

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-207/2015
Херцег-Нови, 27.05.2015. године

Анка Караџић
Бањалучка бб.
Херцег Нови

Рјешавајући по захтјеву **Анке Караџић**, на основу члана 62а Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14) и увида у Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03), Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине Општине Херцег-Нови издаје

УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације

за изградњу објекта на локацији која се састоји од урбанистичке парцеле УП117 а која се састоји од катастарске парцеле бр. 1427/2 К.О. Топла, Општина Херцег Нови

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

1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1427/2 К.О. Топла од 27.03.2015.г. издата од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000;
- Оригинал Геодетске ситуације терена катастарске парцеле бр. 1427/2 К.О. Топла, Р-1:200, која је израђена од „ГЕОДАТА“ Д.О.О. Херцег Нови дана 21.03.2015.г.;
- Оригинал Преписа листа непокретности бр. 1258 за К.О. Топла који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 28.04.2015.године;

2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:

Предметна локација се састоји од УП 117 а која одговара катастарској парцели 1427/2 К.О. Топла.

- **Параметри регулације:**

- Минимално удаљеност од сусједне локације **1.50 м**;
- Минимална површина локације **300м²**;
- За објекте обезбједити колски или пјешачки прилаз;

3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија IIIe		Температура	
Нагиб терена	15°-20°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	1,5 - 4 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	Условно стабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	120 - 200 KN/m ²	Облачност	
Сеизмичка микрорејонизација		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год ведрих дана има 104,7	
Зона	ЦЗ	Инсолација	
Сеизмичност	Q _{max} =0,24q K _c =0,12	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик	Инт.земљотреса IX (МЦС)	Количина падавина	средња год. 1970 мм
Инжењерскогеолошка карта		Интензитет и учесталост вјетрова	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина (41%)	
Насlage промјењљиве водопрпусности, релативно мале дебљине			

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

Према графичком прилогу Дуп-а Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03) (Лист 7-План намјене простора, предметна локација се налази у зони **С16** – зона индивидуалног становања;

Чланом 4 Одлуке о спровођењу Просторног плана Општине Херцег Нови на важећу планску документацију ("Сл. лист ЦГ, оп. проп." број 35/09 и 21/10), одређено је да се услови регулације и урбанистички параметри изграђености, покривености и спратности који су дефинисани у плановима нижег реда и даље примјењују, осим ограничења максималне корисне површине индивидуалних стамбених објеката и максималног броја станова у истим). С тим у вези, за предметну локацију примјењиваће се најприје рјешења дефинисана ДУП-ом Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03), док се у дијеловима гдје ДУП није дао прецизне смјернице примјењује Просторни план Општине Херцег Нови-ППОХН (поглавље Ц - Смјенице и мјере за реализацију

Просторног плана Општине Херцег Нови: "Одредбе, правила и нормативи за израду урбанистичких планова, израду техничке документације и за издавање рјешења о локацији према Просторном плану Општине").

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

- Максимално дозвољени индекс изграђености K_i макс.= 1.8;
- Максимално дозвољени индекс покривености K_p макс.=0.4;

- **Максимално дозвољени вертикални габарит објекта :**

- Спратност : **П+2+Пк или С+П+1+Пк** (максимално 4 етаж);

Највећа дозвољена висина прочеља објекта, мјери се од коначно заравнатог и уређеног терена уз прочеље објекта на његовом најнижем дијелу до доње ивице хоризонталног вијенца прочеља, и износи према броју надземних етажа:

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

- Максимално дозвољени надзидак за поткровље: **1,50 м;**

- **Намјена објекта:** Стамбени објекат

5. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

- **Материјал конструкције:**

- темељи - армиранобетонски (тракасти, плочасти, на бунарима, на шиповима итд.), дефинисани статичким и сеизмичким прорачуном, уз обавезан доказ статичке стабилности конструктивних елемената цијелог објекта у статичком и сеизмичком смислу, а у складу са претходним геомеханичким и геотехничким испитивањима тла;
- зидови бетонски, опекарски блокови, „ytong” блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе (да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
- стубови : армирано бетонски, камени, челични (са одговарајућом ПП заштитом);
- међуспратна конструкција: армирани бетон (пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Ytong итд.), дрвена (за постојеће старе објекте), челична (за објекте посебне намјене и већих распона);
- **кров објекта:** Крови требају бити коси, нагиба 21-26°, двоводни или разуђени. Сљеде крова мора се поставити по дужој страни објекта, а на нагнутом терену препоручује се да је паралелно изохипсама. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер

цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба. Кровна равна тече у континуитету од сљемена до вијенца. Кров мора бити покривен цријепом: купа каналица или медитеран цријеп. Забрањује се употреба лима или валовитог салонита у било којој боји и за покривање било којих површина, осим на већим пословним, спортским и јавним објектима. У оквиру традиционалних средина гдје се још задржао покривач каменим плочама као чест, препоручује се коришћење таквог покривача. Може се одступити само у ширини кровних надозиданих прозора (ткз «белведери») у ком случају тај дио кровне равни има мањи нагиб, који се може завршити, или на сљемену крова или прије њега.

- **спољни зидови:** малтерисани и бојени бијело, „ублажено бијелом бојом“, свијетлом пастелном бојом или бојом у земљаним тоновима, обложени каменим плочама, зидани каменом (традиционални правоугаони слог). Код зидова од камена, спољни отвори морају бити оивичени каменим шембранама; каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине; опрезна примјена лукова-поготово равни лук, плитке сегментни лук;
 - **спољна столарија:** дрвена са шкурама, бојена зелено, бијело или браон, или савремена интерпретација дрвене столарије;
 - **балконска ограда** од кованог гвожђа, прохрома, пуна или дјелимично зидана (без коришћења оградних „барокних“ стубића-балустрада) итд. минималне висине 110 цм (према техничким прописима);
 - изглед и квалитет архитектонског рјешења морају бити у складу са квалитетом амбијенталних вриједности локације - по принципима традиционалне амбијенталне архитектуре;
 - условљава се употреба природних материјала и елемената обликовања, те адекватан изглед димњака ван равни крова. Препоручује се рационална типологија карактеристичних детаља или логично и складно прилагођавање тих детаља - димњака, олука, зидних истака, конзолица, малих балкона, ограда, камених оквира и сл.;
 - усправан прозор карактеристичних пропорција и мањих димензија ширине 0,8-1,0 (1,1) м, висине 1,0-1,3 (1,6) м. Ови прозори се узимају као пропорционална база према којој се усклађују димензије осталих отвора и елемената прочеља;
- **Услови за уређење парцеле:**
 - Терен око објекта, потпорне зидове, терасе и сл. треба извести на начин да се не нарушава изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједног земљишта, односно сусједних објеката;
 - Не препоручује се изградња потпорних зидова виших од : 2,00 м (а максимално 3,00м) уз обавезно облагање видљивих потпорних зидова каменом. У случају да је потребно изградити потпорни зид веће висине, тада је исти потребно извести у терасама, са хоризонталном удаљеношћу зидова од мин. 1,50м, а терен сваке терасе озеленити. Код изградње потпорних зидова уз јавну површину, лице зида не смије бити у бетону, већ се мора обложити ломљеним каменом у маниру сувомеђе;

