

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, maksimalne spratnosti P+4+Pk, u zoni KS1-kolektivnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela UP309, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 301/2, manjeg dijela katastarske parcele broj 301/1, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 1714 K.O. Bijela u Bijeloj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela-centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br.35/09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Zloković Boris iz Bijela, Blaca b.b..
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 28.04.2015. godine, pod br.: 02-3-350-304/2015.

PRAVNI OSNOV:

Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15) i Detaljni urbanistički plan "Bijela-centar" ("Sl. list CG", op. prop. br.35/09).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 301/2 k.o. Bijela od 28.04.2015. godine, kao i katastarske parcele broj 301/1 k.o. Bijela od 29.05.2015.godine, izdate od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.1253 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3245/2015 od 28.04.2015. godine, kojim se dokazuje da je Zloković Stanko iz Bijele isključivi vlasnik katastarske parcele broj 301/2 k.o. Bijela, u površini od 551 m2, bez tereta i ograničenja.
 - Izvod lista nepokretnosti br.1240 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4541/2015 od 04.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Zloković Dean iz Bijele isključivi vlasnik katastarske parcele broj 301/1 k.o. Bijela, u površini od 2570 m2, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela-centar« (»Sl. list CG«, op. prop.br.35/09).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.9 – "Planski koncept", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni KS1-kolektivno stanovanje, (tekstualni dio plana, poglavlje 5.6.4. Uslovi za izgradnju objekata u zonama kolektivno/gradsko stanovane, strana 43. i 44.).

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. I c** za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrobriđni do poluzaobljeni šljunak i pijesak (al, pl), oštrobriđno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline-drobina (dl)
 - nagib terena: od 0 do 5 stepeni
 - dubina do vode: od 1,5 do 4,0 m
 - stabilnost terena: stabilan
 - nosivost terena: od 12 do 20 N/cm² (podliježe diferencijalnom slijeganju)
 - seizmičnost: C2-zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke stabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. Mogućnosti i uslovi izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.
 - indeks seizmičnosti Ks 0,10
 - indeks dinamičnosti Kd 1,00>Kd>0,47 (1,00>Kd>0,33)
 - ubrzanje tla Qmax(q) 0,20
 - intenzitet u IX (MCS) 9^o MCS
 - temperatura: srednja godišnja 16^o C
 - min. srednja mjesečna 8^o-9^o C
 - max. srednja mjesečna 24^o- 25^o C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, sjeveroistočni (učestalost 6%, snage od 3-7 bofora), jugo (učestalost 14%, snage od 1,8-2,9 bofora), sjeverozapadni (učestalost 11%) i maestral (učestalost 6%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Urbanistička parcela **UP309**, prema prilogu br.10: Parcelacija i regulacija, jasno je definisana koordinatama prelomnih tačaka datih u prilogu br.10a-Parcelacija i regulacija, koordinate prelomnih tačaka Dup-a "Bijela centar" ("SI .list CG", op. prop. br.35/09), čija površina iznosi ~ **P= 965 m²**;
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele, kao i njena tačna površina, samim tim i maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti koji proizilaze iz iste.

Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele:

UP 309		
odgovara dijelovima k.p.301/2, 301/1 i 1714 K.O. Bijela		
418.	y = 6554278.00	x = 4701432.52
419.	y = 6554297.46	x = 4701449.72
457.	y = 6554284.26	x = 4701468.13
458.	y = 6554281.01	x = 4701465.80
459.	y = 6554275.01	x = 4701474.10
460.	y = 6554250.62	x = 4701457.44
461.	y = 6554262.85	x = 4701447.45
462.	y = 6554268.29	x = 4701442.79
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 10 Parcelacija i regulacija Udaljenost od granica susjednih parcela d= 3,5 m.		

- ***G.L.** - Građevinska linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- ***R.L.** - Regulaciona linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.

- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **3.5m**
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP309 k.o. Bijela, a u skladu sa urbanističkim parametrima;

*G.L.- **Građevinska linija** je utvrđena Dup-om u odnosu na regulacionu liniju i predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje koja je definisana grafički. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

*R.L.- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površine namjenjene za drugu namjenu. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina, infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

3. USLOVI ZA OBJEKAT

NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu KS1-kolektivno stanovanje.

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele –zona KS1-kolektivno stanovanje.

Napomena: Elaboratom parcelacije prema Planskom dokumentu će se precizno odrediti granice urbanističke parcele koje su određene koordinatama prelomnih tačaka iste, kao i njena tačna površina, samim tim i maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti koji proizilaze iz iste.

Br. UP	Površina UP m ²	BRGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
309	Određena kordinatama prelomnih tačaka UP ~P=965 m2	~384	0,4	~1640	1,7	P+4+Pk	Stambeno- poslovna

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

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

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

- **Spratnost objekta: P+4+Pk**
- **Vrsta objekta: slobodnostojeći** - objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu)
- **Namjena objekta: stambeno-poslovna**
- **Poslovanje samo u prizemlju tj. etaži na nivou ulice**
- **Poslovanje ne smije** da ometa osnovnu namjenu – tj. stanovanje ili koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene-kafei, bifei..., kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koji ne predstavljaju izvor zagađenja, prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr.
- **Kp max= 0.4** (Kp-maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele), odnosno ~ **384 m2**
- **Ki max= 1.7** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele), odnosno ~ **1640 m2**
- Tamo gdje postoje uslovi, obavezna je izgradnja podzemne etaže za garažiranje stambeno-poslovnog objekta, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti. Suteran i podrum stambeno-poslovnog objekta maksimalne svjetle visine 2.6m koji imaju namjenu isključivo za garažiranje, ne ulaze u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti. Ne predviđa se prenamjena podruma, odnosno suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene.

- « **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani 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 potpovim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene. »
- « **Podrum** je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,60m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa 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 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pešački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana. »
- « **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP. »
- « **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu. »
- « **Visina nadzitka potkrovlja** meri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja). »
- « **Najveća dozvoljena visina pročelja objekta**, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja. »
- **vertikalni gabrit** je definisan maksimalnom spratnošću objekta (**P+4+Pk**).

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

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

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** ravan sa naglašenom atikom sl., kosi, dvovodan ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6-10 do oko 20-26 stepeni;
 - **Krovni pokrivač:** crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan matrijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana;
 - **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). Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi;

- **Spoljna stolarija:** preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije pojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
 - Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada;
 - Visine objekata su date maksimalnom spratnošću, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada;
 - Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu planom definisanu građevinsku liniju koja je orijentisana prema javnim površinama najviše za 120 cm i to na visini od min 2.6 m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erkeri) ne mogu biti veći od 50% ukupne površine fasade;
 - Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi;

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
 - Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici.
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem-zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele min 30%.
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.
 - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe
 - Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
 - Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 150 cm.
 - Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - Sastavni dio projektne dokumentacije je i **projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture**, shodno članu 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji Opštine Herceg Novi (“Sl. list CG”, op. prop. br.24/15)
 - Minimum % nezastrih, zelenih površina na UP: **30%**
 - Oblikovanje zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora.
 - Preporučuje se u osnovnoj matrici gradnje primjenjivanje tipologije “zelenog bloka” (izgrađen prostor u zelenilu) koji ima organizacione i oblikovne prednosti za određene sadržaje.

- U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa seznačajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.
- Predmetna parcela se nalazi u zoni **zelenilo kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima**. "Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter, tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju, kao i dječja igrališta
 - Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, takmo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma,...
 - Treba obezbjediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, ali pri tome ne izgubiti mjeru-pronaći prostor za slobodne travnate površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine-prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.
 - Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćak i dekorativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.
 - Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo."

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.
- Shodno **članu 73. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata**, „stambeni i stambeno-poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se izgraditi na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekata, najmanje jedne stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.“

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- Prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);

- Izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
 - Novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
 - Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.
 - Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbjedila zdrava životna sredina neophodno je obezbjediti:
 - zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.);
 - zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati oddnošenja smeća);
 - zaštitu vazduha (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).
 - Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.
 - **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
 - a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
 - b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd. shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlašćene organizacije;

Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog zakona;
 - c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
 - d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu).

