



Opština Herceg Novi

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI** ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### **ZA IZGRADNJU** PORODIČNE STAMBENE ZGRADE ILI PORODIČNE STAMBENE ZGRADE U OKVIRU KOJE SE MOGU PLANIRATI POSLOVNI PROSTORI

PLANSKI DOKUMENT: Detaljni urbanistički plan «Bijela-prema Vali»  
(»Sl. list CG«, op. prop. br .20/94 i 17/97)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA: Kovačević Vera iz Bijele

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 15.12.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: 02-3-350-233/2015  
Herceg Novi, 15.12.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodične stambene zgrade ili porodične stambene zgrade u okviru koje se mogu planirati poslovni prostori, maksimalne spratnosti P+1+Pk, u zoni individualnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 314/2 K.O. Bijela u Bijeloj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela –prema Vali« (»Sl. list CG«, op. prop. br.20/94 i 17/97).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Kovačević Vera iz Bijela b.b..

Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.04.2015. godine, pod brojem: 02-3-350-233/2015.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG": op. prop. broj 07/15) i Detaljni urbanistički plan "Bijela-prema Vali" ("Sl. list CG", op. prop. br.20/94 i 17/97).

### POSTOJEĆE STANJE :

#### • Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 314/2 k.o. Bijela od 15.04.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.1392 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2887/2015 od 17.04.2015. godine, kojim se dokazuje da je Kovačević Vera iz Bijele isključivi vlasnik katastarske parcele broj 314/2 k.o. Bijela. u površini od 371 m2, bez tereta i ograničenja.

#### • Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela –prema Vali« (»Sl. list CG«, op. prop. br.20/94 i 17/97).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.III: "Postojeće stanje", na predmetnoj parceli ne postoji izgrađen objekat.

Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.VI: "Regulacija prostora" predmetna parcela se nalaze u zoni "individualnog stanovanja", upisane maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk. (poglavlje 3. Uslovi za izgranju).

## **URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :**

### **1. PRIRODNI USLOVI:**

Uvidom u kartu II: "Prirodni uslovi, Karta pogodnosti terena za urbanizaciju", predmetna parcela se nalazi u **KATEGORIJI Ic** za koju važi:

- litološki opis: glina pjeskovita, oštrobriđni do poluzaobčjeni šljunak I pijesak (al, pr), oštrobriđno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline-drobina (dl)
- nagib terena: od 0° do 5°
- dubina do vode: 1,5 do 4,0 m
- stabilnost terena: stabilan
- nosivost terena: od 12 do 20 N/cm<sup>2</sup> (podliježe diferencijalnom slijeganju)
- seizmičnost: Zona: C2
  - Q<sub>max</sub> 0,20 (q)
  - K<sub>s</sub> 0,08
  - Intenzitet: (MCS) IX
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
  - min. srednja mjesečna 8-9 C
  - max. srednja mjesečna 24-25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)

### **2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:**

- Tekstualnim dijelom DUP-a, poglavlje 3.2 "Formiranje parcela" (strana 33.-34.), definišu se smjernice parcelacije po planskom dokumentu.
- Građevinska parcela je zemljište na kome se predviđa ili je već izgrađen građevinski objekat. Osnovni princip formiranja parcele u zoni individualnog stanovanja je da se, gdje god je to moguće, prihvati postojeća parcelacija uz poštovanje zadatih kriterijuma:
  - Površina parcele: min. 300 m<sup>2</sup>, a max. 700 m<sup>2</sup>;
  - Najmanja dimenzija parcele (dužina parcele po građevinskoj liniji) na dijelu u kome se nalazi objekat:
    - Slobodan objekat.....15 m;
    - Dvojni objekat..... 20 m;
    - Niz povezanih objekata...n x 8 m (3 ≤ n ≤ 5)
  - Parcela se mora naslanjati na javnu komunikaciju (kolska ili pješačka) najmanje 10,0 m (dužina parcele po regulacionoj liniji);
  - Udaljenij građevinske parcele ili planirane ulice sa kolovozom ne može biti veće od 25,0 m.
- Poštujući navedene uslove i smjernice parcelacije, kao i namjenu površina i uslove regulacije utvedene u grafičkom prilogu VI: "Regulacija prostora" u smislu člana 58. i 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara većem dijelu katastarskoj parceli broj 314/2 k.o. Bijela.**
- Površina urbanističke parcele **odgovara površini većeg dijela katastarske parcele broj 314/2 k.o. Bijela** i definisana je koordinatama prelomnih tačkama predmetne katastarske parcele, kao i novoplaniranim trasama postojećih saobraćajnica sa sjevero-istočne i sjevero-zapadne granice parcele.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele**, kao i tačna površina urbanističke parcele.

- **Položaj objekta na parceli** određen je građevinskom linijom označenom u planu i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele koje ne može biti manje od 2.50 m za osnovni objekat.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokcije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja porodične stambene zgrade ili porodične stambene zgrade u okviru koje se mogu planirati poslovni prostori, do maksimalne spratnosti P+1+Pk, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 314/2 k.o. Bijela, a u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima;

\* G.L. - je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najsturenijeg dijela objekta)

\* R.L. - je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT

#### NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu "individualnog stanovanja".

**Tabelarni prikaz za predmetnu urbanističku parcelu – zona "individualnog stanovanja".**

Broj UP	Površina UP m <sup>2</sup>	Kp-koeficijent zauzetosti	Ki-koeficijent izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
nije definisan DUP-om -date su smjernice parcelacije	odgovara površini većeg dijela kat parc 314/2 k.o. Bijela	0,4	0,8	P+1+Pk	porodično stanovanje ili porodično stanovanje u okviru koga se mogu planirati poslovni prostori

\* Kp- koeficijent zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta je količnik bruto površine gabarita objekta i površine lokacije

\* Ki- koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije

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

**NAPOMENA: tačna površina urbanističke parcele biće definisana Elaboratom parcelacije, na osnovu koje će se vršiti proračun Kp-koeficijenta zauzetosti, kao i Ki-koeficijenta izgrađenosti na istoj.**

- "Porodična stambena zgrada" je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice". (čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata "Sl. list CG". br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Najpovoljnija spratnost na približno ravnom i blago nagnutom terenu definisana opštim uslovima tekstualnog dijela DUP-a je: P+1+Pk (do 25 stepeni), te modifikacija te spratnosti prema uslovima terena (S+P+1).
- Maksimalno dozvoljena spratnost za predmetni objekat (prema grafičkom prilogu, list VI: "Regulacija prostora"): **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje)
- **Prizemni dio objekta se smatra suterenom** ukoliko se njegov veći dio nalazi ispod nivoa terena prije započinjanja izgradnje, odnosno ako, mjereno na sredini objekta, pod iznad ove etaže ne izlazi više od **1,40 m** iznad nivoa postojećeg terena (prema geodetskom snimku lokacije).

