

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine –
-Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: **02-3-350-283/2015**
Herceg-Nov, 20.07.2015. godine

Postupajući po zahtjevu **Leliukh Iuliia** iz Ruske Federacije, koju po punomoćju zastupa Mićunović Bogdan iz Zelenike „Kuti bb, na osnovu članova 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i uvida u **Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine - PPOHN** („Sl. list CG”, op. prop. broj 7/09), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Nov, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodične stambene zgrade maksimalno dozvoljene spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br. 1347/30 K.O. Mojdež u Herceg Novom.

Napomena: Prije izrade tehničke dokumentacije i podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole shodno ovim UT uslovima potrebno je:

- a) Pribaviti Vodne uslove za odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj Zakonom o vodama. Naime, u Odgovoru na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih uslova koji je izdat od DOO „Vodovod i kanalizacija” dana 15.07.2015.g. pod posl. brojem 05-2101/15, precizirano je da do predmetne katastarske parcele ne postoji izgrađena kanalizaciona infrastruktura, što je jedan od preduslova da predmetna katastarska parcela postane urbanistička parcela shodno PPOHN;
- b) Dostaviti dokaz o upisu prava službenosti kolskog i pješačkog prolaza u korist predmetne k.p. 1347/30 K.O. Mojdež kao povlasnog dobra, preko kat.parc.br. 1347/1 kao poslužnog dobra (koja shodno LN 473 za K.O. Mojdež predstavlja „nekategorisani put” u suvlasništvu fizičkih lica).

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 1347/30 K.O.Mojdež od 04.05.2015.g., koja je izdata od Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:2500 ;
- Geodetska situacija terena katastarske parcele br. 1347/30 K.O.Mojdež, R-1:250, koja je izrađena od „GEONIK” D.O.O. Herceg Novi dana 02.02.2015.g.u formi originala;
- Prepis lista nepokretnosti br.581 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi na dan 21.04.2015.godine pod brojem: 109-956-3026/2015, a kojim se dokazuje da je Leliukh Iuliia isključivi vlasnik katastarske parcele 1347/30 K.O. Mojdež (sa 1/1 obima prava) u ukupnoj površini od 1100 m2, bez tereta ili ograničenja. Na predmetnoj parceli i nema upisanih objekata;
- Punomoćje ovjereno pred Notarem Antunović Ljubicom u Herceg Novom dana 31.12.2014.g. pod posl.br. OVP.br.3057/14.

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE:

- Predmetna lokacija nije obrađena na nivou detaljnog urbanističkog plana;
- Uvidom u plansku dokumentaciju višeg reda i šire teritorijalne cjeline - **Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine-PPOHN** („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), karta br. 4: „Namjena prostora”, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela broj 1347/30 K.O.Mojdež nalazi u zoni „**proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama**”, na prostoru **zaštićene kulture crnog bora**;
- Shodno čl. 8 Odluke o donošenju PPOHN („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja u predmetnoj zoni, a koji imaju prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte, urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu ovog Plana u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju prostornog plana Opštine Herceg Novi (poglavlje „C”). Formiranje urbanističke parcele u predmetnoj zoni definisano je poglavljem 3.1.2. tekstualnog dijela Prostornog plana.

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA – po zahtjevu br.02-3-350-283/2015 od 21.04.2015.g.
kojim je tražena izgradnja objekta na kat.parc.br. 1347/30 k.O. Mojdež

1. PRIRODNI USLOVI (II kategorija) :

- **nagib terena:** od 10-20 stepeni za vezane stijene, od 0-10 stepeni za poluvezane stijene
- **nadmorska visina** na urbanističkoj parceli: od 142.00 m nm (južni dio parcele) – 154.79 m nm (sjeverni dio parcele) ;
- **dubina do vode:** od 1.5 - 4.0 m i više od 4.0 m
- **stabilnost terena:** stabilan i uslovno stabilan teren
- **nosivost terena:** od 7 do 20 N/cm²;
- **INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE :**
- **Opis litološkog sastava :** vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane glinovite naslage
- **Inženjersko-geološke karakteristike:** TERCIJAR , tanko slojeviti do slojeviti laporci, pješčari, konglomerati, breče i druge stijenske mase flišnog i fliškovitog kompleksa
- **Hidrogeološka svojstva:** u hidrološkom pogledu, praktično vodonepropusne stijenske mase
- **SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:**
- zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti
- **seizmički rizik :** intenzitet zemljotresa –IX (MCS);
- **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:**
- **temperatura:** srednja godišnja 18,1 C;
 - o min. srednja mjesečna u januaru 8-9 stepeni C;
 - o 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:** bura, jugo, maestral, sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

