

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: **02-3-350-252/2015**
Herceg-Novi, 26.05.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi, 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 i 33/14), a na zahtjev „BUGRUGASIK” D.O.O.Bar, Ul.Jovana Tomaševića br. 69, 1. sprat, koje zastupa Tomić Milana iz Bara, Bjeliši bb izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju dvojnog stambenog objekta u zoni individualnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br. 2654/8 K.O.Topla u Herceg Novom, u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07).

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA :

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 2654/8 K.O. Topla, sa okruženjem, od 08.04.2015.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:2500 ;
- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 2654/8 K.O. Topla, sa okruženjem, od 13.05.2015.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- Original geodetskog Situacionog plana katastarske parcele br. 2654/8 K.O.Topla, R-1:250, koja je izrađena od „PLAN-NET” D.O.O. Bar dana 08.04.2015.;
- Original Prepis lista nepokretnosti br. 2726 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 08.04.2015.godine, a kojim se dokazuje da BUGRUGASIK D.O.O.Bar isključivi nosilac prava vlasništva na zemljištu katastarske parcele broj 2654/8 K.O. Topla u površini od 767 m², K.O. Topla, bez tereta ili ograničenja u listu „G”. Na predmetnoj parceli nema upisanih objekata.
U navedenom LN 2726 za K.O. Topla, susjedne katastarske parcele 2654/7 i 2654/19 su takođe u vlasništvu BUGRUGASIK D.O.O.Bar. Na k.p. 2654/19 K.O. Topla je upisan teret „pravo službenosti prolaza u korist k.p.2654/5, 2654/6, 2654/7, 2654/8, 2654/10, 2654/12, 2654/13 i 2654/16 K.O. Topla, kao povlasnih dobara”;
- Notarski ovjereni Punomoćje od 19.05.2015.g., kojim Evgenij Miroshkin u svojstvu izvršnog direktora „BUGRUGASIK” D.O.O. Bar , opunomoćuje Tomić Milanu iz Bara, Bjeliši bb, da može zastupati ovo društvo u predmetnom postupku koji se vodi pred ovim Sekretarijatom.

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

- Uvidom u **Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine-PPohn** („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), **karta br. 4: Namjena prostora-ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjernicama do 2020.g.**, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela broj 2654/8 K.O. Topla nalazi u zoni „**proširenog urbanog područja (područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera)**”, koje između ostalog podrazumijeva i stanovanje različitih gustina (str. 191 tekstualnog dijela plana).;

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE ZA PREDMETNU LOKACIJU :

- Predmetna k.p. 2654/8 K.O. Topla nije obrađena detaljnim urbanističkim planom, ali je ista u granicama zahvata **Izmjena dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin** ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07), čija je važnost produžena Odlukom o produženju primjene planske dokumentacije(„Sl.list CG”, o.p.br. 8/14);

- Prema **Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin** ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07), katastarska parcela 2654/8 K.O. Topla se nalazi u **zoni „C“-individualno stanovanje**, u kojoj se mogu graditi samo individualni objekti, kao i objekti uključeni u turističku ponudu (vile, apartmani...), a prema smjernicama iz **poglavlja 4.1: Opšti urbanističko-tehnički uslovi** (str. 26-32).
- **Smernice za sprovođenje GUP-a za dio naselja Trebesin:**
Izrada urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu informacija iz ovog Plana, predstavlja kreativan proces, kome je Plan samo polazna osnova, tj. UT uslovi nisu izvod iz Plana, nego se rade (planiraju, projektuju) na osnovu Plana. Prilikom primjene ovog Plana u prostoru, neophodno je dosljedno poštovati osnovne planske parametre i to naročito: **građevinsku liniju, spratnost, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcele, obezbjeđenje prostora za parkiranje i zelenilo na urbanističkim parcelama**. U okviru ovih parametara se ostavlja sloboda za parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa trenutnim potrebama zainteresovanih korisnika prostora, ali 10% površine treba ostaviti za parkovsko zelenilo .
- Na osnovu odredbi **Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju** („Sl.list CG”, o.p.br. 35/09 i 21/10), utvrđeno je da će se za predmetnu parcelu 2654/8 K.O. Topla primjenjivati najprije rješenja definisana Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07), dok se u dijelovima, gdje navedene izmjene GUP-a nisu dale precizne smjernice – primijenjuje Prostorni plan Opštine Herceg Novi (poglavlje C: *Smjernice i mjere za realizaciju PPOHN - „Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lpcaciji prema PPOHN"*);

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

– po zahtjevu br.02-3-350-252/2015 od 08.04.2015. i dopuni zahtjeva br.02-3-350-252/2015-1/1 od 12.05.2015. kojim se tražilo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „izgradnju dvojnog objekta” na lokaciji označenoj kao katastarska parcela br.2654/8 K.O. Topla, a uz granicu sa susjednom k.p. 2654/7 K.O. Topla koja je u istom vlasništvu podnosioca ovog zahtjeva.

1. PRIRODNI USLOVI (kategorija III c, C2” , grafički prilog 3: „Prirodni uslovi”):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: 10-20 stepeni ;
- nagib terena na konkretnoj lokaciji: potrebno je utvrditi nagib terena na k.p. 2654/8 K.O. Topla , na osnovu podataka iz geodetske situacije terena, a za potrebe izrade tehničke dokumentacije i definisanja spratnosti planiranog objekta u skladu sa Planom;
- nadmorska visina na parceli: od 84.00 m nv (jugozapad) – 101,47 m nv (sjeveroistok);
- dubina do vode: 1.5 - 4.0 m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan teren, podliježe denudaciji, razvoju erozionih procesa i klizanju;
- nosivost terena: 12-20 N/cm²;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Opis litološkog sastava : blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom – drobina, krečnjačka breča, oštrougona zrna vezana vapnenjačkim vezivom ili laporovitom glinom;
 - Hidrogeološka svojstva: hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena za svaku pojedinačnu lokaciju.;
- SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
 - seizmički rizik : intenzitet zemljotresa – IX (MCS)- zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.;
 - seizmičnost: $a_{max} = 0,20$ (g) ; $K_s = 0,10$
- KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;
min. srednja mjesečna u januaru 8-9 stepeni C;
max. srednja mjesečna u avgustu 24-25 stepeni C;
 - oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 101.8 , a oblačnih 102.8 dana.
 - insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm vodenog taloga
 - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi - bura, jugo, maestral, sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

Prema smjernicama **Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin** ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07), ostavljena je sloboda za parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa trenutnim potrebama zainteresovanih korisnika prostora, pri čemu je neophodno zadovoljiti planom definisane uslove za formiranje parcela u odnosu na različite tipove objekata:

- o Minimalna površina lokacije: **300 m²**;
- o Obavezan kolski ili pješački prilaz objektu;
- o Neposredni prilaz sa građevinske parcele na javnu saobraćajnicu ne smije biti uži od 3 m;
- o Minimalna veličina građevinske parcele za individualne stambene objekte:

Tip objekta	spratnost	Min širina	Min.dubina	Max.brutto izgrađenost
Dvojni (poluotvoreni)	spratni	14 m	25 m	30%

Iz priložene dokumentacije spisa predmeta koji se odnose na Kopiju katastarskog plana, Prepis lista nepokretnosti i Geodetski snimak parcele utvrđeno je da:

- o K.p. 2654/8 K.O. Topla ima površinu od **767 m²** (što je više od min. 300 m²);
 - o Istočnu granicu predmetne parcele tangira Planom predviđena trasa saobraćajnice, čime se obezbjeđuje direktan kolski i pješački prilaz parceli sa planiranog javnog puta;
 - o Parcela ima oblik i veličinu koja zadovoljava uslove za izgradnju dvojnog (poluotvorenog) tipa individualnog objekta;
- **Urbanistička parcela** : Poštujući opšte uslove i date smjernice parcelacije iz Plana, utvrđeno je da kat.parc.br 2654/8 K.O. Topla zadovoljava sve navedene uslove, te se ista može smatrati urbanističkom parcelom u smislu odredbi čl. 58 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);
- **Lokacija**: Shodno prethodnim navodima, u skladu sa odredbama čl. 60 istog Zakona, **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 2654/8 K.O.Topla u površini od 767 m²** (LN 2726 za K.O. Topla) - na kojoj se računaju svi urbanistički parametri definisani važećom planskom dokumentacijom.

• Parametri regulacije:

-Minimalna udaljenost objekta od granica susjednih parcela je definisana Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin i iznosi **min. 2,50 m, osim prema susjednoj k.p. 2654/7 K.O. Topla, gdje se objekat može postaviti do granica parcele** (obzirom da se radi o dvojnog, jednostrano ugrađenom objektu prema parceli 2654/7 K.O. Topla, koja je takođe u vlasništvu „BUGRUGASIK” DOO Bar);

-na skici plana lokacije precizirana je oznaka **ZONE** u kojoj je moguća izgradnja objekta, dok se veličina objekta određuje zadovoljenjem svih ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko-tehničkim uslovima na osnovu važeće planske dokumentacije;

-međusobno rastojanje **RL** (regulacione linije) i **GL** (građevinske linije): **min. 2,50 m** - označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova.