- **Potkrovni dio objekat se smatra stambenim potkrovljem** ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidak na ploči prethodne etaže ne prelazi **1,50 m**.
- **Maksimalan broj stanova u objektu: 4** (porodična stambena zgrada)

**Napomena:** maksimalna korisna površina za individualne stambene objekte i maksimalni broj stanova u istom, koji su definisani DUP-om „Bijela –prema Vali“ – ne primjenjuju se shodno odredbama Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG“, op. prop. br. 35/09 i 21/10)

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža prema PPOHN):

- za spratnost	<b>P+1+Pk: 9,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P+1: 8,00 m;</b>
- za spratnost	<b>P+Pk: 5,50 m;</b>
- za spratnost	<b>P: 4,00 m.</b>

Međusoban odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije, podrazumijeva uslove iz crteža „B“.

#### **4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:**

##### **• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

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

##### **• Materijali obrade:**

**Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama;

**Krov objekta:** obavezan kosi krov, dvovodan ili razuđen nagiba od 21 do 26 stepeni. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 do 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenju krova ili prije njega;

**Potkrovlje** treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama.

**Krovni pokrivač:** kupa kanalica ili mediteran crijep;

- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m do 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);

**Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m

**Oluci** - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima.

##### **• Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećim ambijentalnim vrijednostima lokacije.

- Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci, i grilje, trijemovi, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnje dvorište iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase okrenute moru i drugo.

## **5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:**

### **• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1,50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

### **• Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Tehnička dokumentacija (glavni ili idejni projekat) mora da sadrži projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture na predmetnoj lokaciji;
- Ozelenjavanje treba usloviti 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. Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (*Wisteria sinensis*);

Za kompoziciju zelenila, pored autohtonog, koristiti i alohtone vrste. Preporučuju se:

*Phoenix canariensis* – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucaliptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Tamarix sp.* – tamaris, *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, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila, *Passiflora ceorulea* – pasiflora, *Salvia officinalis* – žalfija, kadulja, *Lavandula officinalis* – lavanda, *Rosmarinus officinalis* – rumarin, *Iris germanica* – perunika, *Santolina sp.* – santoline, *Lantana camara* – lantana, itd....

### **• Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90 m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20 m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

## **6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:**

### **• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

### **• Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

Tehnička dokumentacija za izdavanje građevinske dozvole (Idejni ili Glavni projekat) mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i Elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd. shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlaštene organizacije;
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) . Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);

## **7. INFRASTRUKTURA:**

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

**Kolski i pješački prilaz:** obezbjeđen je sa postojećih prilaznih saobraćajnica (katastarska parcela broj 342 k.o. Bijela-javni put prema LN 250 k.o. Bijela, sjevero-istočnom granicom predmetne parcele i katastarska parcela broj 109 k.o. Bijela-javni put LN 250 k.o. Bijela, sjevero-zapadnom granicom predmetne parcele), čiji je poprečni profil **S1-S1**, definisan u prilogu VII .

**Parkiranje i garažiranje vozila:** U okviru sopstvene urbanističke parcele i to najmanje dva parking mjesta. odnosno planirani stepen motorizacije prema GUP-u je 1,1 PM/ domaćinstvu. (tekstualni dio DUP-a, strana 16.)

Kod formiranja parking prostora, koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,35 x 5,00 m.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od strane ovog Sekretarijata dana 09.09.2015.g. pod brojem: 02-3-231-259/2015.**

- **Elektroinstalacije:**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Ekelektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.  
Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

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

**8. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", o.p.br. 47/13).

- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

**9. OSTALI USLOVI:**

Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.

- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14 i 32/15)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87., 88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) da je tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu**, shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG". br.



28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Sl. list CG", br.28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

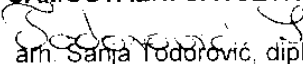
Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a. odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

**Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na zadatoj urbanističkoj parceli, shodno čl. 93. stav 1. tačka 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 i 33/14);
- b) Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I:**

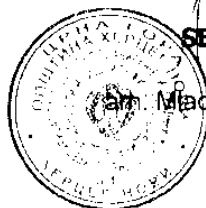
  
arn. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

  
Vladimir Gardašević dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanoj,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

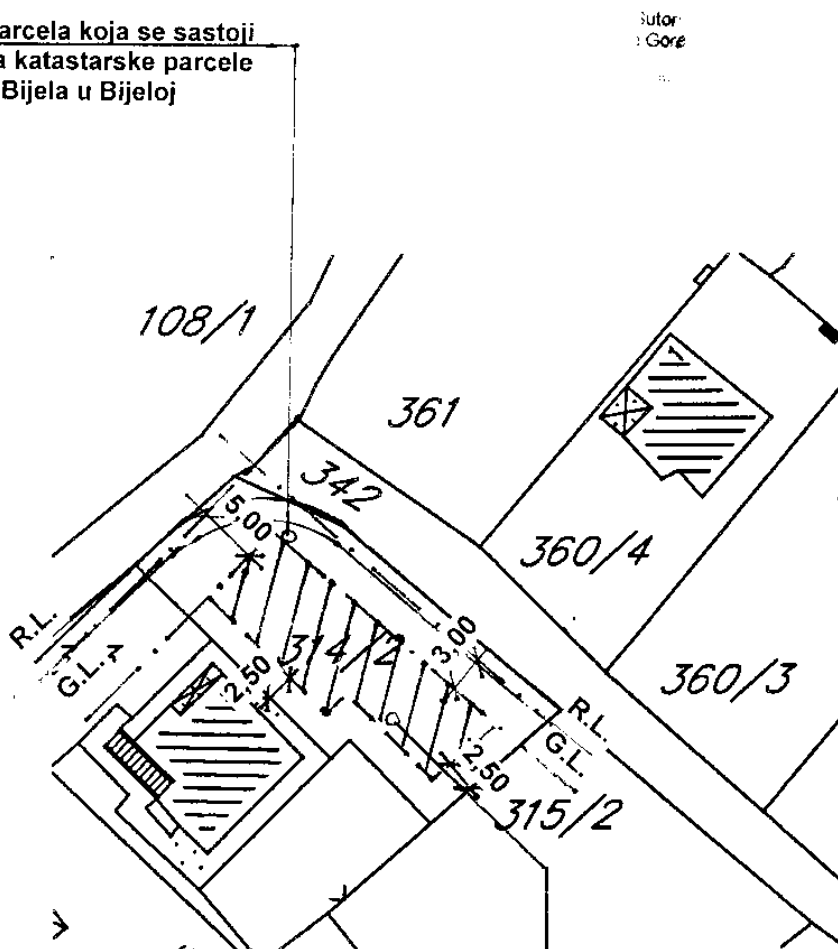


**SEKRETAR,**

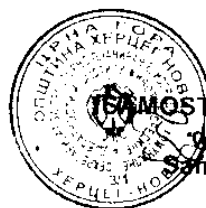
  
arn. Mladen Kadić dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE  
Broj: 02-3-350-233/2015 od 15.12.2015.godine  
Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