- Постојеће сувомеђе у границама урбанистичке парцеле треба задржати у највећем могућем обиму са циљем заштите као пејзажних карактеристика;
 - Ограда према јавној површини: максималне висине **1,50 м**, док је ограда према бочним сусједима максималне висине **1,80 м** – искључиво унутар парцеле која се ограђује (комбинација камена, бетона и метала или ограде од пуног зеленила). Нису дозвољене монтажне ограде од префабрикованог бетона, пуне зидне ограде, ограде од необрађеног дрвета са металним шилџима, од бодљикаве жице и све друге које угрожавају безбиједност људи, односно нарушавају естетску вриједност околине; Ограда се поставља по граничној линији парцеле и то уз сагласност власника сусједне парцеле.
 - Врата и капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије;
 - **Потребно је обезбједити у свим двориштима индивидуалних стамбених објеката најмање једно мјесто за паркинг или гаражу;**
- **Партерно уређење терена :**
 - Дозвољена поплочана површина на слободном дијелу урбанистичке парцеле 30%, поплочано каменим плочама (или одговарајућом замјеном у складу са амбијентом типа арт-бетон или неклизационе керамичке плочице одговарајуће текстуре и боје);
 - обезбједити минимум 70% слободног дијела предметне локације за озелењавање с обзиром на осјетљивост услова станишта планирањем аутохтоног високодекоративног дендроматеријала (кроз пројектну документацију дати приказ процентуалног учешћа хортикултурног уређења парцеле);
 - препоручују се одрине на перголама изнад тераса и око куће;
 - одвод површинских вода у колектор кишне канализације;
 - расвјету простора колских, пјешачких комуникација и зелених вртних површина треба извести пажљиво одабраним ниским расвјетним тијелима, са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора;
 - **Услови за пејзажно обликовање локације:**
 - Техничка документација (Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији;**
 - За зелене врсте око стамбених објеката препоручују се
 - Phoenix canariensis – канарска датула
 - Cupressus sempervirens - чампрес
 - Pinus pinea - пинија
 - Olea europaea - маслина
 - Laurus nobilis - ловорика
 - Eucalyptus globulus - еукалиптус
 - Citrus bigaradia – горка наранча
 - Tamarix sp. - тамарис
 - Pittosporum tobira – питоспор
 - Lagerstroemia indica – лагерстремија
 - Punica granatum – шипак, нар
 - Camellia japonica - камелија
 - Cordyline australis - кордилина
 - Bougainvillea spectabilis - богумила

- *Salvia officinalis* – жалфија, кадуља
- *Rosmarinus officinalis* - рузмарин
- за озелењавање пергола користити: винову лозу, киви и глицинију (*Wisteria sinensis*);
- користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте, различитог хабитуса (облика крошње), различитог времена цвјетања, различите боје лишћа и цвијета;
- избјегавати врсте које могу изазивати поленске алергије код људи.

6. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

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

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

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

7. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:

- **Заштита амбијента и културног наслеђа :**
 - заштита амбијента и културног наслеђа се мора спроводити поштовањем традиционалних начела организације и обликовања простора тј. свременом интерпретацијом принципа традиционалне архитектуре и организације простора. Форму објекта прилагодити топографији терена и амбијенталним вриједностима микролокације.
- **Заштита природних вриједности:**
 - приликом планирања објекта, потребно је сачувати квалитетна постојећа стабла прецизирана ознакама на скици плана локације (уколико их има);
 - извршити валоризацију постојећег зеленила, као и одговарајућу супституцију евентуално уклоњеног зеленила које расте унутар зоне предвиђене за изградњу објекта;
 - ново озелењавање вршити аутохтоним врстама;
- **Услови и мјере за заштиту животне средине:**
 - Утицаји на животну средину се могу посматрати кроз утицаје природних (геолошка ерозија тла, плувијална ерозија, флувијална ерозија и сеизмичност тла) и антропогених чинилаца (свеукупна

деградација природне средине изградњом грађевинских објеката, уништавање аутохтоне вегетације, урбанизација простора са стандардним факторима ризика по животну средину. Бука, прашина, визуелна дисхармонија, развијање непријатних мириса од депонија смећа и сл.) ;

- **Вода:** мјере заштите и санације минералних и пијаћих вода, затим регулисање отворених водотокова, као и трајно рјешење фекалне канализационе мреже ;
- **Тло:** вегетација је најбољи заштитник тла, како против ерозије, тако и због могућности да зеленило акумулира штетне материје, продукте саобраћаја, те се препоручује садња нижег и вишег растиња.
- **Ваздух:** мјере заштите ваздуха свде се на подизање тампона зеленила према главним изворима загађења (саобраћајнице).