• Parametri nivelacije:

-max. dozvoljena apsolutna kota poda 1. etaže objekta: u skladu sa topografijom, morfologijom i utvrđenim nagibom terena koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, poštujući kote postojećeg terena na predmetnoj k.p. 2654/8 i susjednoj k.p. 2654/7, niveletu planirane saobraćajnice i zadatu zonu izgradnje, a sve u skladu sa definicijama podzemnih i nadzemnih etaža.

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija 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 najisturenijeg dijela objekta). U grafičkom prilogu br. 4a: *Namjena prostora-detajlna razrada* grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. U Planu su prikazane nadzemne građevinske linije.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) . U konkretnom slučaju, regulaciona linija predstavlja graničnu liniju trase planom predviđene saobraćajnice sa sjeveroistočne strane lokacije, što je grafički prikazano u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova .

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije: Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zone individualnog stanovanja ne smije biti manja od 5 m (str. 30 tekstualnog dijela plana). U konkretnom slučaju, grafičkim prilogom izvoda iz *Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin, list: 4a: „Namjena prostora-detajlna razrada”,* za predmetnu parcelu je definisano grafički i numerički - minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 2,50m .

3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:

➤ Oblik i veličina gabarita objekta:

određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije, odnosno poštujući smjernice plana višeg reda - Prostornog plana Opštine Herceg Novi, za one urbanističke parametre koji nisu ovim Planom precizirani, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena objekta:** porodična stambena zgrada ili stambeni objekat (prema preciziranom zahtjevu stranke);
- **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
 - Max. doz. spratnost objekta: **P+1+Pk ili P+2** na približno ravnom ili blago nagnutom terenu (nagiba do 25 stepeni), te modifikacija te spratnosti prema uslovima terena (**S+P+1**);
 - Max. Spratnost za pokretne terene (nagiba većeg od 25 stepeni) : **S+P+1**
 - Definisana spratnost je maksimalna, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti). Spratnost se definiše prema prethodno utvrđenom nagibu terena na zemljištu predmetne kat.parcele 2654/8 K.O. Topla u skladu sa nalazom ovlašćenog lica geodetske struke;

Napomena: Na osnovu navoda čl. 7 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG" broj 35/09) propisuje se da "gdje važećim planskim dokumentom nije predviđena mogućnost izgradnje podrumskih etaža, dozvoljava se izgradnja istih prema uslovima iz Prostornog plana Opštine Herceg - Novi".
Tekstualnim dijelom Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list RCG“, o.p.br. 7/09), poglavlje 3.1.12., data je mogućnost formiranja podzemne etaže – podruma . U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: podrum i suteran.
Opravdanost gradnje podrumске etaže se dokazuje na osnovu prethodne izrade Elaborata o geotehničkim i seizmičkim uslovima koji su obavezni u cilju geotehničkog ispitivanja tla na uslovno stabilnim terenima;

- Međusobni odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije definisan je maksimalnom kotom sljemena objekta koji se nalazi ispred i koja ne može prelaziti kotu parapeta posljednje spratne etaže objekta koji se nalazi iza;
- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti **Ki max.= 0.8 ;**
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent pokrivenosti (zauzetosti) **Kp max.=0.4;**

Napomena: Članom 2 stav 1 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG o.p.br. 21/10) je propisano da „uslovi regulacije i urbanistički parametri izgrađenosti, pokrivenosti i spratnosti koji su definisani planovima nižeg reda i dalje se primjenjuju, osim ograničenja maksimalne korisne površine individualnih stambenih objekata i maksimalnog broja stanova u istim“.

Na osnovu izloženog, urbanistički parametri navedeni opštim uslovima tekstualnog dijela Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin koji se odnose na: maksimalan broj stambenih jedinica u objektu 3 i maksimalnu dozvoljenu korisnu površinu objekta od 300m², ne primjenjuju se.
Ukoliko se radi o „porodičnom stambenom objektu“, maksimalna površina iznosi 500 m² sa maksimalno dozvoljene 4 zasebne stambene jedinice (Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

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

- za spratnost	P+2 :	12,00 m;
- za spratnost	P+1+Pk :	9,50 m;
- za spratnost	P+1 :	8,00 m;
- za spratnost	P+Pk :	5,50m;
- za spratnost	P:	4,00 m;

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Ki max. – maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije;

Kp max.- maksimalno dozvoljeni koeficijent zauzetosti (pokrivenosti) parcele je količnik bruto površine gabarita i površine lokacije;

Napomena: Planom date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani GUP-om opštine Herceg novi („Sl.list RCG“ o.p. br. 1/89). Obzirom da je ovaj plan ozmjena i dopuna pomenutog GUP-a, indeksi izgrađenosti koji su definisani Zakonom - izvode se iz datih vrijednosti.

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati 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).

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,40 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. Prema PPOHN, ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor, moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0 m. 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.

- Denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita (garaže, ostave , spremišta i sl.);
- Izuzetno, kod nagnutih terena čiji je nagib veći od 20 stepeni, pomoćne prostorije i garaže mogu se izgrađivati ispred objekta u vidu terasa prizemlja;

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm .Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150 cm, potkrovlje ne može imati oznaku »Pk«, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja (»Pk«) do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

Max. doz.visina pročelja objekta- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uredenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža (poglavlje 3.1.13 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz na nekoj drugoj etaži objekta ne daje pravo toj etaži da se smatra etažom prizemlja.

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

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata individualne stambene izgradnje; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije, posebno iz razloga što je predmetni objekat „dvojni”; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, uklapanjem strukture etaža prema principima poštovanja prirodne morfologije terena itd.

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R-1:250, definisano je sljedeće : granice urbanističke parcele (katastarska parcela 2654/8 K.O. Topla), minimalno udaljenje zone izgradnje objekta od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL), priključak na planiranu saobraćajnicu, parametri postojeće nivelacije i kota terena, kao i zona izgradnje planiranog objekata poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **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. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Prije početka projektovanja, potrebno je izvršiti geomehaničko ispitivanje tla.

➤ **Materijal konstrukcije – opšti uslovi:**

- **temelji:** armiranobetonski (trakasti ili pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), kameni, definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu ;
- **zidovi** : betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu).
- **stubovi** : armirano betonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);;
- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (samo za objekte posebne namjene i većih raspona);
- krovnna konstrukcija:** drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona)

➤ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekta:**

- fasade objekata i krovni pokrivači moraju biti predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala
 - arhitektonsko oblikovanje objekta mora biti u skladu sa tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima;
 - Planirani dvojni objekat mora se projektovati i graditi u skladu sa svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.
 - krov objekta:** obavezan je kosi krov, dvovodan ili razuđeni nagiba od 21-26 stepeni .
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. 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 izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvederi " jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°;
 - istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od **0,20m** do **0,30m** od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do **0,20m** (osim prema k.p. 2654/7 K.O. Topla).
 - 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;
 - kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
 - uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja: kamen, drveni kapci i grilje, kanalice, tremovi, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase okrenute moru i dr.;
 - spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije;
 - **balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima) ;
 - izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
 - uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
 - **krovni pokrivač** - kupa kanalice ili mediteran crijep ;
 - **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima.
- Napomena:** Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- **Postojeće stanje:** predmetna kat.parcela 2654/8 K.O. Topla, sa sjeveroistočne strane, preko susjedne k.p. 2654/19 K.O. Topla koja je takođe u vlasništvu BUGRUGASIK DOO Bar, ima obezbijeden prilaz do postojećeg puta (k.p. 2646 – „nekategorisani put“, 1/1 korisništvo Organa uprave SO Herceg Novi) upisom „prava službenosti prolaza“ ;
- **Planirano stanje:** U planiranom stanju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin, planirano je proširenje postojećeg puta definisanjem trase kolske dvosmjerne saobraćajnice sa jednostranim trotoarom (širine kolovoza 5,0 - 6,0 m + 1,5 m trotoar) ;
- **Parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli izvan javnih površina ili garažiranjem u sklopu objekta prema kriterijumu **1.4 PM / 1 stambenoj jedinici** .
 - Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi : **2,50 x 5,00 m**.
 - moguće je planirati parkiranje i u zoni između građevinske i regulacione linije, pod uslovom da se ispoštuje minimalni procenat ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele ;
 - priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

➤ Uslovi za uređenje parcele:

- **Potporni i ogradni zidovi:**
 - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
 - Najveća dozvoljena visina potpornih zidova: **2,00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom . Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
 - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnih karakteristika
 - **Max. visina ograde: 1,50 m** prema javnoj površini i **1,80 m** prema susjedima, u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Ograde se postavljaju (grade) isključivo unutar parcele koja se ograđuje, a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;
 - Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
 - Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
 - Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice;
- **Parterno uređenje terena :**
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati uz uslov da **min. 70%** objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele). Formirati vrtove i okućnice sa upotrebom autohtonog biljnog materijala.
 - popločavanje vršiti kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje) ;
 - preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
 - odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
 - rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
 - Nivelacije pješačkih staza i prolaza, raditi u skladu sa važećim propisima.