urbanistička parcela koja se sastoji  
od većeg dijela katastarske parcele  
broj 314/2 k.o. Bijela u Bijeloj



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA PORODIČNE STAMBENE ZGRADE ILI  
PORODIČNE STAMBENE ZGRADE SU OKVIRU KOJE SE MOGU PLANIRATI POSLOVNI  
PROSTORI, MAKSIMALNE SPRATNOSTI P+1+Pk, U ZONI INDIVIDUALNOG STANOVANJA,  
NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA  
KATASTARSKJE PARCELE BROJ 314/2 K.O. BIJELA U BIJELOJ,  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-233/2015



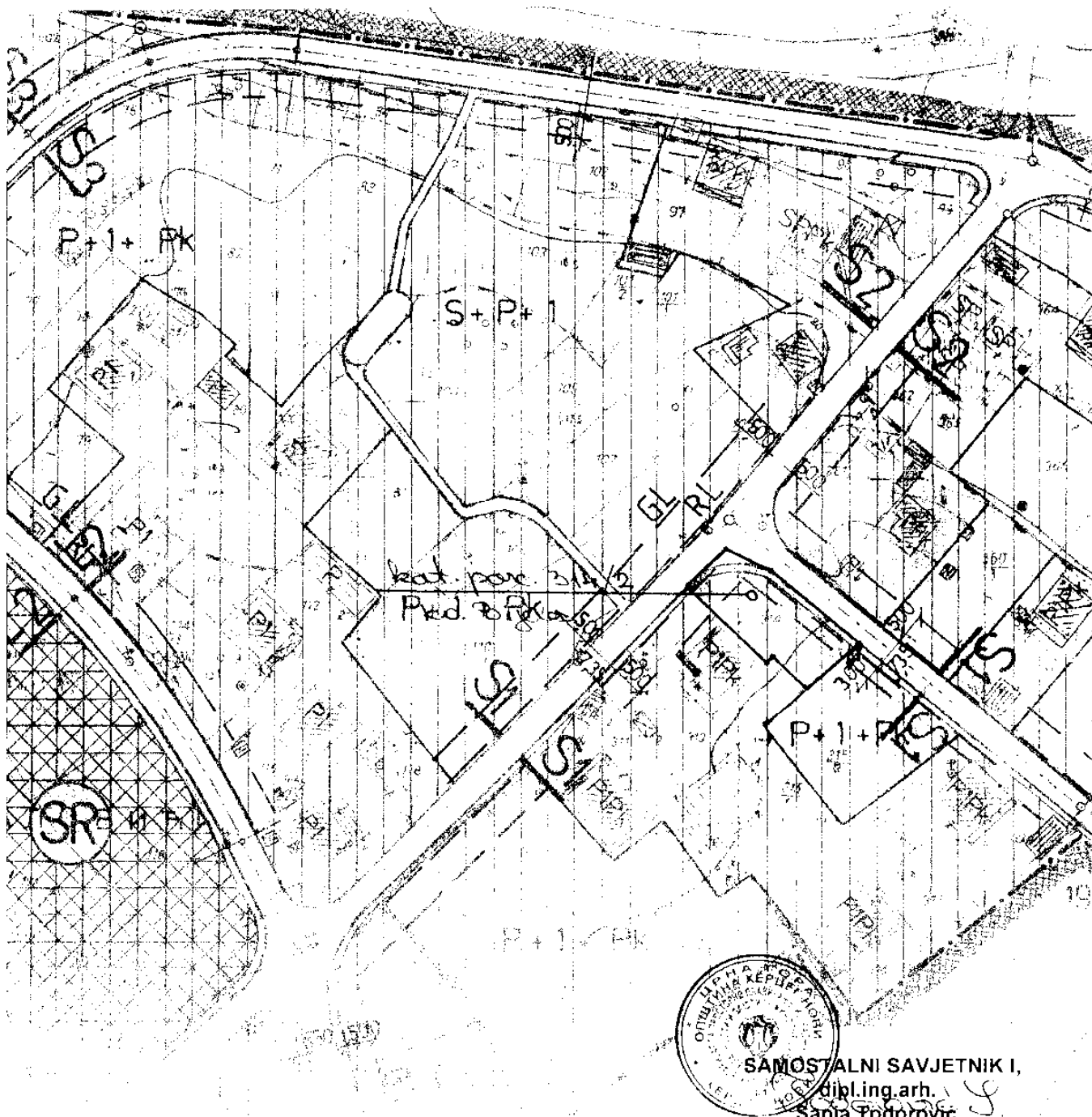
STAMOTALNI SAVJETNIK I,  
dpl.ing.arh.  
Sanja Todorović

