



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA
STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG

PLANSKI DOKUMENT:

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana »Njivica«
(»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Đokić Dragana iz Sutomora

OBRADJIVAČ:

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 28.09. 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: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, stambenog ili stambeno-poslovnog, u zoni SS-stanovanje srednjih
gustina-mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk ili P+2,
odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji je nagib > 15°,
na lokaciji: urbanistička parcela UP172, koja se sastoji od većeg dijela katastarske
parcele broj 5913 K.O. Sutorina u Njivicama,
u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Njivica«
(»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đokić Dragana iz Sutomora, Đuričine vode b.b..
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 06.04.2015. godine, pod br.: 02-3-350-239/2015.

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. br.07/15) i Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Njivica" ("Sl. list CG", op. prop. br.26/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 5913 k.o. Sutorina od 10.07.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br.75 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6790/2015 od 10.07.2015. godine, kojim se dokazuje da su Bokić Marija, Bokić Marko i Bokić Slobodan svi iz Beograda isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina, u površini od 401 m², kao i suvlasnici na objektu 1 – »zgrada za odmor (vikendica)«, koji je izgrađen na istoj, u površini od P=58 m², uknjižene spratnosti P+1, sa teretima i ograničenjima »morsko dobro«.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Njivica« (»Sl. list CG«, op. prop.br.26/12).
 - Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje fizičkih struktura", na predmetnoj parceli postoji objekat, spratnosti P+1.

- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna DUP-a: list br.6: "Namjena površina" predmetna parcela i objekat na njoj nalaze se u zoni SS-zona stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje, poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, 6.4. Uslovi za postojeće objekte i 6.4.2.1. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametar (str. 24.- 28.).

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III a** za koju važi:
 - litološki opis: krečnjaci (E1, 2), krečnjaci s rožnjacima, dolomitični krečnjaci i dolomiti (K2, J, T2-3)
 - nagib terena: od 20 do 30 stepeni
 - dubina do vode: veća od 4,0 m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan-podliježe razvoju erozionih procesa, spiranje, jaružanje, puzanje-
 - nosivost terena: veća od 20 N/cm²
 - seizmičnost: zona B3
max (q) 0,12
Ks 0,06
intenzitet (MCS) VIII
 - 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: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišine (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestali oko 5%.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP172** iznosi **P= 287.32 m²**, prema prilogu br.7: Plan parcelacije i preparcelacije, i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele datim u priloženoj tabeli.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 16. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, broj 23/14), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 172		
Br.	x	y
07.	6542705.6800	4699181.8000
09.	6542700.2059	4699170.8685
36.	6542695.9201	4699163.0330
05.	6542683.3800	4699170.2600
04.	6542695.0800	4699188.1900
Koordinate građevinske linije		
08.	6542703.1029	4699183.3536
11.	6542697.5478	4699172.2605
12.	6542693.3202	4699164.5314

- ***G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama 8., 11. i 12.
- ***R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na skici plana lokcije
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7);
- **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 potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguće izgradnja stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, maksimalno dozvoljene spratnosti **P+1+Pk** ili **P+2**, odnosno **S+P+1+Pk** ili **S+P+2**, za terene čiji je nagib > 15°, na lokaciji: urbanistička parcela **UP172**, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina, a u skladu sa svim navedenim 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 najjsturenijeg 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 SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje.

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje.

Br. UP	Površina UP m ²	BRGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
172	287.32	114.928	0.4	344.784	1.2	S+P+1+Pk ili S+P+2	Stambena ili stambeno-poslovna

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

* **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**.

- Max spratnost objekta: **P+1+Pk** ili **P+2**, odnosno **S+P+1+Pk** ili **S+P+2** za terene čiji je nagib > 15°.
- Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa

izgrađenosti i pokrivenosti. (poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, str. 24-25)

- Prenamijena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Namjena objekta: **stambeni ili stambeno-poslovni**
- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
 - Stanovanje
 - Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
 - pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom. (poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina, str. 24-25)
- **Kp max= 0,4** (Kp-maksimalni indeks pokrivenosti), odnosno **114.928 m²** (prema definisanoj površini za UP 172 zadatim koordinatnim tačkama)
- **Ki max= 1,2** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno **344.784 m²** (prema definisanoj površini za UP 172 zadatim koordinatnim tačkama)
- **suterenom** 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamijena garaža u sutereu u druge namjene.
- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i 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.
- **potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- **potkrovlje** ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm 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 nadzlitka potkrovlja** mjeri se od gornje 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).
- **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 iznosi prema broju nadzemnih etaža:

za P je 4,00 m

za P+Pk je 5,50 m

za P+1 je 8,00 m

za P+1+Pk je 9,50 m

za P+2 je 12,00 m

za P+2+Pk je 13,50 m

Postojeći objekat u smislu ovog plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br.4. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju.

- Za **postojeće neformalno izgrađene objekte** koji zadovoljavaju ovim planom definisane uslove izdaje se odgovarajuće odobrenje za izgradnju, a za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju. (poglavlje 6.4. Uslovi za postojeće objekte, str. 27-28)

- Za postojeće objekte čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu br.4 i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr....), ali uz sljedeće uslove:
 - Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
 - Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strani prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.)
 - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
 - Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
 - Dograđeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

Prilikom rekonstrukcija objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje moraju se poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu. (poglavlje 6.4.2.1., str. 27-28).