➤ Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **projekat uređenja terena i**

pejzažne arhitekture na predmetnoj lokaciji;

- Predmetna k.p. 2654/8 K.O. Topla se nalazi u zoni označenoj kao „zelenilo u sklopu naselja (autohtone vrste)“;

-U dijelu dvorišta uz javni put, predviđa se upotreba visokodekorativnih vrsta, a u zadnjem dijelu dvorišta, povrtnjaka ili voćnjaka. Uzgajati specifične mediteranske vrste: cvijeće, rano povrće, maslinjaci, vinova loza, agrumi;

-prostor uz lokalne saobraćajnice potrebno je oplemeniti formiranjem drvoreda od brzorastućih lišćara – kao tampon zelenila, zaštita od buke i zagađenja vazduhom;

-na mjestima gdje je moguća interpolacija pojedinačnih stabala, preporučuje se primjena sledećih vrsta :

Olea europaea – maslina, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus maritima – bor, Ficus carica – smokva; Celtis australis-koščela; Syringa vulgaris-jorgovan; Punica granatum – šipak, nar; Laurus nobilis – lovorika, Salvia officinalis – zalfija,kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Arbutus unedo – maginja, Bougainvillea spectabilis – bogumila itd.

-za ozelenjavanje pergola koristiti : vinovu lozu, kivi i gliciniju (Wisteria sinensis), a za ozelenjavanje kamenih podzida – međa Carpobrotus acinaciformis;

-postojeći šumski fond je potrebno stalno proširivati sadnjom i unapređivati ih rekonstrukcijom izdanačkih šuma, melioracijom šikara i makija;

-koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste , različitog habitusa (oblika krošnje) , različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;

-izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Postojeće i planirano stanje snabdijevanja vodom** (poglavlja 6.2 i 6.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Vodopsnabdijevanje ovog područja vezano je za dovod vode iz rezervoara na Podima. Postojeći rezervoar lociran je na visinskoj koti 252.00 m nv, zapremine 250 m³. Izveden je cjevovod od PVC cijevi Ø110 mm, koji pokriva potrošnju za Trebjesin I sa 50 stanovnika i Trebjesin II sa 30 stanovnika.

Planirano stanje: planirano proširenje naseljenosti predviđa se na 660 stanovnika za Trebjesin I a 820 stanovnika za trebjesin II. Planira se proširenje mreže, kao i i protivpožarna zaštita. Rezervoaru Bajer II povećati kapacitet izgradnjom još jedne komore zapremine 250 m³, ugraditi novo pumpno postrojenje, izgraditi potisni cjevovod i još jedan rezervoar kapaciteta 500 m³. Rezervoar Trebesin locirati iznad naselja, kako bi pritisci u mreži bili zadovoljavajući. Postojeću razvodnu cijev od PVC Ø110 mm mora se zamijeniti novim razvodom od PVC cijevi Ø200 mm, a lokalni razvodi za pojedine zone predvidjeti od PVC cijevi Ø110 mm sa hidrantskom opremom.

• **Postojeće i planirano stanje fekalne kanalizacije** (poglavlja 6.2 i 6.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: gradska kanalizacija u ovom području nije izvedena. Otpadne vode su regulisane sa septičkim jamama, koje je potrebno što prije isključiti iz upotrebe.

Planirano stanje: u donjem dijelu Trebjesina i u dijelu Tople 2 i 3 postoji odgovarajuća gradska kanalizacija, na koju je moguće vezati novu fekalnu kanalizaciju iz obrađivanih zona. Presjek razvodne mreže je predviđen sa PVC cijevima Ø200 mm, u padovima 6%.

• **Postojeće i planirano stanje atmosferske kanalizacije**(poglavlja 6.2 i 6.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Kišna kanalizacija je riješena samo lokalno. Potrebno je planirati novi sistem odvoda atmosferskih voda.

Planirano stanje: predviđena je izgradnja zatvorenih i otvorenih kišnih kanala do priključka u najbliže postojeće potoke. Kišni sistem regulisati u sklopu saobraćajnica. U zoni zahvata postoji više bujičnih tokova od kojih je najveći „Ljuti potok“. Sva neuređena korita potrebno je regulisati otvorenim ili zatvorenim sistemom. Otvorena korita se obrađuju prirodnim materijalima. Zidove potoka obraditi u kamenu, a dno u betonu. S obzirom na nagib padine, svi zatvoreni kišni kolektori moraju biti izvedeni sa kaskadnim revizionim šahtovima, a prema važećim tehničkim propisima za ovu vrstu radova od PVC cijevi sa fleksibilnim vezama.

• **Postojeće i planirano stanje energetske mreže** (poglavlje 7.2 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: U predviđenoj zoni zahvata planskog dokumenta, ne postoji nikakav energetski objekat izuzev dijela niskonaponske kablirane mreže kojom se napajaju individualni objekti sa postojeće trafostanice MBTS 10/0,4 kV; 1x 400 kVA „Topla III“. Kroz jedan dio ovog područja prolazi vazdušni 35 kV-ni dalekovod.

Planirano stanje: snaga za planirano stanje elektroinstalacija obezbijediće se iz novih planiranih trafostanica MBTS 10/0,4 kV; 630 kVA „Topla V“ i MBTS 10/0,4 kV; 630 kVA „Topla VI“ kao što je dato u grafičkom prilogu. U postojeću trafostanicu „Topla III“ je potrebno ugraditi novi transformator snage 630 kVA za potrebe postojećih i novoplaniranih potrošača.Sve trafostanice treba povezati u 10 kV-ni prsten da bi se postigla njihova puna energetska sigurnost napajanja, a priključak novih objekata mora biti isključivo kablovski, dok će način i mjesto priključenja biće definisani u sklopu pribavljene elektroenergetske saglasnosti.

• **Postojeće i planirano stanje TT mreže** (poglavlje 7.2 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Napajanje se vrši sa postojeće telefonske centrale IPS Topla. Telefonska mreža je isključivo kablovska izvedena kroz cijevi TT kanalizacije, kroz koje su priključeni kablovi tipa TK59GM, određenog kapaciteta. Postojeća TT mreža je urađena 2002.g.

Planirano stanje: planirano je 400 direktnih pretplatnika. Kroz slobodnu cijev postojeće TT kanalizacije položiće se novi telefonski kabl tipa TK59GM. Kapacitet kabla će biti određen od strane razvojne službe TK centra HN. Za svaki novi objekat je potrebno pribaviti TT saglasnost u kojoj će biti tačno definisano mjesto i način priključenja objekta.

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije (koji su, kao prilog, sastavni dio ovih UT uslova), a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema preporukama ili posebnim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje sledeće tehničke uslove:
 - a) „Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata”, izdate od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) dostupne na sajtu: www.ekip.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - b) „Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa”, izdata od Elektroprivrede Crne Gore ASD Nikšić (EPCG), dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
3. Priključivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane Elektroprivrede;
4. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući Pravilnik za navedenu vrstu radova:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

-Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje 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). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

➤ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa :

-zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.

-Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

➤ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla (ukoliko ih ima na lokaciji);
- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

➤ **Zaštita kulturnog pejzaža:**

- Mjere za zaštitu predjela najprije se ogledaju u urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata koji se odnose na stepen izgrađenosti, koeficijent korišćenja zemljišta uz ograničavanje spratnosti objekata. 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, u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja. Izglasavanjem Zakona o ratifikaciji Evropske konvencije o predjelima, Crna Gora je se kao država potpisnica obavezuje da, zakonom prizna predio kao važan element čovjekovog okruženja.

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

- uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća i sl.) ;

Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, uzaštita podzemnih voda, izrada elaborata o zonama zaštite izvorišta, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama).

Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja.

Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice). Uz navedeno, podrazumijeva se i kontrola i mjerenje buke lokalnim emiterima i limitiranje u skladu sa opštinskim propisima.

➤ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**

- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa : Pravilnikom o tehničkim normativima zabizgradnju skloništa („Sl.list SFRJ br. 55/83), Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993).

