

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju stambenih objekata 1 i 2, na katastarskoj parceli broj 310 k.o. Sutorina, koji sa stambenim objektom 1, na katastarskoj parceli broj 311 k.o. Sutorina, čine jedinstvenu arhitektonsku cjelinu, u zoni SM-stanovanje male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP140, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 310, katastarske parcele broj 311, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 312, sve K.O. Sutorina u Igalu, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara Banja-Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop. br.07/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ivetić Nikola iz Igalu, Luke Vukalovića br.99.
- Zahtjev podnijen ovom Sekretarijatu dana 07.05.2015. godine, pod br.: 02-3-350-333/2015.

PRAVNI OSNOV:

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

POSTOJEĆE STANJE:

• Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 310 i 311 k.o. Sutorina u Igalu od 06.05.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Izvod lista nepokretnosti br.234 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj:109-956-4725/2015 od 05.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Ivetić Nikola iz Igalu isključivi vlasnik katastarske parcele broj 310 k.o. Sutorina u površini od 1026 m², kao i vlasnik objekta 1, u površini od 124 m² spratnosti P+1 i objekta 2, u površini od 60 m², spratnosti P, na istoj parceli u Igalu, sa upisanim teretom "Morsko dobro";
- Uvjerenje broj: 958-109-6005/2015 od 03.07.2015. godine izdato od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, kojim je utvrđeno da je uvidom u plan iz 1972. godine na katastarskoj parceli 310 k.o. Sutorina postojao objekat;

• Planska dokumentacija:

Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara Banja-Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop.br.07/12).

U poglavlju 4.6. Faze realizacije plana, strana 29. je precizirano:

Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4 "Postojeće stanje fizičke strukture", objekti 1 i 2 na katastarskoj parceli broj 310, kao i objekat 1 na katastarskoj parceli broj 311 k.o. Sutorina su evidentirani kao postojeći jedinstven stambeni objekat, spratnosti od P+1 do P+1+Pk. Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Generalno rješenje" predmetne parcele se nalaze u zoni SM-stanovanje male gustine, poglavlje 5.4. Smjernice za izgradnju stambenih objekata, odnosno 5.4.1. Stanovanje male gustine SM, strana 39.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

Uvidom u kartu 3e: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III f** za koju važi:

- litološki opis: oštrobrižno kršje i krupnozrni oštrobrižni pijesak sa malo glinovitog praha i rijetkih odlomaka (pr), prašinstva glina do glinoviti prah s podređenim udjelom pijeska (m, fl)
- nagib terena: od 0 do 10 stepeni
- dubina do vode: od 0 do 1,5 m
- stabilnost terena: stabilan
- nosivost terena: < 7 N/cm²
- seizmičnost: IX (MCS)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
- količina padavina: srednja godišnja 1990 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa 10-12%, dok su ostali znatno manje učestalosti oko 5%.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP140** iznosi **P= 1118 m²**, prema prilogu list br.8: Plan parcelacije. **UP140** definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele DUP-a "Stara Banja-Igalo".
 - Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 16. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG", broj 23/14 i 32/15), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele, kao i građevinske linije.**

UP 140	
P = 1118 m²	
4.	$y = 6541709.98$ $x = 4700792.67$
5.	$y = 6541698.04$ $x = 4700822.17$
7.	$y = 6541679.59$ $x = 4700809.35$
8.	$y = 6541667.73$ $x = 4700801.17$
9.	$y = 6541667.29$ $x = 4700799.34$
11.	$y = 6541671.25$ $x = 4700776.01$
Građevinska linija	
Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 8 Plan parcelacije	
Udaljenost od granica susjednih parcela $d = 2,5$ m.	
III	$y = 6541705.42$ $x = 4700790.71$
IV	$y = 6541693.94$ $x = 4700819.15$

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama III i IV.
 - **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
 - **Minimalna udaljenost objekata od ivica parcele je 2.5m.**
 - **Postojeći objekti** čija je odaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini.
 - **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti niveletoe potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije definisani su stambeni objekti 1 i 2, na katastarskoj parceli broj 310 k.o. Sutorina, koji sa stambenim objektom 1, na katastarskoj parceli broj 311 k.o. Sutorina, čine jedinstvenu arhitektonsku cjelinu, u zoni SM-stanovanje male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP140, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 310, katastarske parcele broj 311, kao i manjeg dijela katastarske parcele broj 312, sve K.O. Sutorina u Igalu, čija rekonstrukcija je moguća u skladu sa svim urbanističkim parametrima:

* **G.L.-** je linija na, iznad i ispod površine zemlje, 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)

* **R.L.-** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata);

