

**C R N A G O R A**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

- Odjeljenje za izgradnju i uređemnje prostora

Broj:02-3-350-344/2015

Herceg-Novu, 25.06.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Opštine Trstenik, po punomoćniku Dejanu Šinik iz Igala, Njegoševa br.186, a 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, 35/19, 39/13 i 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/15), te uvida u Detaljni urbanistički plan "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. broj 36/13), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora Opštine Herceg-Novu izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, u zoni stanovanja srednje gustine SS-1(mješovito stanovanje), spratnosti P+3 ili P+2+Pk, na urbanističkoj parceli UP140, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 364 k.o. Kumbor u Kumboru, koji može imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni.**

**NAPOMENA:**

- a) Izdavanje građevinske dozvole za predmetni objekat na osnovu ovog planskog dokumenta u postupcima uređenja prostora, uslovljen 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");
- b) Shodno članu 143. 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), prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, organ lokalne uprave na zahtjev investitora donosi rješenje o uklanjanju postojećeg objekta I (ruševina raznog objekta), na predmetnoj katastarskoj parceli. U tom slučaju vlasnik prilaže dokaz o vlasništvu nad objektom i revidovan elaborat uklanjanja objekta.

**A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

**1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 364 k.o. Kumbor u Kumboru od 15.03.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Geodetski snimak katastarske parcele broj 363 i 364 k.o. Kumbor , R-1:250, koja je izrađena od strane "GEODATA" D.O.O. Herceg Novi dana 27.04.2015. godine;
- Original Prepis lista nepokretnosti br.110 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-1827/2015 od 16.03.2015. godine, kojim se dokazuje da je Opština Trstenik isključivi korisnik katastarske parcele broj 364 k.o. Kumbor, kao i vlasnik objekta I (ruševina raznog objekta), na istoj parceli u Kumboru.

**2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:**

- Predmetna parcela i objekat na njoj su u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor"** ("Sl. list CG", op. prop. broj 36/13);
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: list br.8-planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetna parcela i objekat na njoj nalaze u **zoni SS1- zona stanovanja srednjih gustina-mješovito stanovanje**, a u prilog br.9-plan parcelacije i regulacije, veći dio katastarske parcele broj 364 k.o. Kumbor čini jedinstvenu UP140.

- Tekstualnim dijelom Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. broj 36/13), poglavlje 5.4.3. Stanovanje srednje gustine SS1 i SS2 (mješovito stanovanje), strana 62., dati su opšti uslovi, a to su:

#### **5.4.3. Stanovanje srednje gustine SS-1 i SS-2 (mješovito stanovanje)**

U zonama stanovanja srednje gustine, u grafičkom prilogu br. 8 – Planirana namjena površina označene kao SMG-2, planira se izgradnja stambenih objekata sa sadržajima poslovanja.

Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i sl, usluge, trgovina, ugostiteljstvo...).

Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje):60% (djelatnosti). Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu. Minimalna i maksimalna površina urbanističke parcele na kojoj se mogu graditi porodični stambeni objekti data je odredbama u članu 5.3.

**Za izgradnju objekata u okviru zona SS-1** (dio naselja između Jadranske magistrale i mora) – grafički prilog br. 8 *Planirana namjena površina*, primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m<sup>2</sup>
  - maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
  - maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
  - maksimalna bruto površina objekta: 800 m<sup>2</sup>
  - spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:
- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| objekti na terenu nagiba <10°     | P+3 ili P+2+Pk       |
| objekti na terenu nagiba 10° -20° | S+P+3 ili S+P+2+Pk   |
| objekti na terenu nagiba >20°     | 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk |

broj podrumskih etaža je neograničen

- **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 se rekonstruišu, odnosno dograđuju i nadgrađuju po urbanističko-tehničkim uslovima propisanim za izgradnju novih objekata, a datim ovim poglavljem
- na parcelama manjim od veličine propisane ovim DUP-om, izgrađeni objekti mogu da se rekonstruišu u postojećim gabaritima (horizontalni i vertikalni)
- postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uslova regulacije
- ostavlja se mogućnost da se izvrši preparcelacija urbanističkih parcela na veći broj manjih parcela prema uslovima parcelacije i regulacije datim ovim Planom, što podrazumijeva minimalnu veličinu parcele od 300 m<sup>2</sup>, odnosno planom propisanu regulaciju i udaljenost od bočnih granica parcele kako postojećih, tako i novoplaniranih objekata, te uzimajući u obzir indekse izgrađenosti i pokrivenosti. Ova mogućnost se može realizovati kroz izmjene i dopune ovog Plana u nekom narednom periodu.
- parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema sljedećim kriterijumima i to, 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5
- sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojansom ili zelenom površinom imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.



**B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA - po zahtjevu broj: 02-3-350-344/2015 od 11.05.2015. godine**

**1. PRIRODNI USLOVI:**

- litološki opis: glina pjeskovita, oštrobridi do poluzaobljeni šljunak i pijesak (al, pr), oštrobridno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajima gline-drobina (dl)
- nagib terena: od 0 do 10 stepeni
- dubina do vode: 1,5-4,0 m
- stabilnost terena: uslovno stabilan, podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa
- nosivost terena: od 12 do 20 N/cm<sup>2</sup>
- seizmičnost: IX
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8 C  
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije

**2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:**

- površina urbanističke parcele UP140 odgovara površini većeg dijela predmetne katastarske parcele broj 364 k.o. Kumbor i iznosi P=826m<sup>2</sup>, prema prilogu list br.9.i zadatim koordinatnim tačkama Detaljnim urbanističkim planom "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. br.36/13);

- minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je

- U izgrađenim dijelovima naselja - 2,5 m,
- U neizgrađenim dijelovima naselja - 3,0 m,

U izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5 m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele;

- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja stambenog objekta, spratnosti P+3 ili P+2+Pk, na urbanističkoj parceli UP140, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 364 k.o. Kumbor u Kumboru, koji može imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni.