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
 - **Kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice (put Vala-Bijela);
 - Sistem pješačkih komunikacija sastoji se od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih pješačkih staza. Zastoti trotoara i samostalnih pješačkih staza su od asfalta, kamena, betona, granite i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.
 - **Parkiranje i garažiranje vozila:** U okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene ili u podrumskoj ili suterenskoj etaži (gdje postoje za to uslovi).
 - Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08 i 00/11). Visina etaža garaže je 2.60 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je max=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
 - Priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

Potreban broj parking mjesta za UP309 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM/ 1 stanu
Poslovanje i administracija	1PM na 60 m2
Ugostiteljstvo	1PM na 4 stolice
Trgovina	1PM na 30 m2 BRGP

- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od ovog Sekretarijata dana 12.08.2015.g. pod brojem: 02-3-231-218/2015.**
- **Elektroinstalacije:**
 - Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- **Telekomunikacione instalacije :**
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- **Hidrotehničke instalacije :**
 - Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta** , odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 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.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju (“Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu**, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (“Sl. list CG”, broj 34/14), kao i **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i “Sl. list CG”, br.28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl. list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Direkcije za saobraćaj Vlade CG.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 309 shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13).**

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,


arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Garđasević dipl.ing.građ.

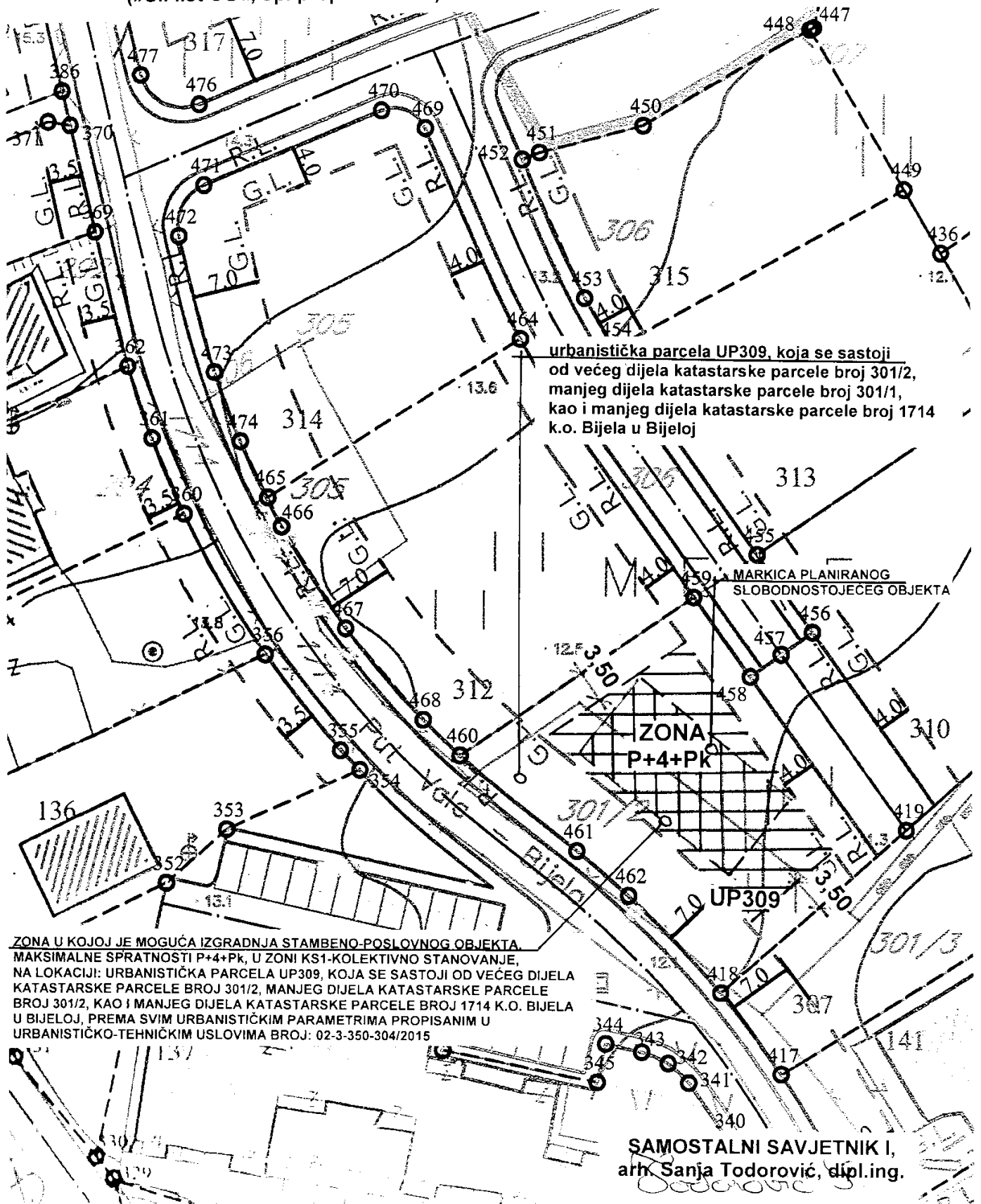
DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
 Broj: 02-3-350-304/2015 od 15.09.2015.godine
 Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)



urbanistička parcela UP309, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 301/2, manjeg dijela katastarske parcele broj 301/1, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 1714 k.o. Bijela u Bijeloj

MARKICA PLANIRANOG SLOBODNOSTOJEĆEG OBJEKTA

ZONA P+4+PK

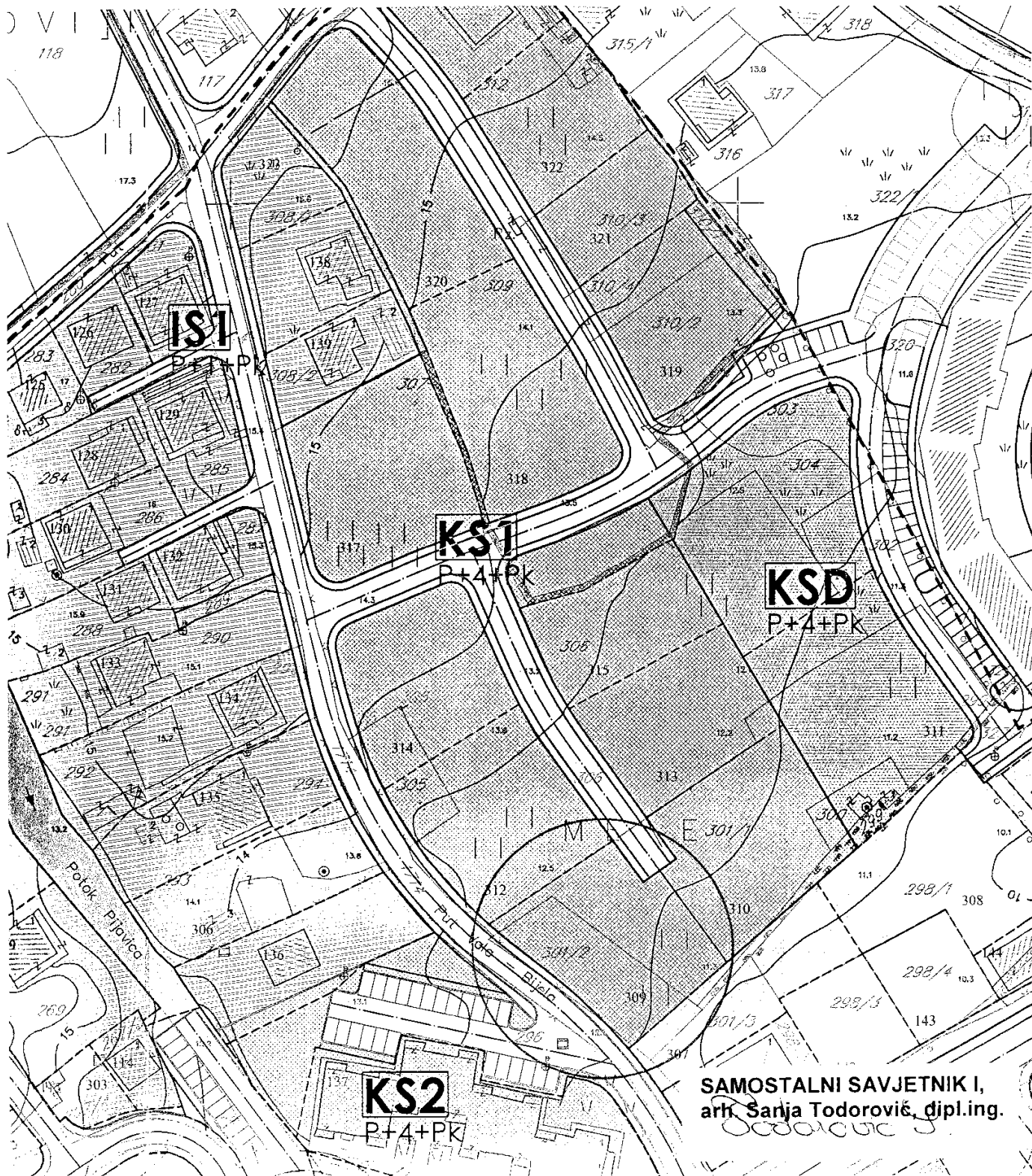
ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, MAKSIMALNE SPRATNOSTI P+4+PK, U ZONI KS1-KOLEKTIVNO STANOVANJE, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA UP309, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 301/2, MANJEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 301/1, KAO I MANJEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 1714 K.O. BIJELA U BIJELOJ, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-304/2015