➤ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- 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 potrebna revizija Elaborata);
- Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- 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;
- 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);
- Obezbeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene

pokretljivosti u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (za stambene objekte sa 10 i više stambenih jedinica, za sve stambeno-poslovne objekte itd.);

- f) Tehnička dokumentacija treba **obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

9. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. 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, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. 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.
4. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 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, ta0da tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcele br.2654/8 K.O. Topla, R-1:250;
2. Kopija plana za k.p. 2654/8 K.O. Topla sa okruženjem, R-1:1000, izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi;
3. Izvod iz **Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin** ("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),za predmetnu lokaciju:
 - Prilog br. 3 – Prirodni Uslovi, R-1:5000;
 - Prilog br. 4 – Namjena prostora, R-1:5000;
 - Prilog br. 4a– Namjena prostora-detaljna razrada, R-1:1000;
 - Prilog br. 5– Saobraćajno rješenje, R-1:5000
 - Prilog br. 7– Hidrosistemi – postojeće i planirano stanje, R-1:5000
 - Prilog br. 7– Hidrosistemi – slivna područja, R-1:5000
 - Prilog br. 9– Elektrosistemi, R-1:5000;
 - Prilog br. 11 – TT mreža, R-1:5000;
 - Prilog br.12– Zaštita životne sredine i vegetacija, R-1:5000;
4. **Odgovor izdat od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 25.05.2015.g. pod brojem 05-1335/15 na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova;**

DOSTAVITI:
- Punomoćniku,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJESINE,

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



Arh. Mladen Kadić, dipl.ing.



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-252/2015 od 26.05. 2015. godine






Na osnovu: Izvoda iz Izmjena i dopuna GUP-a Opštine Herceg Novi za dio naselja Trebesin ("Sl. list RCG", op. prop. broj 05/07)

Na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br. 2654/8 K.O. Topla u Herceg Novom

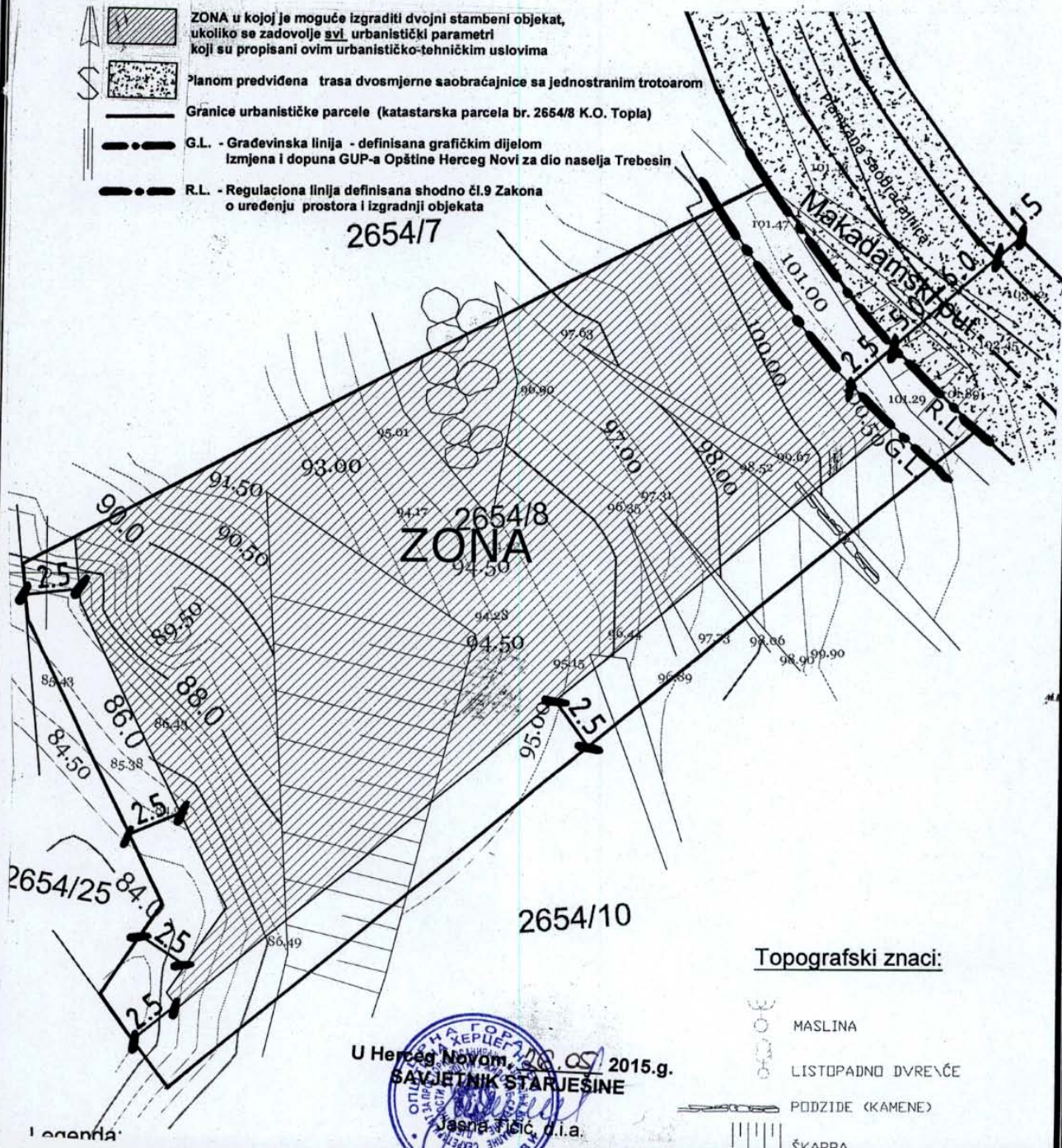
IZGRADNJA DVOJNOG (JEDNOSTRANO UGRAĐENOG) STAMBENOG OBJEKTA U ZONI INDIVIDUALNOG STANOVANJA

R - 1:250





LEGENDA:

-  ZONA u kojoj je moguće izgraditi dvojni stambeni objekat, ukoliko se zadovolje svi urbanistički parametri koji su propisani ovim urbanističko-tehničkim uslovima
-  Planom predviđena trasa dvosmjerne saobraćajnice sa jednostranim trotoarom
-  Granice urbanističke parcele (katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla)
-  G.L. - Građevinska linija - definisana grafičkim dijelom Izmjena i dopuna GUP-a Opštine Herceg Novi za dio naselja Trebesin
-  R.L. - Regulatorna linija definisana shodno čl.9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

2654/7



Topografski znaci:

-  MASLINA
-  LISTOPADNO DRVEĆE
-  PODZIDE (KAMENE)
-  ŠKARPA

U Herceg Novom, 26.05. 2015.g.
SARAJEVAŠKI INŽINJERSTVO

Jasna Vilić, d.i.a.

Legenda:





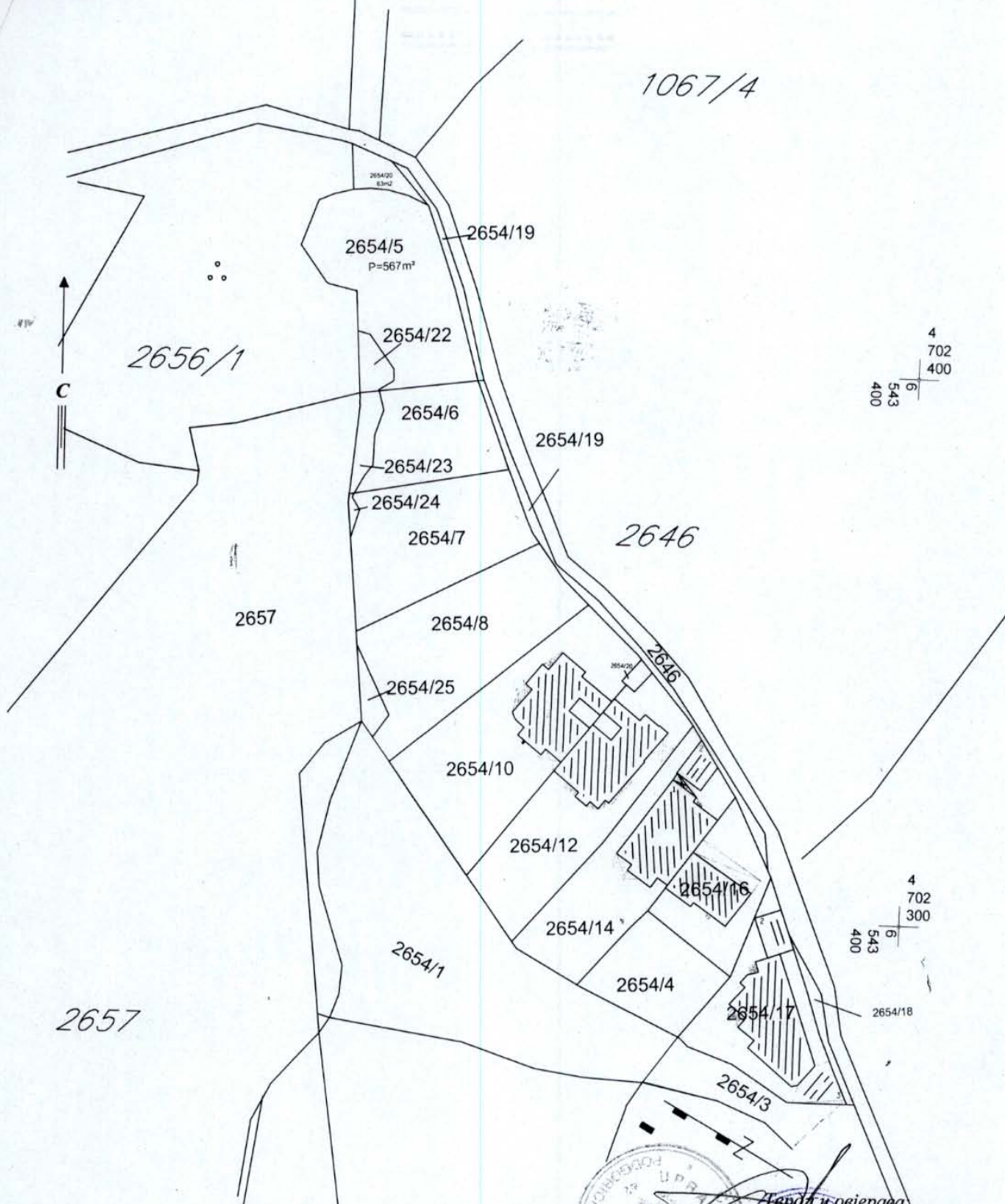
РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица ХЕРЦЕГ НОВИ

Кат. општина ТОПЛА



у Херцег Новом 15.05.2014 год.