3. USLOVI ZA OBJEKAT

NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

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

Tabelarni prikaz za urbanističku parcelu – zona SM-stanovanje male gustine

Br. UP	Površina UP m ²	BRGP prizemlja m ² (svih objekata na parceli)	Indeks zauzetosti	BRGP m ² (svih objekata na parceli)	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
140	1118	400	0.4	500	0.8	-na ravnim terenima P+1+Pk - na terenu nagiba >25° S +P +1+Pk	Stanovanje

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

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

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

Smjernice za izgradnju stambenih objekata u zoni stanovanja male gustine SM, date su u poglavlju 5.4.1. (strana 39.), a odnose se na:

- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.
- Za izgradnju objekata primjenjuju se odredbe iz člana 5.1, 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:
 - minimalna površina parcele: 300 m²
 - maksimalna površina parcele: 1000 m²
 - maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
 - maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
 - na urbanističkim parcelama koje imaju površinu veću od 1000 m² mogu se graditi objekti maksimalne bruto površine od 500m²

- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:
objekti na ravnim terenima P +1+Pk
objekti na terenu nagiba >25° S +P +1+Pk
 - broj podrumskih etaža je neograničen
 - prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše
 - postojeći objekti, čija BRGP, spratnost i položaj na urbanističkoj parceli odstupaju od parametara datih ovim Planom, se zadržavaju u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, s mogućnošću rekonstrukcije isključivo u okviru postojećih gabarita
 - u slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primjenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije
 - odluku o tome da li će se postojeći objekat, koji je veći od objekata propisanih ovim Planom, zadržati ili će se na poziciji istog graditi novi u skladu sa odredbama ovog Plana (vidi prethodne dvije boldovane stavke), donosi vlasnik (ili vlasnici) objekta i o tome podnose zahtjev nadležnom Sekretarijatu u redovnoj zakonskoj proceduri
 - postojeći objekti u granicama DUP-a, čija je BRGP manja od propisane, rekonstruišu se, odnosno dograđuju i nadograđuju po urbanističko-tehničkim uslovima propisanim za izgradnju novih objekata, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uslova regulacije
 - minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je 3.0 m, a na izgrađenim površinama 2.5 m
 - udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti 1.5 m
 - postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini
 - u slučaju zamjene postojećeg objekta novim, u izgradnji novog objekta moraju se primjeniti parametri dati ovim planom
 - parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to, 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
 - ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0.5
- Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.
U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

U poglavlju 5.3.2. Regulaciona i građevinska linija, udaljenost objekta od granica susjednih parcela, tačka 8. i tačka 3., strana 34.-35., tekstualnog dijela plana, je navedeno:

- Pri rekonstrukciji postojećih objekata koji ne zadovoljavaju uslove regulacije propisane ovim planom, planirana dogradnja i nadogradnja mora biti u skladu sa uslovima regulacije datim ovim planom. Ukoliko je udaljenost postojećih objekata od granica susjedne parcele manja od udaljenosti propisane ovim planom, objekat se može dograđivati u postojećim gabaritima bez saglasnosti vlasnika susjedne parcele, s tim da budu zadovoljeni propisani parametri i uslovi regulacije (udaljenost od regulacione linije).
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.

U poglavlje 5.3.1. Urbanistička parcela u građevinskom području naselja, strana 32.-33., tekstualnog dijela plana je navedeno:

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite. Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja. Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.

Definicije opštih pojmova, poglavlje 5.3. Opšti uslovi uređenje prostora:

- **«Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i

ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba $>20.5^\circ$, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije, nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene. »

- « **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom 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 nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. »
- « **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom 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**, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
 - a) za (P) je 4,00m
 - b) za (P+Pk) je 5,50m
 - c) za (P+1) je 8,00m
 - d) za (P+1+Pk) je 9,50m

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

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

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30° . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26° .
Krovni pokrivač crijep: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.

- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0,20 m.
Oluci: horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **Spoljni zidovi:** fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane „ublaženom” bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog). U materijalizaciji fasana (najmanje 25% od ukupne površine fasada), neophodno je koristiti autohtoni kamen;
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon. ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
 - **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebjeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.
 - Sljedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.
 - Može se dozvoliti i drugačiji smeštaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama ili odgovarajućom zamjenom – protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče.
 - Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije.
 - Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, $v = 40 - 60$ cm i željezne (kovane) ograde, $v = 90 - 110$ cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele. a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

• Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Za sve objekte minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- Uvidom u list br.18-Zelenilo-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni Zelenila individualnih stambenih objekata/**ZO** za koju je u tekstualnom dijelu planskog dokumenta, poglavlje 10. Pejzažna arhitektura, strana 79., odnosno 10.3.Planirano stanje, strana 82., navedeno: „Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.“
- Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti. Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:
Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. – tamaris, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar. Camellia 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, Lantana camara – lantana, itd....

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Saobraćajnica A1 panirana je sa jednostranim trotoarom širine 1.50m, koji će služiti za pješačka kretanja.
- Ostale pješačke komunikacije odvijace se posebnim pješačkim stazama i kolsko pješačkim saobraćajnicama.
- 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 0.90 m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20 m.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 3,60 m.

