćeno označava sa «Po»
- suteran koji se skraćeno označava sa «S»
- prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»
- sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava
- broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
- potkrovlje može biti: nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

#### **6.2.5. Suteran i podrum**

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani 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 suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suteran, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba  $>20.5^\circ$ , dozvoljena je gradnja dva suterana. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjenagarauz suteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost 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 svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

#### **6.2.6. Potkrovlje i visina nadzitka**

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50 m potkrovlje ne može imati oznaku „PK”, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

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

Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gomje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija

(projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

#### **6.2.7. Visina objekta**

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gomje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- |    |             |         |
|----|-------------|---------|
| a) | za (P)      | 4,00m   |
| b) | za (P+Pk)   | 5,50m   |
| c) | za (P+1)    | 8,00m   |
| d) | za (P+1+Pk) | 9,50m   |
| e) | za (P+2)    | 12,00m, |
| f) | za (P+2+Pk) | 13,50m  |

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih 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. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

#### **6.2.8. Oblikovanje objekata i uređenje parcele**

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 tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i rovodnih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. Krov mora biti pokriven crijepom: 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.

Ako se izvodi vijenac zbog dvođenja krovne vode onda je on armiranobetnski ili kameni sa uklesanim žlijebom na

kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročelnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog). Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe. Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde,  $v = 40 - 60$  cm i željezne (kovane) ograde,  $v = 90 - 110$  cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž ulica, staza i sl.

### **Smjernice za izgradnju stambenih objekata**

#### **6.3. Stanovanje male gustine SMG**

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu. Za izgradnju objekata primjenjuju se smjernice navedene u prethodnim tačkama ovih u.t.u. i to 6.1., i 6.2., te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m<sup>2</sup>;
- maksimalna površina parcele: 1000 m<sup>2</sup>;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8;
- maksimalna bruto površina objekta : 500 m<sup>2</sup>;
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0,4;
- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:
  - objekti na ravnim terenima **P +1**
  - objekti na terenu nagiba >25° **S +P**
  - broj podrumskih etaža je neograničen;
- prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše;
- postojeći objekti, čija BRGP, spratnost i položaj na urbanističkoj parceli odstupaju od parametara datih ovim Planom, se zadržavaju u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, s mogućnošću rekonstrukcije isključivo u okviru postojećih gabarita;
- u slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primjenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije;
- odluku o tome da li će se postojeći objekat, koji je veći od objekata propisanih ovim Planom, zadržati ili će se na poziciji istog graditi novi u skladu sa odredbama ovog Plana (prethodne dvije boldovane stavke), donosi vlasnik (ili vlasnici) objekta i o tome podnose zahtjev nadležnom Sekretarijatu u redovnoj zakonskoj proceduri ;
- postojeći objekti u granicama DUP-a, čija je BRGP manja od propisane, rekonstruišu se, odnosno dograđuju i nadgrađuju po urbanističko-tehničkim uslovima propisanim za izgradnju novih objekata, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uslova regulacije;

- minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je 3,0 m, a na izgrađenim površinama 2,5 m;
  - udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti 1.5 m;
  - postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini ;
  - u slučaju zamjene postojećeg objekta novim, u izgradnji novog objekta moraju se primjeniti parametri dati ovim planom;
  - parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to, 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
  - ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5;
- Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.
- U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

#### 7. USLOVI ZA IZGRADNJU PREDMETNOG STAMBENOG OBJEKTA:

Na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih predloga urbanističko-tehničkih uslova precizirana je ZONA u kojoj je moguće izgraditi predmetni objekat (prema formulaciji podnesenog inicijalnog zahtjeva broj 02-3-350-170/2015 od 12.03.2015.godine) i koja je utvrđena zadatim minimalnim dozvoljenim udaljenostima planiranog objekta od granica susjednih urbanističkih parcela, zadate građevinske linije, a u unutar kojih je neophodno ispoštovati sve zadate urbanističke parametre za izgradnju objekta utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-170/2015 -1/2 od 07.05.2015.godine (precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.).

#### 7. PLANIRANO STANJE IZGRADNJE OBJEKTA NA PREDMETNOJ LOKACIJI

##### 7.2.1. SPRATNOST OBJEKTA

- Maksimalna zadata spratnost novoplaniranog stambenog objekta (uz napomenu da se dozvoljava izgradnja objekta spratnosti manje od maksimalne dozvoljene) je **prilagodljiva konfiguraciji terena, odnosno:**
  - na ravnom terenu P + 1
  - na terenu nagiba >25° S + P
  - broj podrumskih etaža je neograničen, a definisana je tekstualnim dijelom planske dokumentacije za maksimalnu spratnost objekata u utvrđenoj namjeni zone za predmetnu lokaciju - stanovanje male gustine oznake SMG.

Napomena: Konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena je u pravcu jugoistok – sjeverozapad i iznosi na središnjem dijelu predmetne lokacije orijentaciono 13.38°

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.

Podrumske etaže koje služe za garažiranje ne uključuju se u obračun indeksa izgrađenosti.

##### 7.2.2. NAMJENA OBJEKTA

Namjena predmetnog objekta: **stambeni slobodnostojeći objekat** u zoni oznake **SMG** - POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE- shodno grafičkim prilogima planiranog stanja planske dokumentacije– Generalno rješenje, R - 1: 1000, list br. 7.

##### 7.2.3. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele oznake **UP 6** ukupne zadate površine **P = 512,00 m<sup>2</sup>** sa preciziranim koordinatama karakterističnih tačaka urbanističke parcele br. **1. 2. 3. i 4.** koje definišu granicu predmetne lokacije, te preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije oznake **I i II** južno (grafički prilog plana za planirano stanje - Plan parcelacije R-1:1000, list br. 8.).

❖ **Maksimalni indeks zauzetosti** (površina pod objektom) kao količnik izgrađene površine pod objektima na urbanističkoj parceli i ukupne površine urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju P=512,00 m<sup>2</sup>) za UP 6 iznosi: **iz = 0.4**, precizno **204,80 m<sup>2</sup>** (vrijednost je data kao maksimalna )

Napomena: Ovaj parametar je uslovljen zatom moguće izgradnje objekta prema skici plana lokacije ovih u.t.u., definisanoj shodno utvrđenoj regulaciji i minimalnoj dozvoljenoj udaljenosti izgradnje objekta od susjednih UP)

❖ **Maksimalni indeks izgrađenosti (BRGP)** predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele (koja iznosi u predmetnom slučaju P=512,00 m<sup>2</sup>), te za UP 6 iznosi: **li = 0.8**, a precizno **409,60 m<sup>2</sup>** (vrijednost li je data kao maksimalna )

Napomena: Za planiranu namjenu površine za stanovanje male gustine **SMG** precizirana je maksimalna BRGP objekata od 500m<sup>2</sup>. Shodno članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da je "porodična stambena zgrada ona koja je

namijenjena za stanovanje površine do 500,00m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice. U predmetnom slučaju navedeni koeficijent utvrđuje planom definisana BRGP.

❖ Najveća dozvoljena visina pročelja objekta koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja iznosi:

Za objekat spratnosti P do 4,00m;

Za objekat spratnosti P + 1 do 8,00m;

Napomena: Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i tačno je utvrđena prema broju nadzemnih etaža sa gore navedenim vrijednostima. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objektane daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1...itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina ili etaža objekata, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzotka stambenog potkrovlja od 1,50m, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine od horizontalnog vijenca ( sve prema tački 3.1.14. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg - Novog za period do 2020.godine ("Sl. list CG, op. prop. broj 7/09)).