Терзић и савјетници



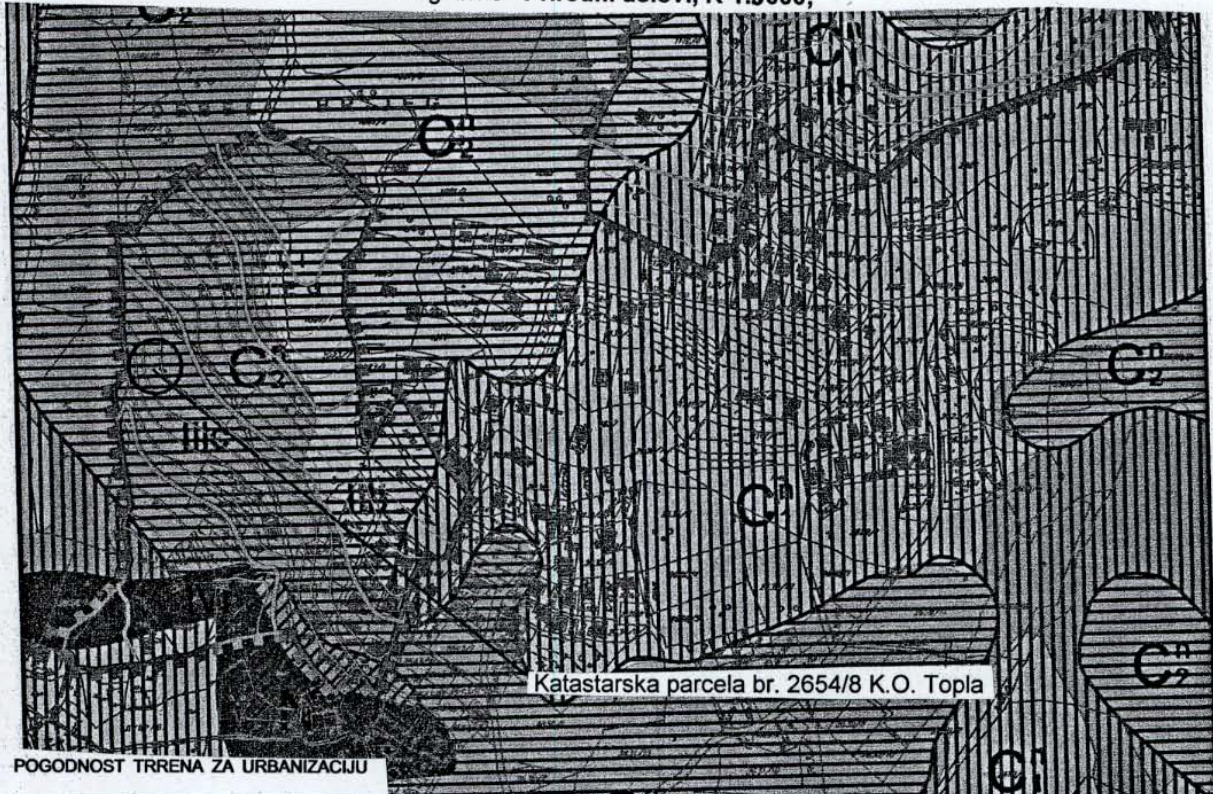
**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 252 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin

("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

• Prilog br. 3— Prirodni uslovi, R-1:5000;



POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU

KATEGORIJA	LITOLOŠKI OPIS	NAGIB TERENA	DUBINA DO VOĐE d (m)	STABILNOST TERENA	NOSIVOST TERENA N/cm2	SEIZMICNOST			
						ZONA	R_{max}	K_s	intezitet (MCS)
IIb	Sitit glinoviti u tzmjeni sa peščenicama (E,), krečnjački lapor, laporoviti krečnjaci i glinoviti lapor (K, E); rožnjaci; silificirani krečnjaci i lapori (K)	10°-20°	> 4,0	uslovno stabilan podleže razvoju erozivnih procesa (spiranje, jaruzanje, puzanje)	>20	C ₁	0,16	0,08	IX
IIIc	Blokovi, odlomci, kršje vezani crevenicom ili laporovitim glinom-drobina (s); vapnenjačka breča, oštrobodna zrna vezana vapnenjačkim vezivom ili laporovitim glinom (E, O ₁ , s)	10°-20°	1,5 - 4,0	uslovno stabilan podleže denudaciji, razvoju erozivnih procesa i Nizanju	12 □ 20	C ₂	0,20	0,10	IX
	Pješkovita gлина (st), gлина s promjenjivim sadržajem kršja (ts, k) oštrobodno kršje sa glinom i odlomcima (dt)	> 10°	0 □ 4,0	nestabilan područje nestabilnih padina i aktivnih klizišta	< 7	N			nestabilna geotehnička sredina u uslovima potresa

SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA

ZONA	R_{max}	K_s	intezitet (MCS)	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	Vp m/s	Vs m/s	γ step
	0,16	0,08	IX	*Kredno - eocenski kompleksni litinski sedimenti: laporoviti krečnjaci, konglomerati, peščari, laporci, glinci i njihovi međusobni prelazi sa heterogenih osobina. *Degradirana površinska zona litnog kompleksa debljine 5-10m. *Krečnjaci i dolomiti i njihova kombinacija i krečnjačke breče, navedeni preko litinskih sedimentata, oštećene tektonskim procesima, debljine 10 - 50m; *Razne gline s drobinom ili drobine sa glinom koje iznad krečnjačkih ili litinskih sedimentnih silijena, okluzivno-deluvijalnog pojeka, heterogenih osobina, debljine 5-10m Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima potresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekta na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.	2000 - 2000 600 - 2000 100 - 2000 200 - 1000	800 - 1400 400 - 600 600 - 1000 200 - 500	22 - 24 20 - 25 22 - 25 17 - 19
	0,20	0,10	IX	*Padinske krečnjačke breče, drobine cementovana karbonatnim ili glinovim vezivom, sa varijabilnom debljinom od 10 do 50m. *Deluvijalne drobine sa glinom, pretežno blokovi malih dimenzija slabo sortirani i nestabilni debljine 10 - 25m. *Rastvoreni rožnjaci i lapori, odlomci i kršje lapora i krečnjačka s rožnjačama pomiješani sa glinom debljine 10 - 20m. *Aluvijalno-deluvijalni nanosi pješkovita gline, šljunak i pijesak s drobinom debljine 10-20m. *Priobalni morski nanosi: šljunak i pijesak, drobine sa muljem i glinom debljine 5-15m. Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima potresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekta na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.	330 - 2500 600 - 1300 700 - 1300 1100 - 1700	400 - 1000 250 - 500 300 - 430 300 - 500	19 - 21 19 - 20 18 - 20 17 - 19
				zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima potresa	400 - 1000	400 - 800	16 - 18

SAVJETNIK STARJEŠINE,
Bran Jasna Tičić, dipl. ing.



