

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-260/2015
Херцег-Нови, 22.06.2015. године

Достинић Милан
Орјенског батаљона бр. 50
Херцег Нови

На основу члана 117 тачка 1 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14), и Детаљног урбанистичког плана Бајер ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 08/11), Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине Општине Херцег-Нови издаје:

УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације

за изградњу помоћног објекта – оставе, на локацији која се састоји од урбанистичке парцеле број 169 а која се састоји од дијела катастарске парцеле број 1459/1 К.О.Топла у Херцег Новом

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

1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Копија плана за кат.парц.бр. 1459/1 К.О. Топла издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000;
- Препис листа непокретности бр. 2127 за К.О. Топла који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови, дана 13.05.2015 године;

2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:

- Параметри регулације:

Сви планирани објекти постављају се према задатим грађевинским линијама. У Плану су приказане надземне грађевинске линије.

Удаљеност помоћног објекта од сусједне парцеле је мин.1,5 м, а од стамбеног објекта мин. 2,5 м у случају да су одвојени.

Удаљеност објекта од регулационе линије дата је у графицком прилогу бр.17– План парцелације, регулације и нивелације

- Урбанистичка парцела:

Координате граничних тачака урбанистичке парцеле УП 169 – П=959м²

УП 169		
Бр.	х	у
999	6544103.82	4701499.73
1000	6544093.90	4701505.94
1002	6544075.62	4701517.28
1040	6544069.23	4701509.27
1041	6544058.82	4701495.10
1042	6544056.59	4701493.55
1043	6544068.93	4701487.06
1044	6544076.70	4701482.20
1045	6544083.71	4701476.30
1046	6544093.76	4701488.01
Координате грађевинске линије		
Г446	6544084.53	4701481.23
Г447	6544070.48	4701491.05
Г448	6544059.78	4701496.68

3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија IIIц		Температура	
Нагиб терена	10° - 20°	Средња годишња	18,1 Ц
Дубина до воде	1,5 - 4 м	Мин. средња мјесечна	8 Ц
Стабилност терена	Условно стабилан	Макс. средња мјесечна	25 Ц
Носивост терена	120-200 KN/m ²	Облачност	
Сеизмичка микрорејонизација		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год ведрих дана има 104,7	
Зона	Ц2	Инсолација	
Сеизмичност	Q _{max} =0,20q K _c =0,10	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик	Инт.земљотреса IX (МЦС)	Количина падавина	средња год. 1970 мм
Инжењерскогеолошка карта		Интензитет и учесталост вјетрова	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина (41%)	
Наслаге промјењљиве водопропусности, релативно мале дебљине			

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

На урбанистичкој парцели УП 169 планирана је зона становања средњих густина. Смјернице за изградњу помоћних објеката дате су урбанистичким параметрима прописаним у текстуалном дијелу важеће планске документације на начин да морају бити испуњени сви наведени услови:

У оквиру парцеле може се градити један основни објекат и један помоћни објекат типа 1 (љетње кухиње, оставе, гараже дрварнице...), као и више помоћних објеката типа 2 (базене, шанкове, надстрешнице) на парцелама које својом површином имају ту могућност у оквиру уређења парцеле, али да се при томе не прекораче задати максимални урбанистички параметри за парцелу.

Максимална планирана ГБП и максимална заузетост урбанистичке парцеле укључују и помоћне објекте, што значи да се у случају доградње и надградње основног објекта на парцели, од максималне дозвољене заузетости и максималне ГБП одузима површина постојећег основног објекта и површина помоћних објеката.

Не предвиђа се вертикална доградња помоћних објеката, као ни њихова адаптација и пренамјена у комерцијалне дјелатности, становање или становање за потребе туризма.

Максимални Индекс заузетости је 0,4 , а Индекс изграђености 1,2.

