



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA (SA MOGUĆIM SADRŽAJIMA POSLOVANJA KOJI SU KOMPLEMENTARNI OSNOVNOJ NAMJENI)

DUP: Detaljni urbanistički plan »Kumbor«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Šerović Damjan iz Bijele

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ZIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 21.09.2015. godine



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta (sa mogućm sadržajima poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni) , u zoni »SMG-2«-»zona stanovanja male gustine«, na lokaciji: urbanistička parcela UP 24 (u zoni »Z2«) , koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 693/13 i dijela katastarske parcele broj 693/1, sve K.O. Kumbor , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Šerović Damjan iz Bijele, Bijela bb.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 08.05.2015. godine, pod br.: 02-3-350-338/2015.

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 "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. br. 36/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 693/13 i 693/1 sve K.O. Kumbor, sa okruženjem, od 06.05.2014. godine izdata od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi, u razmjeri R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br.541 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi broj: 109-956-3449/2015 od 06.05.2015. godine, kojim se dokazuje da su Šerović Anka i Šerović Damjan suvlasnici (sa po ½ obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj **693/13** K.O. Kumbor, u površini od 676 m², bez tereta i ograničenja. Na parceli nema upisanih objekata.
 - Prepis lista nepokretnosti br.217, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG www.nekretnine.co.me ažuriran dana 22.09.2015.g., kojim se evidentira da su Ivović Branka i Nakićenović Jovo (sa po ¼ obima prava), a Pestorić Drago (sa ½ obima prava) – suvlasnici na zemljištu katastarske parcele broj **693/1** K.O. Kumbor;
 - Stručno Tumačenje DUP-a »Kumbor« br. 05-04-01/15 od 14.01.2015 izdato od obrađivača planskog dokumenta - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, koje se odnosi na maksimalnu bruto površinu objekta u zonama stanovanja male gustine »SMG-2« (a primijenjuje se i u predmetnom slučaju).

- **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop.br.36/13).
- U grafičkom prilogu DUP-a: list br.1: "Geodetska podloga sa granicom zahvata", nisu evidentirane predmetne katastarske parcele 693/13 i 693/1 K.O. Kumbor u granicama koje su definisane u Kopiji katastarskog plana od 06.05.2014.g. Na predmetnoj lokaciji označene su granice k.p. 693/4 K.O. Kumbor (što ukazuje na izvršenu naknadnu preparcelaciju predmetnog zemljišta u Upravi za nekretnine).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.5: "Fizičke strukture – postojeće stanje", utvrđeno je da na predmetnim parcelama nema izgrađenih objekata;
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina – postojeće stanje", predmetne parcele se nalaze u zoni "neizgrađene površine - prirodno zelenilo".

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

- **Planska dokumentacija – planirano stanje :**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a, list br. 9: "Plan parcelacije i regulacije", lokacija za izgradnju objekta je definisana urbanističkom parcelom UP 24 (u zoni oznake "Z2");
- Uvidom u grafički prilog DUP-a, list br. 8: "Planirana namjena površina", predmetna urbanistička parcela UP 24 se nalazi u zoni stanovanja male gustine "SMG-2" u kojoj je dozvoljena izgradnja novih objekata porodičnog stanovanja sa mogućim sadržajima poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i sl. usluge, trgovina, ugostiteljstvo...) u skladu sa definisanim uslovima regulacije i urbanističkim parametrima propisanim u tekstualnom dijelu ovog plana za datu zonu (poglavlje 5.4.2.);

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna UP 24 se nalazi u kategoriji "IV a" za koju važi:
 - **litološki opis:** krečnjaci, krečnjaci s rožnjacima, dolomitični krečnjaci i dolomiti
 - **nagib terena:** 30°
 - **dubina do vode:** 4,0 m
 - **stabilnost terena:** stabilan
 - **nosivost terena:** 20 N/cm²
 - **seizmički rizik:** zona B3 - intenzitet zemljotresa - VII (MCS)
 - **seizmičnost:** - a max. (g) :0,12
- ks :0,06
 - **temperatura:** - srednja godišnja: 18,1 °C
- min. srednja mjesečna (u januaru): 8-9 °C
- max. srednja mjesečna (u avgustu): 24-25 °C
 - **insolacija** - prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati.
 - **količina padavina** - srednja godišnja 1990 mm vodenog taloga
 - **intenzitet i učestalost vjetrova:** bura, jugo, maestral i tišine (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele UP 24 iznosi **P= 738 m²**, prema grafičkom prilogu br. 9: "Plan parcelacije i regulacije". Granica UP 24, u dijelu prema planiranoj saobraćajnici, definisana je koordinatama tačaka urbanističke parcele br.2 i 3. (tekstualni dio DUP-a, Knjiga II, str. 34).

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Geodetsku situaciju terena** sa podacima o granicama svih katastarskih parcela koje ulaze u sastav UP 24, zatim o nivelaciji zemljišta i nagibu terena;
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu** kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele UP 24, kao i definisati dijelovi svih katastarskih parcela koji ulaze u sastav UP 24;

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 24 P = 738 m² BRGP = 500 m² odgovara dijelom k.p.693/4 K.O.Kumbor		
2.	$y = 6548447.1351$	$x = 4700182.6268$
3.	$y = 6548460.7070$	$x = 4700178.5689$
Građevinska linija		
I	$y = 6548450.4781$	$x = 4700186.8460$
II	$y = 6548459.0190$	$x = 4700184.2923$
Međusobna daljenost građevinske i regulacione linije : min. 5,0 m Minimalna udaljenost objekta od granica susjednih urbanističkih parcela d= 3,0 m.		

Napomena: prema naprijed navedenim dostupnim podacima iz Uprave za nekretnine, evidentirane su nove k.p. 693/13 i 693/1 K.O. Kumbor, nastale naknadnom preparcelacijom u katastarskom operatu - u odnosu na stanje evidentirano u grafičkom prilogu izvoda iz DUP-a, list 1: „Geodetska podloga sa granicama zahvata“.

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, koordinatama zadatih tačaka I i II.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije .
- **Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije :** za stambene objekte u okviru zona niske gustine stanovanja ne smije biti manja od **5,0 m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjedno bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9. "Plan parcelacije i regulacije";
- Minimalna udaljenost objekata od granica urbanističke parcele (za neizgrađeni dio naselja) je **3.0 m**;
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji mora biti naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete planirane saobraćajnice, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja objekta na UP 24 , a u skladu sa svim urbanističkim parametrima koji su propisani ovim UT uslovima;

* **G.L.**- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta (str. 52 tekstualnog dijela DUP-a).

* **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, veličina gabarita i kapacitet objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu namjene "SMG-2".

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara za UP 24, zona Z2 namjene "SMG-2"

Br. UP	Površina UP m ²	** Max. Indeks zauzetosti	Ukupna BRGP m ²	** Max. Indeks izgrađenosti	Spratnost max.	Namjena
24	738	0.4	500	0.8	Prilagodljiva konfiguraciji terena	Porodični stambeni objekti sa mogućim sadržajima poslovanja

* Indeks izgrađenosti 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 zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta 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**.