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.

"Na području zahvata Plana ne nalaze se ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačni objekti koji su obuhvaćeni registrima ili zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika..."

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

- Prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);

Za sve objekte minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%.

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:**

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

- Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine. Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

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.

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 članun 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14) koju je investitor dužan da pribavi od ovlašćene organizacije;
- 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 pristup predmetnoj parceli obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice (nekategorisani put-katastarska parcela broj 312, LN 1003 k.o. Sutorina).
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.

- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to 1.5 PM/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se povećava za 0.5.

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 2.40 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ 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.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, 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 19.08.2015.god. pod brojem: 02-3-231-281/2015.**

• **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 ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.

U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate

od ovog Sekretarijata, a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

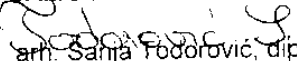
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG”, o.p.br. 47/13).
 - Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili 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:

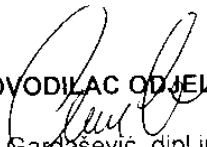
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. 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 i 32/15)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora. Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87., 88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br.30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova. tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd.**, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14) , kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG”, br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („S. 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, Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata, kao i Vodni uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata, koje investitor sam pribavlja.

- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
- a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 140, shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).**
 - b) **Pribavi Vodne uslove za odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova (ukoliko ne postoji javna mreža za odvođenje otpadnih voda).**

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,


arh. Sanja Fodorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardasević, dipl.ing. građ.

DOSTAVITI:

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

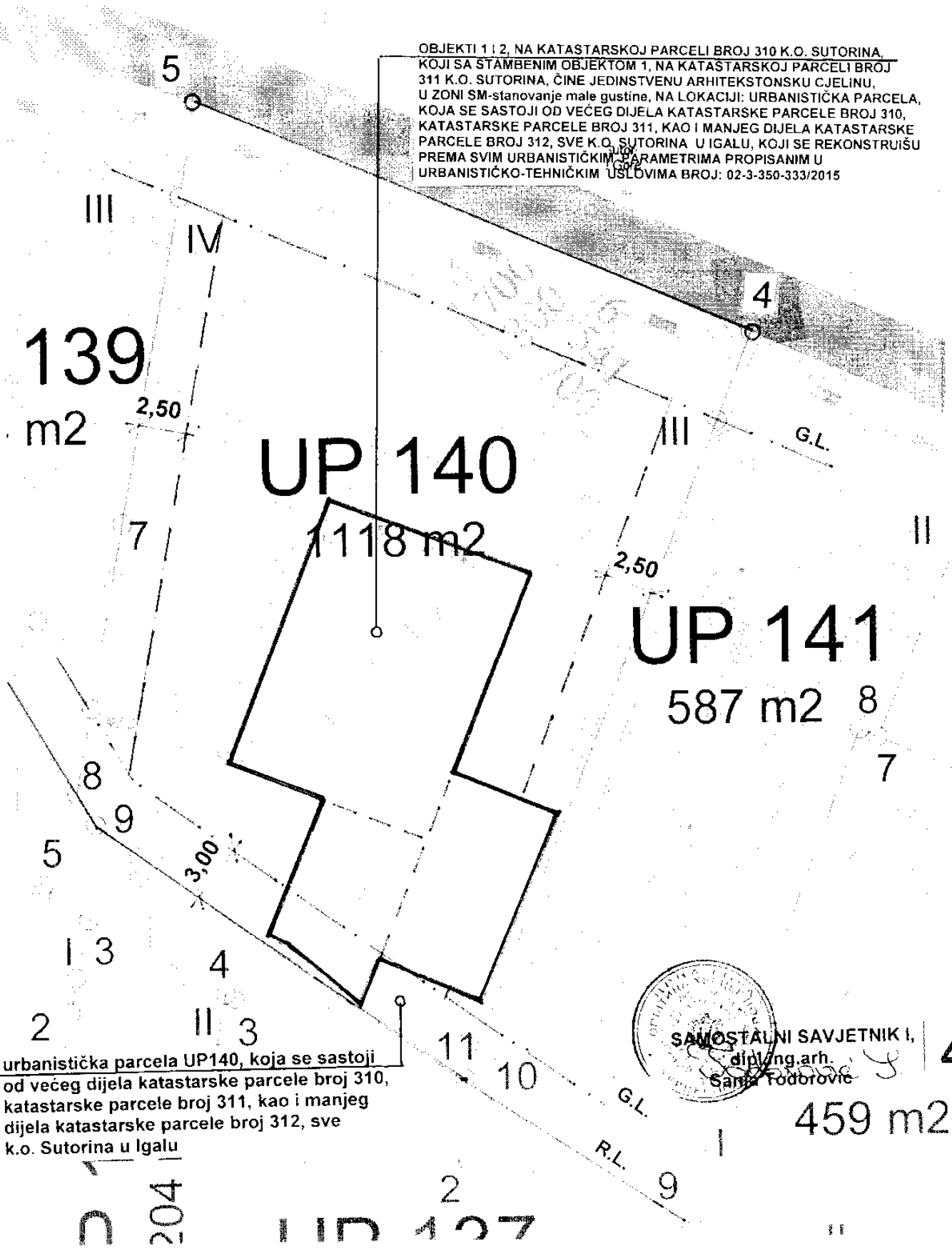
SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić, dipl. ing.