- regulaciona i građevinska linija precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije, zadatim koordinatnim tačkama I, II, III i IV.

<b>UP 140</b>		
<b>P = 826 m<sup>2</sup></b>		
<b>BRGP=660 m<sup>2</sup></b>		
odgovara dijelom k.p. 364 KO Kumbor		
1.	$y = 6548932.1844$	$x = 4699493.2704$
2.	$y = 6548952.5828$	$x = 4699486.9216$
4.	$y = 6548962.5200$	$x = 4699521.0500$
5.	$y = 6548963.8210$	$x = 4699525.2380$
<i>Građevinska linija</i>		
I	$y = 6548950.4605$	$x = 4699490.7241$
II	$y = 6548960.0439$	$x = 4699523.1918$

**Napomena (opšta definicija):** Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.

**3. USLOVI ZA OBJEKAT:**

-oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja

**srednjih gustina SS1, poglavlje 5.4.3. Stanovanje srednje gustine SS-1 i SS-2 (mješovito stanovanje) ( što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova ), a koji se odnose na:**

- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:  
objekti na terenu nagiba  $<10^\circ$  P+3 ili P+2+Pk  
broj podrumskih etaža je neograničen
- namjena objekta: **stanovanje** sa mogućnošću sadržaja **poslovanja** koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i sl, usluge, trgovina, ugostiteljstvo...). Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje): 60% (djelatnosti).
- **Kp max= 0,4** (Kp-maksimalni indeks pokrivenosti), odnosno **330,40 m<sup>2</sup>**
- **Ki max= 0,8** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno **660 m<sup>2</sup>**
- **Kp - maksimalni indeks (pokrivenosti) zauzetosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama
- **Ki – maksimalni indeks izgrađenosti** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama;
- **suterenom** se smatra deo 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 namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba većeg od 20.5 stepeni, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u sutereu u druge namene.
- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
- Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. 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.
- **potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja **najveće srednje visine 150cm**, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- potkrovlje ulazi u obračun indeksa 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 indeksa 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 namjenu.
- **visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka 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 dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža: **za P je 4,00 m**  
**za P+Pk je 5,50 m**  
**za P+1 je 8,00 m**  
**za P+1+Pk je 9,50 m**  
**za P+2 je 12,00 m**  
**za P+2+Pk je 13,50 m**



- **krovovi** mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između  $21^\circ$  i  $30^\circ$ . 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 raven 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: videnica, 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  $15^\circ$  do  $26^\circ$ . Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica 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.

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### *Materijal konstrukcije:*

- **temelji:** betonski, armiranobetonski
- **zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu)
- **stubovi:** betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom
- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja)

##### *Materijali obrade:*

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za I klimatsku zonu)
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum
- **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 crijeva. 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;
- **krovni pokrivač:** kupa kanalica 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;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima

##### *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 upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. 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.



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

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

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice-put Kumbor-Đenovići (katastarska parcela broj 677 k.o. Kumbor), a preko kolsko-pješačke saobraćajnice (postojeći makadamski puta-katastarska parcela broj 362 k.o. Đenovići);
- **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 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5
- sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeden kolski ili pješački prilaz preko tih površina.
- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

### *Uslovi za uređenje urbanističke parcele:*

- sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji
- 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 ogradbi 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).
- 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
- glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita

### *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

- **postojeće zelenilo**, na parceli, treba maksimalno zadržati. 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.
- **zelenilo okućnica** – kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivisu, a nove uslovi 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.

**-Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**

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:

Phoenix canariensis – kanarska datula, Trachycarpus excelsa – visoka žumara, Chamaerpos humilis, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Pinus maritima, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Ceratonia siliqua – rogač, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, 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, Cycas revoluta, Feijoa sellowiana

**Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Neophodno je obezbijediti prilaze javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba.

- Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

**6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:**

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova;

2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG;

3. U skladu sa članom 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br.27/07, 32/11 i 47/11) propisano je da 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 nadležnog organa lokalne samouprave.

**7. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);

- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar idr.)

- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

- 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). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih



elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

#### **8. USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE:**

##### ***Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:***

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

##### ***Zaštita prirodnih vrijednosti:***

- u skladu sa članom 10. Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina, sastavni dio tehničke dokumentacije je i *plan hortikulturnog uređenja slobodnih površina*.

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

- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;

- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

##### ***Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:***

- uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima razika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.)

#### **9. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:**

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.

2. Tehnička dokumentacije za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno članu 93. Zakonom 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) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi, po svim potrebnim fazama, u skladu sa pomenutim Zakonom, ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

3. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa članom 86., 87., 88., 89. i 90. Zakonom 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), u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14), kao i Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", broj 23/14).

4. 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 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 Projekat geoloških istraživanja, (shodno članu 7. Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).

#### **10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :**

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskom snimku katastarskih parcela broj 363 i 364 k.o. Kumbor, R-1:250 od 27.04.2015.godine;

2. Izvodi iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" ("Sl. list CG", op.prop. broj 36/13);

3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi;



4. Vodni uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata;
5. Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata;
6. Uslovi za izgradnju izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji se nalaze na sajtu Opštine Herceg Novi;
7. Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK,**

  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

  
Vladimir Gardasević, dipl. ing. grad.



**DOSTAVITI:**

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