- **Planirana namjena objekta:** porodični stambeni objekti sa mogućim sadržajima poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam –apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina, ugostiteljstvo...) uz uslov maksimalne zaštite postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža . Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namijenjenog stanovanju može da ide od **40%** (stanovanje) : **60 %** (djelatnosti)
- **Maksimalan broj stambenih jedinica :** određuje se uz zadovoljenje svih urbanističkih parametara koji su definisani ovim uslovima (potreban br. parking mjesta, procentualnog učešća ozelenjenih površina itd.);
Za „porodični stambeni objekat”, maksimalan broj stambenih jedinica: **4** (čl. 9 Zakona o planiranju i uređenju prostora);
- **Maksimalna spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:**
 - o Teren nagiba <10° : **P+1 ili P+Pk**
 - o Teren nagiba od 10°- 20°: **S+P+1 ili S+P+Pk**
 - o Teren nagiba > od 20° : **2S+P**
 - o Broj podrumskih etaža je neograničen
- definisana spratnost je maksimalna ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti).
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2,40 m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor, moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do **8,0 m**. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suternu u druge namjene;
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijentata izgrađenosti sa 85 % BRGP. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

- **Najveća dozvoljena visina pročelja objekta** mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i zavisi od broja nadzemnih etaža:
 - o za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
 - o za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
 - o za spratnost **P: 4,00 m.**

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). **Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20% obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena** (str. 48 tekstualnog dijela DUP-a). 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:** ravni krov, kosi krov, dvovodan ili razuđeni (nagiba od 21-26 stepeni (maksimalnog nagiba 30 stepeni)). 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» jednovodni, dvovodni i trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika), doz. nagiba od 15° do 26°;
 - **Krovni pokrivač:** kupa kanalica, mediteran crijep
 - **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni 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 0,20m.
 - **Fasade:** malterisane i bojene „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili zidane kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama. Stolariju (ili bravariju) fasadnih otvora ugraditi od kvalitetnih materijala, prema standardima. Stolariju (ili bravariju) fasadnih otvora ugraditi od kvalitetnih materijala, prema standardima za navedenu vrstu radova;
 - **Oluci :** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **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 već formiranom identitetnom slikom naselja Boke. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

- Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom (str. 57 tekstualnog dijela DUP-a „Kumbor“).

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta;
- Teren oko objekta, potporne zidove, 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. 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. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od **0.50 m** računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- 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. Ukoliko se ograda postavlja po graničnoj liniji parcele, potrebna je saglasnost vlasnika susjedne parcele.

• Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Prilikom izgradnje objekta u zoni SMG-2, uslovljava se **maksimalna zaštita postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža** (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) koji karakterišu ovaj ambijent. Zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu („Sl.list RCG”, br. 55/03). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora).
- Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture na predmetnoj lokaciji**, kojim će se potvrditi navedeni uslovi;
- Predmetna UP 24 se nalazi u zoni zelenila ograničenog korišćenja-„ZSO”-zelenilo **stambenih objekata**, za koju važi da postojeće zelenilo, na parceli, treba rekultivisati, a novo ozelenjavanje treba usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak .
- Za kompoziciju zelenila, pored autohtonog, koristiti i alohtone vrste. Preporučuju se :
 Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris , Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica –

- **Vertikalno zelenilo** – je dio estetskog podsistema i namjena mu je ključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, pergola, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa svih vrsta objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvažićim dijelom penjačice i puzavice.
- **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 **1,20 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 **3,60m**.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta, kulturnog naslijeđa i pejzaža (predjela):**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom ovih principa;
 - Kulturni pejzaž Kumbora, kao dio kulturnog pejzaža Boke Kotorske, mora sačuvati svoj identitet, karakter i estetsku vrijednost. Mjere za zaštitu predjela se ogledaju u planiranju grada prema principima održivog razvoja. Zaštita pejzaža obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetalista i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu itd.
- **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.
- **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.
- **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 Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **Reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
 - 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);
- e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** (ukoliko je teren nagiba preko 20%, kako je propisano DUP-om) u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

I faza realizacije DUP-a:

1. Rekonstrukcija Jadranske Magistrale i pripadajuće infrastrukturne mreže;
2. Kabliranje 10 kV i 35 kV dalekovoda prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.

II faza realizacije DUP-a:

1. Izgradnja razvojne saobraćajnice u gornjem dijelu naselja i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica pristupa i infrastrukturno opremanje kao uslov za izgradnju objekata. U ovoj fazi izgraditi pripadajuću planiranu infrastrukturnu mrežu.
- **Izdavanje građevinske dozvole za predmetne objekte na osnovu ovog planskog dokumenta u postupcima uređenja prostora, uslovljeno je prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže (str. 48-49 tekstualnog dijela DUP-a „Kumbor”);**
- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
 - **Postojeće stanje:** kolski i pješački prilaz kat.parceli br. 693/13 K.O. Kumbor je obezbijeden direktno sa južne strane , preko postojećeg nekategorisanog puta (k.p. 697 K.O. Kumbor);
 - **Planirano stanje:** DUP-om je planirano proširenje trase postojećeg nekategorisanog puta na dvosmjernu saobraćajnicu sa obostranim trotoarom oznake »B«, ukupne širine **8,50 m** (1,50m + 5,50m + 1,50m). Kolski pristup objektu na lokaciji UP 24 obezbijediti direktnim priključenjem sa ove saobraćajnice.
 - Priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.
 - Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbijeduje na parceli (ili u objektu), izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima :

Broj potrebnih parking mjesta za zonu SMG-2:
1,5 PM/ 1 stambena jedinica ili turistički apartman
Ako stambena jedinica ili apartman ima BRGP veću od 100 m2, na svakih 50 m2 broj parking mjesta se povećava za 0,5

- Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11”). 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 urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od ovog Sekretarijata dana 14.09.2015.g. pod brojem: 02-3-231-257/2015.**

● **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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju/ne 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 (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), 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).
- 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) na fazu zaštite na radu** shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu (“Sl. list RCG”, broj 79/04 i “Sl. List CG”, broj 26/10, 73/10 i 40/11), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano DUP-om i 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 (» 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 ovog Sekretarijata.
- 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 24 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) ;**
 - b) **Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i 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 UT uslova.**

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,


Jasna Tičić, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardašević, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:

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

SEKRETAR,


Mladen Kadić, dipl. ing.arh.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

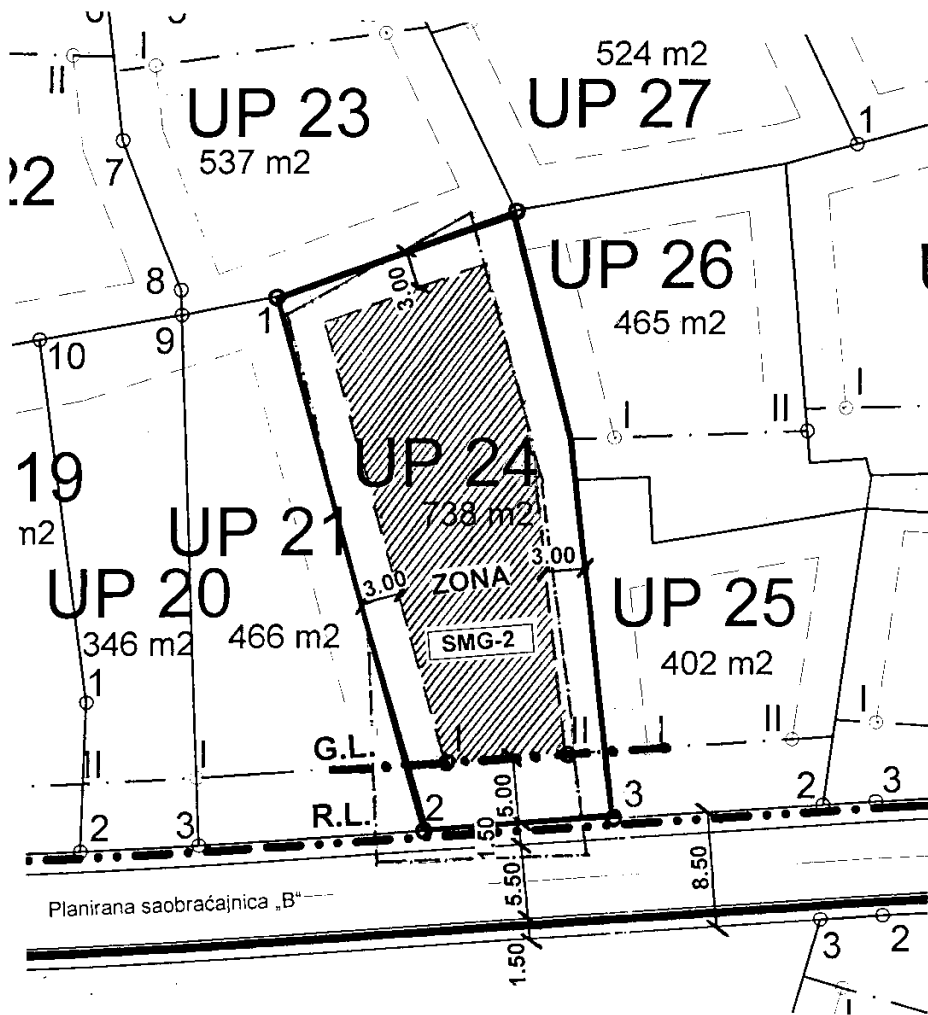
Broj: 02-3-350-338/2015 od 21.09.2015.g.

U zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)

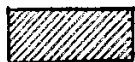
Na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od dijela kat.parc.br. 693/13 i dijela kat.parc.br. 693/1, sve K.O. Kumbor

IZGRADNJA PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA (SA MOGUĆIM SADRŽAJIMA POSLOVANJA KOJI SU KOMPLEMENTARNI OSNOVNOJ NAMJENI) U ZONI »Z2« NAMJENE »SMG-2« -ZONA STANOVANJA MALE GUSTINE

R-1:500



LEGENDA:



ZONA u kojoj je moguće izgraditi porodični stambeni objekat (sa mogućim sadržajima poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni) ukoliko se zadovolje svi urbanistički parametri koji su propisani ovim urbanističko-tehničkim uslovima



Granice urbanističke parcele UP 24, u zoni „Z2“ (karakteristične prelomne tačke parcelacije prema ulici, br.: 2 i 3)



Granice katastarske parcele br. 693/13 K.O. Kumbor (prema Kopiji katastarskog plana od 06.05.2014.g.)



G.L. - Gradjevinska linija definisana DUP-om (tačke I i II)



R.L. - Regulatorna linija definisana DUP-om

U Herceg Novom, 21.09.2015.g.

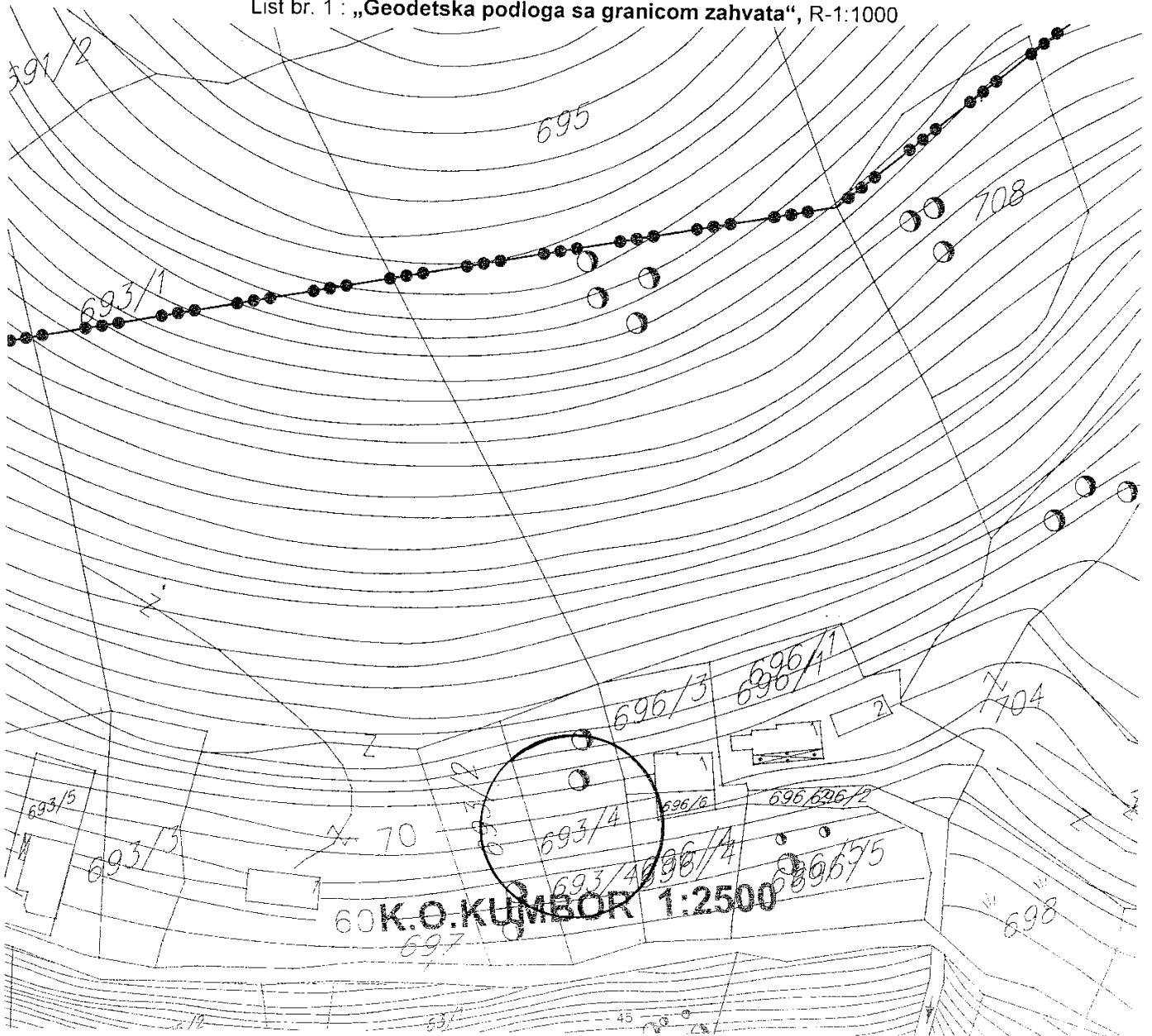
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Jasna Tadic, d.l.a.

..