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
 Broj: 02-3-350-3332015 od 27.11.2015.godine
 Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

OBJEKTI 1 I 2, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 310 K.O. SUTORINA,
 KOJI SA STAMBENIM OBJEKTOM 1, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ
 311 K.O. SUTORINA, ČINE JEDINSTVENU ARHITEKSTONSKU CJELINU,
 U ZONI SM-stanovanje male gustine, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA,
 KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA KATASTARKE PARCELE BROJ 310,
 KATASTARKE PARCELE BROJ 311, KAO I MANJEG DIJELA KATASTARKE
 PARCELE BROJ 312, SVE K.O. SUTORINA U IGALU, KOJI SE REKONSTRUIŠU
 PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U
 URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-333/2015



urbanistička parcela UP140, koja se sastoji
 od većeg dijela katastarske parcele broj 310,
 katastarske parcele broj 311, kao i manjeg
 dijela katastarske parcele broj 312, sve
 k.o. Sutorina u Igalu



459 m²

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.4: „Postojeće stanje fizičkih struktura“

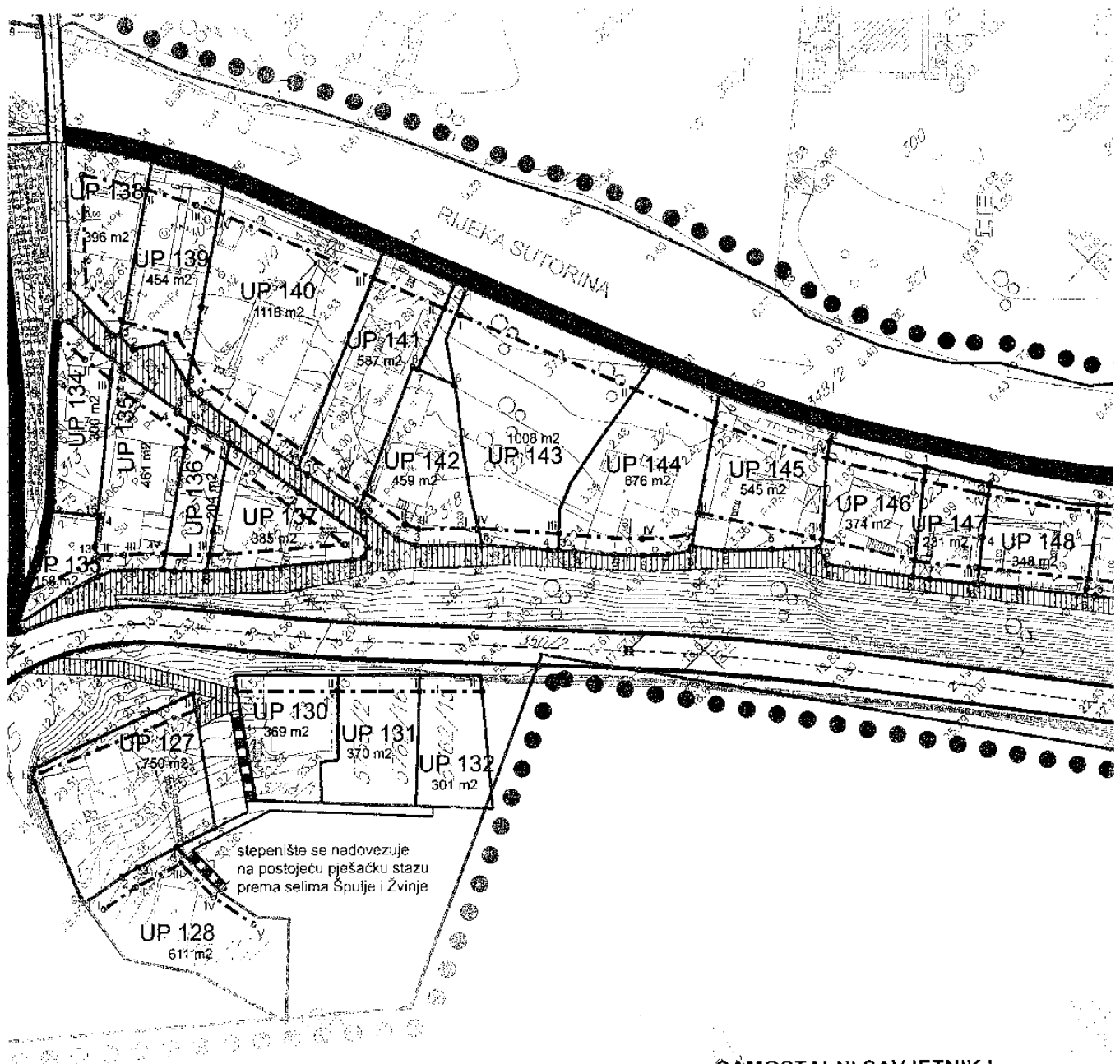


SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.8: „Plan parcelacije“

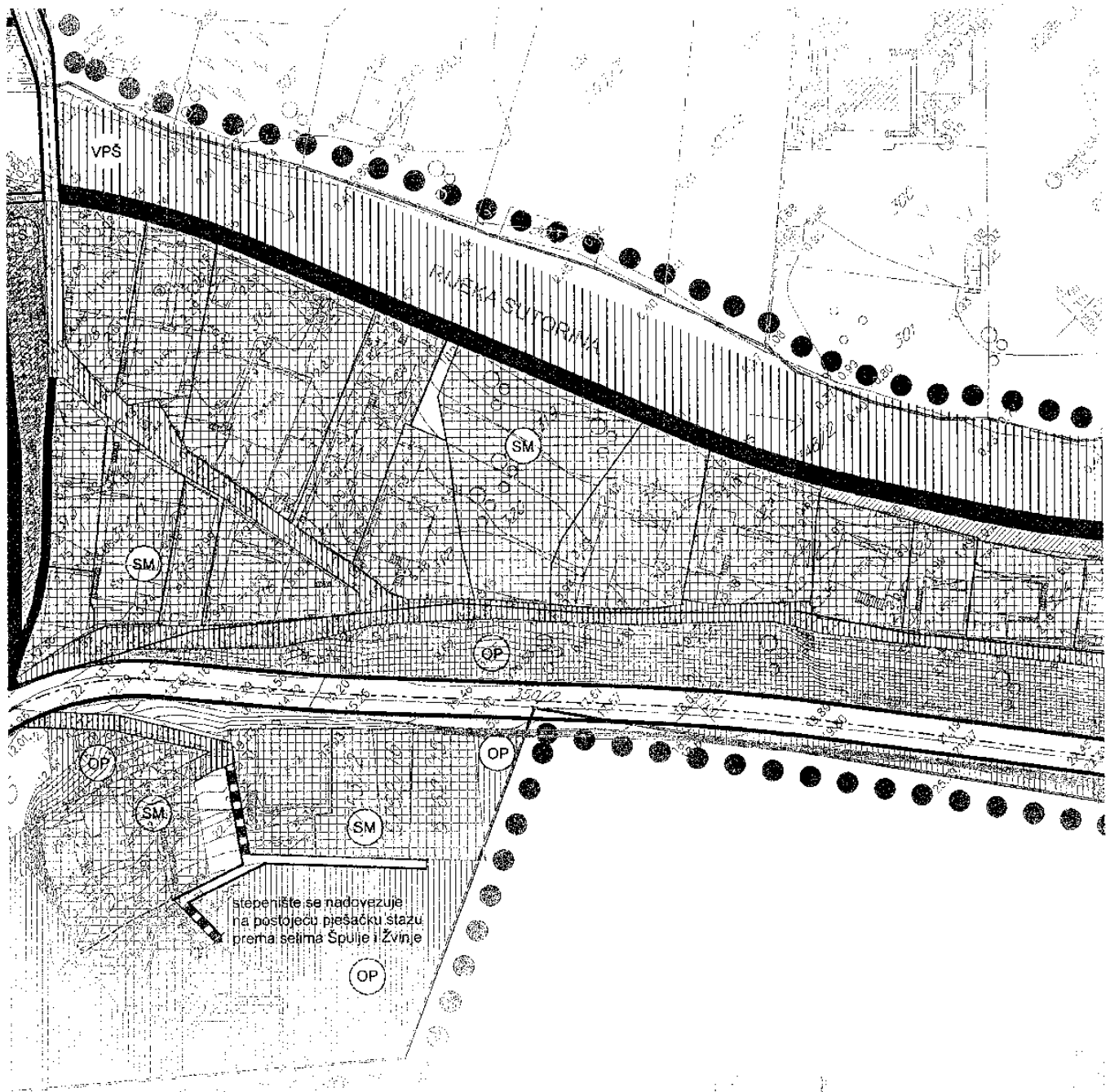


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.12: „Energetika-postojeće i planirano stanje“