❖ **Apsolutna kota poda prizemlja:** uskladiti je sa konfiguracijom terena na predmetnoj lokaciji, odnosno nagibu terena od prilazne novoplanirane saobraćajnice u karakterističnom poprečnom profile saobraćajnica oznake "A - A" (grafički prilog plana – Plan nivelacije, R-1:1000, list br. 10.) utvrđujući ostvarivanje pristupa od iste nivelacijom, odnosno najpovoljnijim nagibima niveleta - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u. sa najbližim rasponom cca 35,00m kota od nivelete puta »A- A« 000,00m do nivelete 26,95m sa prenesenim stanjem planirane prilazne saobraćajnice predmetnoj lokaciji. Navedenim grafičkim prilogom planske dokumentacije zadate su orjentacione kote nivelete i karakteristični poprečni profil svih saobraćajnica obrađenih u planu, za konkretan slučaj saobraćajnica oznake "A-A". Obavezno ispoštovati planiranom izgradnjom objekta vizure objekata već izgrađenih ili planiranih iza predmetnog objekta, tako da međusobni odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije bude definisan max. kotom sljemena objekta koji se nalazi ispred i koja ne može prelaziti kotu parapeta poslednje spratne etaže objekta koji se nalazi iza.

Napomena: Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a raskrsnice kotama izvedenih saobraćajnica. Na grafičkim priložima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su radijusi krivina, radijusi na raskrscima i karakteristični poprečni profili. Koordinate tjemena saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu X Y , a orjentaciono su date visinske kote raskrsnica.

❖ **Tip objekta je slobodnostojeći.** Krov mora biti projektovan kao ravan ili kos (dvovod, složen, nagiba do 21 do 26°), pokriven mediteran crepom. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji. Napomena: Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca (sem u slučaju formiranja belvedera gdje se može odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti ili na sljemeni krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvederi" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°).

❖ **Građevinska linija G.L.** južno zadata je u grafičkom prilogu plana - *Plan parcelacije, R-1:1000, list br. 8.*, i detaljno precizirana u skici plana lokacije ovih u.t.u. Udaljenost građevinske od regulacione linije za predmetnu UP 6 je:

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

Definicije: Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi i to je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja fasada objekta, a regulaciona linija je linija koja odvaja javnu površinu od privatne i od površina namjenjenih za druge namjene (prema članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14). Na građevinskoj liniji nije dozvoljeno formiranje konzolnih ispusta kao isturenih dijelova objekta (balkona, terasa, errkera, stepenica...) kao ni van granica zadate zone dozvoljene izgradnje objekta prema skici plana (utvrđenim minimalnim udaljenostima od granica parcele).

❖ **Minimalna udaljenost objekta od granica parcele: 3,00m** ( utvrđuje zadata zonu dozvoljene izgradnje objekta prema bočnim granicama UP 6)

- ❖ **Mjesto i način priključenja objekta na javni put:** na planom zadatu saobraćajnicu sa južne strane kao prilaznu kolsku saobraćajnicu u prilogu plana zadate oznake »A - A« (grafički prilog plana – Saobraćaj - Plan nivelacije, R-1:1000, list br. 10.), precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.sa detaljnim obrazloženjem u tački 2. ovih u.t.u.

#### **7.2.4. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE**

- Parkiranje automobila neophodno je obezbediti u okviru urbanističke parcele, a van javnog zemljišta, dok se garažiranje automobila ostvaruje u okviru objekta: Prostor za parkiranje obezbediti po DUP-om po zadatom normativu **1.5 parking mjesta po planiranoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5;**

Kolski i pješački prilaz predmetnoj lokaciji omogućen je shodno navodima tačke 7.2.3. ovih u.t.u. koji se odnose na mjesto i način priključenja objekta na javni put.

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2,50 x 5,00m**.

Položaj objekata se utvrđuje u okviru gore zadatih urbanističkih parametara. Napomena: Položaj objekata na parceli je određen građevinskom linijom i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele - koja ne može biti manje od 3,00M za stambeni objekat (osnovni objekat).

#### **8. USLOVI STABILNOST TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA - MATERIJAL KONSTRUKCIJE:**

8.1. Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 (Sl. list SFRJ 11/87);
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
- Opterećenja vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (Sl. list SFRJ br. 87/91).

Pre izrade glavnog projekta potrebno je uraditi Elaborat o geotehničkim uslovima terena.

#### 8.2. MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

- temelji : armiranobetonski ( trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima...), definisani statičkim i seizmičkim proračunom;
- izgled i kvalitet predmetne izgradnje onosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije;
- zidovi betonski, opekarski blokovi, armirani beton, »ytong« blokovi ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- stubovi armirno betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom;
- međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata.

#### **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA**

9.1. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi o stambenom objektu koji se implementira u već delimično izgrađeni prostor, novi objekat oblikovno i materijalizacijom treba da podrži i unapredi ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni mediteran crepom.

9.2. U cilju racionalnog korišćenja energije namenjene grejanju i hlađenju prostora, razmotriti mogućnosti primjene mera energetske efikasnosti, u prvom redu primenu odgovarajuće termoizolacije. Kao princip zaštite od pregrijavanja prostora, koristiti održive sisteme (drveni kapci, grilje i sl.), čime se smanjuje potrošnja rashladne energije.

#### 9.3. MATERIJALI OBRADE:

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom - tradicionalni
- pravougaoni slog (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za prvu klimatsku zonu)
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova- pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;
- spoljna stolarija: drvena, grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- spoljni otvori treba da su ovičeni kamenim šembranama (obavezno kod zidova od kamena), a preporučuju se proporcije otvora u duhu arhitekture starih primorskih kuća (h= 1,0 (1,1)m širine, 1,0-1,3 (1,6) m visine;

balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih

Broj predmeta: 02 – 3 – 350 - 170 / 2015-1/2

- izgled objekta i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principu tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih otvora i sl.;
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,80m do 1,00m (1,10m), visine 1,00m do 1,30m (1,60m). Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i dimenzija pročelja;
- krovni pokrivač: kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30m od ravni pročeljskih zidova objekta. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m;
- oluci. horizontalni od betona, vertikalni oluci od lima;
- uslovljava se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.

#### **10. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

**10.1. UREĐENJE TERENA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA** su sastavni dio tehničke dokumentacije.

- Osnovni objekat se po pravilu na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti se postavljaju u pozadini.
- Dozvoljena visina potpornih zidova kao **najoptimalnija: 2,00m (maksimalna 3,00m)** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju da se izvedu tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Temeljne stope potpornih zidova moraju biti unutar vlasničke parcele. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograde se postavljaju unutar urbanističke parcele, a ukoliko se ograda postavlja po graničnoj liniji parcele (po osovini granice dvije urbanističke parcele) potrebno je pribaviti pismenu i propisno ovjerenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). **Ograda je max. visine prema javnoj površini 1,50 m**, materijal – ograđivanje kamenim zidom i čeličnom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40-60cm, a čelična ograda od 90-110cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija, ograđivanje izvesti unutar kat. parcela, takođe kameni ili malterisani ogradni zidovi mogu biti visine do **1,80m** prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona kao ni žičane ograde;
- dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele **30%** popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom - protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče);
- urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **30%** njene slobodne površine bude uređeno ko zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj - parking površine i pristupne staze). **Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrditi bonitet postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno stablo;**
- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo ocabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- ukoliko u objektu nije predviđeno parkiranje, tada se mora obezbijediti parkiranje vozila za sve stambene i poslovne jedinice na urbanističkoj parceli (parking mjestima dimenzija: 5,00m x 2,50m)- kolovozna konstrukcija na parking prostorima: behaton ploče d=6cm, sloj pijeska d= 3cm i tampon d= 10cm, uz uslov da 70% objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

#### **10.2. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE**

Shodno grafičkom prilogu plana –*Pejzažna arhitektura- Planirano stanje, R-1:1000, list broj 19.*, predmetna lokacija je obuhvaćena zelenilom individualnog stanovanja oznake **ZO** u okviru objekata pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja. Tekstualnim dijelom plana ( tačka 10. Pejzažna arhitektura; tačka 10.3. Planirano stanje, strane 91. i 92.) zadate su smjernice za pejzažno uređenje i to:

Ova kategorija je procentualno najviše zastupljena na području koje je obuhvaćeno izradom ovog planskog dokumenta. Njihov kvalitet je evidentan, naročito površina oko objekata koji se nalaze uz morsku obalu. Postojeće površine treba rekultivisati, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju ili za voćnjak i povrtnjak, u zavisnosti od



veliĉine okuĉnice. Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor. Koristiti autohtone i odomaĉene alohtone biljne vrste, iako se na izbor biljnih vrsta, u okviru ove kategorije zelenila, moŹe malo uticati. Ona zavisi od interesa i sklonosti vlasnika objekta. Kod izrade projektne dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju ili sanaciju veĉ postojećih individualnih stambenih objekata, potrebno je iznaĉi rješenje za oĉuvanje postojećih kvalitetnih sadnica, i njihovo uklapanje u novoplanirane površine.