Максимална спратност помоћног објекта је П (приземље);

- Највећа дозвољена висина прочеља објекта:

- за спратност П : 4,00 м;

5. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

- **Материјал конструкције:**

- Темељи - армиранобетонски (тракасти, плочасти, на бунарима, на шиповима итд.), дефинисани статичким и сеизмичким прорачуном, уз обавезан доказ статичке стабилности конструктивних елемената цијелог објекта у статичком и сеизмичком смислу, а у складу са претходним геомеханичким и геотехничким испитивањима тла;
- Зидови бетонски, опекарски блокови, „утонг” блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе (да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
- Стубови : армирано бетонски, камени, челични (са одговарајућом ПП заштитом);
- Међуспратна конструкција: армирани бетон (пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Утонг итд.), дрвена (за постојеће старе објекте), челична (за објекте посебне намјене и већих распона);

- **Кров објекта** - Кровови требају бити равни, коси, двоводи, сложени, нагиба до 30° у новопланираним подручјима. Сљемена крова мора се поставити по дужој страни објекта, а на нагнутом терену препоручује се да је паралелно изохипсама. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба. Кровна равна тече у континуитету од сљемена до вијенца осим у случајевима из става 3 овог члана. Кров мора бити покривен цријепом: купа каналаца или медитеран цријеп. Забрањује се употреба лима или валовитог салонита у било којој боји и за покривање било којих површина, осим на већим пословним, спортским и јавним објектима. У оквиру традиционалних средина гдје се још задржао покривач каменим плочама као чест, препоручује се коришћење таквог покривача. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба.

- **Обликовање простора и материјализација**

Унапређењем архитектонских и ликовних вриједности објеката приликом њиховог пројектовања и реализације створиће се укупна добра слика насеља. Фасаде објеката и кровни покривачи предвиђени су од квалитетног и трајног материјала. Обрада прозорских отвора и врата ради се дрветом или браваријом, у складу са архитектуром и материјализацијом објекта. Ограде око парцеле и уређење дворишта треба ускладити са општом сликом објекта и околине. Препоручују се зелене ограде односно озелењавање подзида на стрмом терену.

Све прикључке радити према условима јавних предузећа и условима из Плана. С обзиром да се у захвату Плана налазе и терени са знатним ограничењима (велики нагиби) за изградњу објеката, водити рачуна да су примјењени сви прописи за грађење у сеизмичким подручјима и услови геомеханичко испитивање терена за сваки објекат.

Урбана опрема мора бити пројектована и бирана са великом пажњом. Хоризонтални и вертикални габарити објекта, обликовање фасаде и кровништа, као и употребљени грађевински материјали, морају бити усклађени са постојећим објектима и пејзажем. Препоручује се градња објеката на принципима традиционалне амбијенталне архитектуре.

- Фасаде се по правилу изводе од малтера, офарбане "ублаженом" бијелом или врло свијетлом пастелном бојом и од камена (традиционални правоугаони слог);
- Дужа страна објекта мора пратити смијер изохипси, а сљемена крова смијер дужег дијела објекта;
- Денивелисани терен користити за постављање помоћних садржаја, који морају бити у склопу јединственог габарита;
- Објекат се терасасто уклапа у терен;
- Постојеће зеленило, на парцели, треба максимално задржати. Озелењавање вршити аутохтоним врстама.

- **Услови за уређење парцеле:**

Уређење урбанистичких парцела - окућница прилагодити теренским карактеристикама и другим елементима који чине склоп окућнице, а у духу су традиционалне приморске куће. У оквиру парцеле дефинисати колски приступ и начин паркирања на парцели, у објекту, у анексу објекта или у подземним етажама, уколико карактеристике терена то дозвољавају.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске просторије за потребе паркирања или друге дјелатности из садржаја и потреба објекта произашлих из те намјене.

Архитектура објекта може имати слободну форму, мора бити репрезентативна, уклопљена у природни амбијент са елементима традиционалне архитектуре и са примјеном традиционалних материјала и елемената на савремен начин.

Слободне површине објекта рјешаваће се на начин што ће се у амбијент уређеног парковског зеленила инкорпорирати садржаји намијењени спорту, рекреацији, забави и дружењу.

Обавезно примијенити услове из поглавља – Пејзажна архитектура.

Основни објекат по правилу се на урбанистичкој парцели подставља према улици, а помоћни и економски објекти постављају се у позадини.

Може се дозволити и другачији смјештај објекта на парцели уколико облик терена и облик парцеле, као и традиционални начин изградње дозвољава изузетак. У уређењу парцеле треба примјењивати аутохтоно растиње.

Аутохтоне пејзажне амбијенте ваља чувати и омогућити настајање нових, као што су борици, шумарци и гајеви, скупине стабала и самоникли дрвореди дуж улица, стаза и сл. Терен око објекта, потпорни зидови, терасе и слично морају се извести тако да не нарушавају изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједних парцела и објекта.