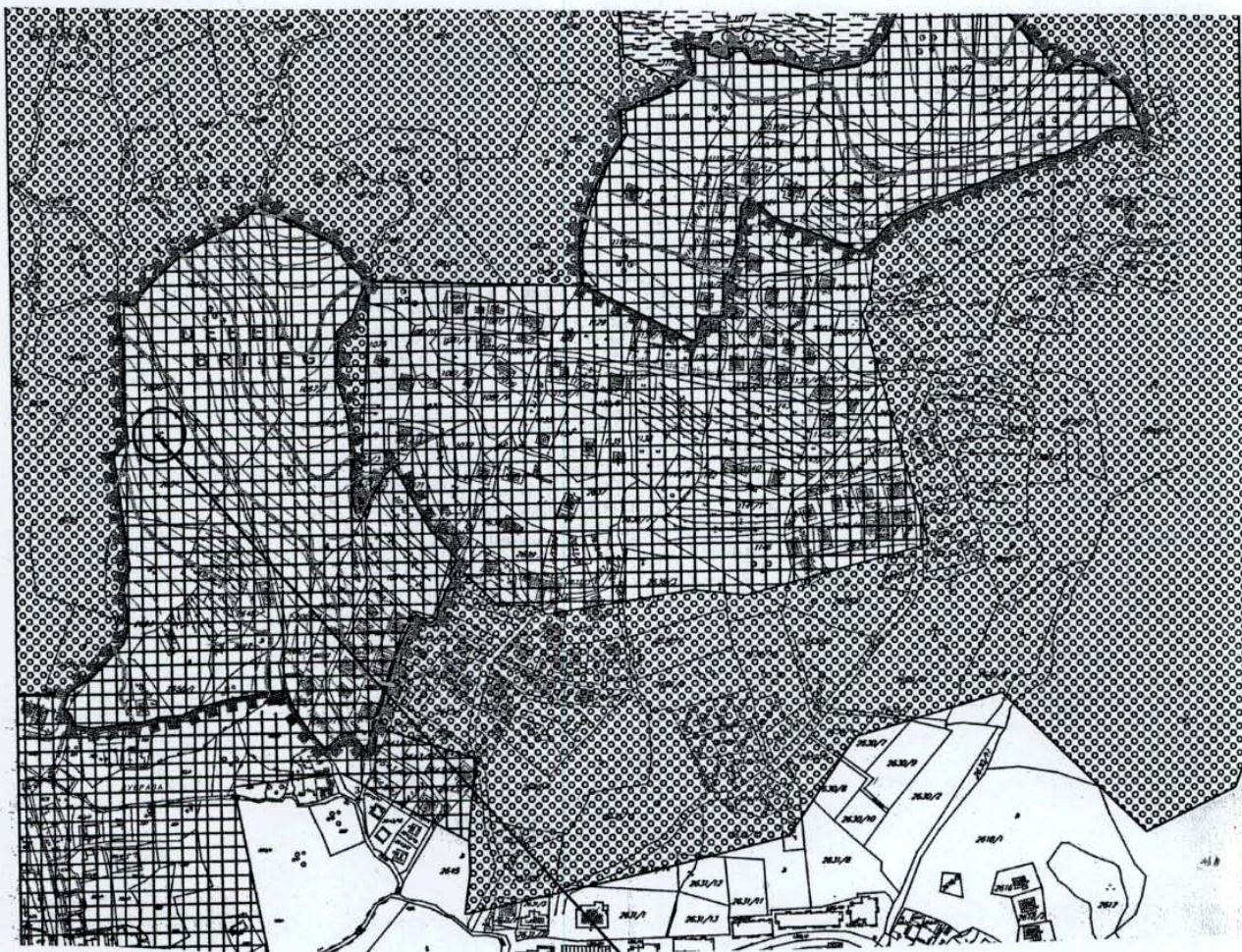



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI


-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 22 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br. 4 – Namjena prostora, R-1:5000;



34  INDIVIDUALNA STAMBENA IZGRADNJA

18  pašnjaci i livade

23  šume

GRANIČA ZAHVATA

Katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla



SECRET



1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee.

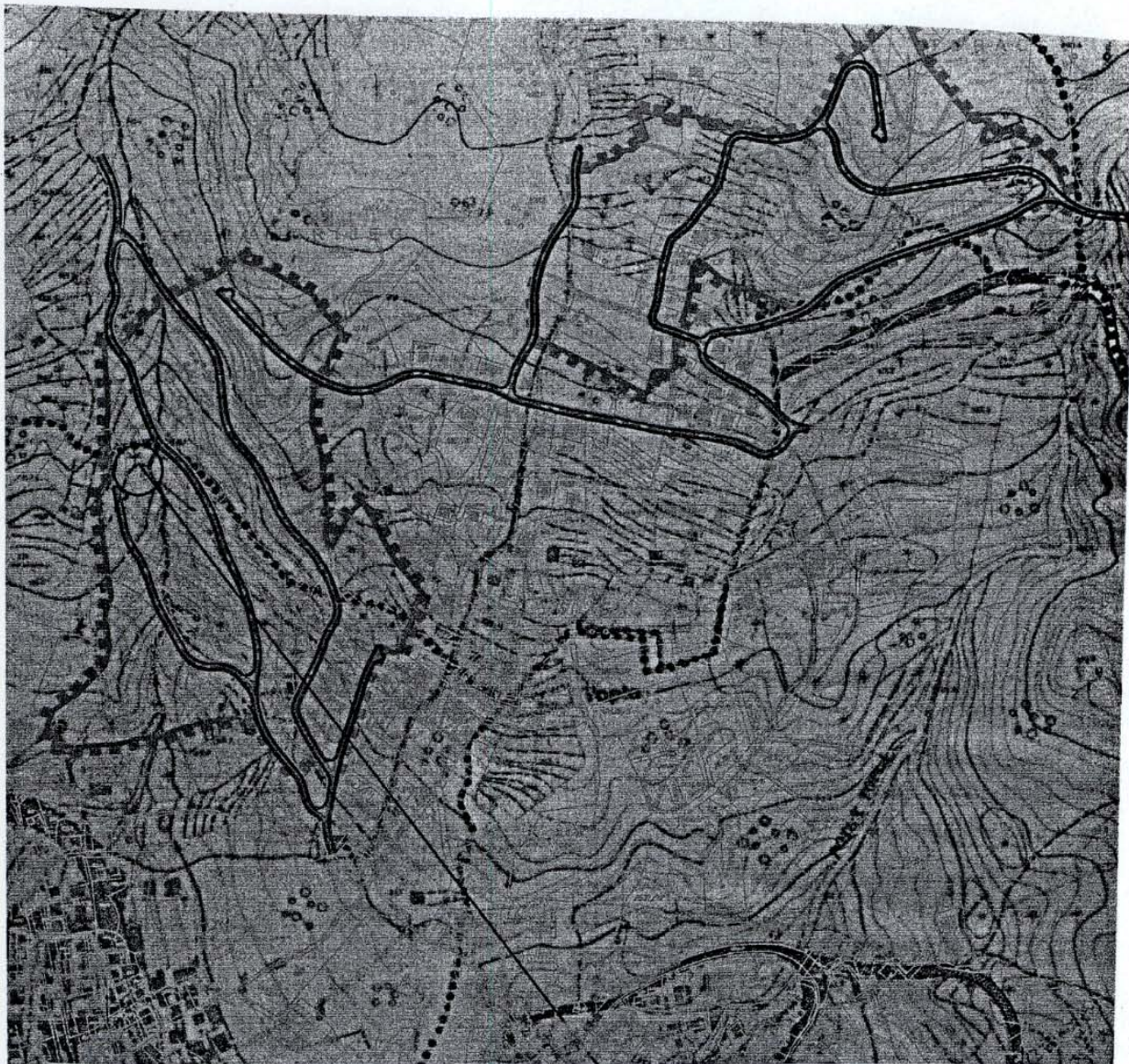


**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 292 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br. 5- Saobraćajno rješenje, R-1:5000