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-233/2015  
Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

autor:  
Gore

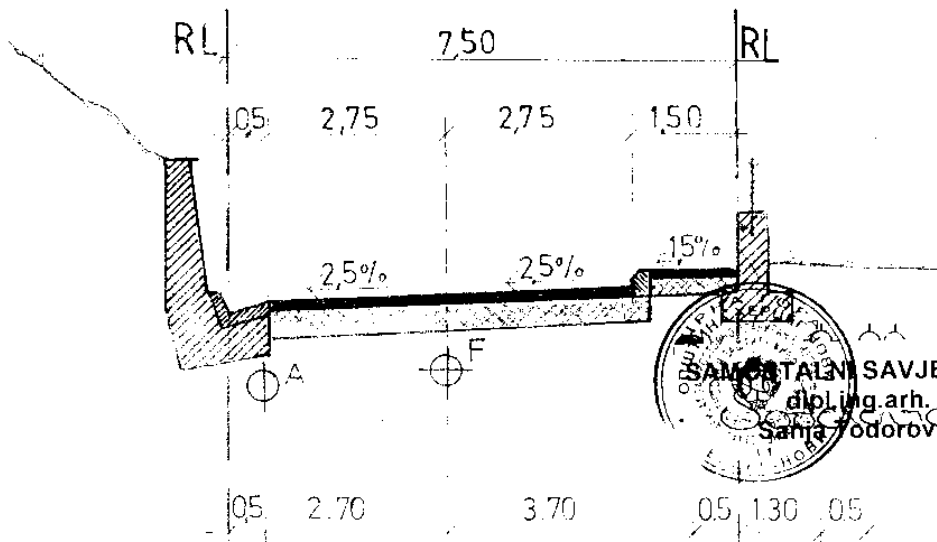
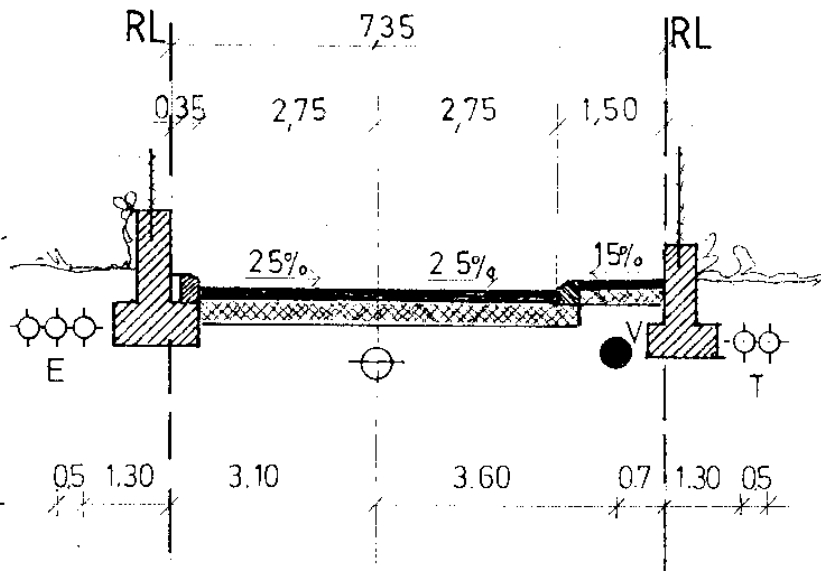
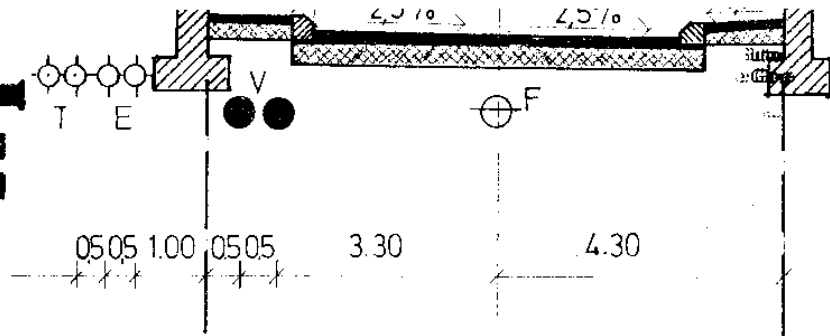
Prilog VI: Regulacija prostora



CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-233/2015  
 Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

Prilog VII: Poprečni profili

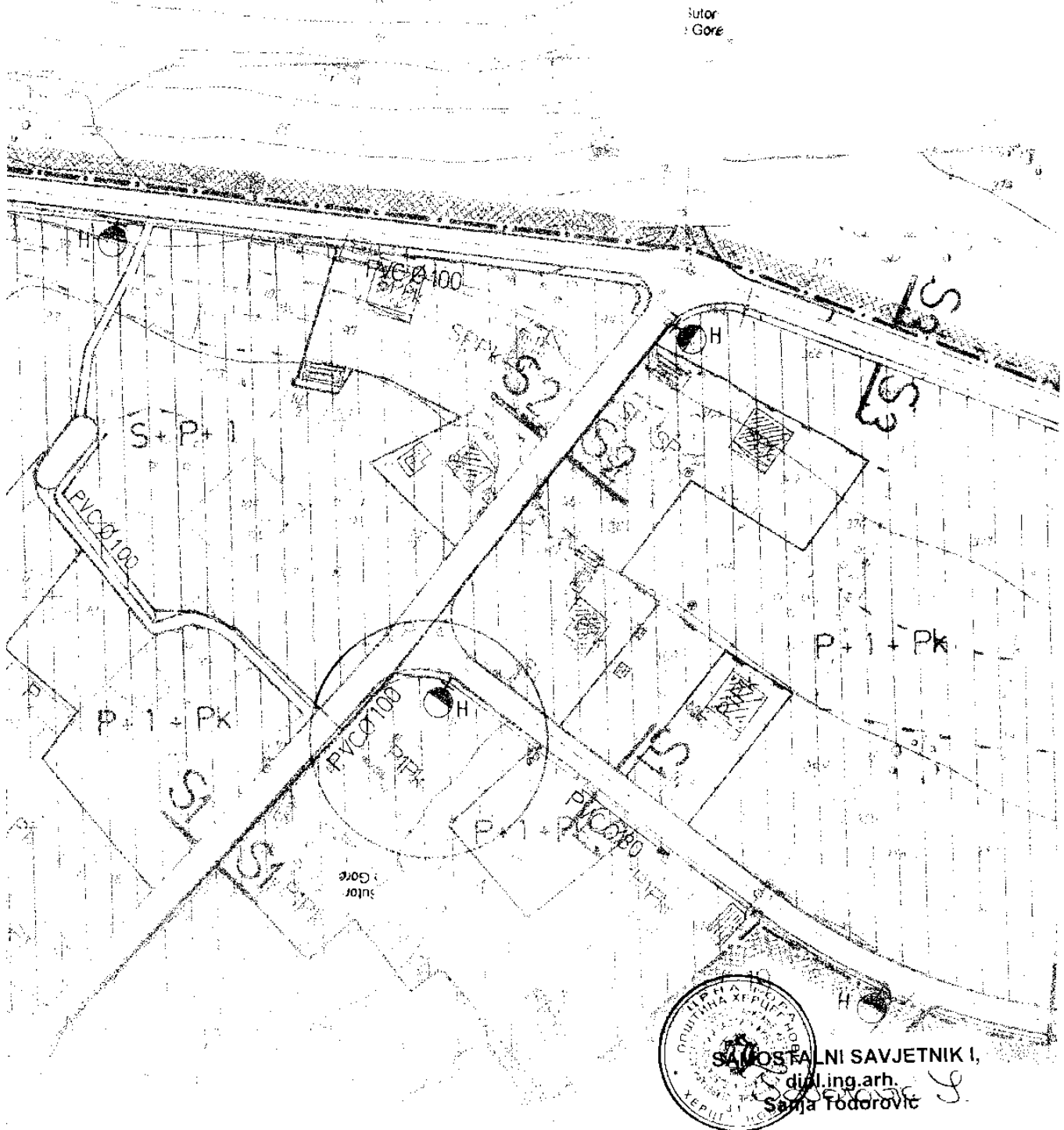


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,  
 dipl.ing.arh.  
 Sanja Odorović