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 izbjegniju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. 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 (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje 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°;

- **Krovni pokrivač:** 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača;
- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih 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 0,20 m;
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
- **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 oivičeni kamenim šembranama;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

• Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- 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 objekta ne 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 određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu izkazanu u metrima.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3,00m.
- Izgradnja ograde pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- 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
- Preporučuju se odrine sa pergolama iznad terase i oko kuće

- Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
- Glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
- Uvidom u list br.17-Vegetacija-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni "zelenilo ograničenog karaktera". ZO-zelenilo okućnica;
- **Planom se predviđa:** očuvanje i zaštita kulturnog pejzaža kao i očuvanje tradicionalnog načina uređenja slobodnih površina: terasasto oblikovanje, podzide od kamena; zaštita maslinovih stabala; uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih površina; povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstveni sistem sa pejzažnim okruženjem; usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanističko-arhitektonska rješenja; potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- Zakon o zaštiti prirode (čl. 27) propisuje da se „Zaštita predjela vrši planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se spriječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih ...ili stvorenih predjela radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti....“
- Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,....Zaštitu kulturnog pejzaža treba planirati u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja.
- **Zelenilo oko individualnih stambenih objekata (poglavlje 12.3.4. strana 142.)**
Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtnu arhitekturu. To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtnu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište.
Takođe se predviđa očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europaea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora.
Prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja.
- **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. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.
Phoenix canariensis – kanarska datula, *Trachycarpus excelsa* – visoka žumara, *Chamaerops humilis* – niska žumara, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Pinus maritima* – primorski bor, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Ceratonia siliqua* – rogač, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Pittosporum tobira* – pitospor, *Tamarix sp.* – tamaris, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Yucca gloriosa* – juka, *Cistus sp.* - bušini, *Agava americana* – agava, *Lavandula officinalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina glauca*, *Santolina viridis*

- **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 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. 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.
 - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- **Uslovi 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 tehnička 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;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8. istog zakona .
 - 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):**
 - Predmetna urbanistička parcela se ne naslanja na javnu saobraćajnicu, niti kolski put.
 - Pješački pristup predmetnoj lokaciji obezbjeđen je sa postojeće pješačke komunikacije (stepenište - dio katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina).
 - Kako predmetna parcela nema planom predviđen kolski prilaz, već samo pješački, parkiranje obezbjediti na najbližem javnom parkingu.
 - Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima izvoda iz Izmjena i dopuna DUP-a koji su sastavni dio ovih uslova.
 - Projektom uređenja terena obuhvatiti sve pješačke površine u okviru urbanističke parcele.
 - Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od ovog Sekretarijata pod brojem: 02-3-231-253/2015 dana 29.07.2015.godine.**

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase Izmjenama i dopunama DUP-a planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase Izmjenama i dopunama DUP-a 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 Izmjenama i dopunama DUP-a 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).
- Pобољшanje 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)**, 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

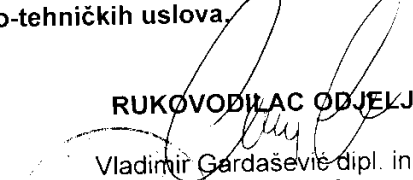
izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

- 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) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, broj 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 očeđivanja 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 Izmjena i dopuna 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 planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 172 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) **Ažurira Prepis lista nepokretnosti, tj. upiše teret „bez građevinske dozvole” za objekat 1, na predmetnoj parceli ili pribavi rješenje o uklanjanju objekta 1, na istoj parceli, na lični zahtjev kod ovog Sekretarijata, shodno članu 143. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl. List CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), te nakon rušenja isti „izbriše” iz Prepisa lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana, sve u Upravi za nekretnine, PJ Herceg Novi;**
 - c) **Pribavi Vodne uslove za 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.


arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardašević dipl. ing. građ.