• **Uslovi za formiranje urbanističke parcele:**

Kako predmetna katastarska parcela br. 1347/30 K.O. Mojdež zadovoljava uslov u pogledu oblika i površine urbanističke parcele od min. 300 m² (dokaz LN 581 za K.O. Mojdež, površina kat.parc.br. 1347/30 iznosi 1100 m²) i ista ima obezbijeđen prilaz sa postojećeg nekategorisanog puta (katastarska parcela br. 1347/1, LN 473 za K.O. Mojdež), to će se, uz odgovarajući opis prava službenosti kolskog i pješačkog prolaza preko K.p. 1347/1, odgovarajuće prethodne projektantske uslove (preporuke) EPCG za direktno priključenje objekta na elektrodistributivnu mrežu, zatim prethodne projektantsko-vodovodne i kanalizacione uslove DOO "Vodovod i kanalizacija", odnosno prethodne vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata za predmetnu lokaciju - **steći uslov za formiranje urbanističke parcele koja se sastoji od katastarske parcele broj 1347/30 K.O. Mojdež u Hercegu Novom, prema uslovima važećeg planskog dokumenta- PPOHN.**

Tehnička dokumentacija (Glavni lili Idejni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.**

• **Urbanistička parcela i lokacija :**

Na osnovu prethodno definisanih kriterijuma i smjernica parcelacije propisanih tekstualnim dijelom PPOHN, u smislu 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), a u skladu sa odredbama čl. 60 istog zakona, ukoliko se steknu propisani uslovi priključaka, **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 1347/30 K.O.Mojdež u površini od 1100 m².**

• **Parametri regulacije:**

- minimalno rastojanje objekta od granica susjednih parcela: **3,00 m;**
- **RL - 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 predstavlja katastarsku granicu između k.p. 1347/30 i postojećeg "nekategorisanog puta" (kat.parc.1347/1 K.O.Mojdež).

- **GL - 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 skici plana lokacije je prikazana nadzemna građevinska linija, određena prema regulacionoj liniji sa zapadne strane lokacije.
- **Međusobno rastojanje RL i GL : min. 5,00 m.** - označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova (utvrđeno na osnovu propisa o min. širini zaštitnog pojasa nekategorisanih puteva od 5,00 m koja je definisana u čl. 49 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima »Sl.list CG«, o.p.br. 7/09).
- 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;
 - **Parametri nivelacije:**
- **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;

3. USLOVI ZA OBJEKAT

(NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT)

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
- Max. doz. spratnost: **dvije nadzemne etaže** - **P+1** (prizemlje+sprat) ili
- **P+Pk** (prizemlje+potkrovlje)
- Definisana spratnost je maksimalna, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti);

Napomena: Čl. 7 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju (»Sl.list CG«, o.p.br. 35/09) propisano je » gdje važećim planskim dokumentom nije predviđena mogućnost izgradnje podrumskih etaža, dozvoljava se izgradnja istih prema uslovima iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi«. Shodno tekstualnom dijelu PPOHN poglavlje 3.1.12., data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena. U podzemne etaže se ubrajaju: 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;**

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. 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.

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konacno 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 suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50m potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Namjena objekta:**
- **Porodična stambena zgrada** - zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m² i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice (Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)
 - **Podrum ili suteran:** garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave

- **Prizemlje** : stanovanje,
- **Sprat ili potkrovlje** : stanovanje.

- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**

- Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli **li max.= 0.8** (količnik građevinske bruto površine objekta i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama - čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata);
- Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti (pokrivenosti) na parceli **Iz max.= 0.4** (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)

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

- Max. doz. ukupna bruto površina objekta: **500 m²**;
- Max. broj stambenih jedinica: **4**;
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost **P+1 : 8,00 m**;
 - za spratnost **P+Pk : 5,50m**;
 - za spratnost **P: 4,00 m**;

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata „porodičnog stanovanja” ; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije uz maksimalno poštovanje i zaštitu zatečenog zelenog fonda 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 katastarske parcele 1347/30 K.O.Mojdež, max. doz.spratnost za objekat, minimalno udaljenje objekta od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL), priključak na nekategorisani put (k.p. 1347/1), kao i zona izgradnje porodičnog stambenog objekta poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

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.
- **Temelji:** armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu, a u skladu sa prethodnim geomehaničkim i geotehničkim ispitivanjima tla (ukoliko se gradi podrumski etaža);
- **Drenaža:** neophodno je u sklopu izrade glavnih projekata izvesti sve potrebne drenaže terena;
- **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 (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:**

Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina, a naziv „ruralno“ se odnosi prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta (poglavlje 3.1.6. tačka 4 tekstualnog dijela PPOHN);

- **Krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-30 stepeni . Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice ili mediteran crijep ;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 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 ovičeni kamenim šembranama;
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; 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;
- **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) ;

Izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja -dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl. kao i terase sa kamenim klupama, stubovima za pergolu, unutrašnja dvorišta, pižule i sl.;

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

➤ **Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:**

- **Postojeće stanje:** kolski i pješački prilaz katastarskoj parceli br. 1347/30 K.O. Mojdež obezbijeđen je sa postojećeg nekategorisanog puta (kat.parc.br. 1347/1 K.O. Mojdež) koji tangira zapadnu granicu predmetne parcele.
- **Planirano stanje:** Grafičkim prilogom PPOHN, karta 5: „Putna i ulična mreža“, R-1:50000, najbliži planirani „lokalni put“ (sa predviđenom širinom kolovoza od min. 5,00 metara) je sa sjeverne strane predmetne k.p. 1347/30 K.O. Mojdež, a najbliži „opštinski put“ (sa predviđenom širinom kolovoza od min. 5,50 metara) je sa južne strane predmetne parcele.
- **Parkiranje i garažiranje vozila:** obezbijediti isključivo unutar urbanističke parcele, u objektu ili na parceli (otvoreno-površinsko parkiranje) , po normativu **1,4 PM / 1 stambenoj jedinici**
- Priključak na put je grafički definisan skicom plana lokacije.