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

Prilog list br.8: Plan namjene površina



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi



izmjene i dopune

PLAN NAMJENE POVRŠINA

8

LEGENDA

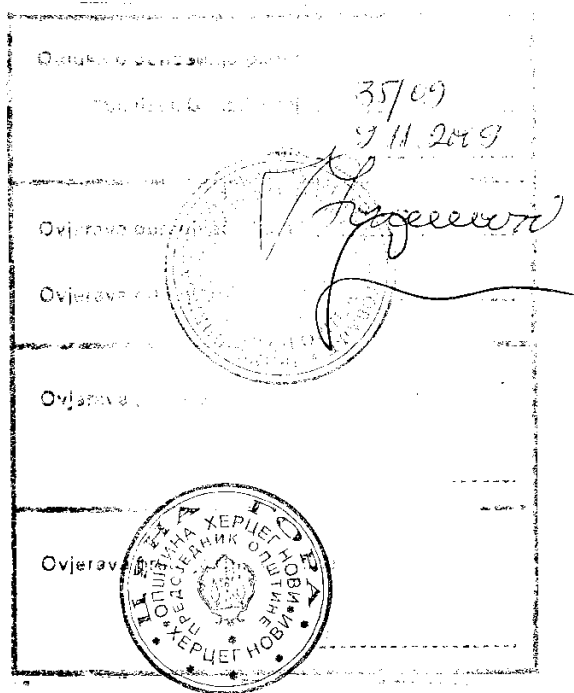
R 1:1 000

-----	granica zahvata plana
-----	urbanistička parcela
-----	katstarska parcela
8	urb.parcela postojećih objekata
8	urb.parcela novoplaniranih objekata
P+2+Pk	spratnost po zonama
KS1	kolektivno stanovanje
KST	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
KSD	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/dječija i socijalna zaštita
IS2	individualno stanovanje
MSD4	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
MST2	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
MC1	mješoviti centri
BP	benzinska pumpa
V	vjerski objekat
SRD3	sport i rekreacija/društveni sadržaji

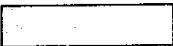
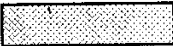
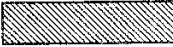

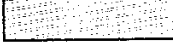
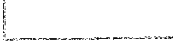


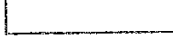








Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica



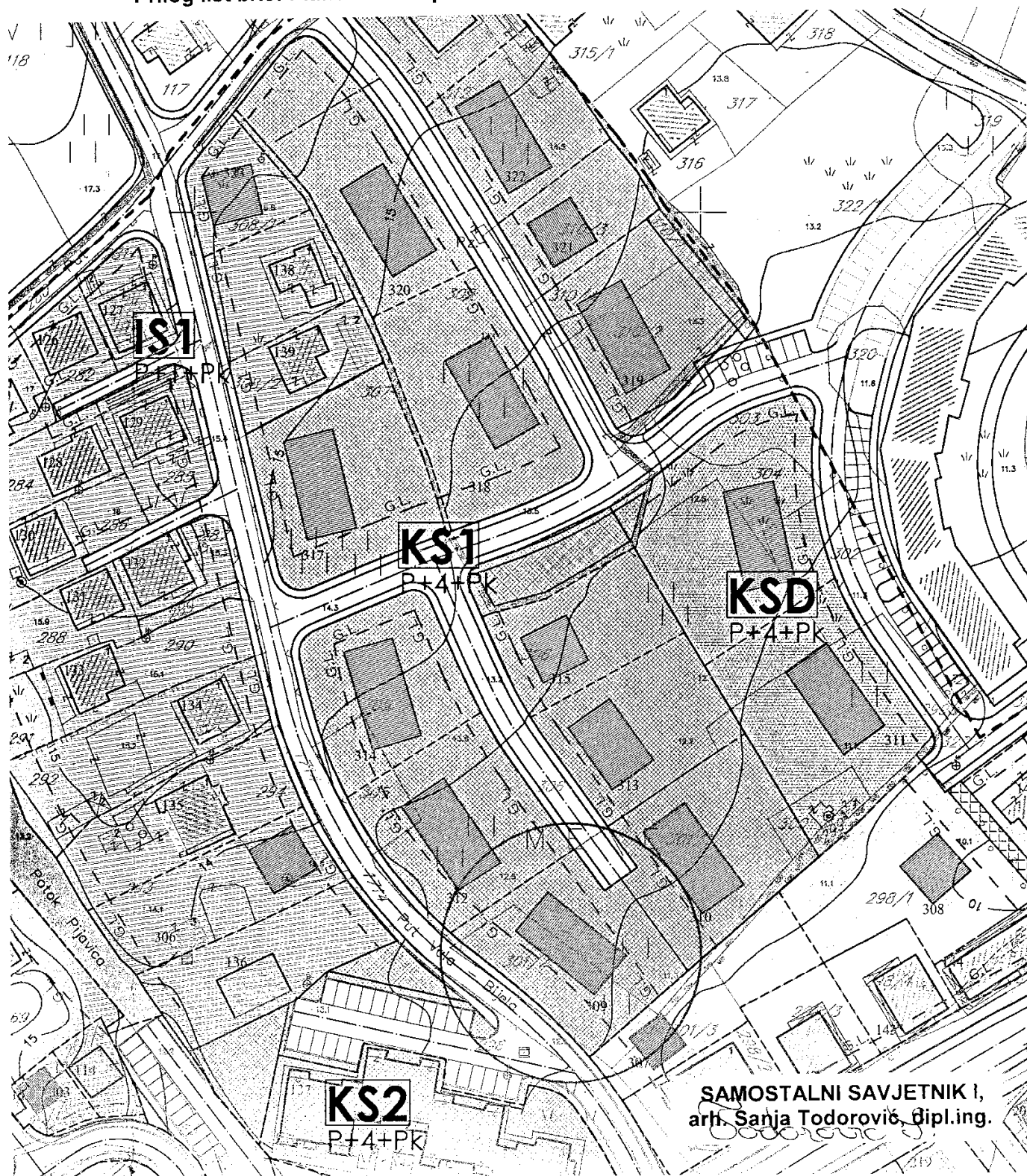
LEGENDA namjene površina

	putni pojas / prilazi
	kolektivno stanovanje
	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/dječija i socijalna zaštita
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji
	namjena za višeeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

Prilog list br.9: Planski koncept



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi



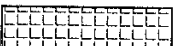
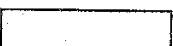




izmjene i dopune

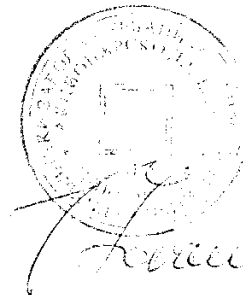
PLANSKI KONCEPT

9

LEGENDA

R 1:1 000




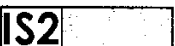


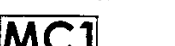
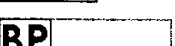
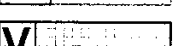
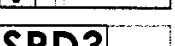
-----	granica zahvata plana
-----	urbanistička parcela
-----	katstarska parcela
G.L.-----	gradjevinska linija
	postojeći objekat
717	oznaka katastarske parcele
58	urb.parcela postojećih objekata
264	urb.parcela novoplaniranih objekata
P+2+Pk	spratnost po zonama
	putni pojas / prilazi
	pješački koridori
	urbano / blokovsko zelenilo
	namjena za višeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo






Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	kolektivno stanovanje
	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/dječija i socijalna zaštita
	individualno stanovanje
	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
	mješoviti centri
	benzinska pumpa
	vjerski objekat
	sport i rekreacija/društveni sadržaji

MARKICE PLANIRANIH OBJEKATA

	planirani slobodnostojeći objekti
	planirani dvojni objekti / objekti u nizu
	dvojni objekti / objekti u nizu pri rekonstrukciji

NAPOMENA:

Markice kojima su označeni objekti u grafičkim priložima plana ne predstavljaju obavezujuće gabarite planiranih objekata, već se gabariti planiranih objekata definišu isključivo na osnovu limitiranih vrijednosti propisanog indeksa zauzetosti za pripadajuću zonu, a u okvirima planom definisanih gradjevinskih linija i propisanih minimalnih udaljenja od susjeda.