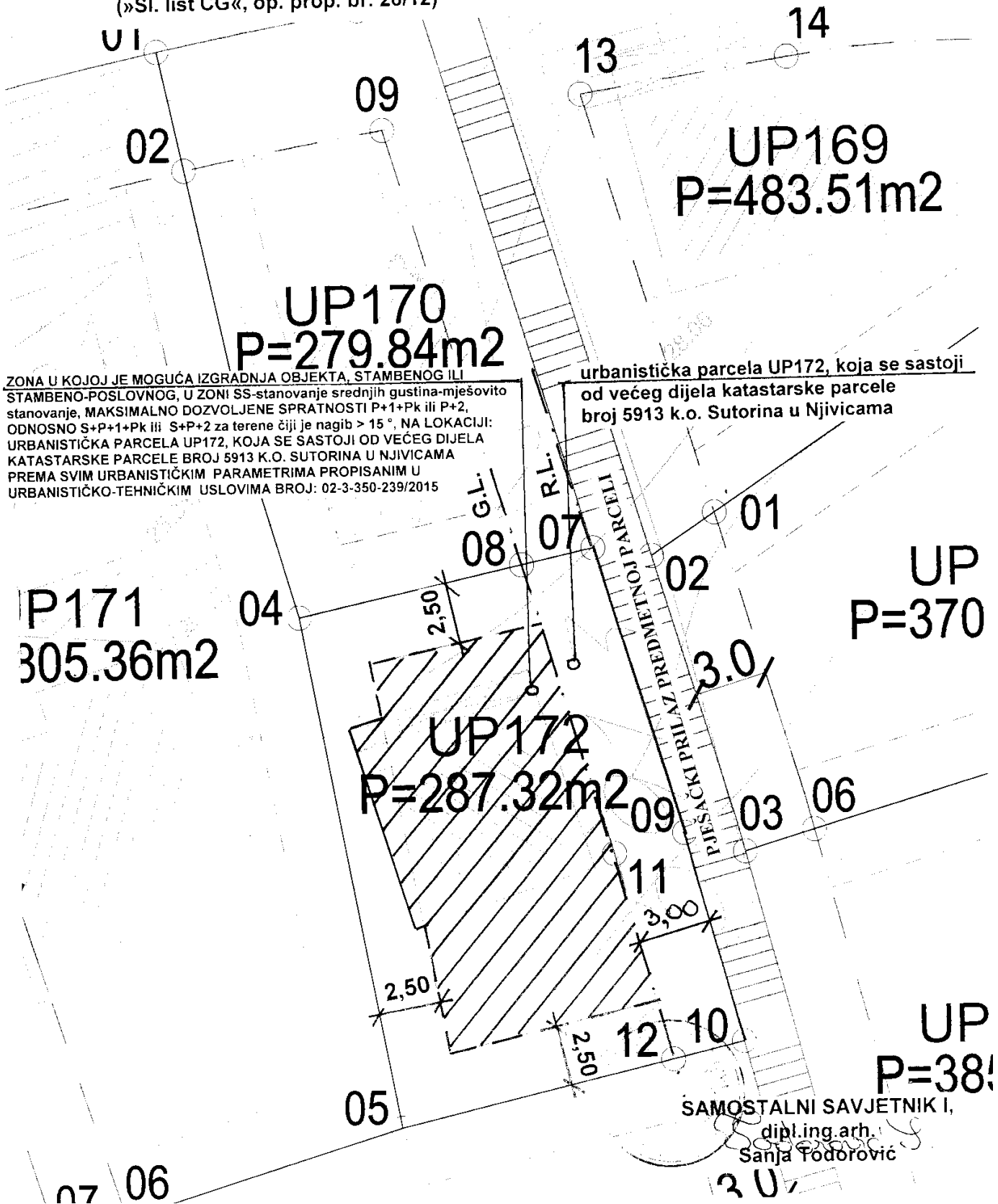
SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

DOSTAVITI:

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

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
 Broj: 02-3-350-239/2015 od 28.09.2015.godine
 Na osnovu: Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)



UP170
P=279.84m²

UP169
P=483.51m²

ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKTA, STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG, U ZONI SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, MAKSIMALNO DOZVOLJENE SPRATNOSTI P+1+Pk ili P+2, ODNOSNO S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji je nagib > 15°, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA UP172, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 5913 K.O. SUTORINA U NJIVICAMA PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-239/2015

urbanistička parcela UP172, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina u Njivicama

P171
305.36m²

UP
P=370

UP172
P=287.32m²

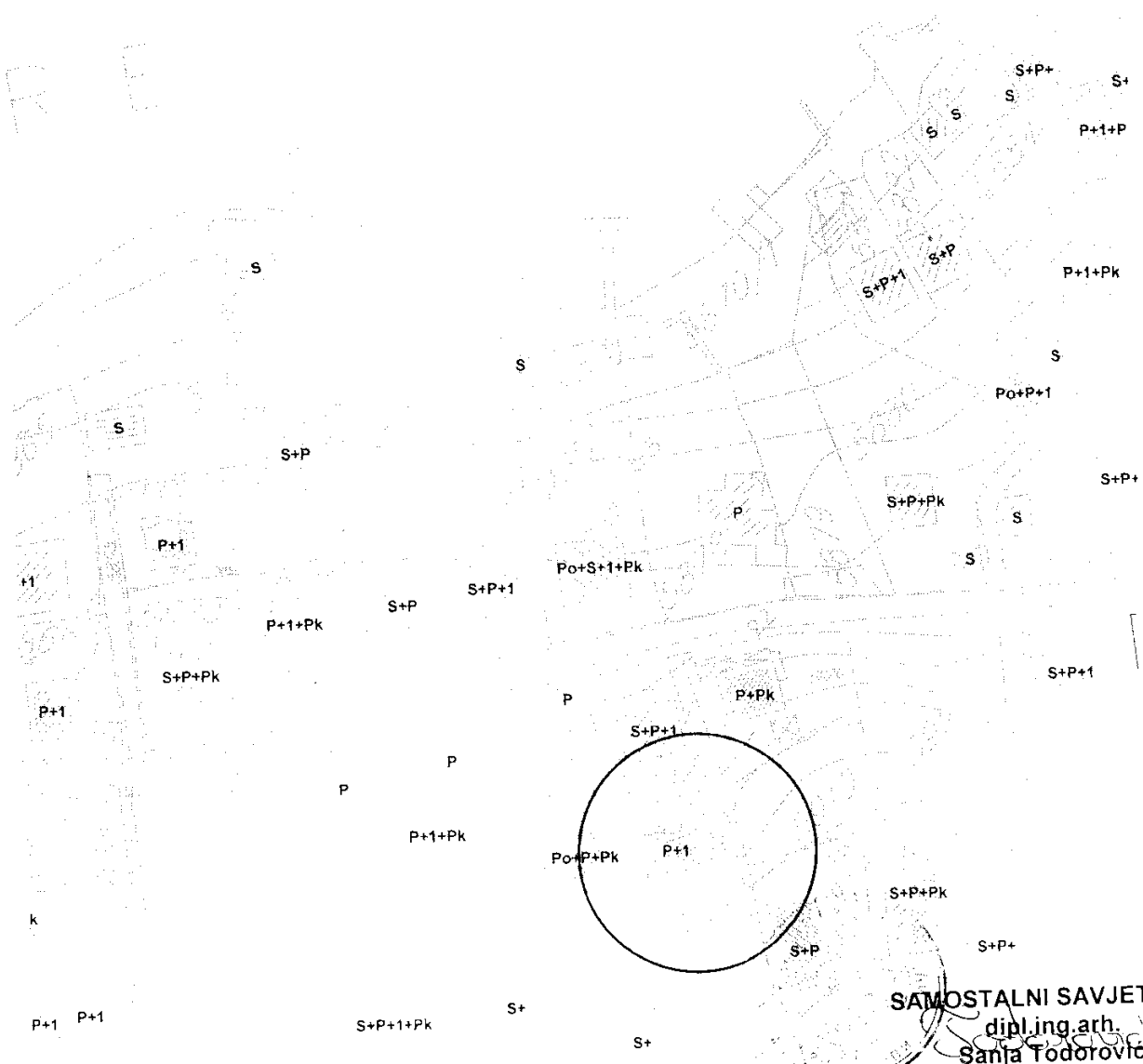
UP
P=38!