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 1 : „Geodetska podloga sa granicom zahvata“, R-1:1000

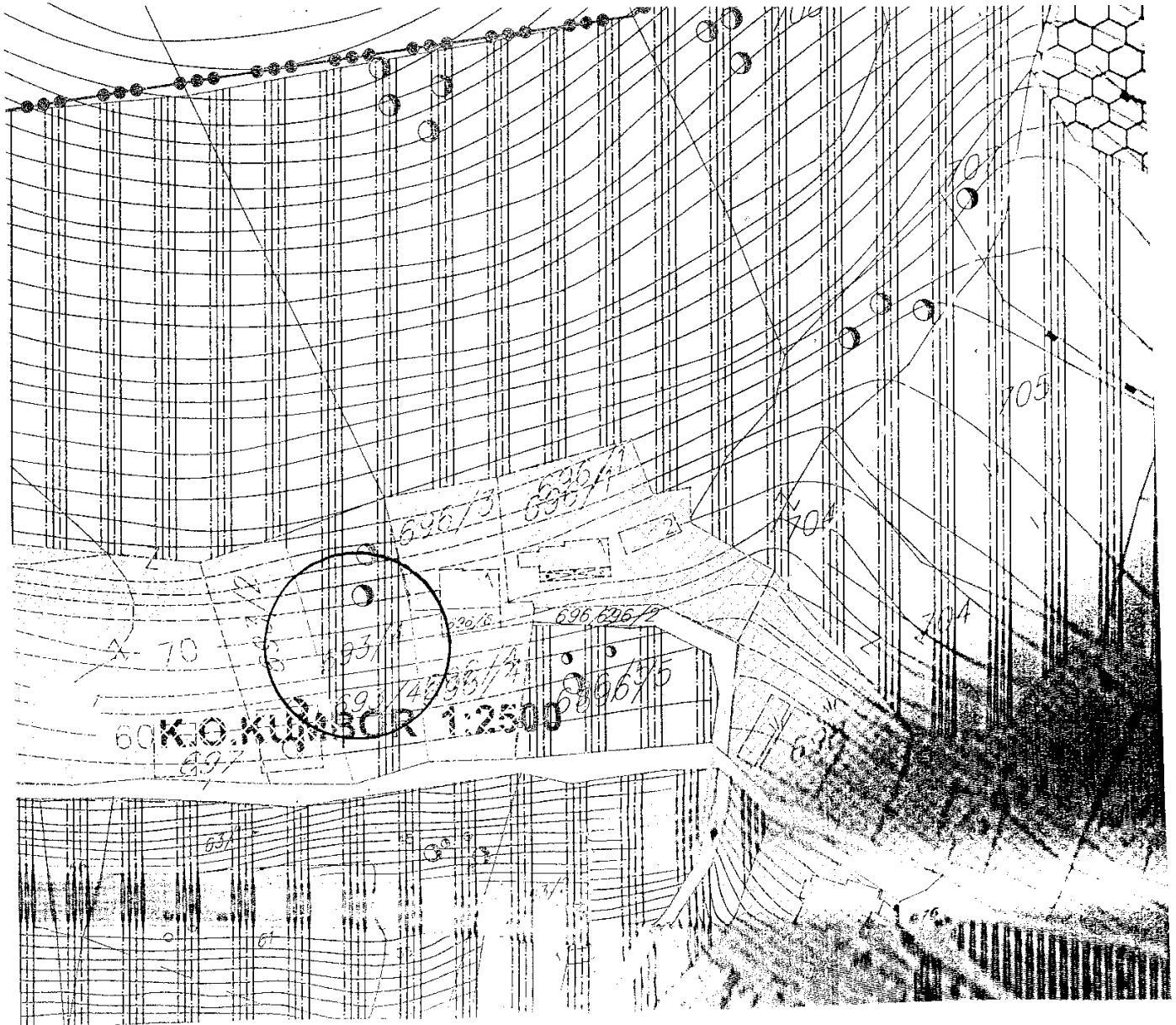


Lokacija - UP 24 (zona Z2)
Dio k.p.693/13 i dio k.p. 693/1 K.O. Kumbor

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing./arh.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 6 : „Namjena površina - postojeće stanje“, R-1:1000



NEIZGRADENE POVRŠINE

Lokacija - UP 24 (zona Z2)



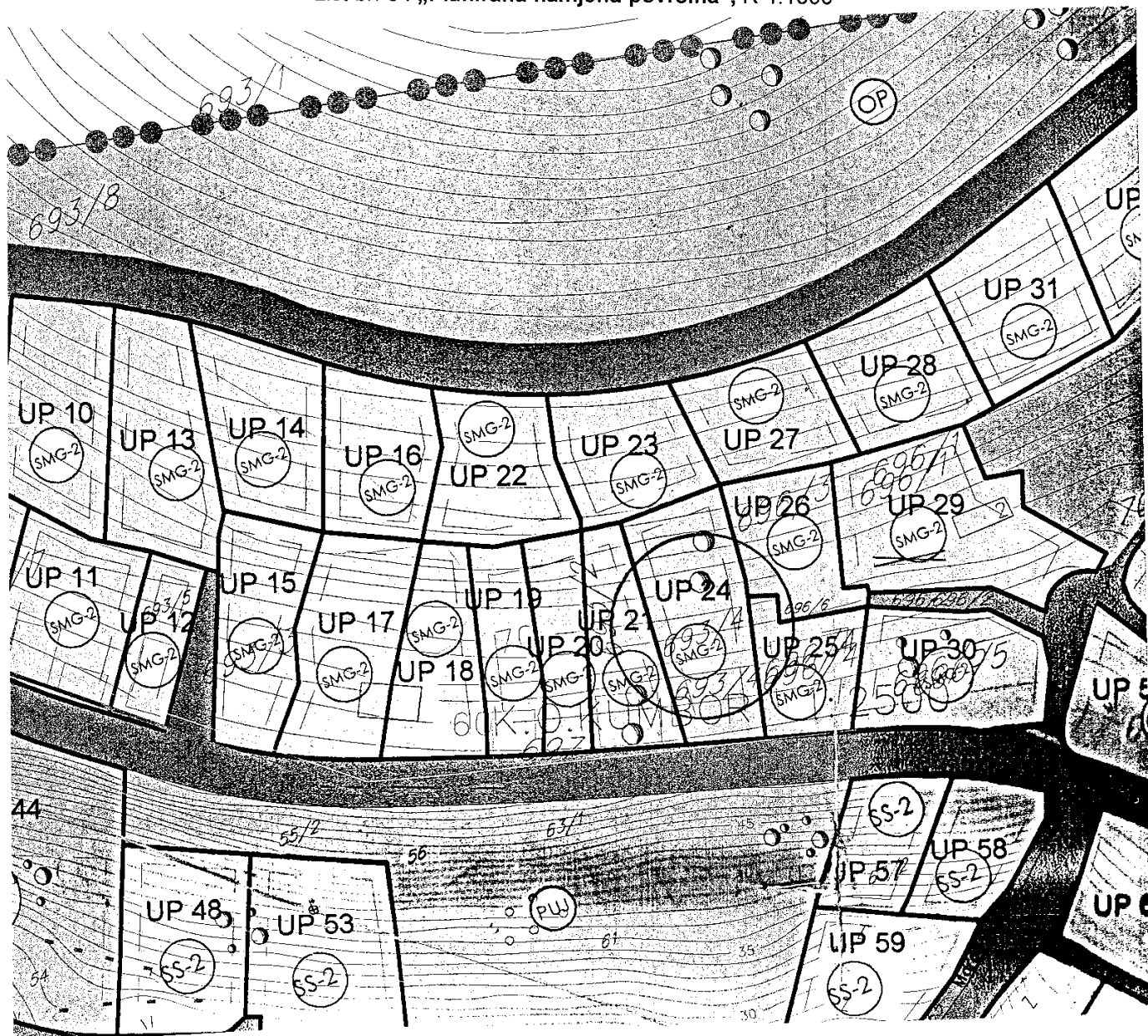
prirodno zelenilo

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing. arh.



CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 8 : „Planirana namjena površina“, R-1:1000



stanovanje male gustine



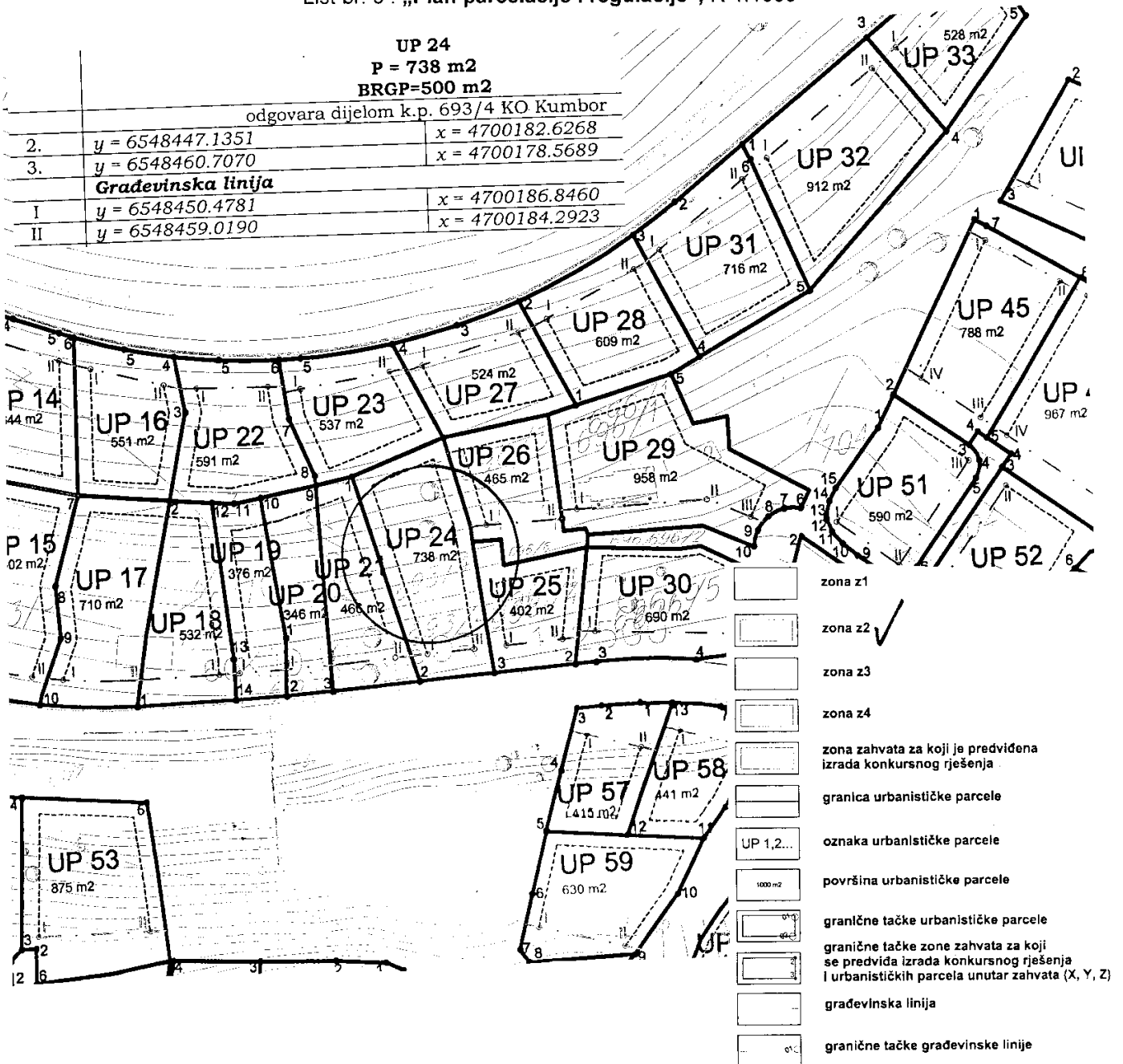
površine drumskog saobraćaj

Lokacija - UP 24 (zona Z2)

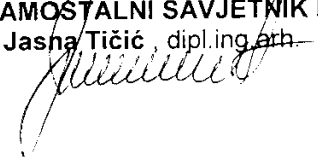
SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing.arh

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-338/2015
 Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
 („Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
 List br. 9 : „Plan parcelacije i regulacije“, R-1:1000



SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
 Jaska Tičić, dipl.ing.arh.



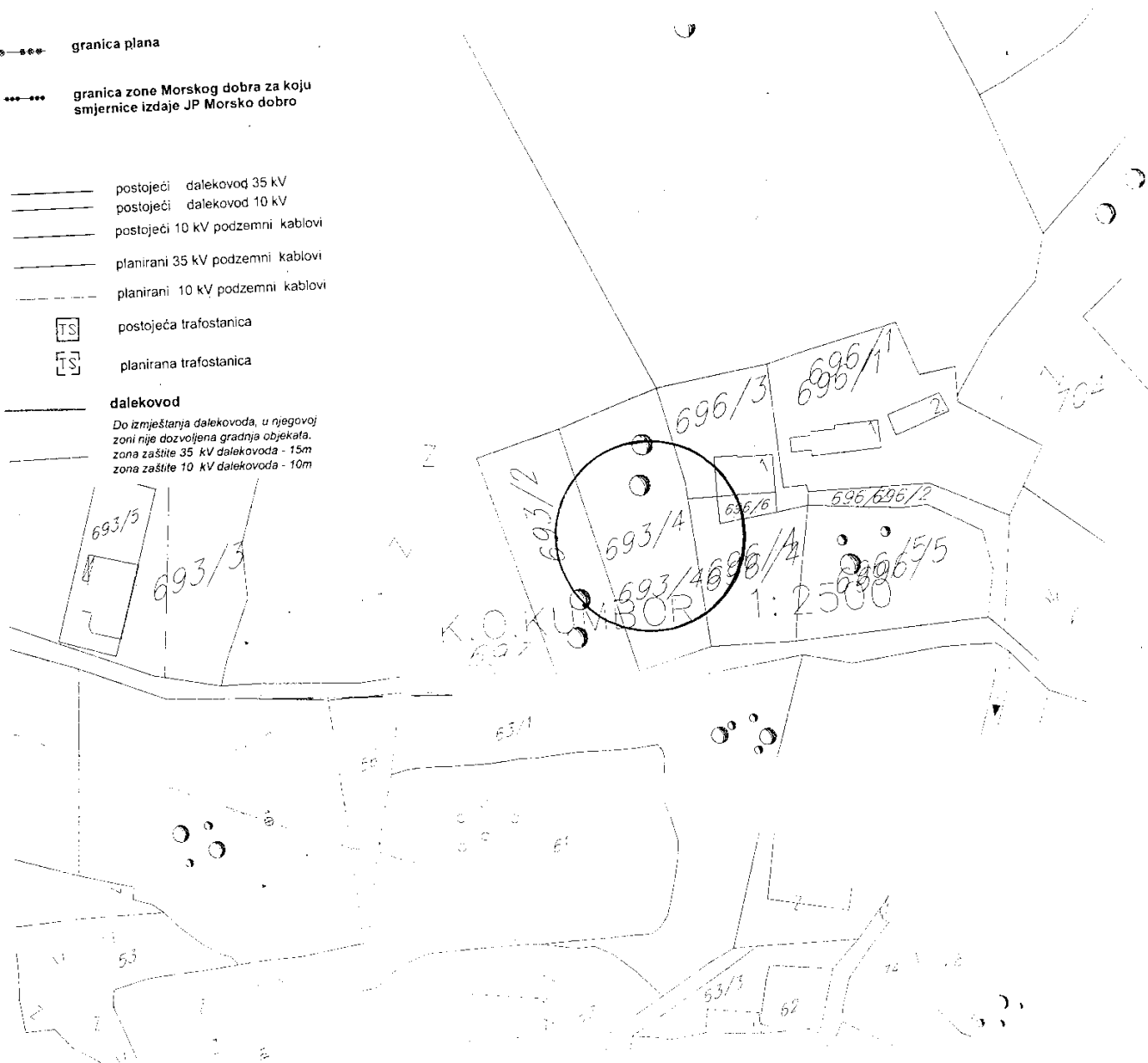


11

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 14 : „Elektroenergetika – postojeće i planirano stanje“, R-1:1000