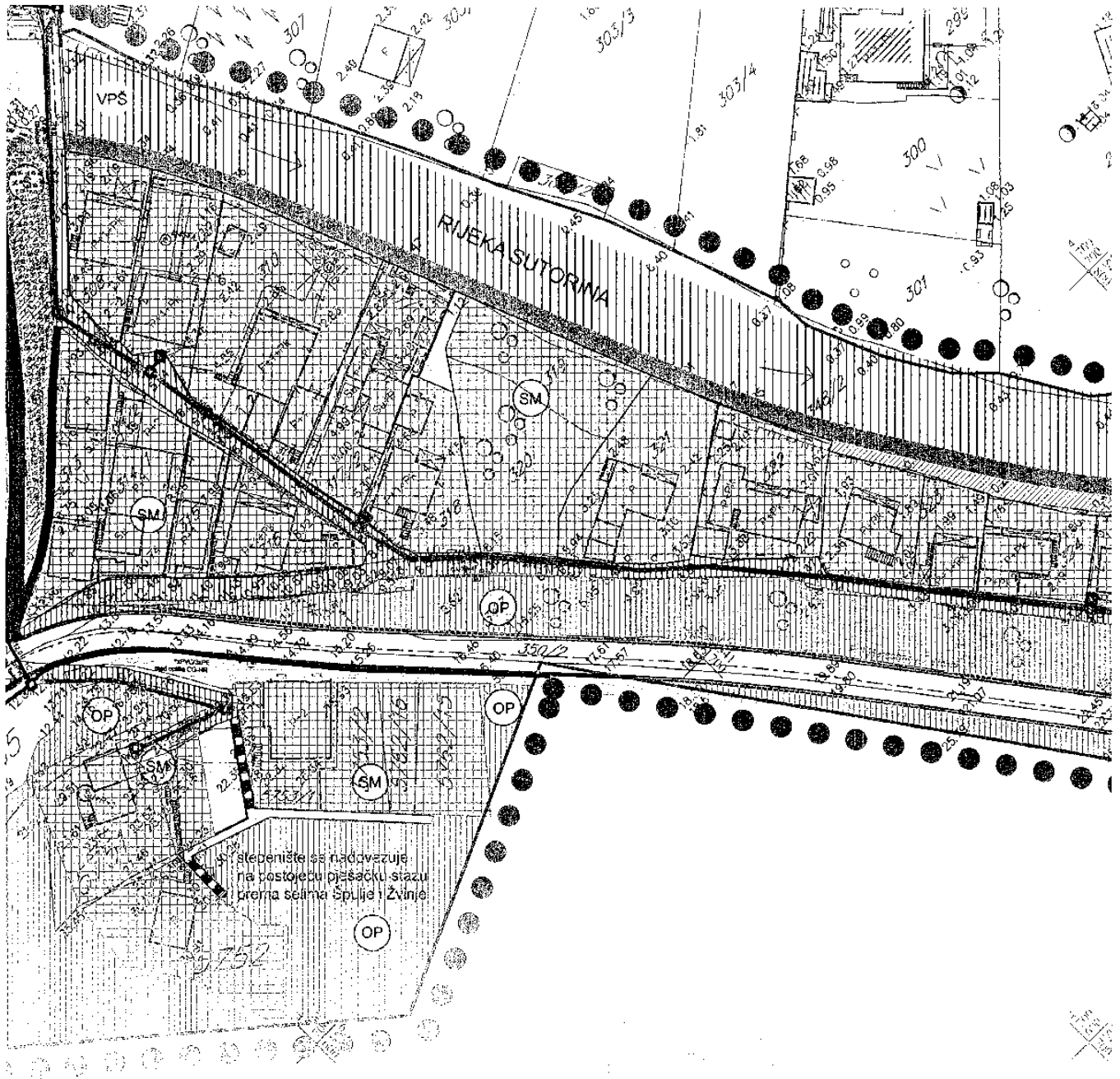


SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.14: „Telekomunikacije-planirano stanje“