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.4: Postojeće stanje fizičkih struktura

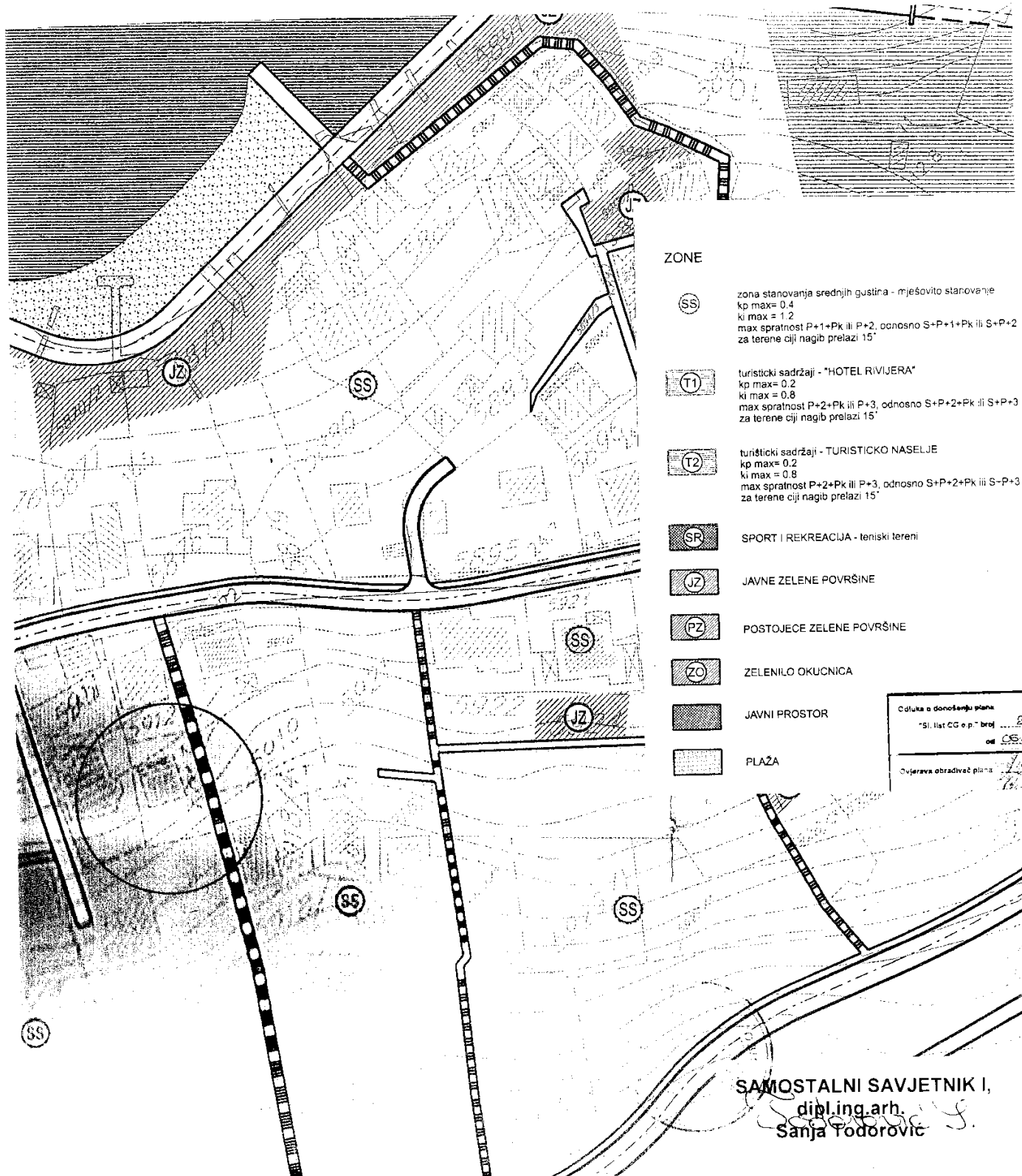


SAMOISTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorovic

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 Broj: 02-3-350-239/2015
 Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