- ◆—◆◆◆ granica plana
- ◆◆◆◆ granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- postojeći dalekovod 35 kV
— postojeći dalekovod 10 kV
— postojeći 10 kV podzemni kablovi
— planirani 35 kV podzemni kablovi
- - - - - planirani 10 kV podzemni kablovi
- TS postojeća trafostanica
TS planirana trafostanica
- dalekovod**
Do izmještanja dalekovoda, u njegovoj zoni nije dozvoljena gradnja objekata.
zona zaštite 35 kV dalekovoda - 15m
zona zaštite 10 kV dalekovoda - 10m

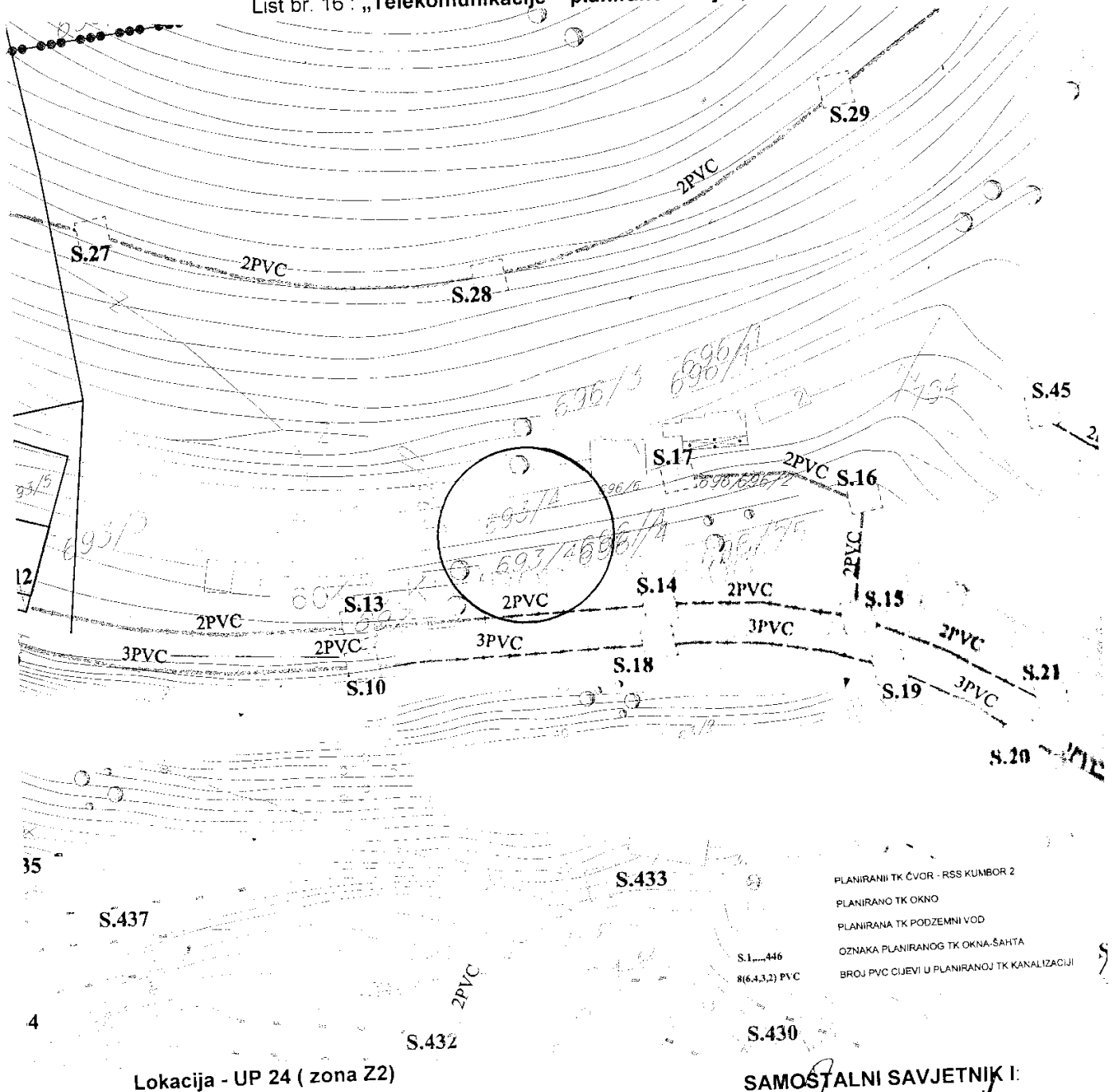


Lokacija - UP 24 (zona Z2)

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing.arh.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 16 : „Telekomunikacije – planirano stanje“, R-1:1000



PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
PLANIRANO TK OKNO
PLANIRANA TK PODZEMNI VOD
OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

S.1...446
8(6.4,3.2) PVC

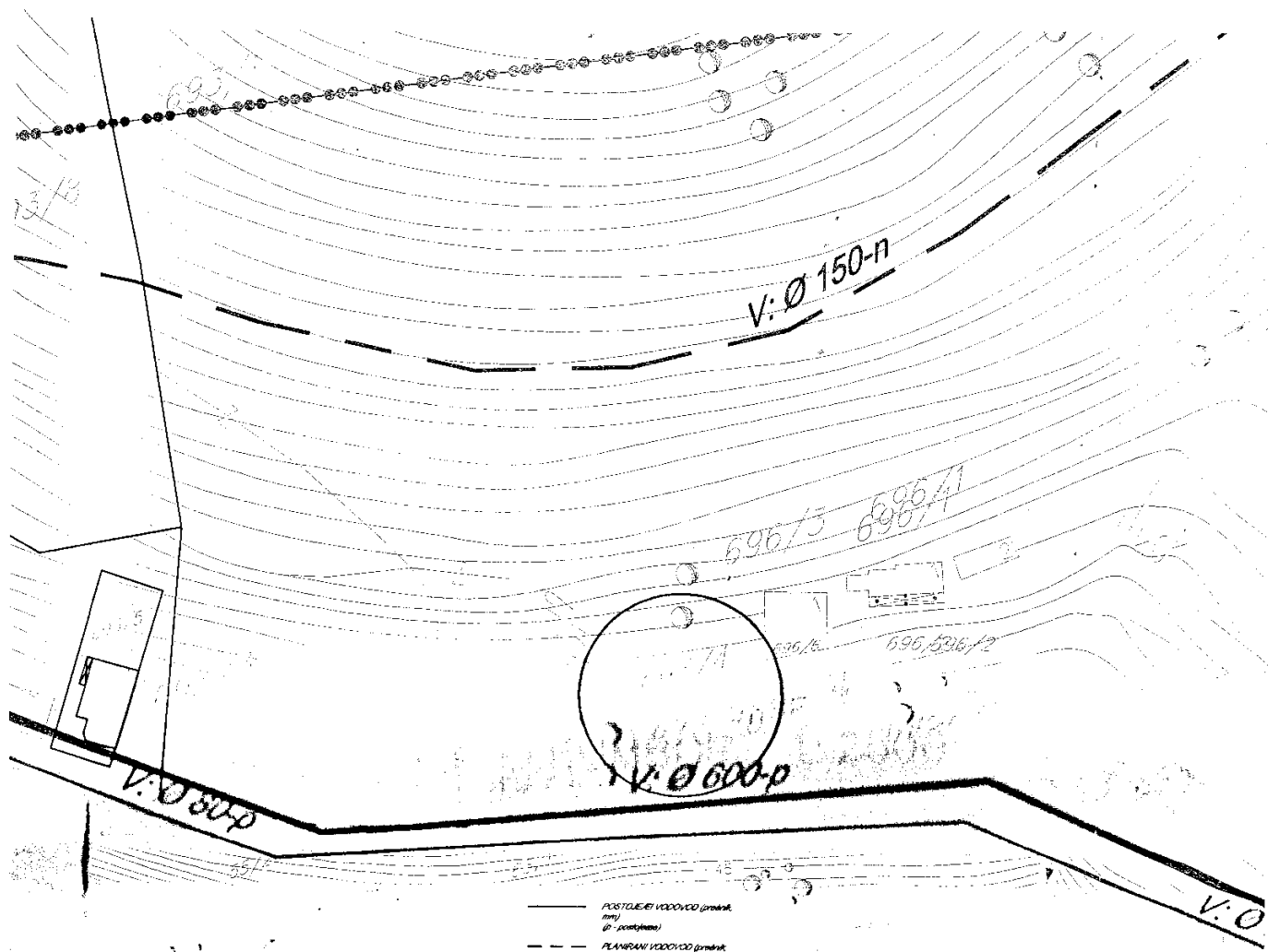
Lokacija - UP 24 (zona Z2)