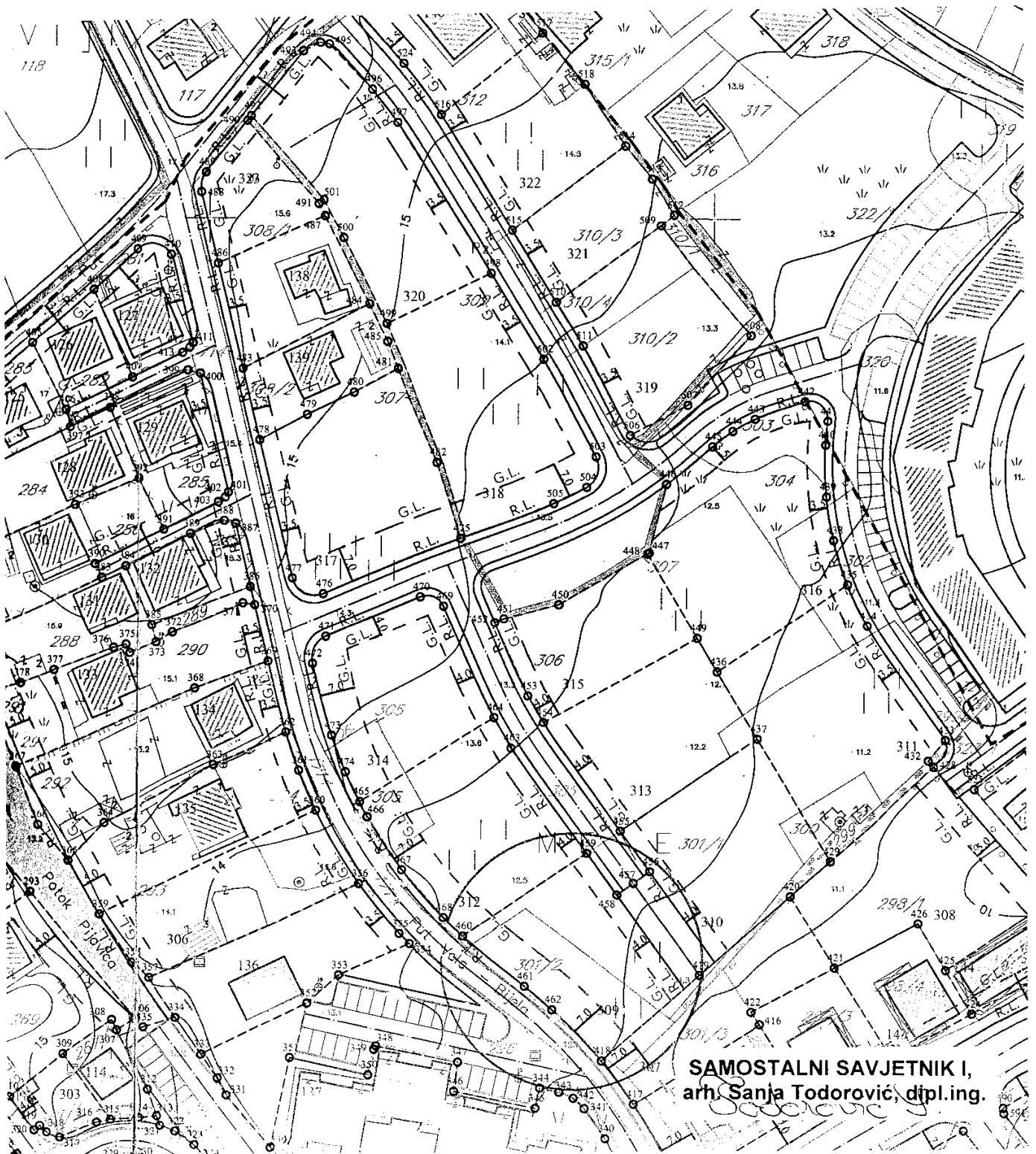
Markice koje označavaju planirane objekte, prije svega određuju vrstu planiranog objekta (slobodnostojeći, objekat u nizu) i orijentaciju objekata, a nikako veličinu horizontalnog gabarita.

Budući gabariti se formiraju prema zadatim pravilima uredjenja i izgradnje za pripadajuću zonu.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

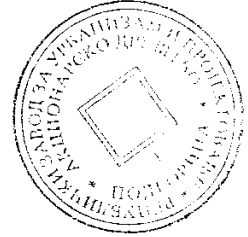
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

Prilog list br.10: Parcelacija i regulacija



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune







PARCELACIJA I REGULACIJA

10

LEGENDA

R 1:1 000

-----	granica zahvata plana
-----	urbanistička parcela
-----	katastarska parcela
G.L.-----	gradjevinska linija
R.L.-----	regulaciona linija (linija trotoara)
8	urb.parcela postojećih objekata
8	urb.parcela novoplaniranih objekata
717	oznaka katastarske parcele
	namjena za višeetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo
===== =====	



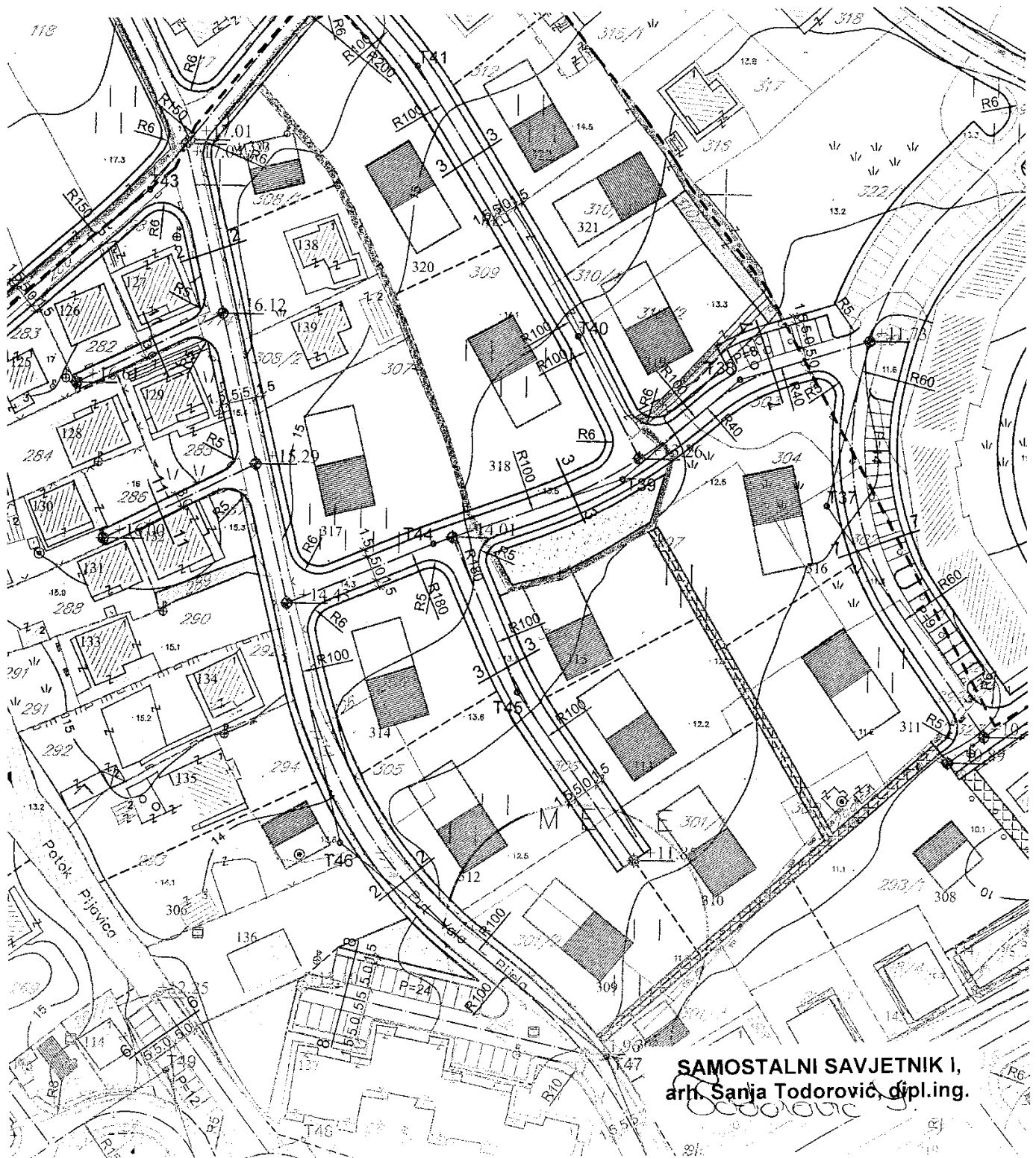
Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