Planirana saobraćajnica

Katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla



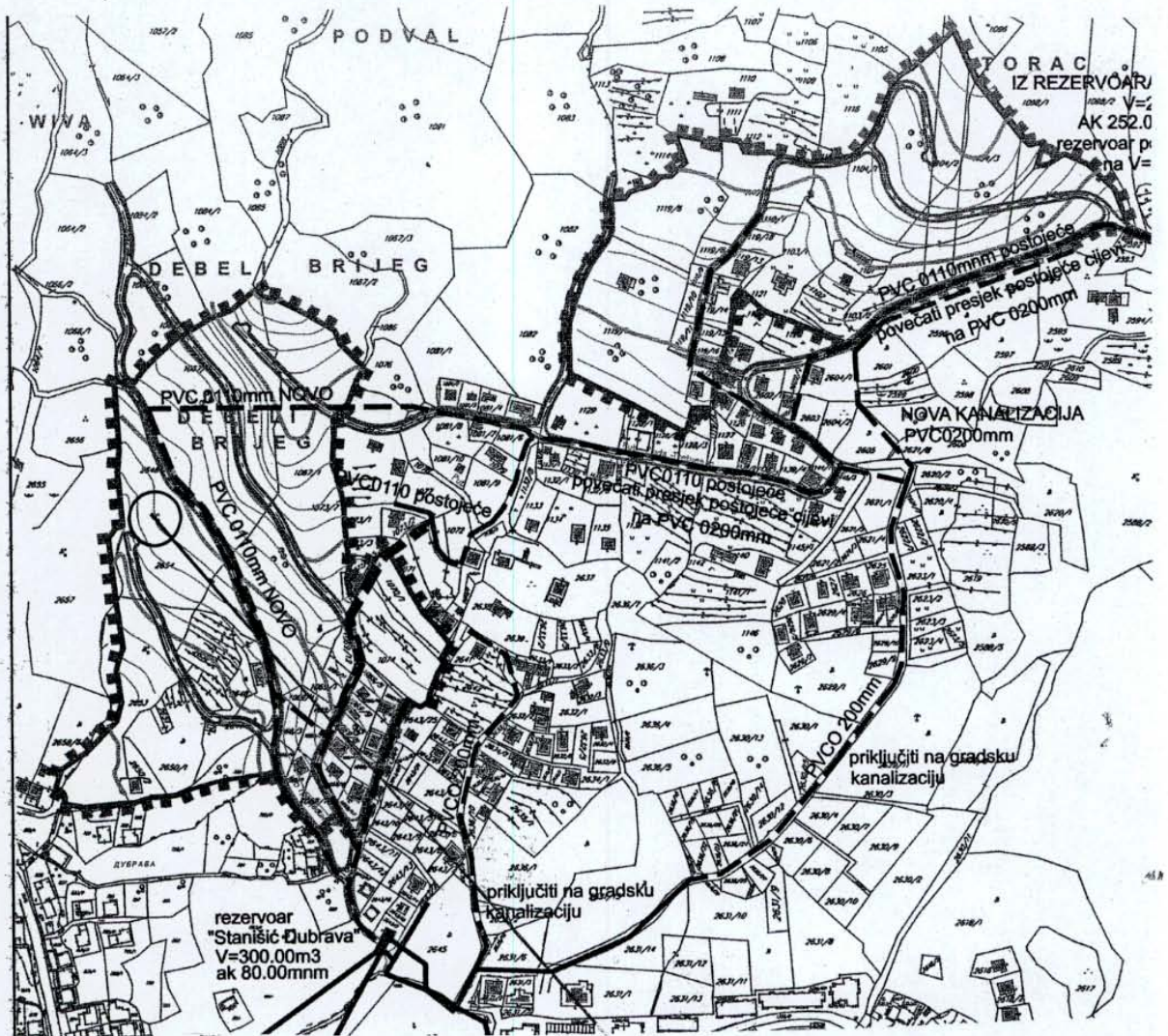


CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 152 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br. 7- Hidrosistemi – postojeće i planirano stanje, R-1:5000



- VODOVOD - POSTOJEĆE
- - - VODOVOD - PLANIRANO
- KANALIZACIJA - POSTOJEĆE
- - - KANALIZACIJA - PLANIRANO
- GRANICA ZAHVATA IZMJENA I DOPUNA GUP-a

Katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla





**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 252 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br. 7 – Hidrosistemi – slivna područja. R-1:5000



OPŠTINA HERCEG-NOVI
OPĆEUPRAVNA
STARIJESINA
Am. Jasna Tikić, dipl.ing.
3
HERCEG-NOVI

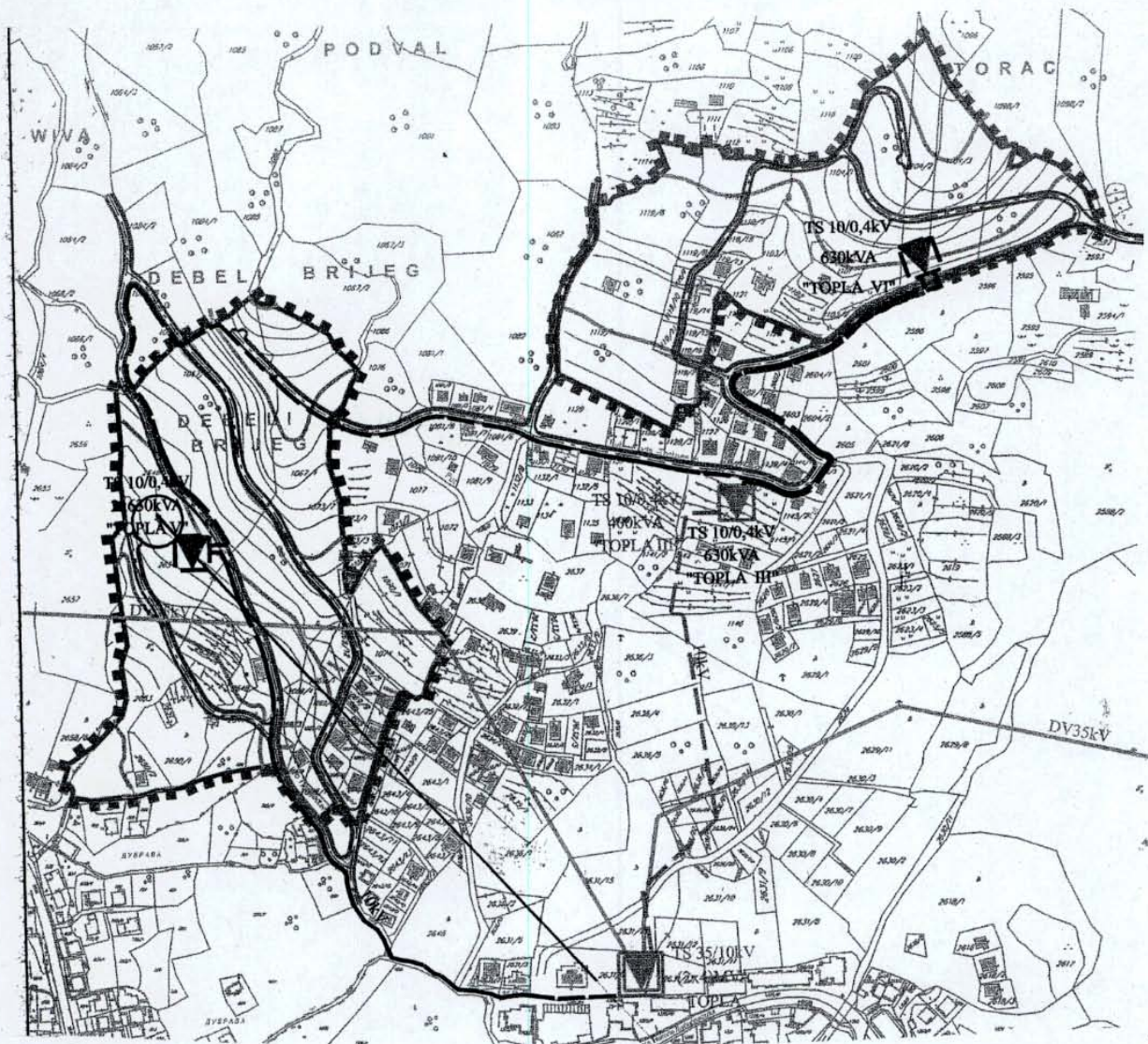


CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 252 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br. 9– **Elektrosistemi, R-1:1000;**



- postojeća TS 35/10kV
- postojeća TS 10/0,4kV
- planirana TS 10/0,4kV
- planirani podzemni 10kV kablovi
- postojeći vazdušni 10kV kablovi
- postojeći podzemni 10kV kablovi

GRANICA ZAHVATA IZMJENA I DOPUNA GUP-a



Katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla

SAVJETNIK STARJEŠINE
Am. Jasna Tičić, dipl.ing.