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing. arh.

11

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
 Broj: 02-3-350-338/2015
 Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
 („Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
 List br. 21 : „Hidrosistemi – snabdijevanje vodom, planirano stanje“, R-1:1000



- POSTOJEĆI VODOVOD (promjer mm) (p - postojeće)
- - - PLANIRANI VODOVOD (promjer mm) (n - novi)
- ⊠ LIFTNA PUNJENIČKA STANICA
- [R] REZERVUAR
- [R] NOVI REZERVUAR
- POSTOJEĆI LOKALNI LITVOR

regionalni cjevovod Ø300
 Širina zaštitne zone cjevovoda 5m.

Lokacija - UP 24 (zona Z2)

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
 Jasna Tijić, dipl.ing.arh.
Jasna Tijić

27

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 22 : „Hidrosistemi – fekalna kanalizacija, planirano stanje“, R-1:1000



Lokacija - UP 24 (zona Z2)

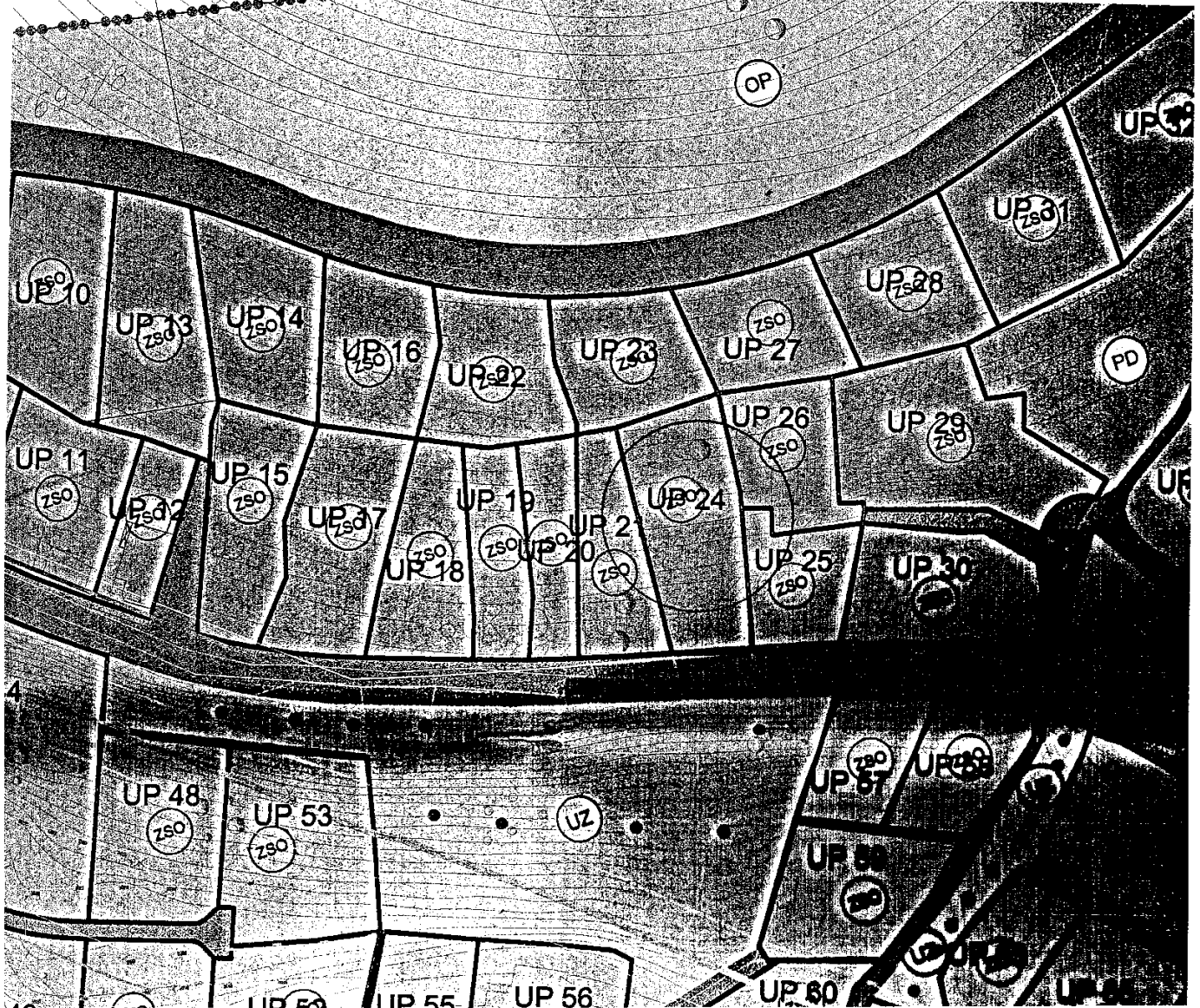
SAMOŠTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing.a/n.

.....

..

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-338/2015
Herceg Novi, 21.09.2015. godine

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl.list CG“, o.p.br. 36/13)
List br. 25 : „Pejzažna arhitektura, planirano stanje“, R-1:1000



ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

Lokacija - UP 24 (zona Z2)

SAMOSTALNI SAVJETNIK I:
Jasna Tičić, dipl.ing.arch.



ВОДОВОД И

ДОО
Улица Герасићева бр. 1
81000 Херцег Нови
Телефон: 021 210015
Факс: 021 210017

Број: 05-2100/15

Херцег Нови, 21.07.2015.год.