Однос према савременом развоју архитектонског обликовања

Следећи савремени развој архитектонске и урбанистичке мисли, уз одговарајући критички приступ, дозвољена су и архитектонска рјешења у којима се полазећи од изворних вриједности градитељске баштине средине, не преузимајући директно облике старих естетика, остварују нове вриједности које представљају логичан континуитет у историјском развоју архитектуре, интерпретирајући традиционалне елементе савременим обликовним изразом. Етапност грађења је могућа и треба је предвидјети пројектном документацијом.

Услови за несметано кретање инвалидних лица

Неопходно је обезбиједити прилазе јавним објектима и површинама у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се нормално савладавају степеницама морају имати и рампе прописаног нагиба. Нивелације пјешачких стаза и пролаза, тамо гдје је могуће, радити у складу са важећим прописима о кретању инвалидних лица.

- **Партерно уређење терена :**

- Дозвољена поплочана површина на слободном дијелу урбанистичке парцеле 30%, поплочано каменим плочама (или одговарајућом замјеном у складу са амбијентом типа арт-бетон или неклизацијне керамичке плочице одговарајуће текстуре и боје);
- Препоручују се одрине на перголама изнад тераса и око куће;

- Одвод површинских вода у колектор кишне канализације;
- Расвјету простора колских , пјешачких комуникација и зелених вртних површина треба извести пажљиво одабраним ниским расвјетним тијелима , са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора;
- **Услови за пејзажно обликовање локације:**
 - Техничка документација (Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији;**
 - За озелењавање пергола користити: винову лозу, киви и глицинију (Wистериа синенсис) ;
 - Користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте, различитог хабитуса (облика крошње), различитог времена цвјетања, различите боје лишћа и цвијета;
 - Избјегавати врсте које могу изазивати поленске алергије код људи;

6. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

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

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

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

7. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:

- **Заштита амбијента и културног наслеђа :**
 - Заштита амбијента и културног наслеђа се мора спроводити поштовањем традиционалних начела организације и обликовања простора тј. свременом интерпретацијом принципа традиционалне архитектуре и организације простора. Форму објекта прилагодити топографији терена и амбијенталним вриједностима микролокације.
- **Заштита природних вриједности:**
 - Приликом планирања објекта, потребно је сачувати квалитетна постојећа стабла прецизирана ознакама на скици плана локације (уколико их има);

- Извршити валоризацију постојећег зеленила, као и одговарајућу супституцију евентуално уклоњеног зеленила које расте унутар зоне предвиђене за изградњу објекта;
- Ново озелењавање вршити аутохтоним врстама;

- **Услови и мјере за заштиту животне средине:**

- Утицаји на животну средину се могу посматрати кроз утицаје природних (геолошка ерозија тла, плувијална ерозија, флувијална ерозија и сеизмичност тла) и антропогених чинилаца (свеукупна деградација природне средине изградњом грађевинских објеката, уништавање аутохтоне вегетације, урбанизација простора са стандардним факторима ризика по животну средину. Бука, прашина, визуелна дисхармонија, развијање непријатних мириса од депонија смећа и сл.);
- **Вода:** мјере заштите и санације минералних и пијаћих вода, затим регулисање отворених водотокова, као и трајно рјешење фекалне канализационе мреже;
- **Тло:** вегетација је најбољи заштитник тла, како против ерозије, тако и због могућности да зеленило акумулира штетне материје, продукте саобраћаја, те се препоручује садња нижег и вишег растиња.
- **Ваздух:** мјере заштите ваздуха свде се на подизање тампона зеленила према главним изворима загађења (саобраћајнице).

- **Мјере заштите од елементарних непогода:**

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

- **Техничком документацијом предвидјети слједеће мјере:**

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

8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА :

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

9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:

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

10. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :

1. Извод из Детаљног урбанистичког плана Бајер ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 08/11) за предметну локацију:
 - Прилог број 16 – **Намјена површина;**
 - Прилог број 17 – **Парцелација, регулација и нивелација;**

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

Самостални савјетник,


Александар Жутковић, д.и.г.

Руководилац одјељена за изградњу објеката и уређење простора,


Владимир Гардашевић, д.и.г.



ДОСТАВЉЕНО:

- Наслову;
- Секретаријату;
- Инспекцијама;
- Архива;

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
Број: 02-3-350-260/2015

Детаљни урбанистички план Бајер ("Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 08/11)
Прилог број 16 – Намјена површина



LEGENDA



površine za stanovanje srednje gustine



Самостални савјетник,
Александар Жутковић, д.и.г.