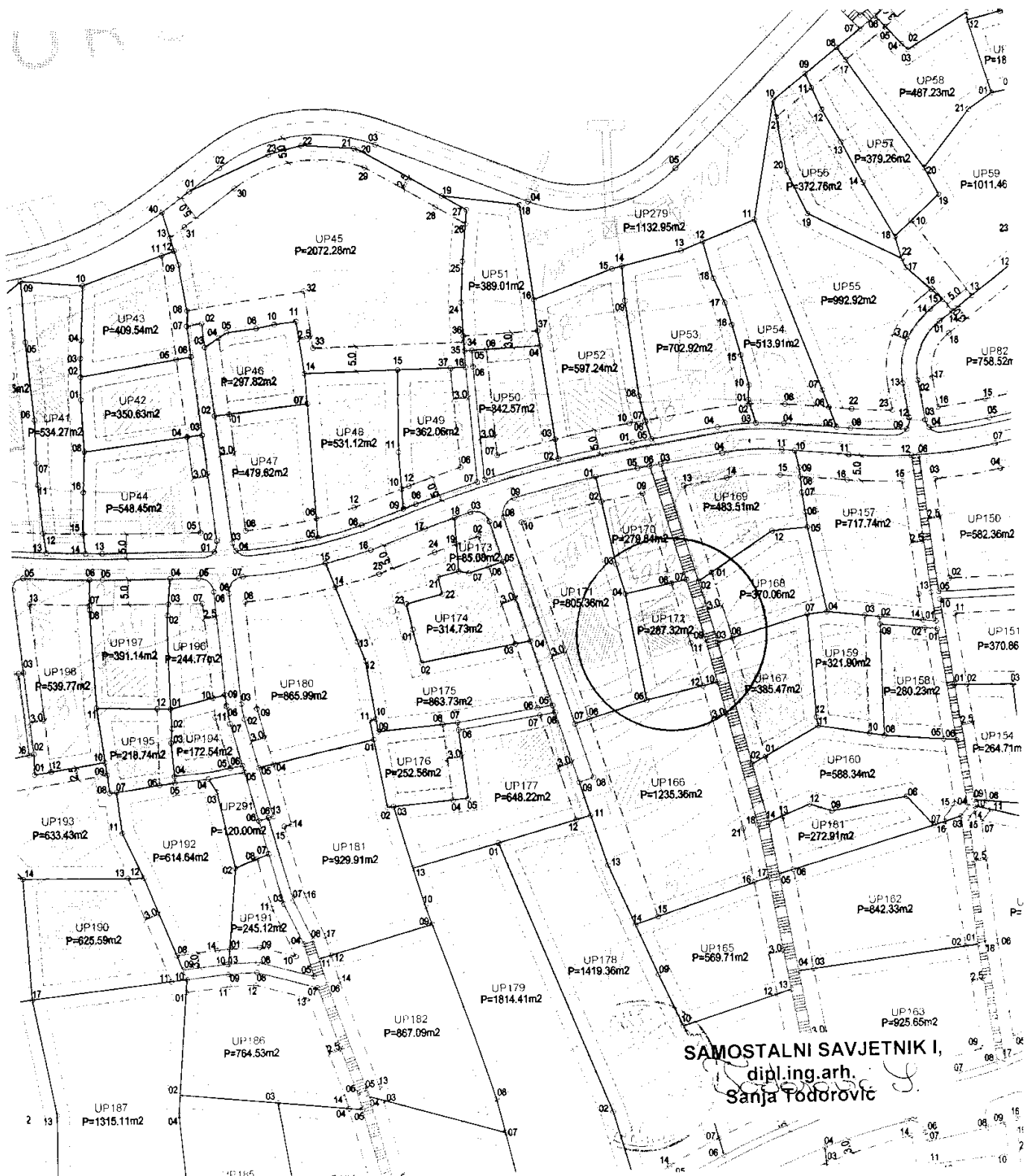
Prilog list br.6: Namjena površina



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.7: Plan parcelacije i preparcelacije



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.9: Saobraćaj-Plan nivelacije