- **Мјере заштите од елементарних непогода:**

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

- **Техничком документацијом предвидјети сљедеће мјере:**

- **Заштите од пожара** – израдом Елабората заштите од пожара са извјештајем о техничкој контроли истог, сходно чл. 89 Закона о заштити и спасавању („Сл.лист ЦГ”, бр. 13/07 и 05/08) и пратећим прописима . ;
- У складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. лист РЦГ“, 28/93,27/94,42/94,26/07 и „Сл. лист ЦГ”, бр. 28/11), а према опште важећим инжињерско-геолошким критеријумима прије израде техничке документације за предметне радове утврдити потребу за детаљним геолошким истраживањем тла (Пројектом геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елаборатом о резултатима извршених геолошких истраживања).
- Пројектом предвидјети мјере заштите од елементарних непогода сходно Закону о заштити и спасавању (“Сл. лист ЦГ”, бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11) и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода (“Сл. лист РЦГ”, бр. 8/93).

8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА :

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

3. У складу са чланом 115 , став 29 Закона о водама („Сл.лист РЦГ”, бр. 27/07) прописано је да уколико се предметном изградњом објекат не везује за јавну водоводну мрежу или јавну мрежу за одвођење отпадних вода, техничка документација треба да садржи и **Водне услове** издате од надлежног органа локалне самоуправе.
4. На пројекте инсталација се у поступку издавања грађевинске дозволе прибављају сагласности од надлежних јавних предузећа, даваоца свих претходних услова.

9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:

1. Инвеститор је обавезан да пропише пројектни задатак за израду техничке документације за предметну изградњу објекта уз обавезно поштовање ових урбанистичко-техничких услова.
2. Техничку документацију радити по свим потребним фазама у складу са: Законом о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14), овим условима, условима јавних предузећа за област инфраструктуре, свим важећим прописима, нормативима и стандардима за пројектовање, изградњу и коришћење ове врсте објеката, а на основу пројектног задатка инвеститора.
3. Техничка документација за потребе издавања грађевинске дозволе , сходно чл. 93 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14) се израђује у форми Идејног пројекта, односно Главног пројекта са извјештајем о извршеној ревизији, израђених у 10 примјерка, од којих су седам у заштићеној дигиталној форми.
4. Ревизија техничке документације мора бити у складу са чл. 86, 87,88 и 89 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14), као и у складу са Правилником о начину вршења ревизије идејног и главног пројекта („Сл.лист ЦГ”, бр. 81/08).

10. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :

1. Скица плана локације израђена на геодетској ситуацији катастарске парцеле бр. 1427/2 К.О. Топла, која је израђена од „ГЕОДАТА” Д.О.О. Херцег Нови дана 21.03.2015.г.;
2. Извод из Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03) за предметну локацију:
 - Прилог број 7 – **План намјене простора**;
 - Прилог број 10 – **Парцелација, препарц., регулација и нивелација**;
 - Прилог број 11 – **План регулације**;
 - Прилог број 11а – **План нивелације**;
3. **Одговор издат од Д.О.О. "Водовод и канализација" Херцег Нови број 05-1214/15 од 19.05.2015.** године на захтјев за добијање пројектантско-водоводних и канализационих услова за изградњу објекта на локацији која

се састоји од урбанистичке парцеле УП117 а која се састоји од катастарске парцеле бр. 1427/2 К.О. Топла, Општина Херцег Нови;

4. Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;
5. Поцедура-протокол издата од ЕПСГ ФС Дистрибуција, под бројем 40-00-17865 од 24.11.2011.год. – постављена на сајту Општине Херцег Нови;

Самостални савјетник,


Александар Жутковић, д.и.г.

Секретар,


Арх. Младен Кадих, дипл. инг.