#### *Vertikalno zelenilo*

Dio estetskog podsistema i namjena mu je iskljuĉivo dekorativna. SluŹi za ukrašavanje fasada, „odrina“, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaĉuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa svih vrsta objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom penjaĉice i puzavice.

#### **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. VaŹno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakteristiĉan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetoina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

- Phoenix canariensis – kanarska datula
- Trachycarpus excelsa – visoka Źumara
- Chamaerpos humilis
- Cupressus sempervirens - ĉempres
- Pinus pinea – pinija
- Pinus maritima
- Quercus ilex - ĉesmina
- Olea europaea - maslina
- Laurus nobilis - lovorika
- Ceratonia siliqua - rogaĉ
- Eucalyptus globulus - eukaliptus
- Citrus bigaradia – gorka naranĉa
- Pittosporum tobira – pitospor
- Tamarix sp. – tamaris
- Nerium oleander – oleander
- Vitex agnus castus – konopljika
- Arbutus unedo - maginja
- Lagerstroemia indica – lagerstremija
- Punica granatum – šipak, nar
- Cammelia japonica - kamelija
- Callistemon lanceolatus - kalistemon
- Cordylina australis - kordilina
- Yucca gloriosa - juka
- Aucuba japonica - aukuba
- Cistus sp. - bušini
- Agava americana – agava
- Cycas revoluta

Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praĉena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtu arhitekturu. To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji ĉine ovu vrtu arhitekturu specifiĉnom: piŹuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište. Takođe se predviĉa oĉuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naroĉito stabala masline (Olea europaea) i pinije (Pinus pinea) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neĉe uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje ĉe biti u skladu sa namjenom prostora. Prije otpoĉinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fiziĉkih i hemijskih oštećenja.

#### **11. SASTAVNI DIO TEHNIĀKE DOKUMENTACIJE:**

1. Tehniĉka dokumentacija treba da sadrŹi **Elaborat zašтите od poŹara** sa izvještajem o izvršenoj tehniĉkoj kontroli istog kao i saglasnost na revidiranu tehniĉku dokumentaciju od strane nadleŹnog Ministarstva (shodno ĉlanu 2. Zakona o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, **32/11**) i pratećim propisima), sem za porodiĉne stambene zgrade za koje nije potrebna revizija Elaborata i saglasnost na istu od strane Ministarstva.

2. Tehniĉka dokumentacija treba obavezno da sadrŹi shodno ĉlanu 7. 32. i 33. Zakona o geološkim istraŹivanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) **Projekat geoloških istraŹivanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima geoloških istraŹivanja.** Objekat mora biti izgraĉen prema vaŹećim propisima za graĉenje u seizmiĉkim podruĉjima. Pri projektovanju objekta preporuĉuje se korišćenje propisa EUROCODES, naroĉito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Za predmetni objekat proraĉunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmiĉke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući naĉin, te isti neĉe ugroziti susjedne objekte, saobraĉajnice i instalacije.

3. Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadleŹnih javnih preduzeća i organa - davaoca uslova.

NadleŹna javna preduzeća i organi duŹni su izdati prethodne projektantske uslove u skladu sa ĉlanom 62a Zakona o ureĉenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), a koji su sastavni dio ovih urbanistiĉko-tehniĉkih uslova i koji su neophodni za izradu tehniĉke dokumentacije, preciznije:

- Prije izrade tehniĉke dokumentacije potrebno je obratiti se JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi za izdavanje projektantsko-vodoprivrednih uslova za predmetnu lokaciju.
- Instalacione mreŹe u objektima i van njih projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a prikljuĉke instalacije na infrastrukturne sisteme prema uslovima dobijenih od nadleŹnih javnih preduzeća (hidrotehniĉkih instalacija, elektroenergetska mreŹa i PTT mreŹa).

Napomena: Projektantski uslovi EKIP i EPCG koji su **obavezni sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije**, dostupni su na sledećim sajtovima:

1. [www.ekip.me](http://www.ekip.me)  
Dokument: Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.
2. [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me)  
Dokument: Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

#### 14. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbedi tehničku dokumentaciju po svim potrebnim fazama u 10 primjeraka (tri u papirnoj formi i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi).
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenja ove vrste objekata, Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", broj 23/14), a na osnovu projektnog zadatka investitora.
4. Tehnička dokumentacija podliježe reviziji shodno članu 86. 87. 88 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji shodno članu 86. stav 6. navedenog Zakona, a kojim je u članu 9. stav 1. tačka 22. propisano da su porodične stambene zgrade one koje su namjenjene za stanovanje površine do 500m<sup>2</sup> i sa najviše četiri stambene jedinice.

#### 15. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

**15.1. Skica plana lokacije** rađena na fotokopiji situacije terena (geodetski snimak) R-1:250, za katastarsku parcelu broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj od strane "ZONING" d.o.o. iz Herceg – Novog, dana 19.02.2015.godine, koja je uz predmetni zahtjev priložena u formi originala.

**15.2. Fotokopije izvoda iz grafičkih priloga važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju - Detaljni urbanistički plan "Blaca – Jošica" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 31/11):**

1. Geodetska podloga sa granicom zahvata plana, R-1:1000, list br. 1.
2. Planirana namjena površina- planirano stanje, R-1:1000, list br. 6. ,
3. Generalno rješenje, R-1:1000, list br. 7. ,
4. Plan parcelacije, R-1:1000, list br. 8. ,
5. Koordinate graničnih tačaka UP 6, tekstualni dio plana , tačka 12.,strana 100.
6. Saobraćaj- plan regulacije, R-1:1000, list br. 9. ,
7. Saobraćaj- plan nivelacije, R-1:1000, list br. 10. ,
8. Elektroenergetika- planirano stanje, R-1:1000 list br. 13. ,
9. Telekomunikacije- planirano stanje, R-1:1000, list br. 15. ,
10. Hidrosistemi- planirano stanje, list 17. , R-1:1000 list br.17.
11. Pejzažna arhitektura- planirano stanje, R-1:1000, list br.19. ,

**15.3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova** za izgradnju stambenog objekta u zoni namjena površina stanovanja malih gustina - oznake SMG na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj izdat od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi dana 29.04.2015.godine pod brojem 05-719/15 sa situacijom terena, R-1:800 i od dana 30.04.2015.godine broj 05-719/15-1 (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-170/2015 od 12.03.2015.godine).

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

**15.4. Procedura – protokol** kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

Obradila:

SAVJETNIK STARJEŠINE,

*Lidija Baković*  
Lidija Baković, d.i.p.a.

SEKRETAR,

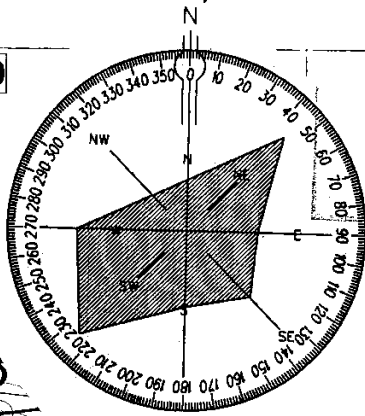
*Mladen Kadić*  
Arh. Mladen Kadić, dip. Ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Inspekciji,
- Sekretarijatu
- Arhivi.

**SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOV**  
 Broj: 02-3-350-170/2015-1/2 od 07.05.2015. godine  
 Na osnovu: : Detaljnog urbanističkog plana „Blaca - Jošica”  
 („Sl. list CG”, op. prop. broj 31/11)  
 urbanistička parcela **UP 6** koja se sastoji od katastarske parce  
 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj

**1 : 250**



R=1:250

**OP**  
 PRIRODNO ZELENILO

ruža vjetrova

**ZONA DOZVOLJENE IZGRADNJE STAMBENOG**  
**POVRŠINA OZNAKE SMG - STANOVANJE**  
 DOZVOLJENE SPRATNOSTI NA RAVNOM TERENU  
 (prizemlje + sprat), NA TERENU NAGIBA  
 PRIZEMLJE, U KOJOJ JE POTREBNO  
 PARAMETRE ZADATE URBANISTIČKO  
 02-3-350-170/2015-1/2

**UF**  
**587**  
**469**

775

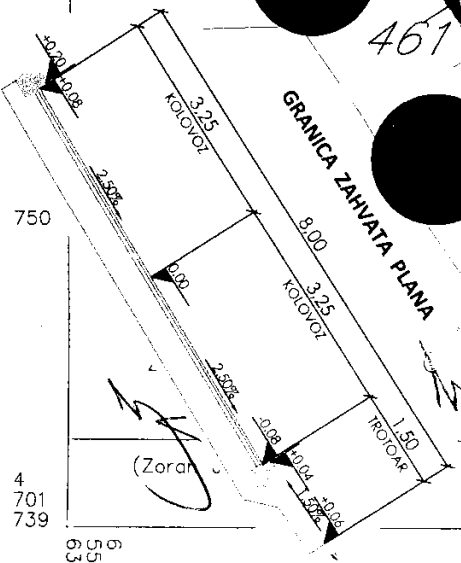
775

750

750

U katastarskoj parceli broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj  
 nepokretnosti broj 1731 od 04.03. 2015. godine koji je  
 u vlasništvu Lidijske Hercegovine - Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1452/2015

U Herceg - Novom, 07.05.2015. godine  
**SAVJETNIK STARJEŠINE.**  
*Lidija Baković*  
 Lidija Baković, d.i.p.a.



**P+1+P**  
**609 m<sup>2</sup>**  
**LIDOG**

4  
701  
739

4  
701  
739

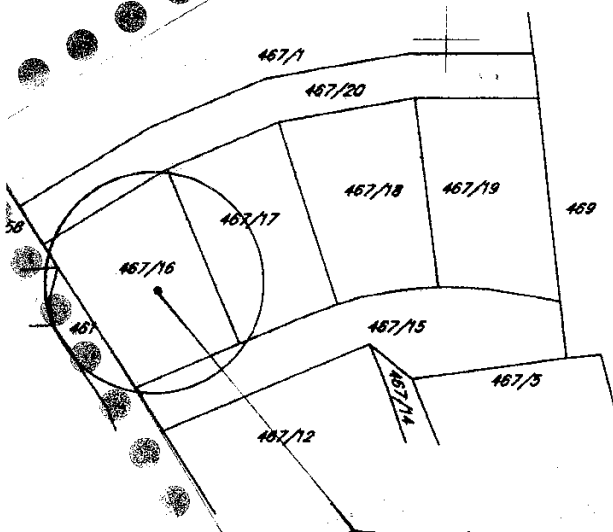
5  
554  
633

650

735



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015, godine



pozicija predmetne kat. parcele broj 467/16 K. O. Bijela u Bijeloj  
na grafičkom prilogu plana - Geodetska podloga sa granicom  
zahvata R-1:1000, list br. 1., koja je ažurirana u vrijeme izrade plana ,  
odnosno prije izvršene preparcelacije kat. parcele broj 467/1 K. O. Bijela  
( prenosno stanje iz priložene Kopije katastarskog plana, R-1:1000, koju je  
izradila Uprava za nekretnine Podgorica- PJ Herceg – Novi dana 19.02.2015.g )



granica zahvata plana

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)

prilog: Geodetska podloga sa granicom zahvata plana, R-1:1000, prilog br. 1.

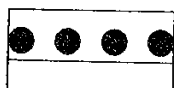
SAVJETNIK STARJEŠINE

*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---

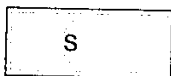
CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

## LEGENDA



granica zahvata  
plana

## STANOVANJE



S

OP

S

predmetna kat. parcela broj 467/16  
K. O. Bijela u Bijeloj

S

S

S

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)

prilog: Planirana namjena površina- planirano stanje, R-1:1000, prilog 6

SAVJETNIK, STARJEŠINE

*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

## SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

### stanovanje male gustine

minimalna veličina UP - 300 m<sup>2</sup>  
maksimalna veličina UP - 1000 m<sup>2</sup>

indeks izgrađenosti 0.8

indeks pokrivenosti 0.4

maksimalna spratnost - na ravnom terenu <25° P+1  
na terenu nagiba >25° S+P

maksimalna bruto površina objekta - 500 m<sup>2</sup>

STANOVANJE

SMG

stanovanje male  
gustine

OP

SMG

predmetna kat. parcela broj 467/16  
K. O. Bijela u Bijeloj

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Blaca - Jošica"  
(« Sl. list CG », op. prop. broj 31/11)  
prilog: Generalno rješenje, R-1:1000, prilog broj 7.

SAVJETNIK STARJEŠINE

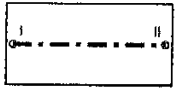
*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