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-233/2015  
Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

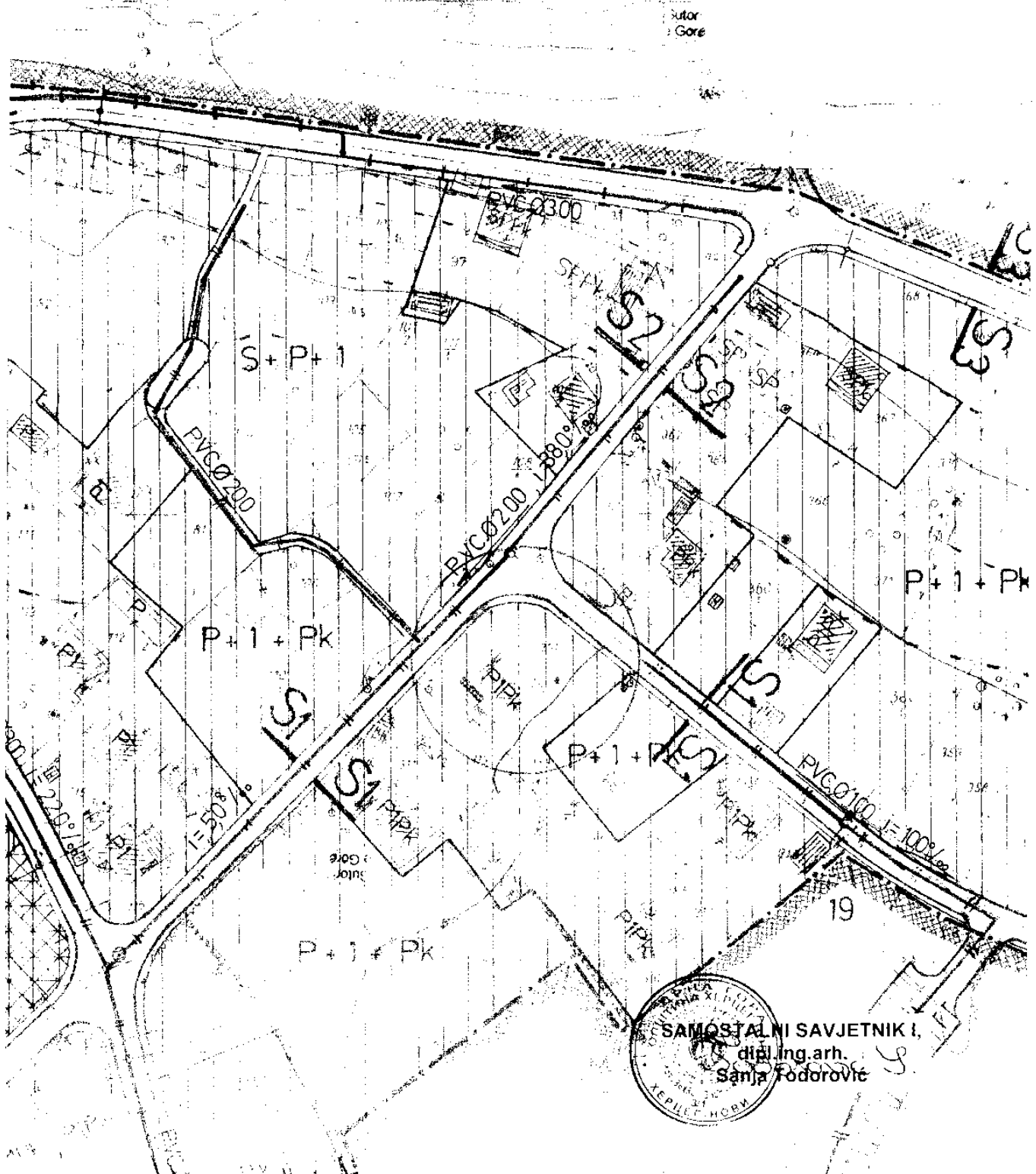
Prilog VIIIb: Vodospabdjevanje-planirano stanje



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-233/2015  
Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