ДОСТАВИТИ:

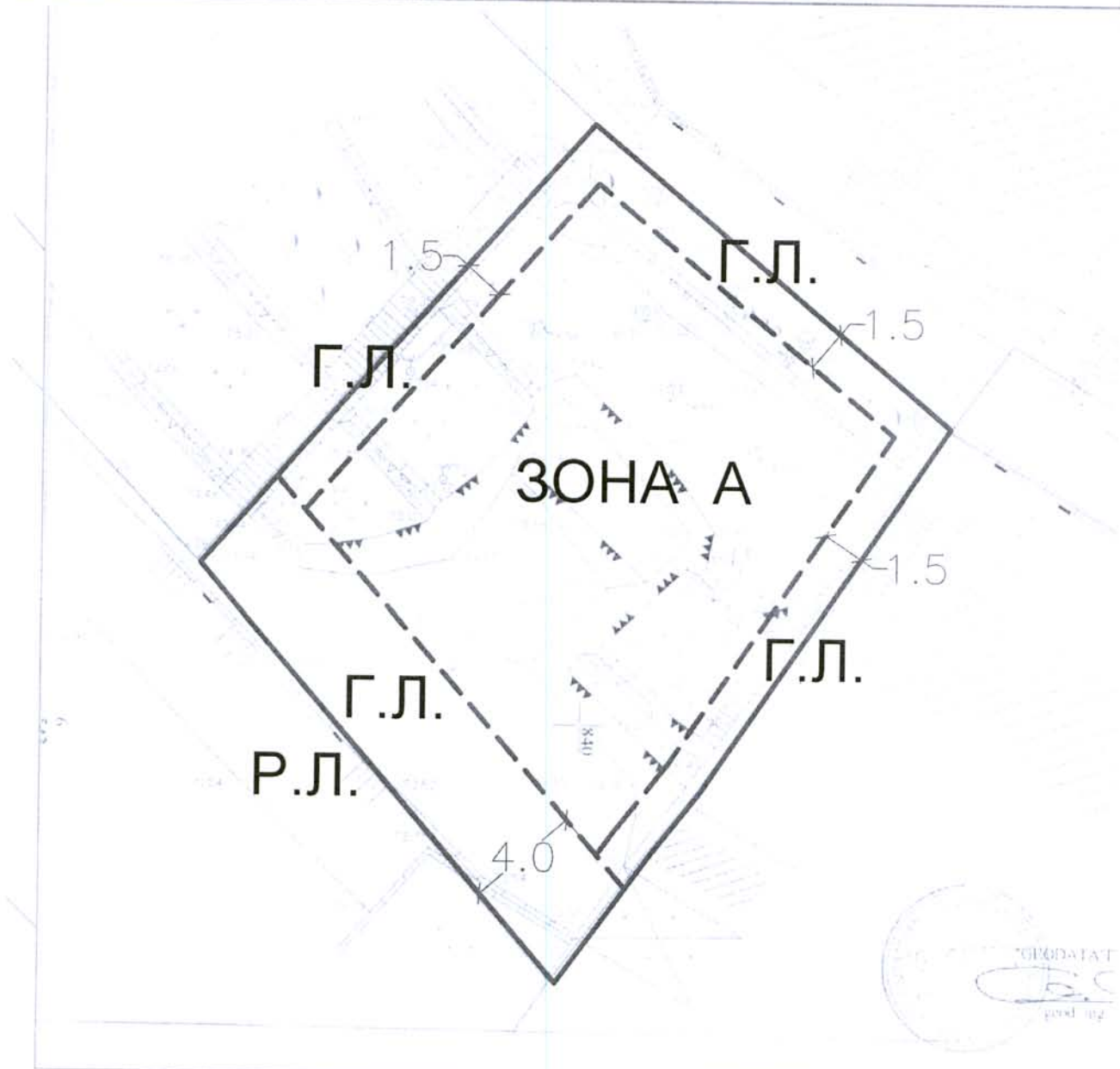
- Именованој,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- Архиви.

Графички прилог:

02-3-350-207/2015

Скица плана локације за урбанистичко техничке услове

Издатих на основу Детаљног урбанистичког плана Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп. број 27/03), а у сврху израде техничке документације за изградњу објекта



-- Г.Л. Грађевинска линија

— Р.Л. Регулациона линија

□ ЗОНА А- у оквиру које је могуће изградити тамбени објекат, а према свим параметрима прописаним у урбанистичко-техничким условима.



У Херцег Новом, 27. Октобра 2015. године

Самостални пројекат

Александар Жунјерски, дипл. инж. грађ.



ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-207/2015

Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03)
Прилог број 7 – План намјене простора

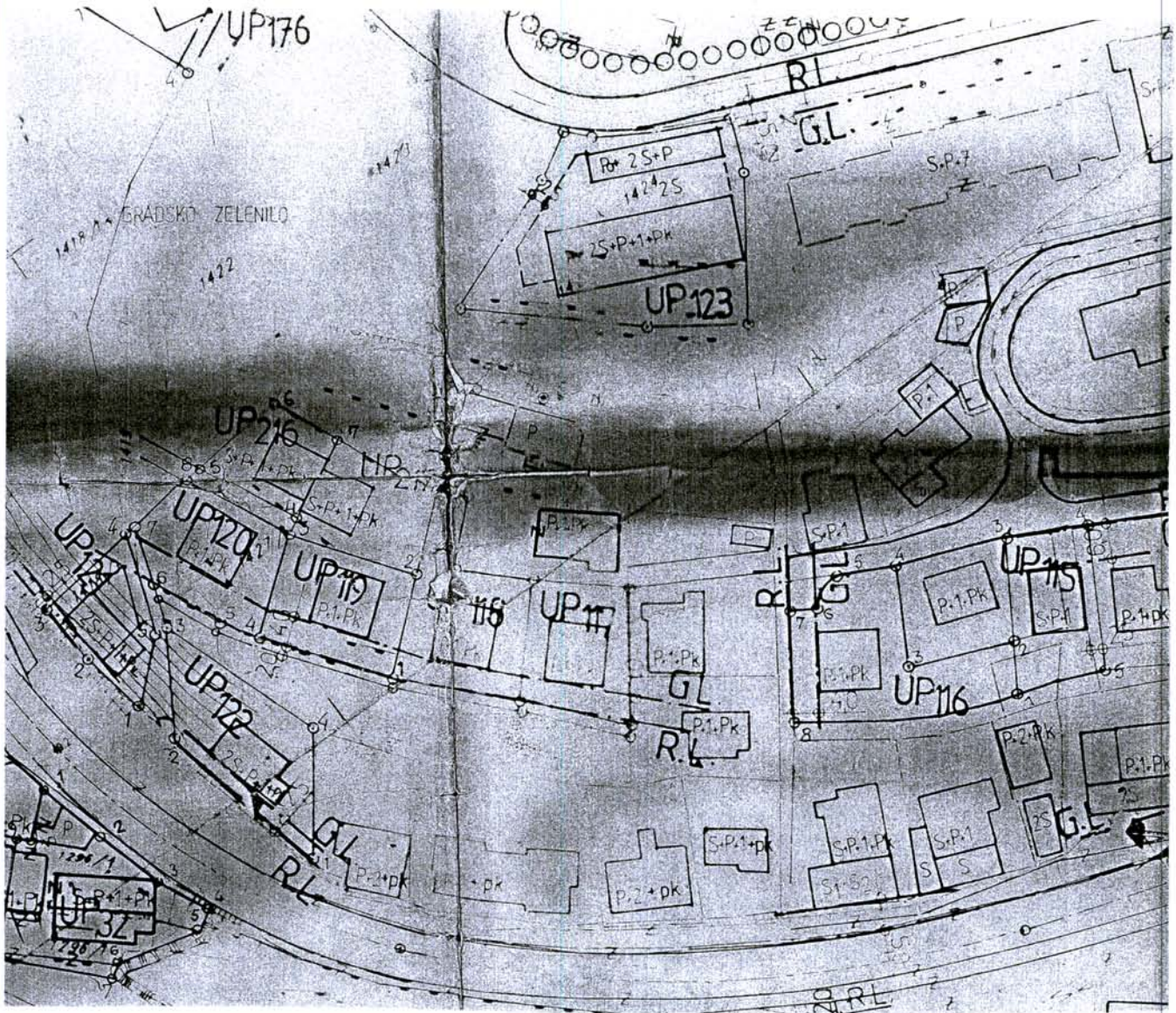


Самостални савјетник,
Александар Жутковић, диг.



ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-207/2015

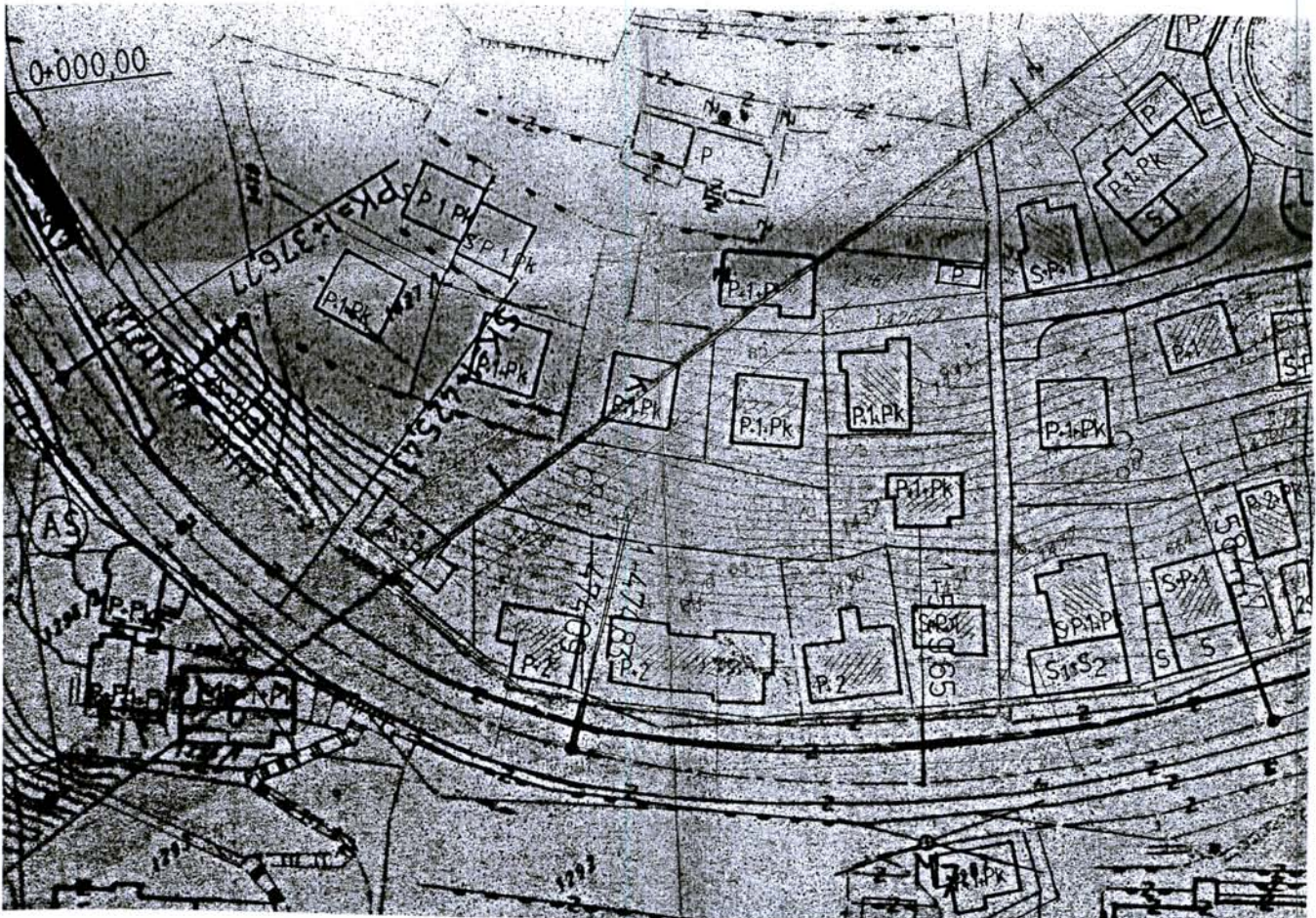
Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03)
Прилог број 10 – Парцелација, препарц., регулација и нивелација



Самостални савјетник
Александар Жутковић, диг.