➤ Uslovi za uređenje parcele:

- **Potporni i ogradni zidovi , ograde:**
 - 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;
 - Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od : **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
 - Ograda prema javnoj površini: **max. Visine 1,50 m, prema regulacionoj liniji** 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. Takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do **1,80 m prema bočnim susjedima**. 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;
 - Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
 - 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.

- **Parterno uređenje terena :**

- Postojeće kvalitetno zelenilo na parceli (ukoliko ga ima na parceli), treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.
- **Predmetna lokacija je na području zaštite kulture crnog bora.** Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti taksaciju i valorizaciju zatečenog zelenog fonda, a eventualnu supstituciju izvršiti u skladu sa zakonskom regulativom.
- Obezbjediti minimum **70%** slobodnog dijela predmetne lokacije za ozelenjavanje s obzirom na osjetljivost uslova staništa planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).
- Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele (uključujući i površine za parking) 30% , popločano kamenim pločama;
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (ne smije vršiti na štetu susjednih parcela);
- Rasvjetu prostora kolskih , pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima , sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

➤ Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture** za predmetnu lokaciju;
- Za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini, a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama. Moguće je koristiti „žive ograde“ umjesto čvrstih ograda.
- Pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste,
- Predviđa se očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenastih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih vrsta crnog bora.
- Preporučuju se sledeće vrste:

Phoenix canariensis – kanarska datula, *Cupressus sempervirens* – čempres, *Pinus pinea* – pinija, *Quercus ilex* – česmina, *Olea europaea* – maslina, *Laurus nobilis* – lovorika, *Eucaliptus globulus* – eukaliptus, *Citrus bigaradia* – gorka naranča, *Tamarix sp.* - tamaris , *Pittosporum tobira* – pitospor, *Trachycarpus excelsa*-visoka žumara, *Nerium oleander* – oleander, *Vitex agnus castus* – konopljika, *Arbutus unedo* – maginja, *Lagerstroemia indica* – lagerstremija, *Punica granatum* – šipak, nar, *Cammelia japonica* – kamelija, *Callistemon lanceolatus* – kalistemon, *Cordylina australis* – kordilina, *Yucca gloriosa* – juka, *Aucuba japonica* – aukuba, *Cistus sp.* - bušini, *Agava americana* – agava, *Bougainvillea spectabilis* – bogumila, *Passiflora ceorulea* – pasiflora, *Salvia officinalis* – žalfija, kadulja, *Lavandula*

officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline i razne vrste agruma (Citrus aurantium, citrus limonium) itd....

- Za ozelenjavanje pergola iznad terasa i oko kuće koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (Wisteria sinensis);
- Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje) , različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

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, koji su sastavni dio ovih uslova:
 - 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. Ukoliko se predmetnom izgradnjom objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od nadležnog organa lokalne samouprave (Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi , po posebnom zahtjevu), 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) .
5. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne 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 pravilnike 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 termoeenergetskih 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);
- Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije (solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno-vazдушnim pumpama itd.), **pri čemu voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja, odnosno izgled samog objekta.**

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

➤ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa :

- Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovesti 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.

• Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja:

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, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

➤ Zaštita prirodnih vrijednosti:

- potrebno je izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta, po utvrđenoj zakonskoj proceduri;

➤ 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 potrebno revidovati Elaborat.;
- 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 ovlaštene 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);
- Obezbjedenja 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 (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano 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 (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

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, tada 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. 1347/30 K.O.Mojdež, R-1:250;
2. Izvod iz **Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine** (“Sl.list CG”, o.p.br. 7/09) za predmetnu lokaciju:
 - List 1 – Postojeće stanje korišćenja prostora, R-1:50000;
 - List 2a – Hidrogeološka karta, R-1:50000;
 - List 2b – Inženjersko geološka karta, R-1:50000;
 - List 3a – Seizmički rizik i seizmička nestabilnost, R-1:50000;
 - List 3b – Pogodnost terena za urbanizaciju, R-1:50000;
 - List 4 – Namjena prostora, ukupni kapacitet sa razvojnim smjernicama do 2020.g.R-1:50000;
 - List 5 – Putna i ulična mreža, R-1:50000;
 - List 8 – Razvoj infrastrukture, R-1:50000;
 - List 9 – Uticaji na životnu sredinu, R-1:50000;
3. **Odgovor izdat od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 15.07.2015.g. pod brojem 05-2101/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova .

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,


Jasna Tičić, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardašević, dipl.ing.građ.

SEKRETAR,


Mladen Kadić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- Punomoćniku,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