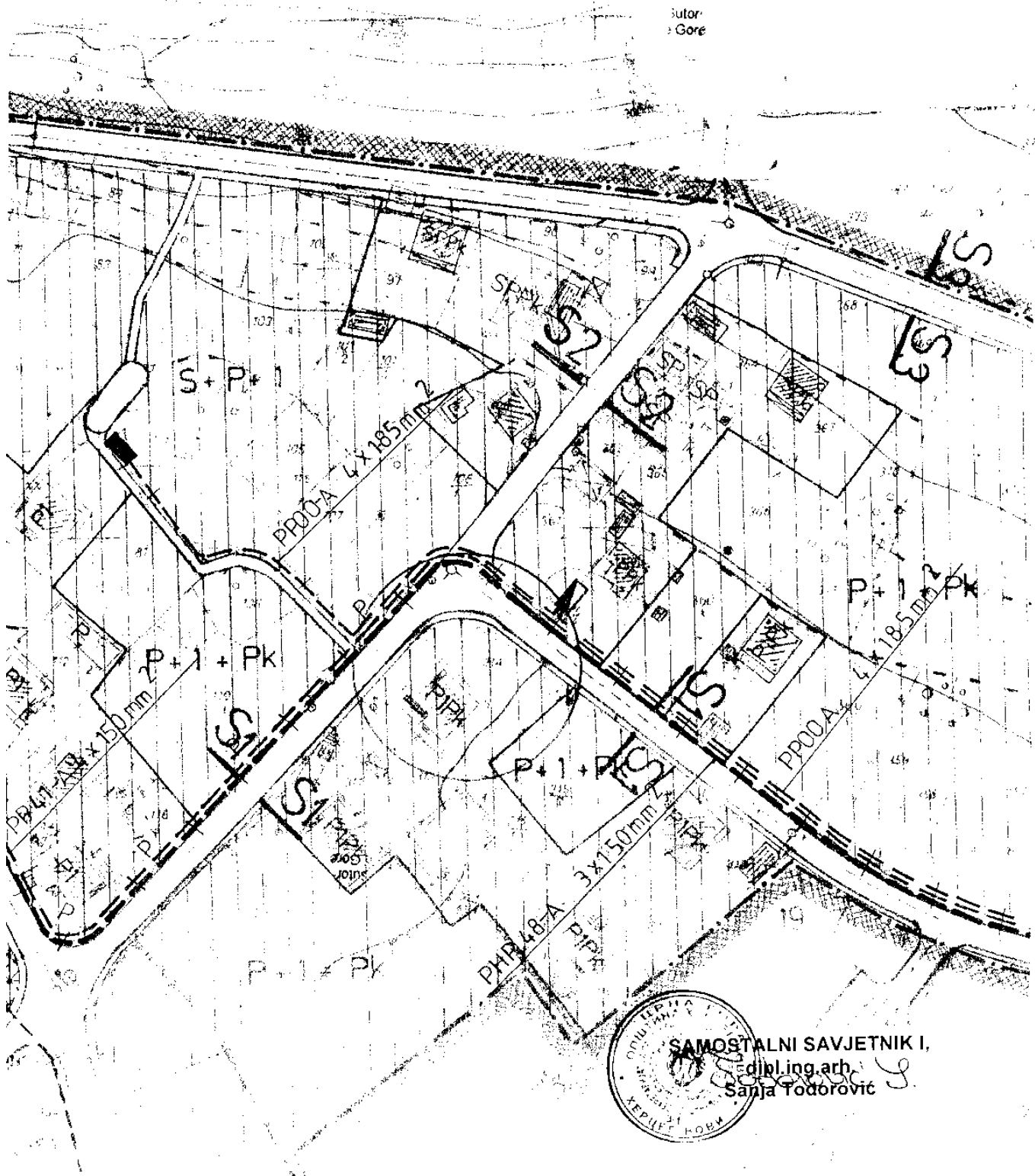
Prilog VIIIc: Fekalna i kišna kanalizacija-planirano stanje



CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-233/2015  
 Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

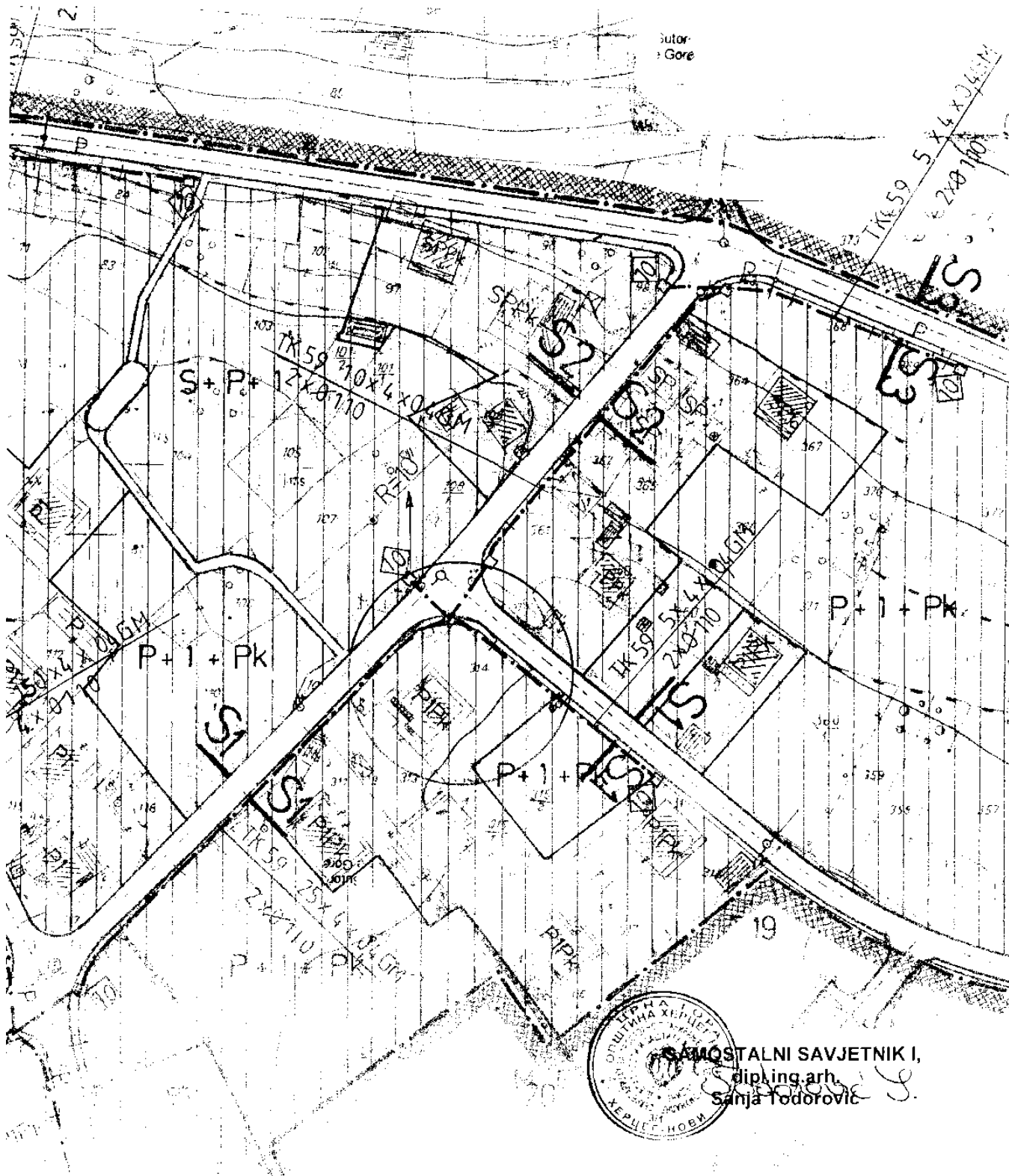
Prilog IXb: Elektromreža-planirano stanje



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-233/2015  
Herceg Novi, 15.12.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-prema Vali“  
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 20/94 i 17/97)