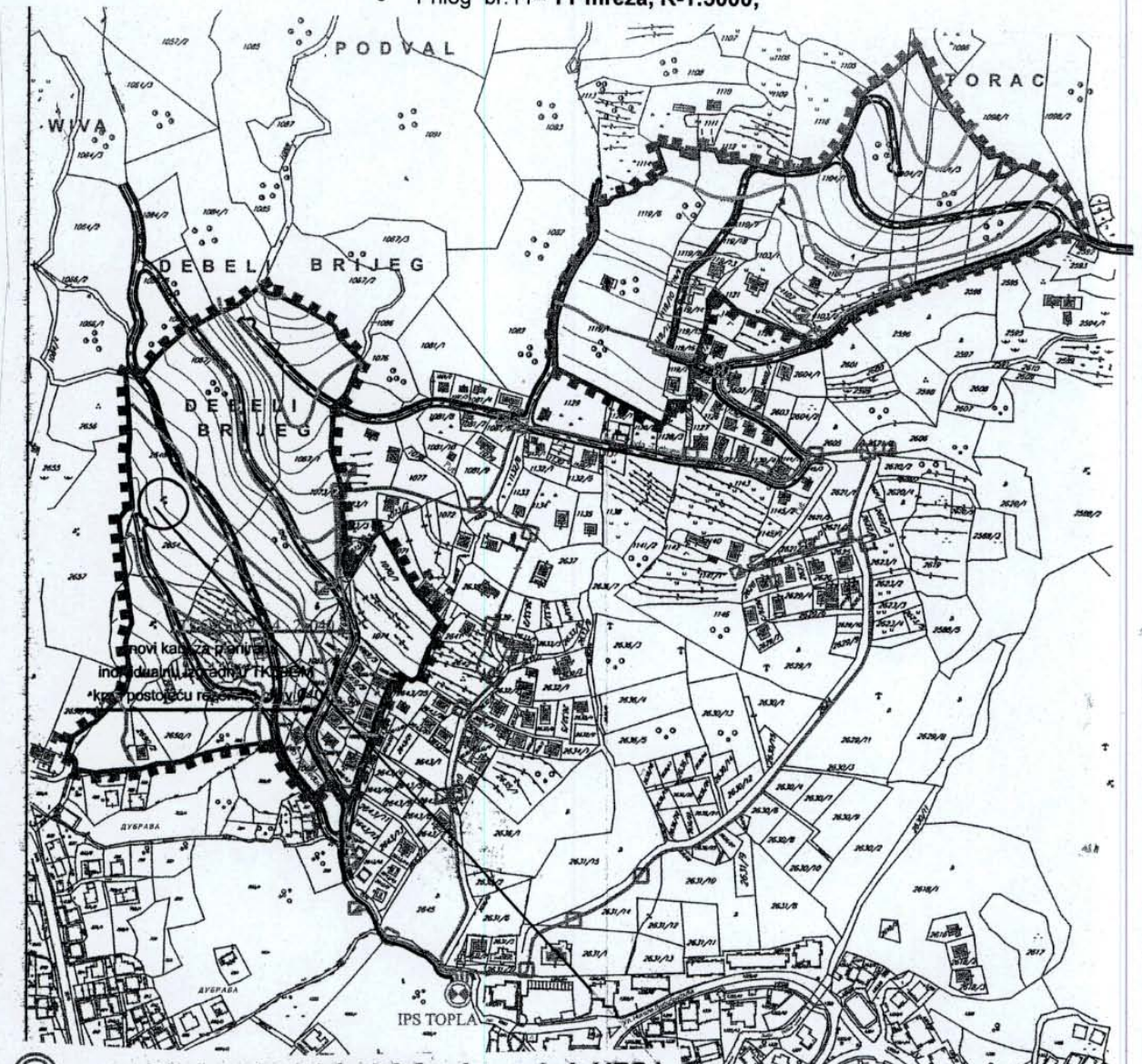










**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 252 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br.11- TT mreža, R-1:5000;



-  postojeća automatska telefonska centrala (IPS)
-  postojeći TT ormarić
-  postojeće TT okno
-  postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
-  postojeći kabl TK59GM
-  planirana TT kanalizacija
-  i kabl TK59GM
-  granica zahvata

Katastarska parcela br. 2654/8 K.O. Topla

SAVJETNIK STARJEŠINE,
Arija Javna Čičić, dipl.ing



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

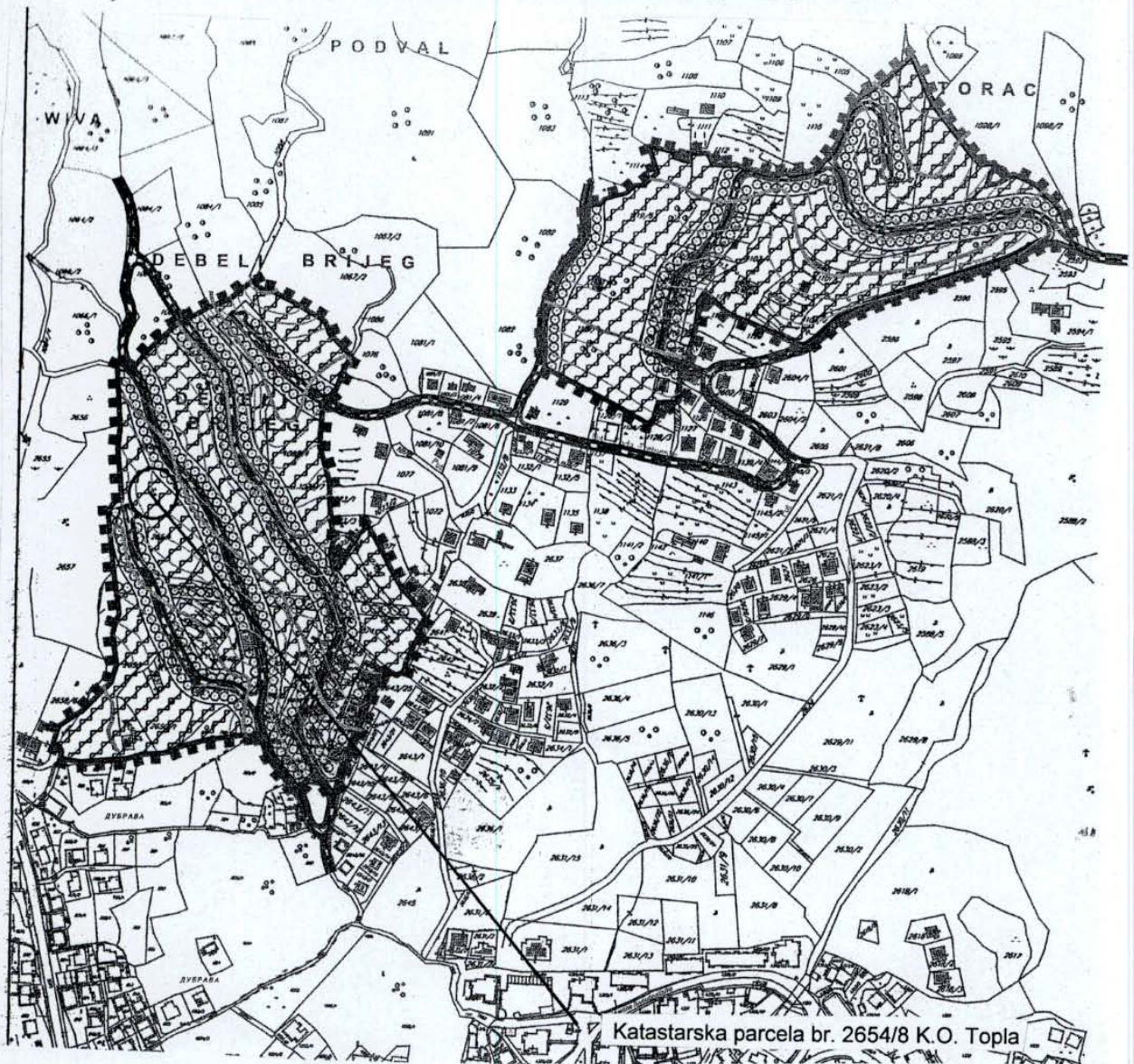


CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350- 252 /2015

Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana za dio naselja Trebesin
("Sl. list CG", op. prop. broj 05/07),

- Prilog br.12- Zaštita životne sredine i vegetacija, R-1:5000;



▬▬▬▬ SAOBRAĆAJNICE - ZAGAĐIVAČ BUKOM I ZRAKOM

▨▨▨▨ ZELENILO U SKLOPU NASELJA (autohtone vrste)

○○○○○○ TAMPON ZELENILO - ZAŠTITA OD BUKE I ZAGAĐENJA VAZDUHOM

▬▬▬▬ GRANICA ZAHVATA IZMJENA I DOPUNA GUP-a



4
3
2





ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ
Пут 10, Херцеговачки бр. 3
Жиро рачун: 525-1470-99; 910-169-18
Телеф: 02295196 ПДП: 2031-00690-7
e-mail: vodovod16@com.net
www.vodovod16.com.net

Централа: +382 (0)31 322-186
Директор: 322-174
Технички сектор: 322-151
Телефакс: 322-090
www.vodovod16.com.net

Број: 05-1335/15
Херцег Нови, 25.5.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ,
КОМУНАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Д.О.О. "БУГРУГАСИК" БАР

Организац. јединица	Број	Датум пријема	Прилог	Вриједност
	02-3-350-253/2015-1/4			

Јане

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Д.О.О. "БУГРУГАСИК" БАР

ПРЕДЛОГ број 02-1315/15 од 19.5. 2015 **ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу двојног стамбеног објекта у зони индивидуалног становања ,на урбанистичкој парцели која се састоји од катастарске парцеле број 2654/8 к.о.Топла у Херцег Новом и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-253/2015 од 20.5.2015.констатује се :

- ❖ За планирану изградњу двојног стамбеног објекта планирати прикључење са градске водоводне мреже прикључном РЕНД цијеви DN 32 mm ,са изведеног цјевовода DN 100 mm;
- ❖ На мјесту прикључења треба предвидјети прикључно окно,са потребном арматуром и уграђеним ливено жељезним поклопцем ;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити централни водомјер DN32 mm (ИНСА) и водомјери DN19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно .
- ❖ Канализацију цјелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализациону мрежу.

Напомена :

- ❖ Водоводна и канализациона мрежа изграђена је према достављеном главном пројекту на који је издата сагласност број 05-2820/12 од 17.10.2012 .

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке
на ВиК мрежи
Маријана Пасуљевић
Маријана Пасуљевић
дипл.инг.арх.

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



1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027