425 m<sup>2</sup>

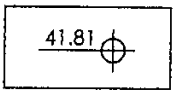
površina urbanističke parcele



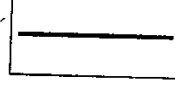
građevinska linija

UP1,2...100

oznaka urbanističke parcele



kote nivelete

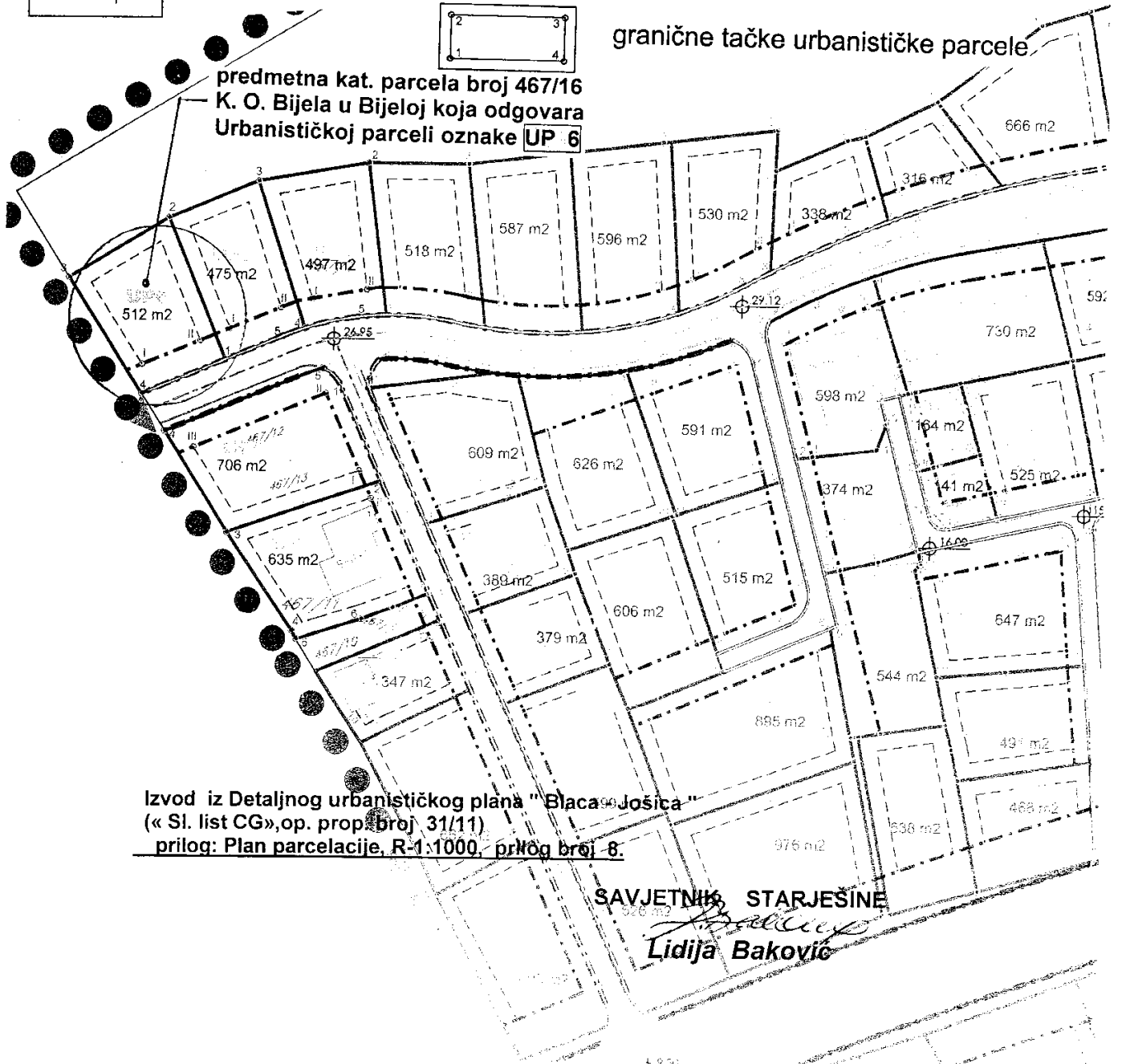


granica urbanističke parcele



granične tačke urbanističke parcele

predmetna kat. parcela broj 467/16  
K. O. Bijela u Bijeloj koja odgovara  
Urbanističkoj parceli oznake UP 6



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Blaca Jošica"  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Plan parcelacije, R-1:1000, prilog broj 8.

SAVJETNIK STARJEŠINE  
*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

Opština Herceg Novi  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „BLACA - JOŠICA“

## 12. Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela

UP 6 P =512 m2		
1.	y=6554669.49	x=4701754.72
2.	y=6554658.62	x=4701780.70
3.	y=6554640.06	x=4701769.51
4.	y=6554654.00	x=4701748.23
<b>Građevinska linija</b>		
I	y=6554654.00	x=4701748.23
II	y=6554664.80	x=4701758.17

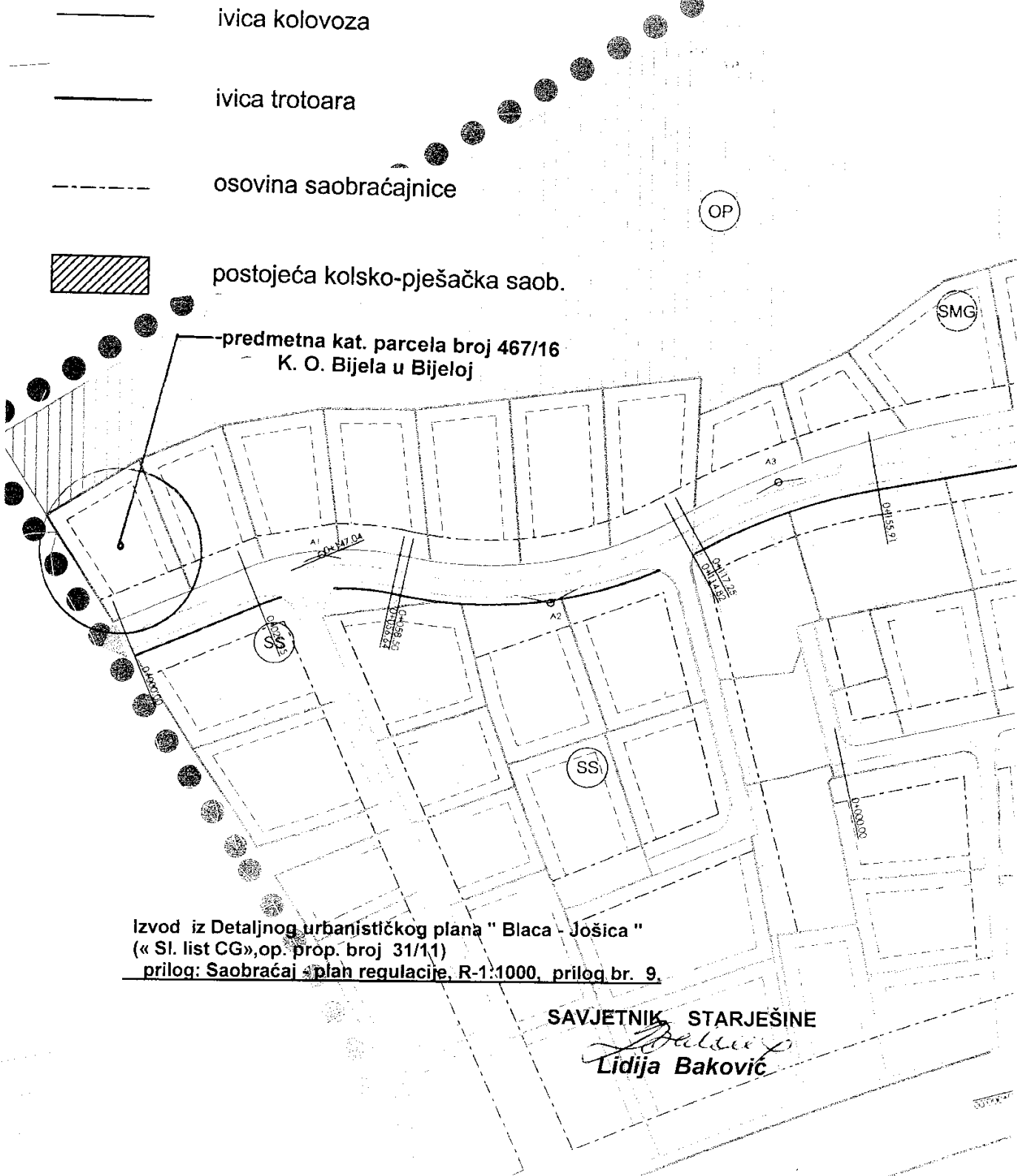
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)

prilog: Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 6**,  
tekstualni dio plana tačka 12. strana 100.

SAVJETNIK, STARJEŠINE  
*Lidija Baković*  
**Lidija Baković**

---

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Saobraćaj plan regulacije, R-1:1000, prilog br. 9.


SAVJETNIK STARJEŠINE  
*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---



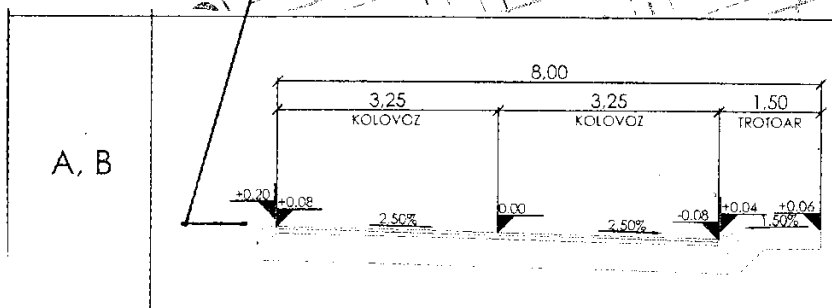
CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

- ivica kolovoza
- ivica trotoara
- - - osovina saobraćajnice

 postojeća kolsko-pješačka saob.

predmetna kat. parcela broj 467/16  
K. O. Bijela u Bijelolj

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE








Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Saobraćaj - plan nivelacije, R-1:1000, prilog br.10.