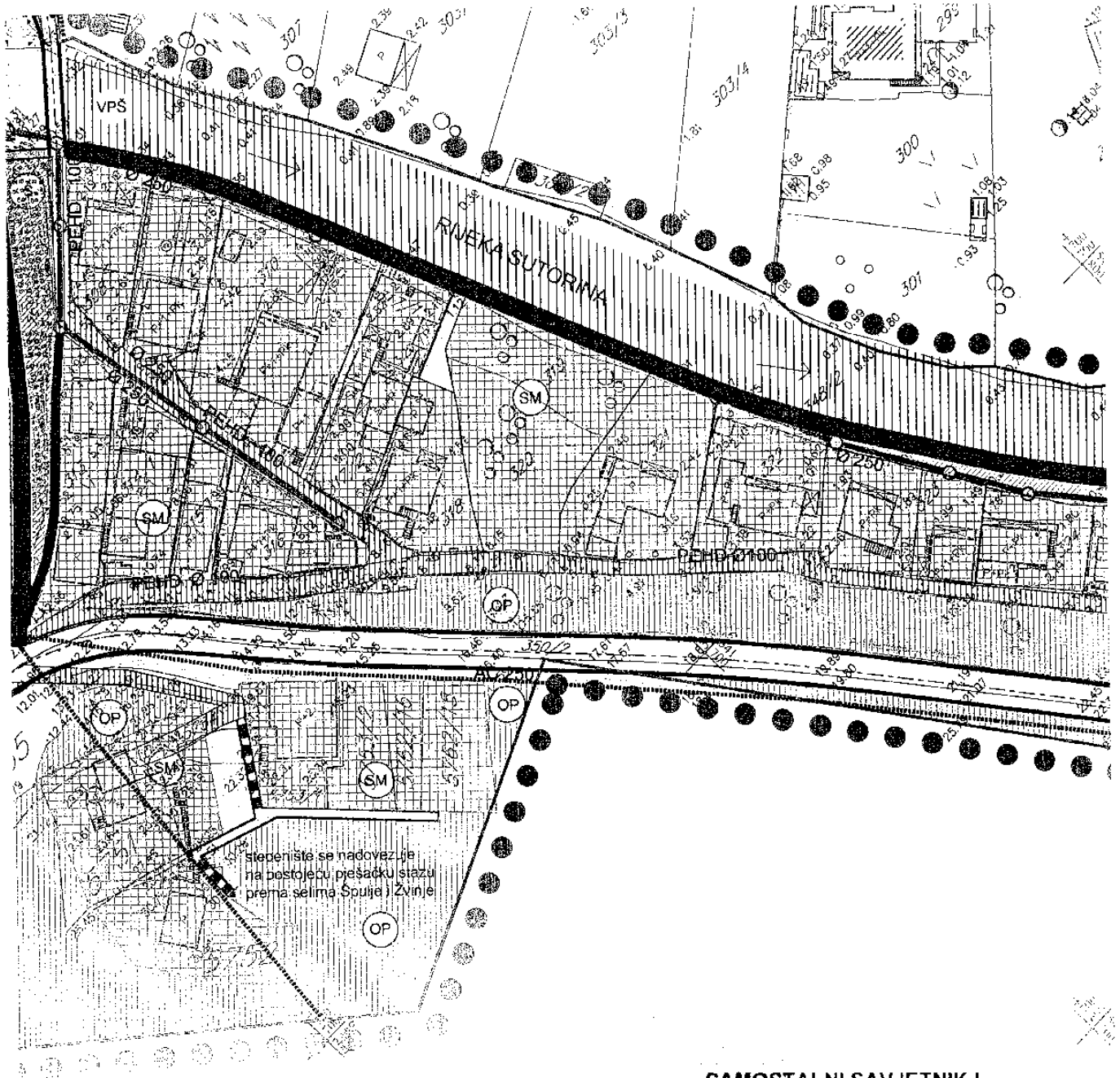


SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Fodorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.16: „Hidrotehničke instalacije-planirano stanje“