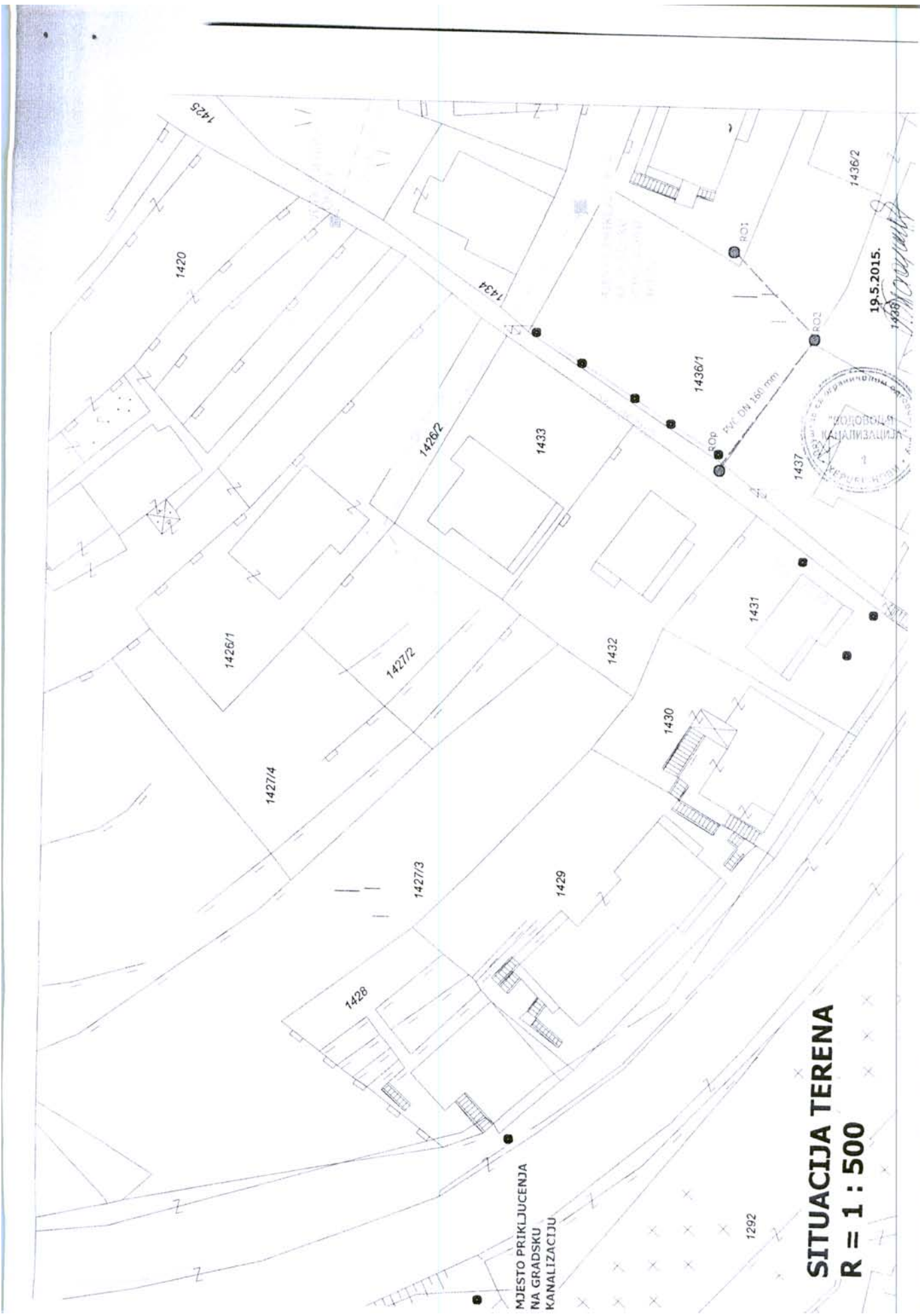
ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-207/2015

Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03)
Прилог број 11 – План регулације



Самостални савјетник
Александар Жутковић, диг.





Mjesto priključenja
na gradsku
kanalizaciju

SITUACIJA TERENA

R = 1 : 500

19.5.2015.



[Handwritten signature]