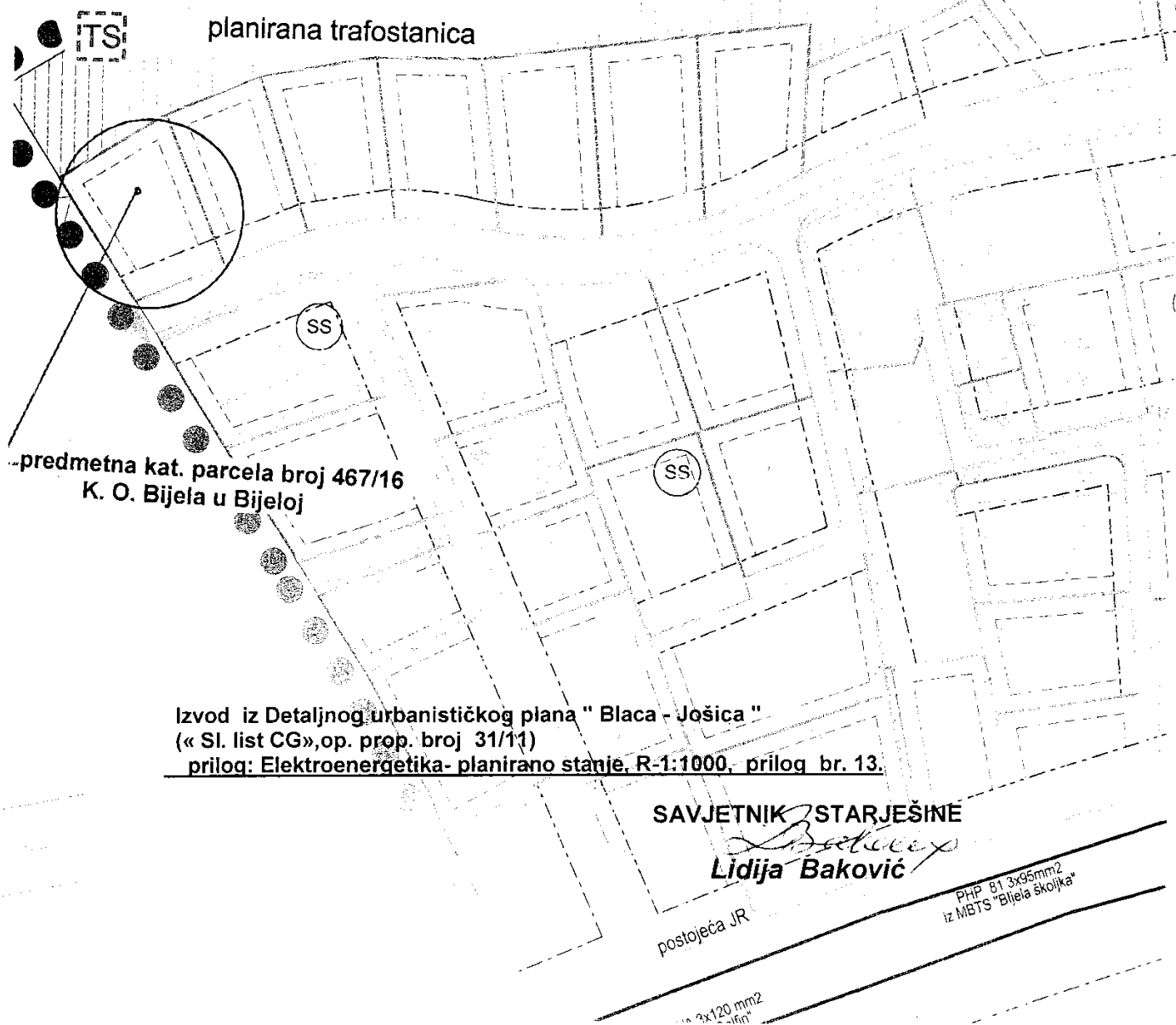
SAVJETNIK STARJEŠINE

*Lidija Baković*  
Lidija Baković



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

-  postojeći dalekovod 35 kV
-  postojeći dalekovod 10 kV
-  postojeća VN 10 kV podzemna mreža
-  postojeća trafostanica 10/0,4kV
-  planirana VN 10 kV podzemna mreža



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« SI. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Elektroenergetika- planirano stanje, R-1:1000, prilog br. 13.

SAVJETNIK STARJEŠINE

*Lidija Baković*  
Lidija Baković

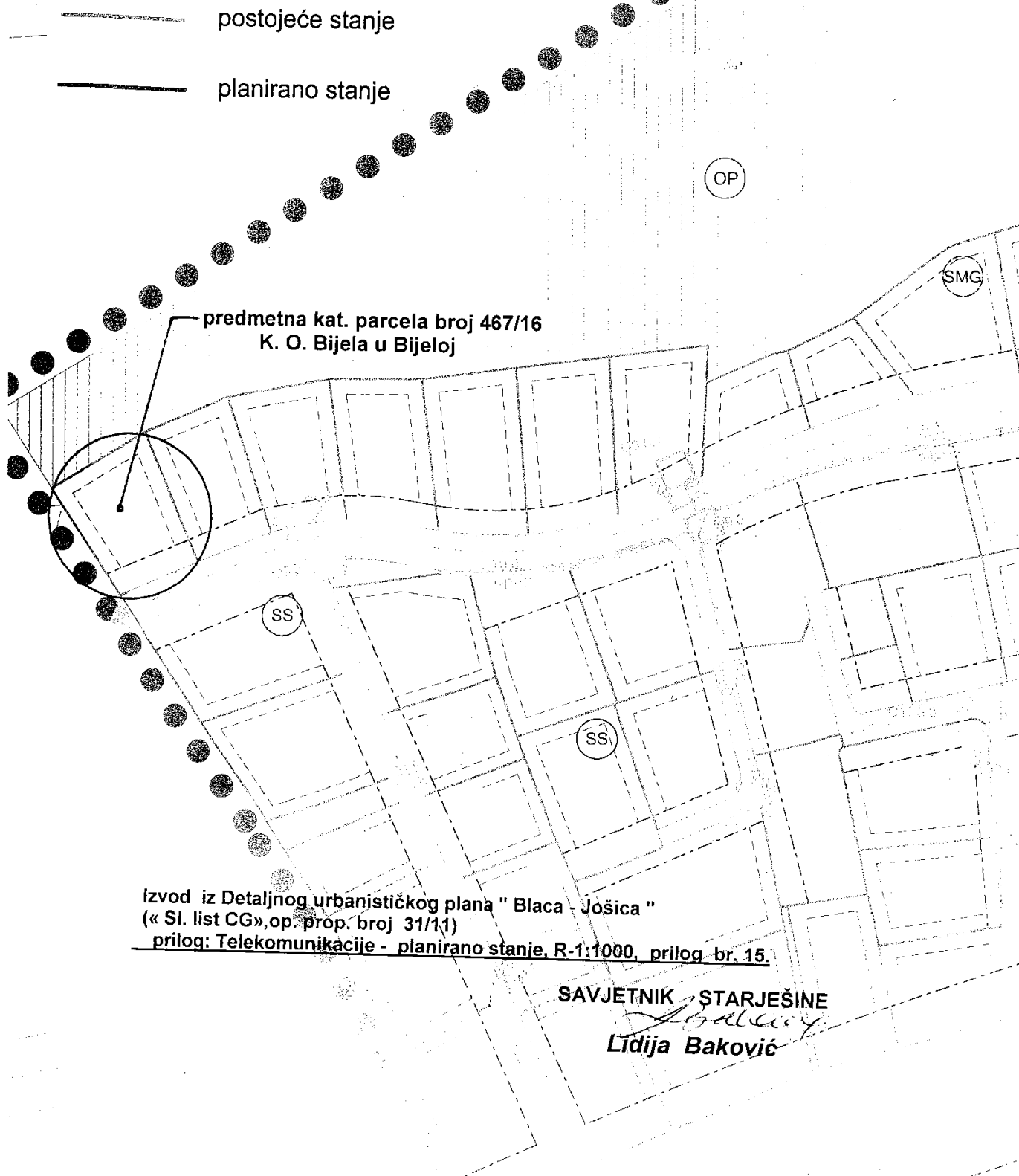
PHP B1 3x95mm<sup>2</sup>  
iz MBTS "Bijela školjka"

postojeća JR

3x120 mm<sup>2</sup>  
-fin"