Prilog IXc: TT mreža-planirano stanje



SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorović

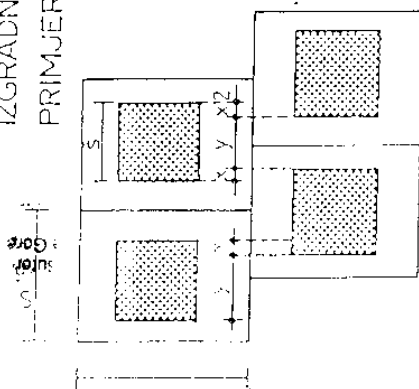


# GRUP 2001 -stanovanje-

OSNOVNI USLOVI I NORMA -  
TIVI INDIVIDUALNE STAMBENE  
IZGRADNJE

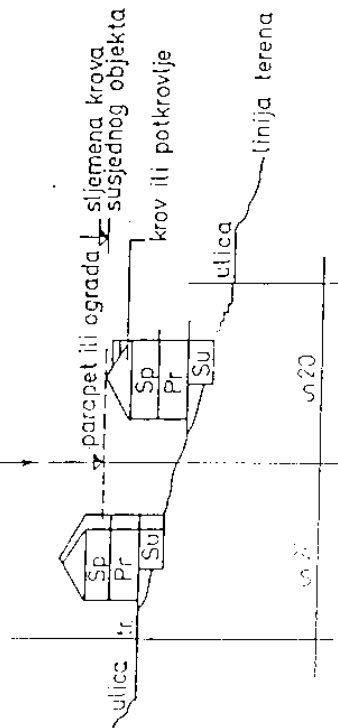
PRIMJER

USLOVI ZA HORIZONTALNO  
POSTAVLJANJE OBJEKATA  
NA NAGNUTIM TERENIMA  $\alpha \geq 3^\circ$



PRAVAC OPTIMALNE  
VIZURE (INSOLACIJE)

AKO SE  $\alpha \geq 3^\circ$  NEOPHODNO JE  
PRIORITIZIRATI SE SLEDEĆIH USLOVA:

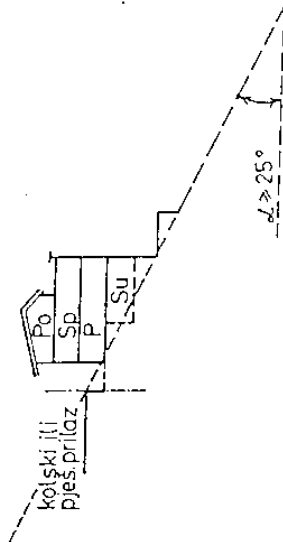
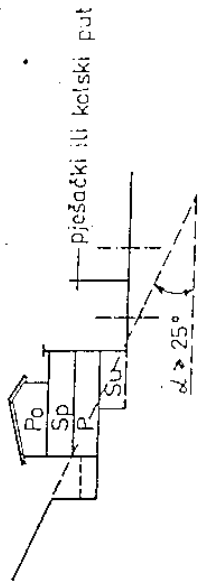


# GRUP 2001 -stanovanje-

OSNOVNI USLOVI I NORMA -  
TIVI INDIVIDUALNE STAMBENE  
IZGRADNJE

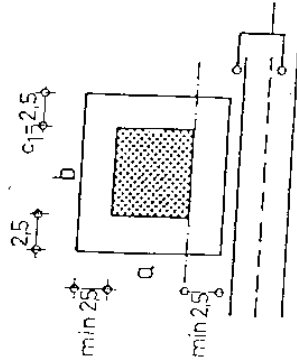
PRIMJER

MAX SPRATNOST ZA NAGNUTE  
TERENE  $\alpha \geq 25^\circ$



# Grup 2001 -stanovnice-

-OSNOVNI USLOVI I NORMATIVI  
VI INDIVIDUALNE STAMBENE  
IZGRADNJE  
PRIMJER 'A'

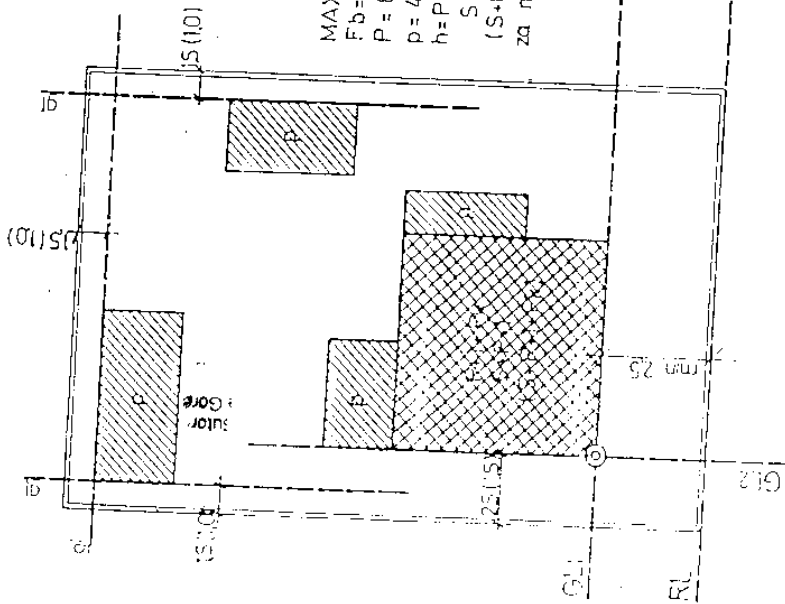


LOCIRANJE NOVOPLANIRANOG  
OBJEKTA

$a \times b = \text{min } 300\text{m}^2$

$c_1 = \text{min } 1,5\text{m}$ ; ako se lokacija  
graniči sa površinom na kojoj  
ne postoji i ne planirase izgradnja  
objekata, suprastrukture

TROTOAR } alternativna  
ULICA } pješaka staza



MAX. USLOVI  
 $F_b = 300 - 700\text{m}^2$   
 $P = 80\%$   
 $p = 40\%$   
 $h = P + 1 + P_k$   
 $S + P + 1$   
 $(S + P + 1 + P_k)$   
za  $n \geq 25^\circ$

OSNOVE  
URBANISTIČKO - TEHNIČKIH  
USLOVA ZA INDIVIDUALNE  
PARCELE



**ВОДОВОД И  
КАНАЛИЗАЦИЈА**  
D.O.O.  
Улица Краља Петра I  
Београд, Београд  
Број: 02307/15  
ИД: 207150000-7

Број: 05-2307/15  
Херцег Нови, 29.07.2015.год.