02-3-350-338/2015-1/1

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
ШЕРОВИЋ ДАМЈАН
БИЈЕЛА

ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

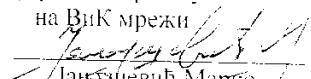
На основу Вашег захтјева број 02-2100/15 од 09.07.2015., за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу породичног стамбеног објекта (са могућим садржајима који су комплементарни основној намјени: туризам-апартмани, собе за издавање, услуге, трговина, угоститељство итд.), максималне БРГП 500 m², у зони "32" намјене "СМГ-2"-зона становања мале густине (породично становање са дјелатностима), у захвату Детаљног урбанистичког плана "Кумбор", на локацији: урбанистичка парцела УП 28 (површина 738 m²) која се састоји од дијела катастарске парцеле број 693/13 и дијела катастарске парцеле 693/1 све к.о. Кумбор у Кумбору и достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-338/2015 од 06.07.2015. констатује се:

- ✧ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак РЕНД DN 25 mm (унутрашњи пречник) са РЕНД цјевовода DN 50 mm;
- ✧ На мјесту прикључења израдити прикључно окно са потребном арматуром и уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај;
- ✧ Водоводну цијев, полагати путем, у ров димензије 0,30 x 0,60 m на слоју пијеска (фракције 0 - 4 mm) d = 10 cm, гдје се након полагања цијеви наноси слој пијеска исте дебљине;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са ливено жељезним поклопцем у који ће се монтирати водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену, односно пословну јединицу јединицу посебно;
- ✧ На овом дијелу Кумбор нема изграђене градске канализационе инфраструктуре.

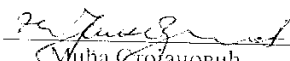
Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

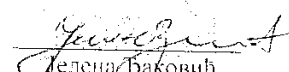
Референт за прикључке
на ВиК мрежи


Јанушевић Марко
дипл. инж. грађ.

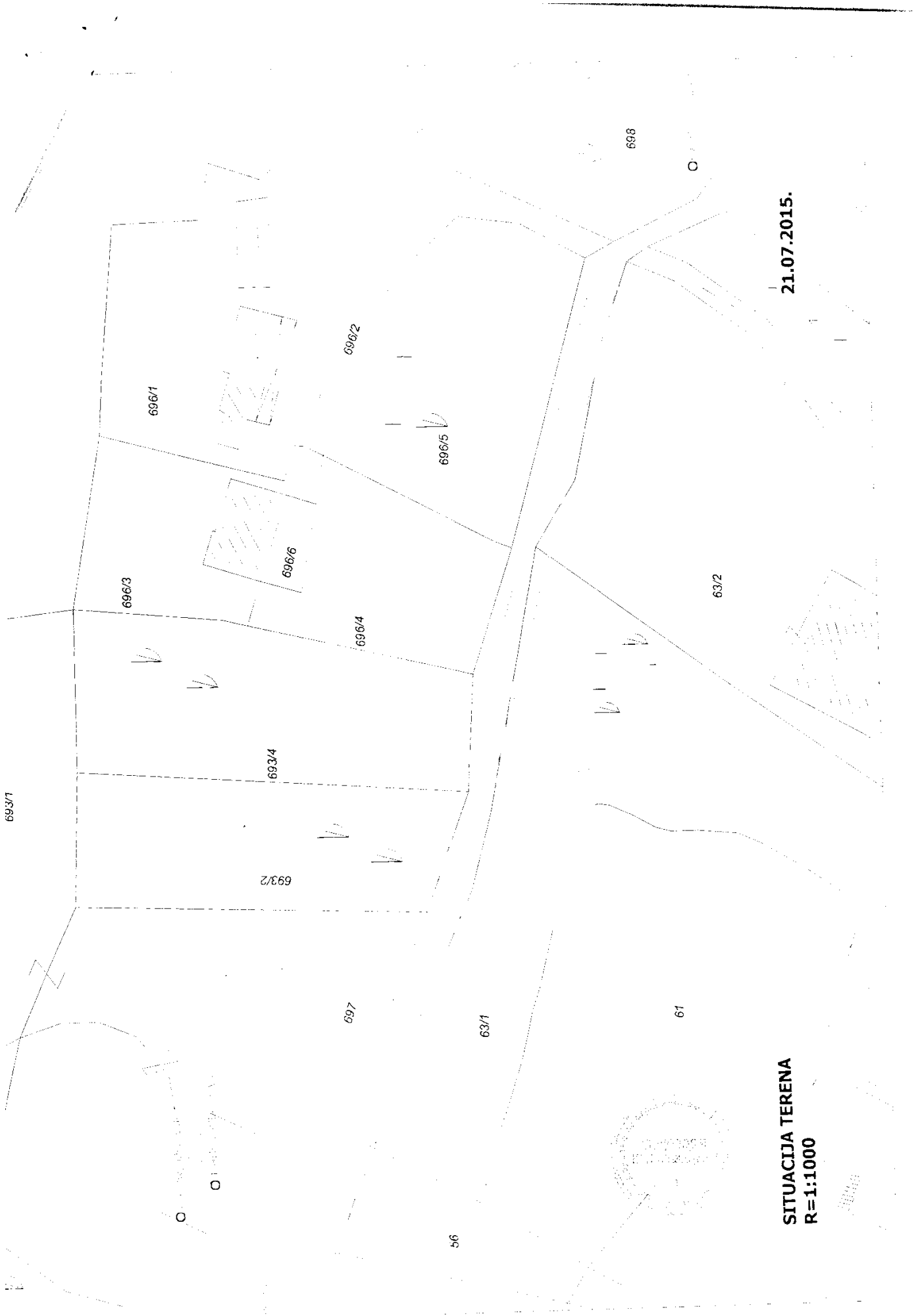
Технички руководиоцац


Мића Стојановић
дипл. инж. грађ.

Директор


Јелена Паčkовић
инж. грађ.





21.07.2015.

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine –
-Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu -

Broj: 02-3-231-257/2015

Herceg-Novi, 14.09.2015. godine

Postupajući po zahtjevu Šerović Damjana 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 na osnovu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor” („Sl. list CG”, opštinski propisi broj 36/13), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta (sa mogućim sadržajima poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni: turizam-apartmani, sobe za izdavanje, usluge, trgovina, ugostiteljstvo itd.) maksimalne BRGP 500m², u zoni „Z2” namjene „SMG-2” – zona stanovanja male gustine (porodično stanovanje sa djelatnostima) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor”, na lokaciji urbanistička parcela UP 24 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 693/13 i dijela k.p. 693/1, sve k.o. Kumbor u Kumboru

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz katastarskoj parceli broj 693/13 k.o. Kumbor obezbijeden je direktno sa postojećeg „nekategorisanog puta” (kat.parc.br. 697, shodno LN 85 za k.o. Kumbor, 1/1 korišćenje Organa uprave SO Herceg Novi) koji tangira južnu granicu predmetne parcele

Planirano stanje

Prema saobraćajnom rješenju iz DUP „Kumbor” parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parking mjesto ili garažu.

Ovim Dup-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi po normativu iz GUP-a, tj. 1.1 PM po stanu. Normativi daju potreban broj PM za određeni stepen individualne motorizacije, sagledavajući pri tome i mogućnost prostora. Određivanje potrebnog broja PM se određuje normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz GUP-a. Naime, potrebno je obezbijediti 1-1.2 PM po stambenoj jedinici i 1 PM na 50m² uslužnih djelatnosti. Za hotele i objekte apartmanskog sadržaja se uzima da je potrebno 1PM na 4-6 ležajeva.

Pristup do parcele je planiran sa južne strane, dvosmjernom saobraćajnicom sa obostranim trotoarom ukupne dužine 8 metara

Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50x5.00 m. Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.

Regulacija površinskih voda – površinske vode usmjeriti u kolektor kišne kanalizacije. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasosti za priključenje objekta na put.

Dostavljeno:

- obrađivaču

(Jasna Tičić)

- u dosije

- arhivi

Samostalni savjetnik

Milijan Mijović, dipl.inž.pom.

Rukovodilac odjeljenja

za saobraćaj, puteve i infrastrukturu

Tatjana Vuković dipl.inž.građ.