---

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine





CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

postojeća vodovodna mreža

OP

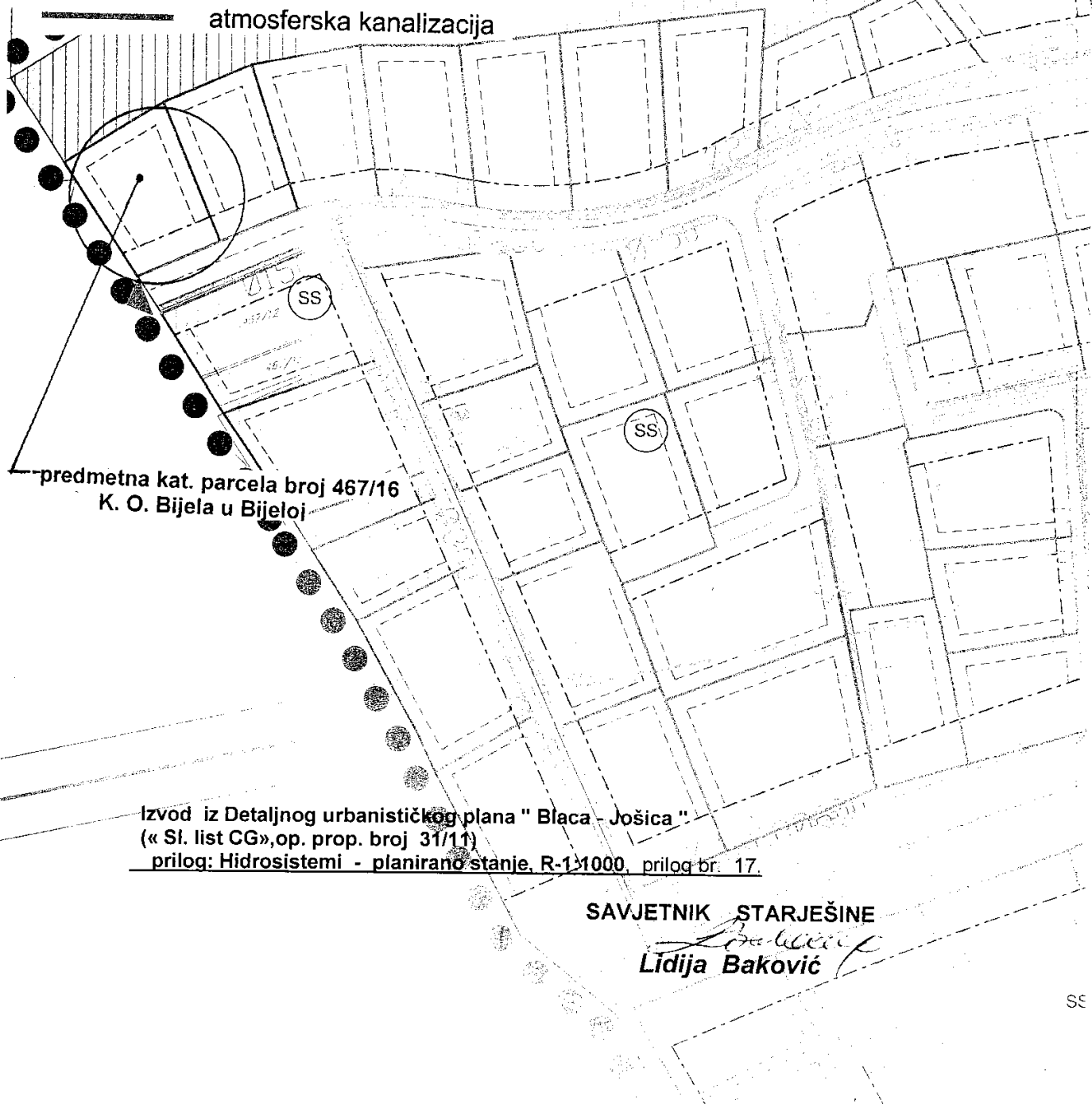
nova vodovodna mreža

postojeća fekalna kanalizacija

SMG

nova fekalna kanalizacija

atmosferska kanalizacija



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Hidrosistemi - planirano stanje, R-1:1000, prilog br. 17.

SAVJETNIK STARJEŠINE

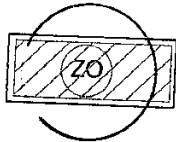
*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG -NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-170/2015  
Herceg – Novi, 17.03.2015. godine

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

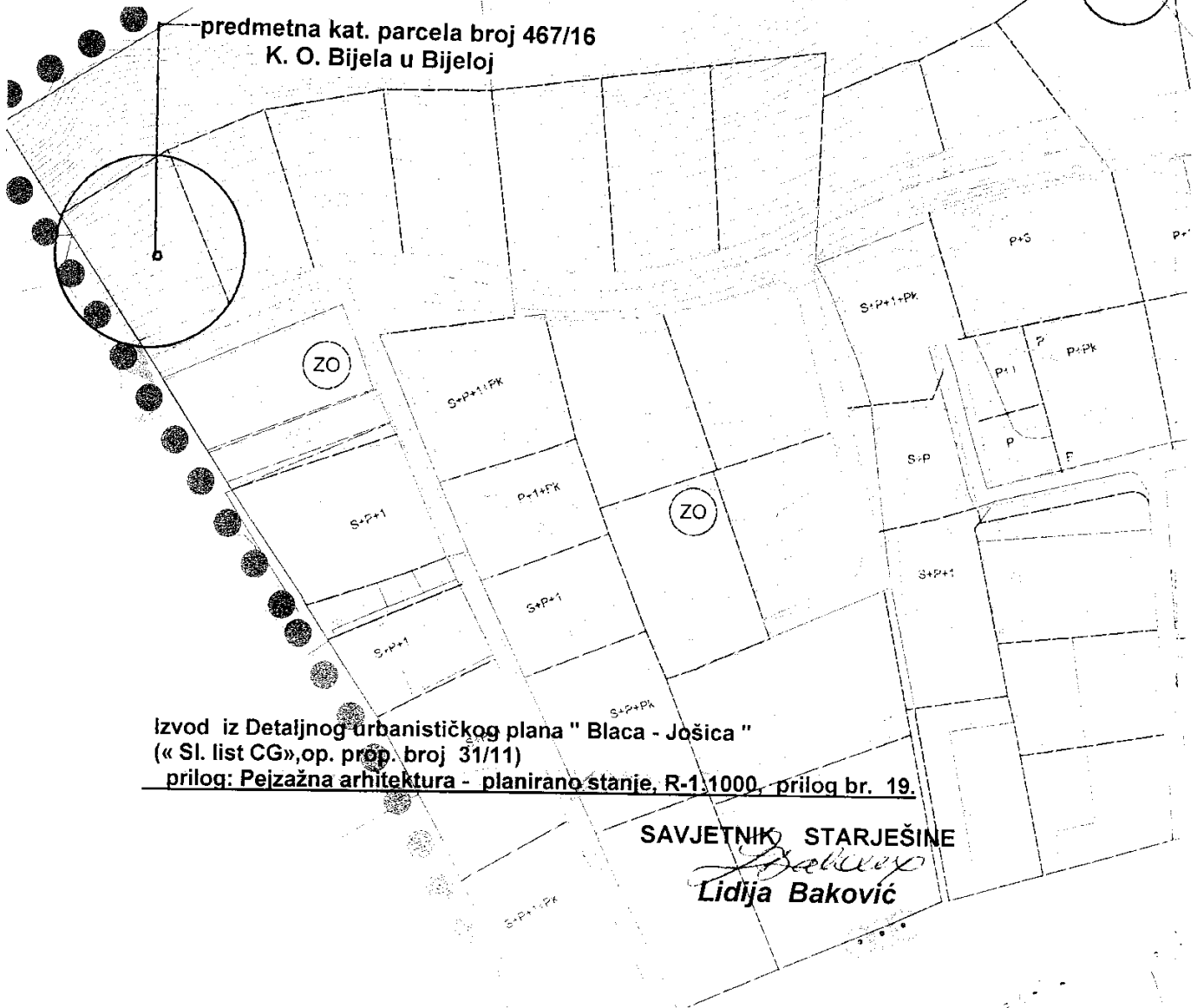


zelenilo individualnog stanovanja



zelenilo hotela

predmetna kat. parcela broj 467/16  
K. O. Bijela u Bijeloj



Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana " Blaca - Jošica "  
(« Sl. list CG», op. prop. broj 31/11)  
prilog: Pejzažna arhitektura - planirano stanje, R-1.1000, prilog br. 19.