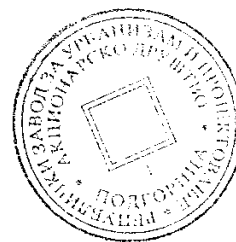
Prilog list br.11: Saobraćaj



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune



SAOBRAĆAJ

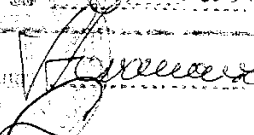

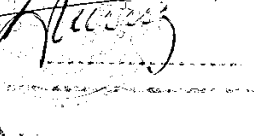
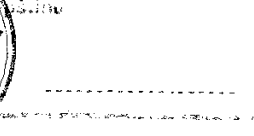
11

LEGENDA


R 1:1 000

- granica zahvata plana
- postojeće saobraćajnice
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
-  nivelacija saobraćajnica
-  denivelisano ukrštanje
-  putni pojas / prilazi
-  pješački koridori
-  urbano / blokovsko zelenilo
-  namjena za višetažnu garažu
-  stambeno-poslovni kompleks
-  tampon zelenilo
-  zona Morskog dobra



Odluka o donošenju plana	35/09
"Sl. list CG, o.p. i. RfC"	9.11.2009
Ovjerava oblikivač plana	
Ovjerava odgovorni projektant	
Ovjerava predsjednik stručnog tima	
Ovjerava predstavnik opštine	

Brodogradilišta



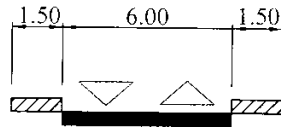
Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

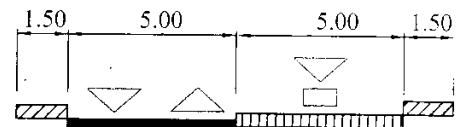
r20

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PRESJECI

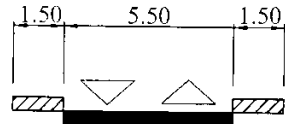
presjek 1 - 1



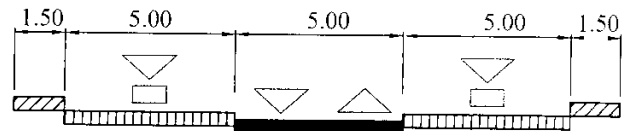
presjek 7 - 7



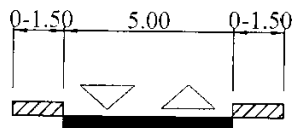
presjek 2 - 2



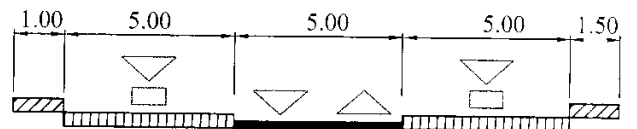
presjek 8 - 8



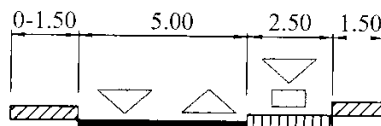
presjek 3 - 3



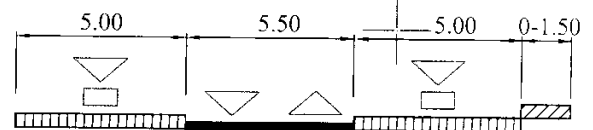
presjek 8' - 8'



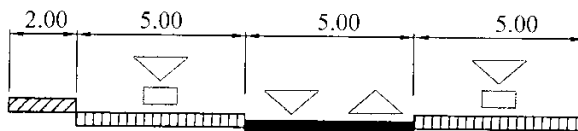
presjek 4 - 4



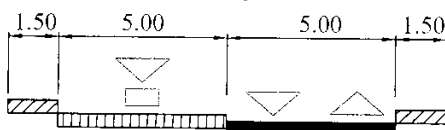
presjek 9 - 9



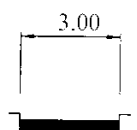
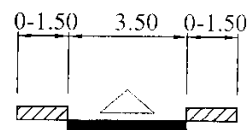
presjek 5 - 5



presjek 6 - 6

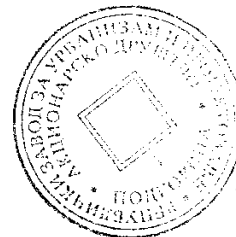


presjek 10 - 10 presjek 11 -



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune



PLAN ELEKTROENERGETIKE

12

LEGENDA

R 1:1 000

— — — granica zahvata plana



Odluka o donošenju plana	
"Sl. list CG o.p." broj	35/19
	9.11.2019.
Ovjerava obradivač plana	<i>[Signature]</i>
Ovjerava odgovorni planar	<i>[Signature]</i>
Ovjerava predsjednik Štamp. lista	<i>[Signature]</i>
Ovjerava	<i>[Signature]</i>

The seal is circular with a diamond in the center. The text around the diamond reads "REPUBLIKA SRBIJA" at the top, "MINISTARSTVO URBANIZAMA I PROJEKTOVANJE" on the sides, and "HERCEG NOVI" at the bottom.

Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

LEGENDA:



TS 35/10 kV



TS 10 / 0,4 kV (Post.)



PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV



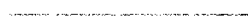
35 kV KABAL



35 kV KABAL NOVI



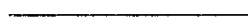
35 kV KABAL UKLANJA SE



35 kV DALEKOVOD



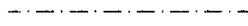
35 kV DALEKOVOD UKLANJA SE



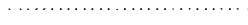
10 kV KABAL



10 kV KABAL NOVI



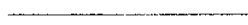
10 kV KABAL IZMJESTEN



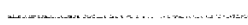
10 kV KABAL UKLANJA SE

DV 10 kV

DV 10 kV UKLANJA SE



GRANICE ZONA NAPAJANJA

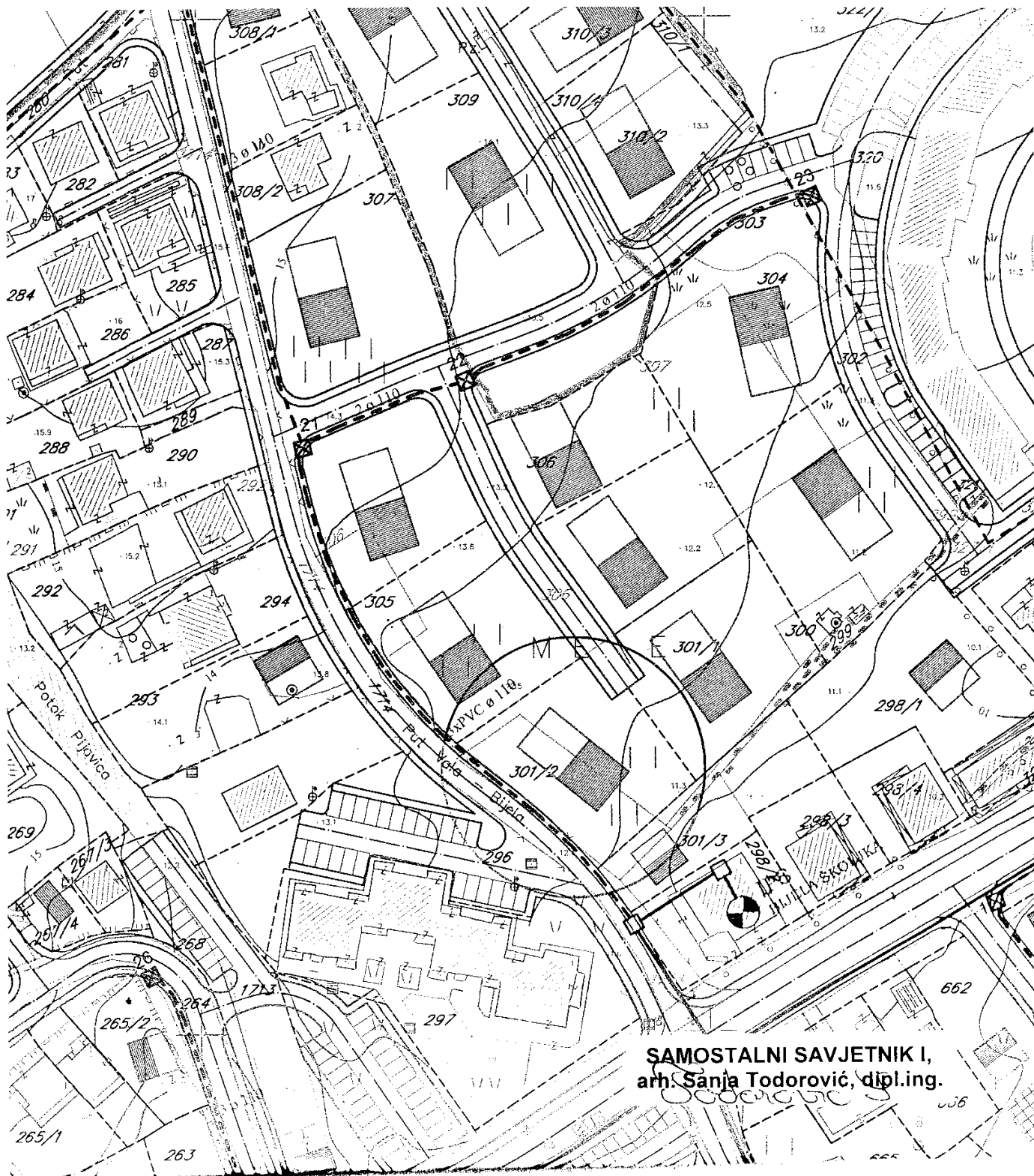


Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih ivodova naz. napona od 1 kV do 400 kV"

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

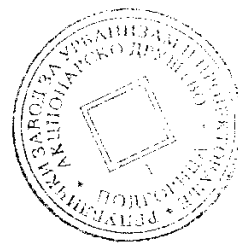
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»SI. list CG«, op. prop. br. 35/09)

Prilog list br.13: TK infrastruktura



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune



TK INFRASTRUKTURA

13

LEGENDA

R 1:1 000

- granica zahvata plana
- ⊠ — postojeća tk infrastruktura
- ⊠ — postojeći spoljašnji tk izvod
- - ⊠ - - planirana tk infrastruktura



Odluka o donošenju plana	
"Sl. list CG o.p." broj	35/09
broj	9.11.2009
Ovjerava obradivač plana	
Ovjerava odgovorni planer	
Ovjerava predsjednik odbora	
Ovjerava predstavnik opštine	

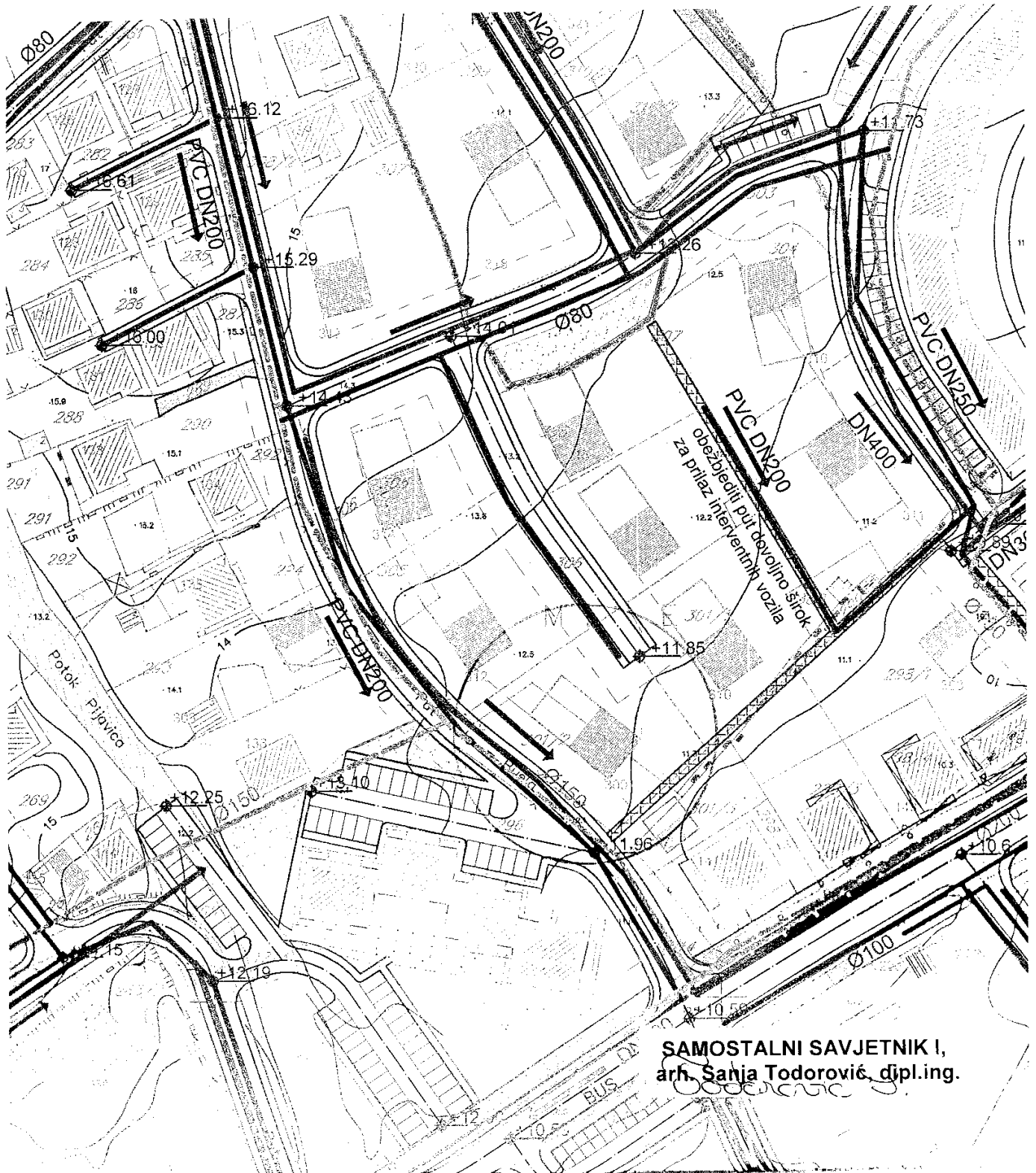
Investitor: Opština Herceg Novi

Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

Prilog list br.14: Hidrotehnička infrastruktura



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune



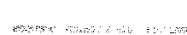


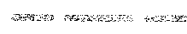






HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

14

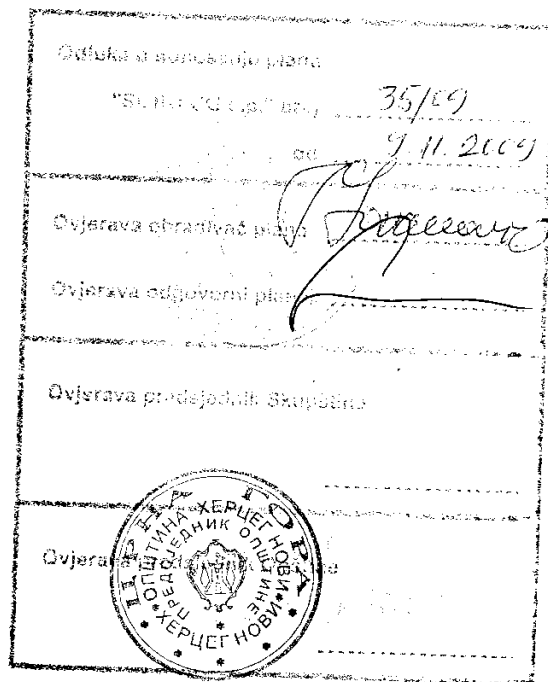
R 1:1 000

LEGENDA - hidrotehnička infrastruktura









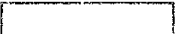
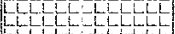