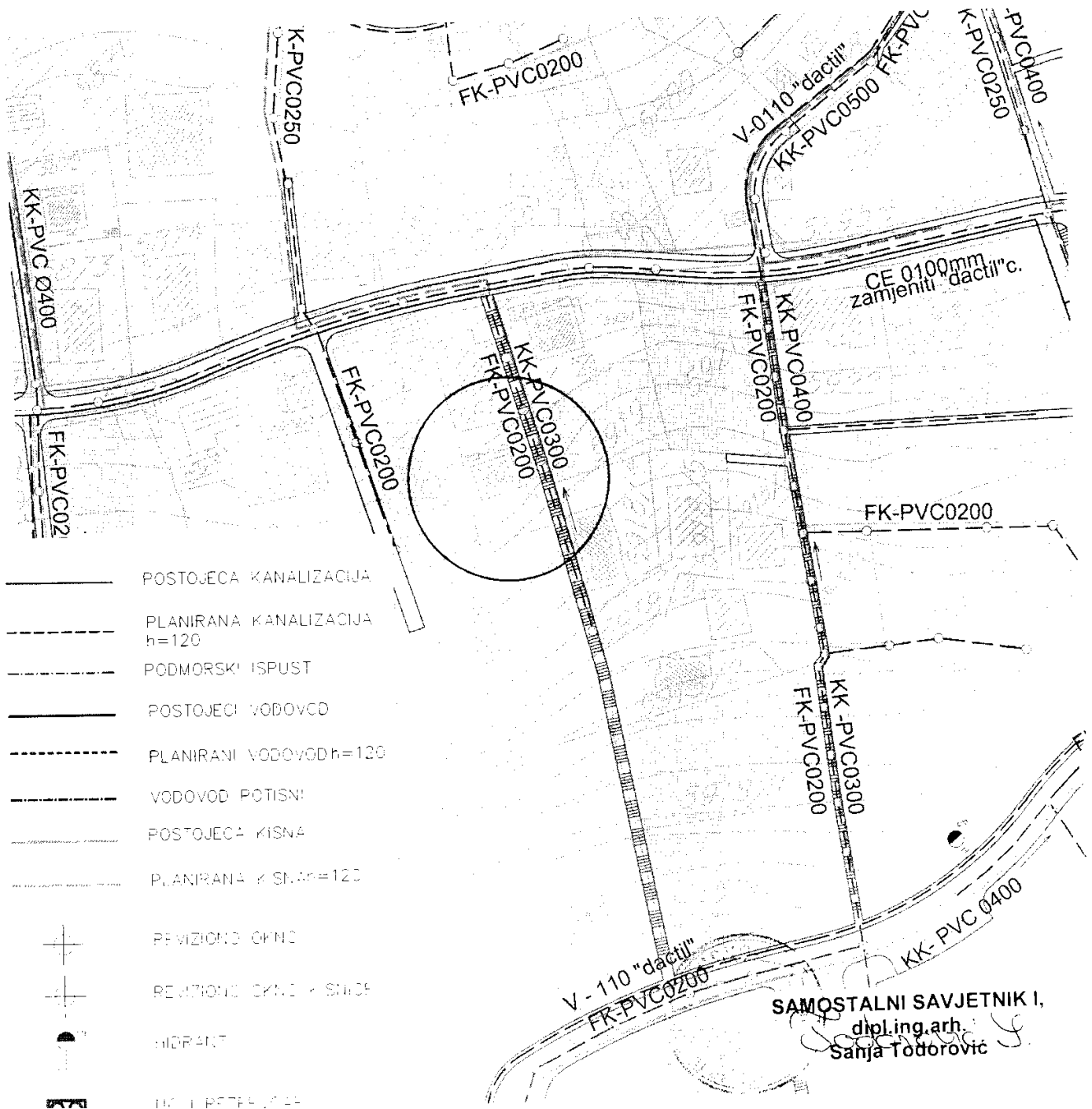


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 Broj: 02-3-350-239/2015
 Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.12: Hidrosistemi-planirano stanje



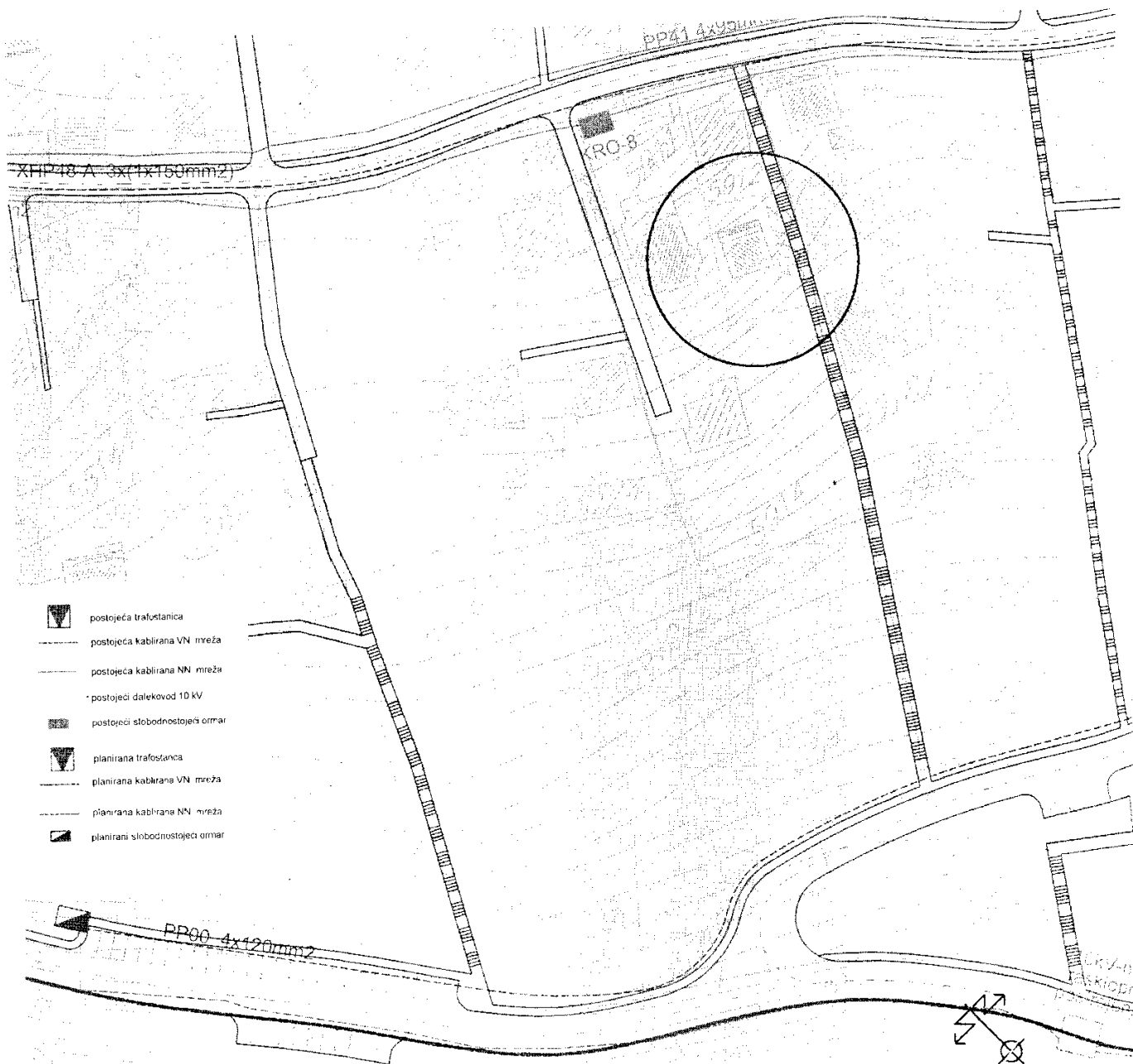
- POSTOJEĆA KANALIZACIJA
- - - PLANIRANA KANALIZACIJA h=120
- - - - - PODMORSKI ISPUST
- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - - - PLANIRANI VODOVOD h=120
- VODOVOD POTISNI
- POSTOJEĆA KISNA
- - - - - PLANIRANA KISNA h=120
- REVIZIONO OČNI
- REVIZIONO OČNI K. SN. OF
- HIDRANT
- IZVOR