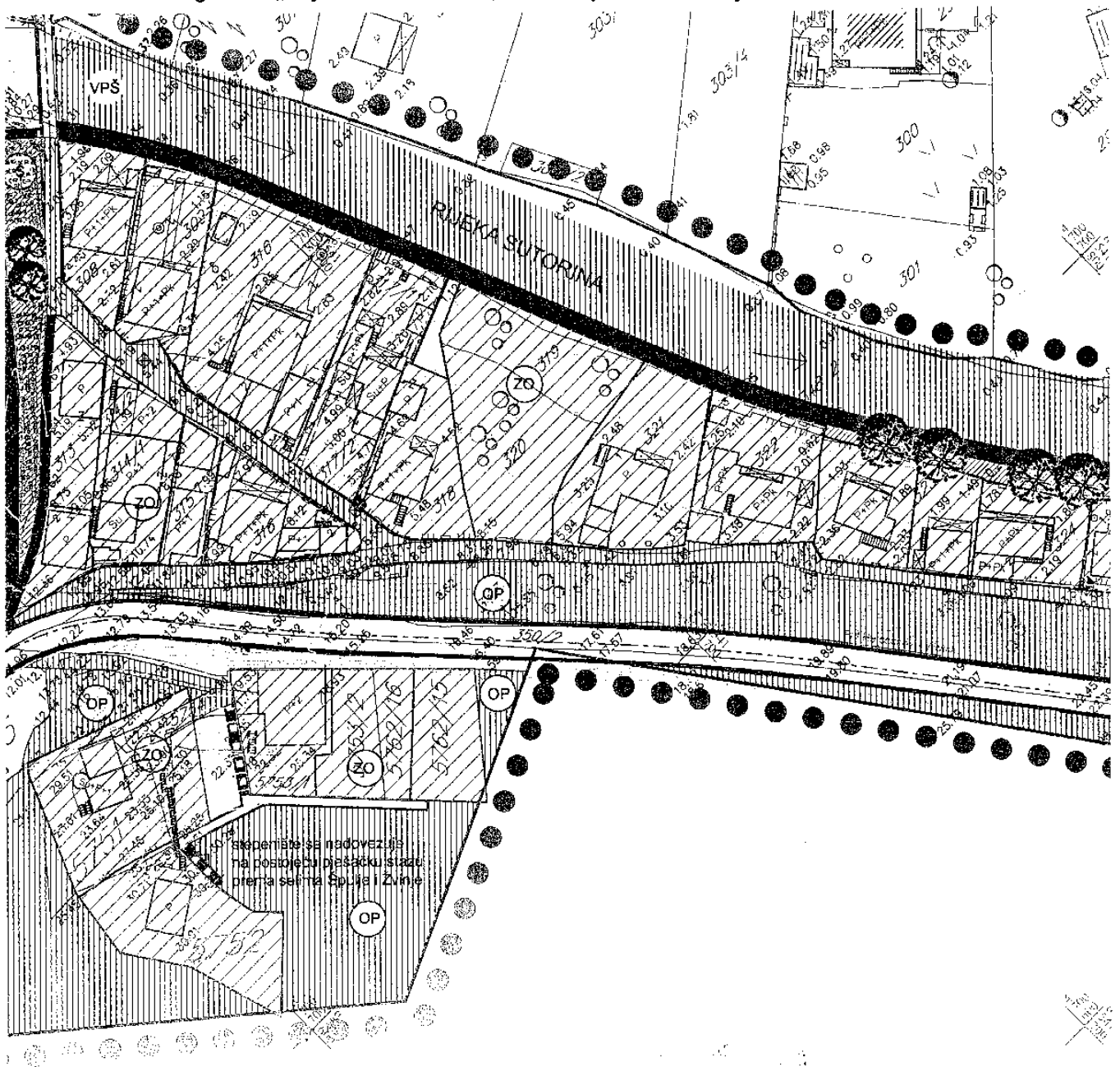


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorovic

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje terena
Broj: 02-3-350-333/2015
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog br.18: „Pejzažna arhitektura, Zelenilo-planirano stanje“



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

VODOVOD I KANALIZACIJA

Broj:05-2421/15
Herceg Novi, 07.08.2015.god.

02-3-350-333/2015-1/3

Sauja

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
IVETIĆ NIKOLA
IGALO

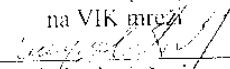
ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

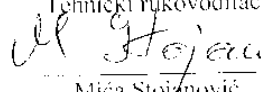
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2421/15 od 03.08.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata 1 i 2, izgrađenih na katstarskoj parceli broj 310 k.o. Sutorina, u zoni SM-stanovanja male gustine, na urbanističkoj parceli UP 140. koja se sastoji od katstarske parcele broj 310 i 311 k.o. Sutorina u Igalu i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-333/2015 od 30.07.2015.god, konstatuje se:

- ❖ Planirana rekonstrukcija objekta ne zahtjeva dodatne tehničke uslove za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- ❖ Objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-303693;
- ❖ Vodovodne instalacije planirane rekonstrukcije priključiti na instalacije postojećeg objekta;
- ❖ Kanalizaciju planirane rekonstrukcije priključiti na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :

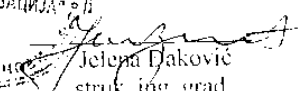
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janušević
dipl. ing. grad.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl. ing. grad.



Direktor


Jelena Đaković
struk. ing. grad.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu
Broj: 02-3-231-281/2015
Herceg Novi, 19.08.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Nikole Ivetića iz Igala, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ – opštinski propisi, broj 07/09, 35/09) te uvida u DUP „Stara Banja - Igalo“ („Sl. list CG“, opštinski propisi, broj 30/08) izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata 1 i 2, izgrađenih na urbanističkoj parceli 140, koja se sastoji od katastarskih parcela 310 i 311 k.o. Sutorina, koja podrazumjeva njihovu nadogradnju do maksimalne spratnosti P+1+Pk

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do urbanističke parcele **UP140** je opštinski nekategorisani put, zemljište označeno kao katastarska parcela 312 k.o. Sutorina (Izvod iz lista nepokretnosti broj 1003 za k.o. Sutorina, uvid na sajtu Uprave za nekretnine). Priključenje lokacije na postojeći put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje prilazne rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kolovoza).

Planirano stanje

Urbanistička parcela **UP 140** koja se sastoji od katastarskih parcela broj 310 i 311 k.o. Sutorina, nalazi se u okviru zone SM-stanovanja male gustina, na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećih objekata 1 i 2, a koja podrazumjeva i njegovu nadogradnju do maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk. Širina zaštitnog pojasa servisnog puta – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije iznosi 2.5 m.

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

- za stambene jedinice - 1.5 parking mjesta po stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se povećava za 0.5.