SAVJETNIK STARJEŠINE  
*Lidija Baković*  
Lidija Baković

---



**ВОДОВОД И  
КАНАЛИЗАЦИЈА**

86340 ХЕРЦЕГ НОВИ  
Пут за Хидроелектро Брод 3  
Жирофану: 525-1470-98, 510-188-18  
ГРК 02293198 ПДБ 20211-00090-7  
e-mail: vodovodni@t-com.me  
Централна: +382 (0) 31 323-109  
Директор: 322-174  
Технички сектор: 323-153  
Телефакс: 322-080  
www.vodovodninoi.co.me

Број: 05-719/15-1  
Херцег Нови, 30.4.2015.год.

*Udijci*

**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ**  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
**ИВОВИЋ РАДЕ**  
Каменари бб, КАМЕНАРИ

**ПРЕДЛОГ број 02-719/15 од 20.3. 2015, ВЕЗАНО ЗА ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА  
ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта у зони намјена површина становања малих густина – ознаке СМГ, на урбанистичкој парцели УП6, П = 512,00 m<sup>2</sup>, која се састоји од катастарске парцеле број 467/16 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-170/2015 од 17.3.2015. констатује се и предлаже :

- ❖ До ове катастарске парцеле не постоји канализациона инфраструктура. Прво градско ревизионо окно је на удаљености сса 300 м .
- ❖ До изградње колектора према ДУП-у "Сл.лист.ЦГ", оп.проп. број 31/11 ,предлажемо као прелазно рјешење изградњу водонепропусне септичке јаме .

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ**  
**ХЕРЦЕГ НОВИ**

Примљено:			
Орган једн.	Број	Архив. шиф.	Број јед-сет
	02-3-350-170/15-1/2		

Референт за прикључке  
на ВиК мрежи  
*Љиљана Пасуљевић*  
Љиљана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководиоцац  
*Мић Стојановић*  
Мић Стојановић  
дипл.инг.грађ.



---

Lidijca



Број: 05-719/15  
Херцег Нови, 29.4.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ,  
КОМУНАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Примљено:	29 APR 2015		
Орган једини:	Број	АРХ. ШИС	ПРЕДЛОГ ЗА ДОБИЈАЊЕ
	02-3-350-170/2015-111		

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
ИВОВИЋ РАДЕ  
Каменари бб, КАМЕНАРИ

**ПРЕДЛОГ број 02-719/15 од 20.3.2015**  
**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНТСКО**  
**ВОДОВДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта у зони намјена површина становања малих густина – ознаке СМГ, на урбанистичкој парцели УП6, П = 512,00 m<sup>2</sup>, која се састоји од катастарске парцеле број 467/16 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-170/2015 од 17.3.2015. констатује се :

- ✧ До ове катастарске парцеле не постоји изграђена водоводна мрежа ;
- ✧ Са цјевовода DN 80 mm ,треба наставити изградњу PEHD цјевовода DN 80 mm у дужини 25 m ;
- ✧ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак PEHD DN 25 mm(унутрашњи пречник) ;
- ✧ На мјесту прикључења треба предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за лаки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ✧ Водоводну цијев, полагасти путем , у ров димензије 0,30 x 0,60 m на слоју пијеска (фракције 0 - 4 mm) d =10 cm ,гдје се након полагања цијеви наноси слој пијеска исте дебљине ;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјери DN 19 mm (ИНСА)за сваку стамбену јединицу посебно ;
- ✧ До ове катастарске парцеле не постоји канализациона инфраструктура. Да би се на овој и суседним парцелама обезбједило одвођење фекалних вода предлажемо да се према усвојеном ДУП-у "Сл.лист.ПГ", општински прописи број 31/11 изради :

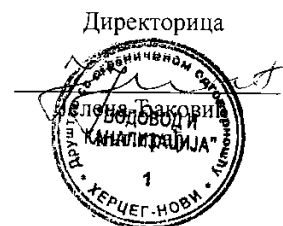
**1. Главни пројекат канализационог колектора PVC DN 200 mm .**  
на које ће сагласност издати сагласност Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине и по којима ће се колектор изградити .

**Достављено :**

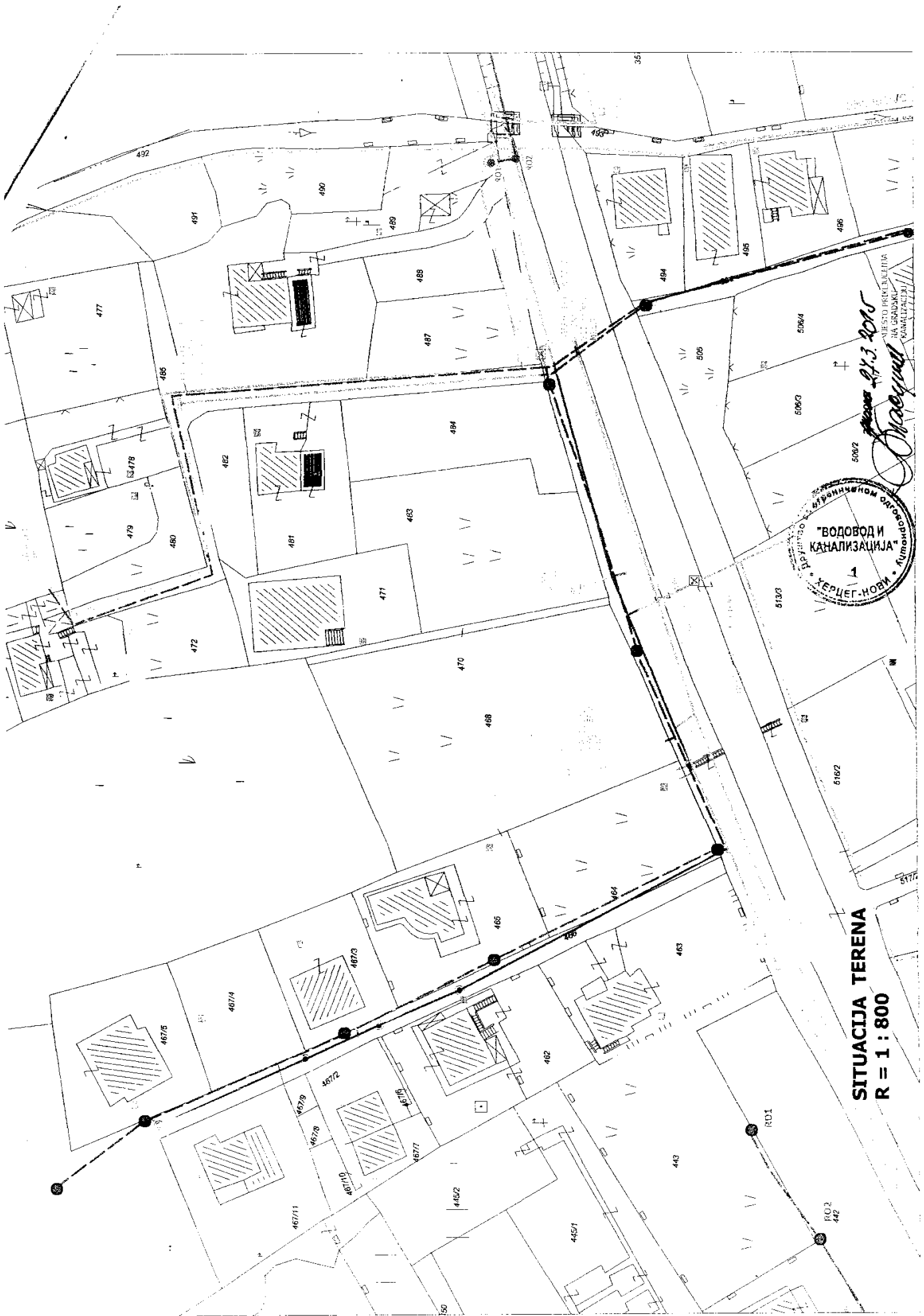
- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВиК мрежи  
*Масимила*  
Љиљана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководиоца  
*М. Стојановић*  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.







**SITUACIJA TERENA**  
**R = 1 : 800**



*Prof. dr. sc. Miroslav*  
MESTO PROJEKTOVANJA  
ZA GRAĐEVINARSTVO  
I KANALIZACIJU