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

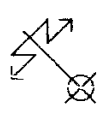
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.14: Elektroenergetska mreža-planirano stanje



- postojeća trafostanica
- postojeća kablirana VN mreža
- postojeća kablirana NN mreža
- postojeći dalekovod 10 kV
- postojeći slobodnostojeći ormar
- planirana trafostanica
- planirana kablirana VN mreža
- planirana kablirana NN mreža
- planirani slobodnostojeći ormar

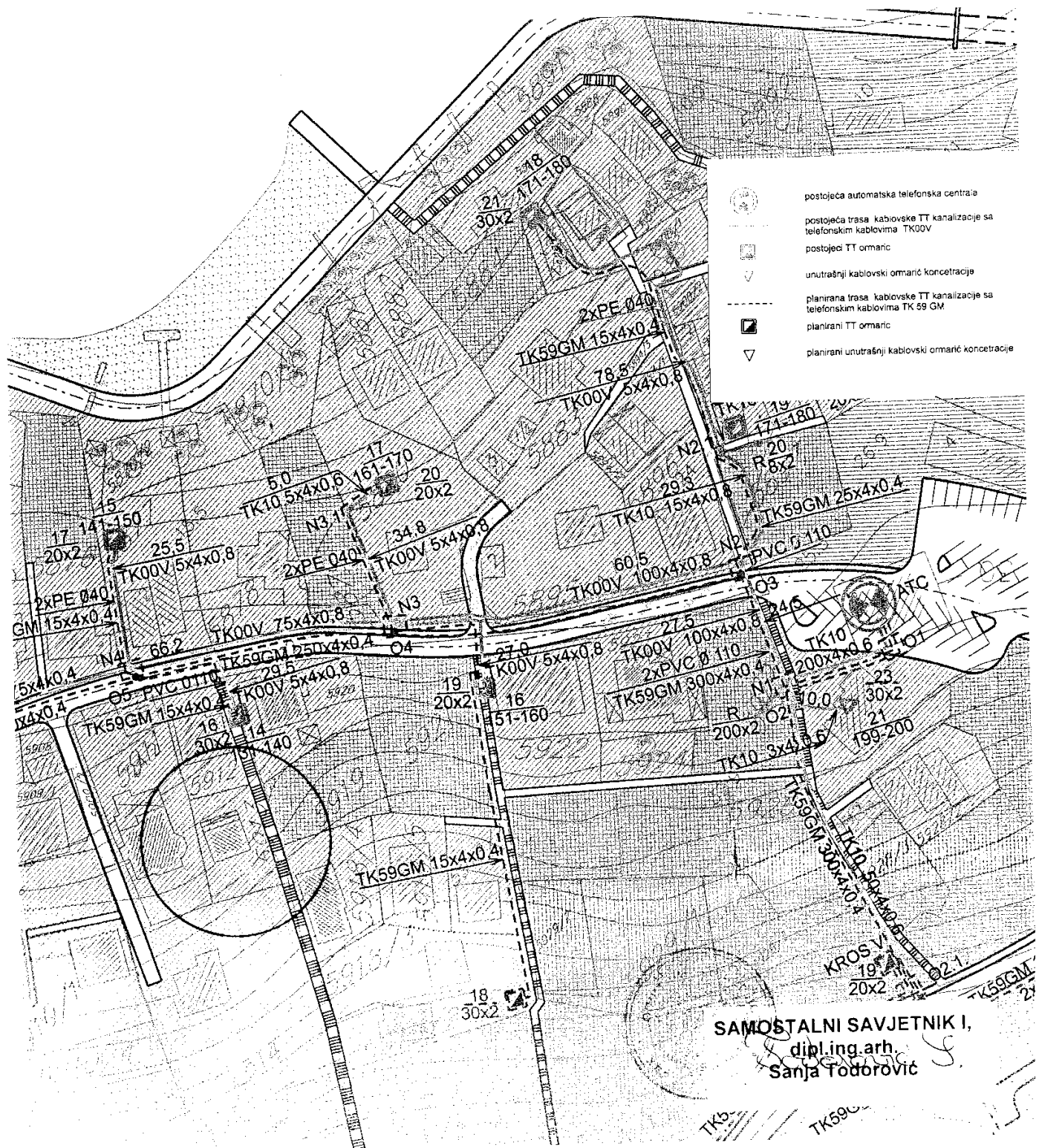


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

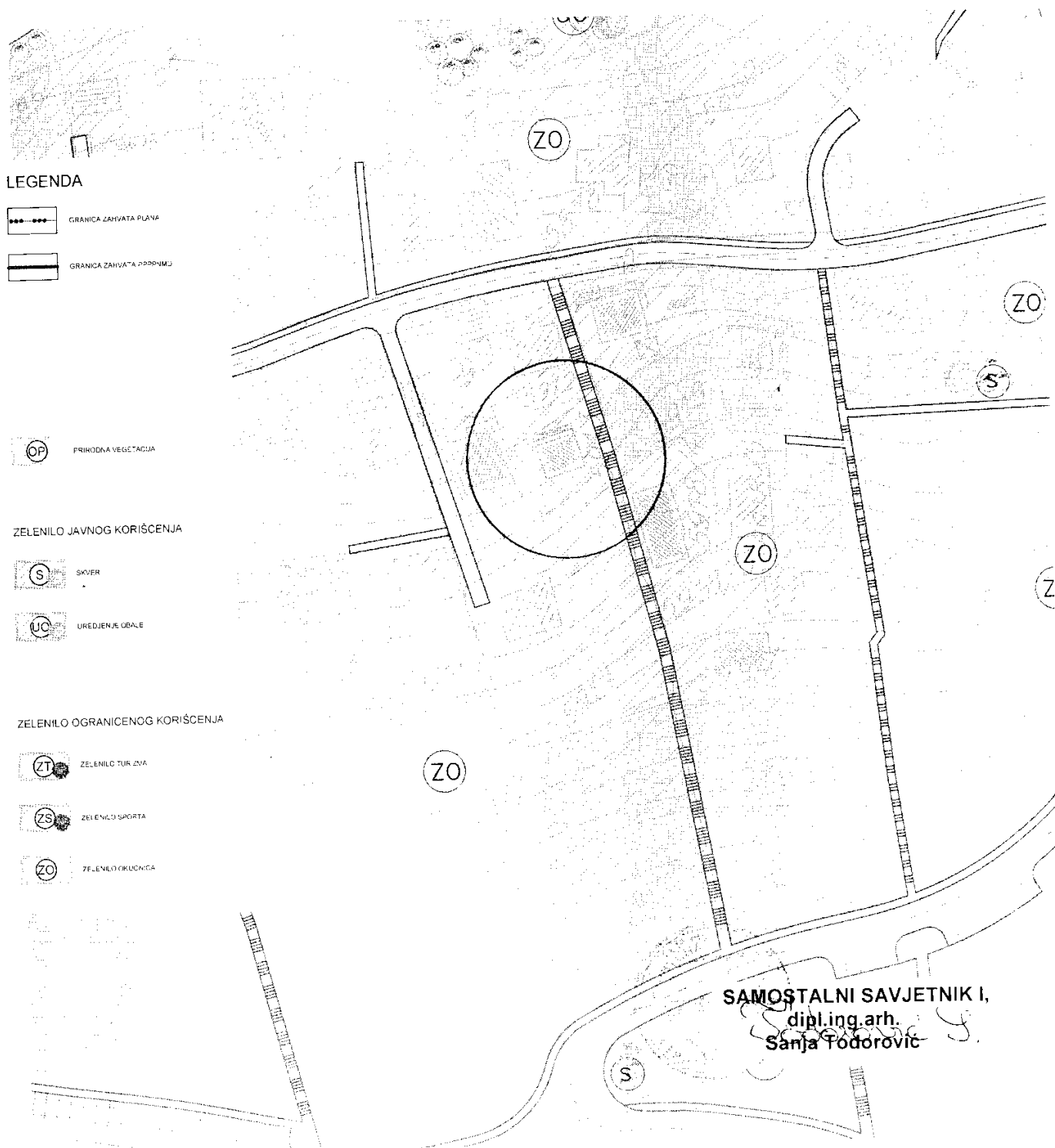
Prilog list br.15: TT MREŽA-planirano stanje



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-239/2015
Herceg Novi, 28.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Njivica“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 26/12)

Prilog list br.17: Vegetacija-planirano stanje



VODOVOD I

31 JUL 2015

02-3-350-239/2015-1/2
Savija

Broj:05-2303/15
Herceg Novi, 31.07.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
ĐOKIĆ DRAGANA
HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2303/15 od 24.07.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno poslovnog objekta, maksimalne spratnosti P + 1 + Pk ili P + 2, u zoni SS – stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 172, koja se sastoji od dijela katatarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina u Njivicama i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-239/2015 od 22.07.2015.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerima Šp-300445;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti i pored postojećeg vodomjera montirati vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
(na VIK mreži)
Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl. ing. proizv.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl. ing. građ.