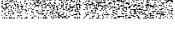

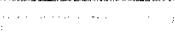


	granica zahvata plana	
	vodovod postojeći	
	vodovod planirani	
	fekalna kanalizacija postojeća	
	fekalna kanalizacija postojeća - ukida se	
	fekalna kanalizacija planirana	
	fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod	
	atmosferska kanalizacija planirana	
	potok	

Investitor: Opština Herceg Novi

Obrađivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica



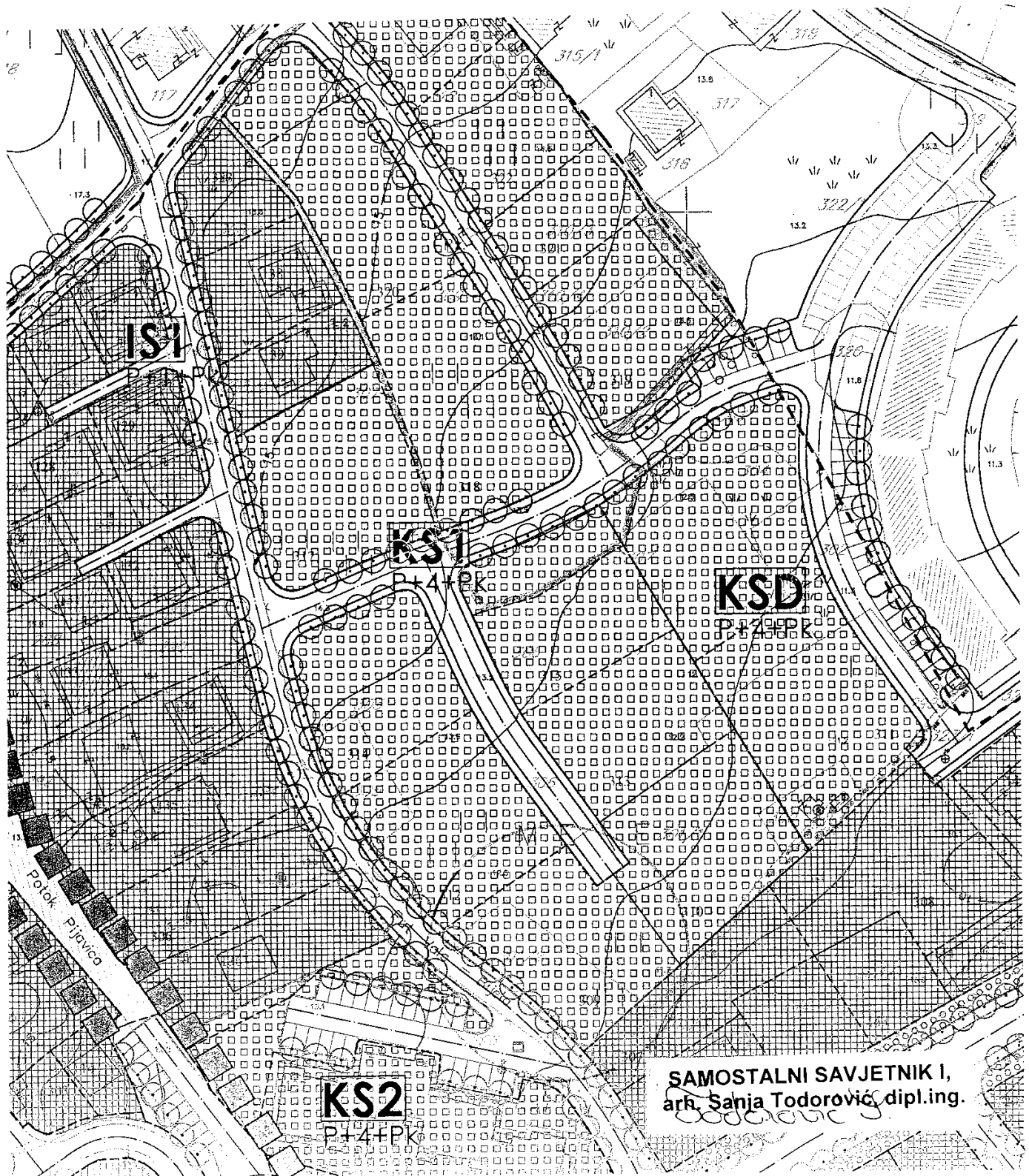
LEGENDA - urbanistički koncept

-  granica zahvata plana
-  urbanistička parcela
-  katastarska parcela
-  gradjevinska linija
-  oznaka katastarske parcele
-  urb.parcela postojećih objekata
-  urb.parcela novoplaniranih objekata
-  planirani slobodnostojeći objekti
-  planirani dvojni objekti / objekti u nizu
-  putni pojas / prilazi
-  pješački koridori
-  urbano / blokovsko zelenilo
-  namjena za višeetažnu garažu
-  stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
-  tampon zelenilo
-  zona Morskog dobra

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-304/2015
Herceg Novi, 15.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centar“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

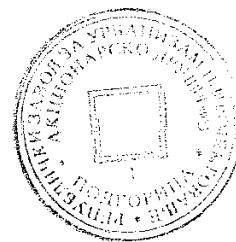
Prilog list br.15: Pejzažna arhitektura



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DUP "Bijela centar" Herceg Novi

izmjene i dopune



PEJZAŽNA ARHITEKTURA

15

LEGENDA

R 1:1 000

-----	granica zahvata plana
-----	urbanistička parcela
-----	katastarska parcela
8	urb. parcela postojećih objekata
8	urb. parcela novoplaniranih objekata
P+2+Pk	spratnost po zonama
KS1	kolektivno stanovanje
KST	kolektivno stanovanje za potrebe tehničkih sistema
KSD	kolektivno stanovanje sa djelatnostima/dječija i socijalna zaštita
IS2	individualno stanovanje
MSD4	mješovito stanovanje / stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima
MST2	mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam
MC1	mješoviti centri
BP	benzinska pumpa
V	vjerski objekat
SRD3	sport i rekreacija/društveni sadržaji



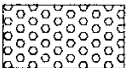





Investitor: Opština Herceg Novi




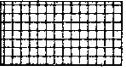



Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

LEGENDA

Zelene površine javnog korišćenja

-  Zeleni koridori
-  Linearno zelenilo - drvoredi i parterno zelenilo
-  Zelenilo duz saobraćajnica
-  Zelenilo sporta i rekreacije
-  Zastitno zelenilo
- 

Zelene površine ograničenog korišćenja

-  Zelene površine poslovnih objekata
-  Zelene površine kolektivnog stanovanja sa djelatnostima
-  Zelenilo vjerskih objekata
-  Zelenilo okucnica i individualnih objekata s turističkim i uslužnim djelatnostima
-  namjena za višetažnu garažu
-  stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
-  zona Morskog dobra



ВОДОВОД И

КАНАЛИЗАЦИЈА
88340 ХЕРЦЕГ НОВИ
Улица Херцеговина бр. 3 Контакт: 022-322-160
Жиро рачун: 628-1470-36, 516-169-18 Директор: 222-170
ПИБ: 02233196 РБЛН: 20131-00090-7 Контактни Сектор: 322-151
Е-пошта: vodovod@herceg-novi.ba Контакт: 322-160
www.vodovodherceg-novi.ba Контакт: 322-160

Број: 05-2103/15

Херцег Нови, 16.07.2015.год.