02-3-318-233/2015-1/2

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
**КОВАЧЕВИЋ ВЕРА  
БИЈЕЛА**

### ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева број 02-2307/15 од 24.07. 2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу „породичне стамбене зграде, спратности П+1+Пк, у зони индивидуалног становања у зони Детаљног урбанистичког плана „Бијела-према Вали“ на урбанистичкој парцели која се састоји од катастарске парцеле број 314/2 к.о. Бијела и достављених урбанистичко техничких услова бр 02-3-350-233/2015 од 22.07.2015. констатује се :

- ❖ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак PEHD цијеви DN 25 mm (унутрашњи пречник) са PVC цјевовода DN 50 mm;
- ❖ На мјесту прикључења предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ❖ Прикључну PEHD цијев DN 25 mm, полагаати у ров у складу са важећим техничким нормативима;
- ❖ 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;
- ❖ На овом дијелу Бијеле нема изграђене градске канализационе инфраструктуре.

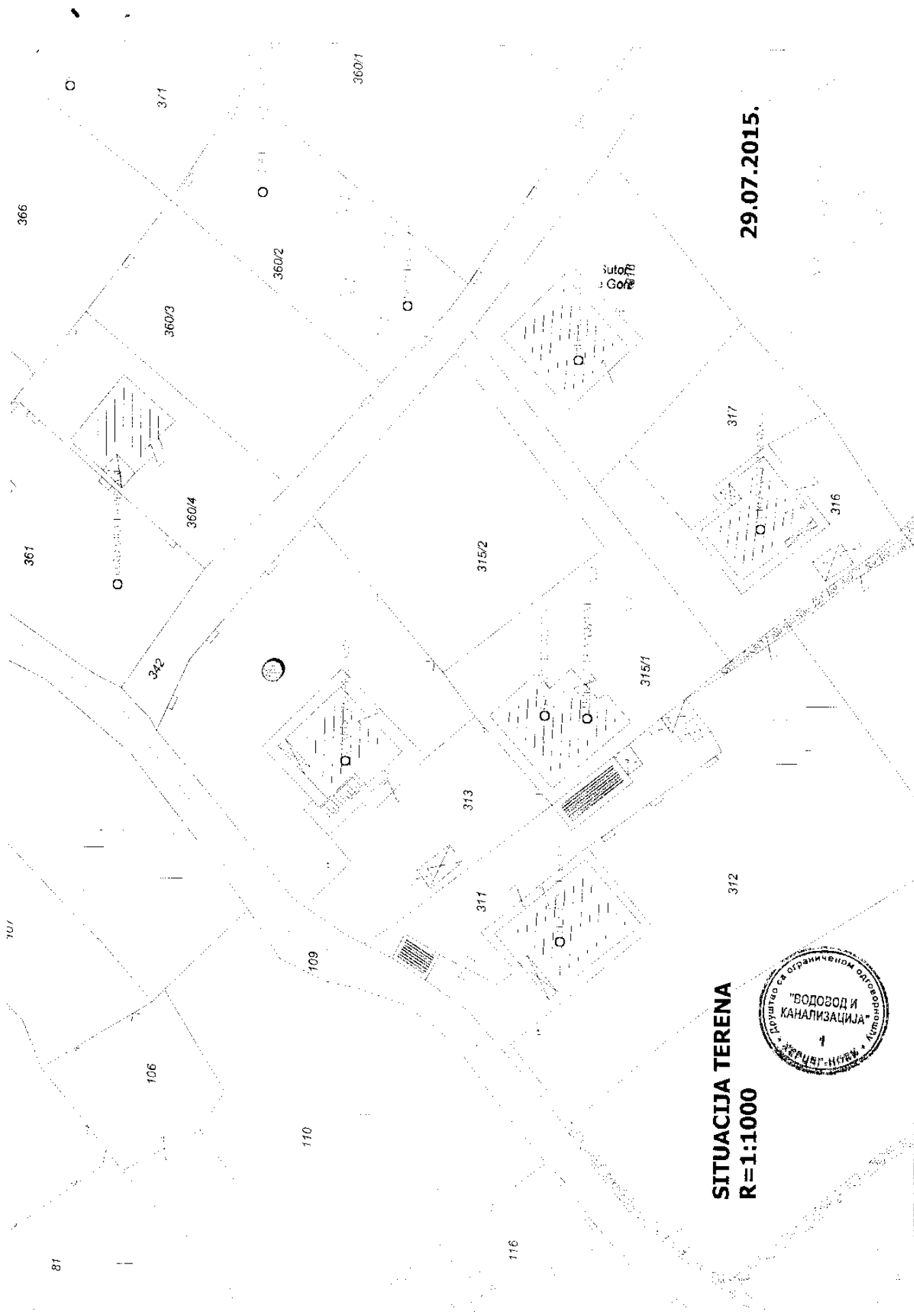
#### Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВиК мрежи  
*Рада Радунчић*  
Рада Радунчић  
директор

Технички руководилац  
*М. Стојановић*  
Миша Стојановић  
директор грађ.





29.07.2015.

**SITUACIJA TERENA**  
**R=1:1000**



CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine –

-Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu -

Broj: 02-3-231-259/2015

Herceg-Novi, 09.09.2015. godine

Sutor:  
: Gore

Postupajući po zahtjevu Kovačević Vere iz Bijele, na osnovu članova 62a 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 i 33/14) i na osnovu Detaljnog urbanističkog plana „Bijela prema Vali” („Sl. list CG”, opštinski propisi broj 20/94 i 17/97), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

### SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju porodične stambene zgrade maksimalne spratnosti P+1+PK, na lokaciji urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 314/2 k.o. Bijela u Bijeloj

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz katastarskoj parceli broj 314/2 k.o. Bijela obezbijeđen je direktno sa postojećeg „nekategorisanog puta” ( kat.parc.br. 109, shodno LN 250 za k.o. Bijela, 1/1 korišćenje Organa uprave SO Herceg Novi).

Planirano stanje

Prema saobraćajnom rješenju iz DUP „Bijela prema Vali” predviđen je direktan kolski i pješački pristup, stambenom ulicom širine 7.35 m, koja predmetnu parcelu tangira sa sjeverne strane.

Parkiranje i garažiranje vozila

Planom je određeno da se u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbijedi najmanje jedno parking mjesto. Preostali potreban broj parking mjesta mora se obezbijediti uz kolske saobraćajnice u manjim nišama, tako da iste budu ozelenjene ili zaštićene pergolama.

Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2.35x5.00 m. Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.