Direktor

Jelena Đaković
Jelena Đaković
ing. građ.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-2.17/2015
Herceg Novi, 29.07.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu punomoćnika Đokić Dragane, iz Sutomora, Đuričine vode b.b., na osnovu člana 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, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/09, 35/09) te uvida u DUP „Njivice“ („Sl. list CG“, opštinski propisi, broj 26/12) izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, na UP 172 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina, maksimalne spratnosti P+1+Pk ili P+2

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do katastarske parcele 5913 k.o. Sutorina u naselju Njivice je sabirna ulica kroz naselje, zemljište označeno kao katastarska parcela 5827 k.o. Sutorina. Priklučenje lokacije na postojeći put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje prilazne rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kolovoza).

Planirano stanje

Urbanistička parcela UP 172 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 5913 k.o. Sutorina, nalazi se u okviru zone SS-stanovanja srednje gustina-mješovito stanovanje, na kojoj je predviđena izgradnja do maksimalno dozvoljene spratnosti **P+1+Pk ili P+2**.

Parkiranje i garažiranje vozila planirano je unutar granica urbanističke parcele, a prema sljedećim uslovima iz tekstualnog dijela Dup-a:

- za stambene jedinice - 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici,
- 1PM na 30 m² BRGP,
- 1.5 PM na dva apartmana
- 1PM po postojećoj stambenoj jedinici.

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50x5.00 m. Parkiranje vozila moguće je planirati i u podrumskoj etaži ili kombinacija parkiranja na parceli i garaži.

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.