16 JUL 2015

02-3-350-304/2015-1/3
Stajc

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
ЗЛОКОВИЋ БОРИС
Блаца бб, Бијела
ХЕРЦЕГ НОВИ

ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

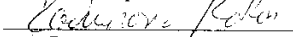
На основу Вашег захтјева број 02-2103/15 од 09.07.2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу стамбено-пословног објекта, максималне спратности П + 4 + Пк, у зони КС1-колективног становања, на урбанистичкој парцели УП 309, која се састоји од већег дијела катастарске парцеле број 301/2 и мањег дијела катастарске парцеле број 301/1 к.о. Бијела и достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-304/2015 од 07.07.2015.године констатује се :

- ◇ За планирану изградњу стамбено-пословног објекта, предвидјети прикључак РЕНД цијеви DN 50 mm (унутрашњи пречник) са PVC цијевовода DN 100 mm;
- ◇ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај;
- ◇ Цијев полагасти у ров 0,40 x 0,60 m, у слоју пијеска (фракције 0-4 mm), d = 10cm и након полагања РЕНД DN 50 mm цијеви, са уграђеним потребним фазонским комадима треба нанети слој пијеска преко цијеви, дебљина слоја d = 10cm;
- ◇ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити :
 1. централни водомјер DN 50 mm (ИНСА) преко кога ће се везати и планирана хидрантска мрежа;
 2. водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно;
 3. водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку пословну јединицу посебно;
- ◇ Канализацију објекта рјешити прикључењем на градску канализациону мрежу;
- ◇ Уколико се у пословном простору планира ресторан, предвидјети сепаратор масти и нечистоћа;
- ◇ У прилог вам достављамо ситуацију терена са оријентационо уцртаним мјестом прикључења .

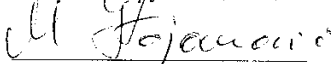
Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви


Референт за прикључке
на ВиК мрежи

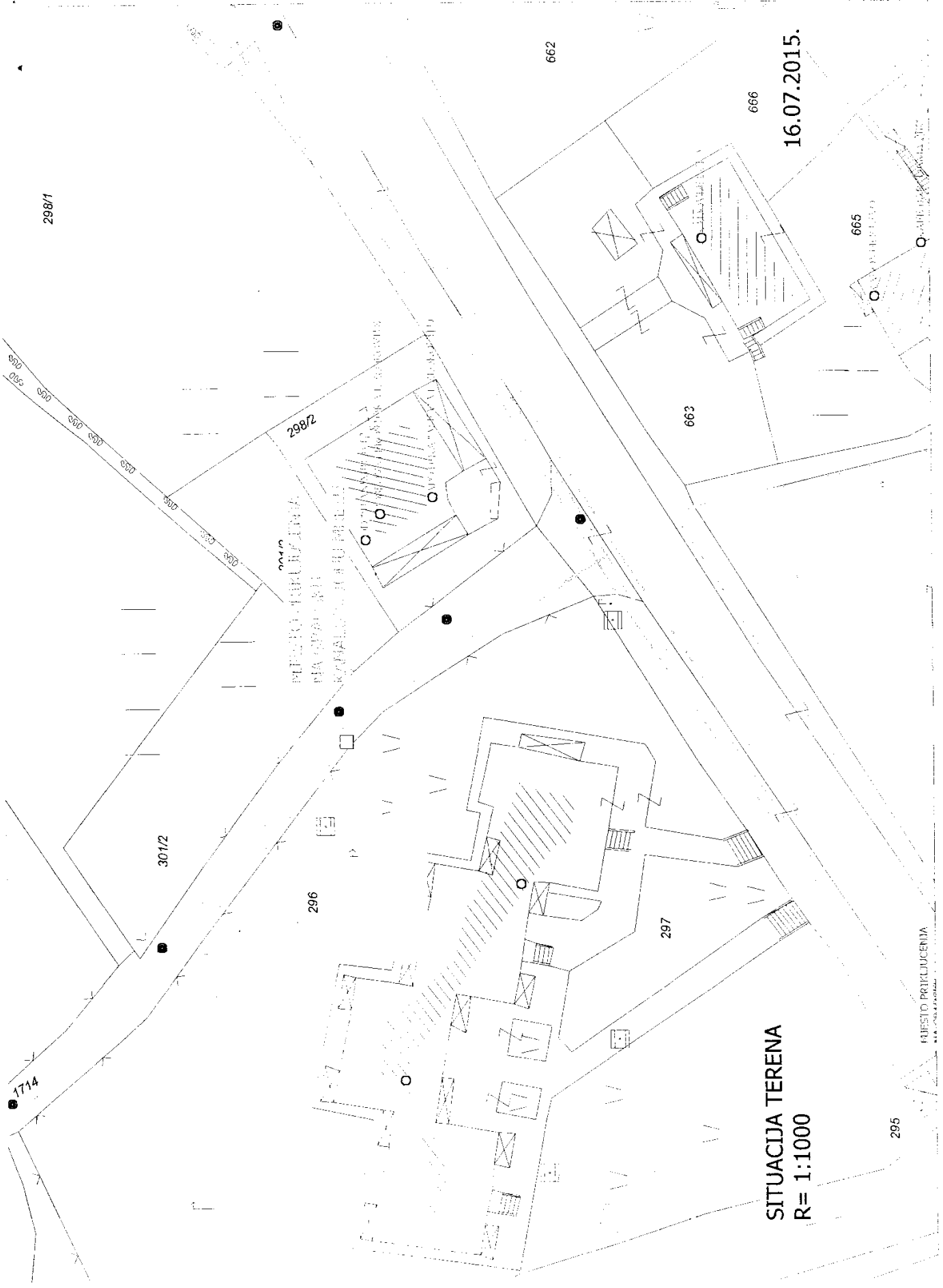

Ратка Радуновић
дипл.инг.пронз.

Технички руководиоца


Мићо Стојановић
дипл.инг.грађ.

Директор


Јелена Баковић
инг.грађ.



SITUACIJA TERENA
R= 1:1000

16.07.2015.

REPUBLIKA SLOVENIJA
CIA MPAU NI
KUPALIŠČA JARUGA

MAJESTO PROJEKCIJA

295

298/1

298/2

301/2

296

297

662

663

666

665

1714

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu
Broj: 02-3-231-218/2015
Herceg-Novi, 04.08.2015. godine

5000

OPŠTINA HERCEG-NOVI				
Bijela				
Planirano: 12. 08. 2015				
Broj:	Opština:	Opštinski broj:	Planirano:	Opštinski broj:
02-3-350-	Bijela	301/2	12.08.2015	1/1

Postupajući po zahtjevu Borisa Zlokovića iz Bijele, na osnovu članova 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i uvida u DUP „Bijela – centar” („Sl. list CG”, opštinski propisi 35/09), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta maksimalne spratnosti P+4+Pk, u zoni kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP309 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 301/2 kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 301/1 k.o. Bijela

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz UP 309 u Bijeloj obezbijeđen je sa postojećeg „nekategorisanog puta” (kat.parc.br. 1714, shodno LN 250 za k.o. Bijela, 1/1 korišćenje Organa uprave SO Herceg Novi) koji tangira zapadnu granicu predmetne parcele.

Planirano stanje

Urbanistička parceli UP 309 koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 301/2 i manjeg dijela katastarske parcele 301/1 k.o.Bijela nalazi se u okviru zone KS1 – kolektivno stanovanje, na kojoj je predviđena izgradnja stambeno – poslovnog objekta maksimalne spratnosti P+4+Pk. Prema saobraćajnom rješenju iz DUP „Bijela - centar” pristupna saobraćajnica do predmetne UP planirana je u širini putnog profila 3 – 3.5 metara i situaciono je usklađena sa trasom postojećeg puta.

Parkiranje i garažiranje vozila

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti isključivo unutar urbanističke parcele, u objektu ili na parceli (otvoreno-površinsko parkiranje), po normativu:

- 1.1 PM / 1 stambenoj jedinici,
- turizam 1 PM / apartmanu ili 1 PM na 2-4 sobe,
- ugostiteljstvo 1 PM na 4 stolice,
- trgovina 1 PM na 30 m² BRGP,
- poslovanje i administracija 1 PM na 60 m².