



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA
(stambenog, stambeno-poslovnog,...)

D U P:

KUMBOR

(»Sl. list CG«, op. prop. br 36/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Vidović Lazar

OBRADJIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 06.10. 2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-410/2015
Herceg Novi, 06.10. 2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta, u zoni SS2- Stanovanje srednje gustine, na lokaciji:
zona Z3, urbanistička parcela UP3, koja se sastoji od dijela katastarske parcele
broj 8/1 K.O. Kumbor, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kumbor (»Sl. list
CG«, op. prop. br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vidović Lazar iz Herceg Novog (Njegoševa 47).
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 29.5.2015. godine, pod br.: 02-3-350-411/2015.

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.11/15) 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 8/1 k.o. Kumbor od 05.6.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Izvod lista nepokretnosti br. 73 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4584/2015 od 04.6.2015. godine, kojim se dokazuje da je Vidović Lazar isključivi vlasnik katastarske parcele broj 8/1 k.o. Kumbor, u površini od 994 m² bez tereta i ograničenja.
 - Odobrenje za gradnju izdato od Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Herceg Novi investitora Vidović Krsta iz Zelenike, pod br. 02-Up/1-740/74 od 09.decembra 1974.godine na čestici zemlje broj 10/1 K.O. Kumbor u Zelenici odobrena je izgradnja porodične stambene zgrade spratnosti S+P+1, a u svemu prema odobrenom projektu.;
 - Nalaz upoređenja starog i novog premjera izdata od uprave za nekretnine pod br. 953-109-109-53/2015-1 od 16.9.2015.g.;
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kumbor (»Sl. list CG«, op. prop.br. 36/13).

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br. 5: "Postojeće stanje fizičke strukture", na predmetnoj parceli postoji objekat
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br. 6: "Namjena površina- Postojeće stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni – porodično stanovanje.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3e: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u zoni **C3**.
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIIe** za koju važi:
 - litološki opis: glina srednje do visoke plastičnosti s promenljivim sadržajem oštrougaonog kršja i rijetkim odlomcima (ts1, ts2)
 - nagib terena: 15-20°
 - dubina do vode: 1,5-4,0 m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan podliježe denudaciji i razvoju erozijskih procesa i klizanju
 - nosivost terena: 10-20 N/cm²
 - seizmičnost: IX
 - 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: 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 **UP 3** iznosi **P= 905 m²**, prema prilogu 9: Plan parcelacije i regulacije, **UP8** definisana je koordinatnim tačkama.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 3	
P = 905 m² BRGP= 905 m²	
odgovara dijelu k.p. 8 K.O. Kumbor	
3.	y = 6547914.3547 x = 4700401.3047
6.	y = 6547916.7000 x = 4700397.3900
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije d= 5,0 m prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije. Udaljenost od granica susjednih parcela d= 3,0 m.	
Građevinska linija	
I	y = 6547940.8081 x = 4700369.4678
II	y = 6547920.1168 x = 4700401.9860

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je numerički, zadatim koordinatnim tačkama.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na izvodu iz planskog dokumenta, prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije
- Minimalna udaljenost objekata od ivica parcele je **3.0 m**, a minimalna udaljenost od regulacione linije je **5,0 m**.

- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: postojeća;**

- [] **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). 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 SS2- stanovanja srednje gustine.

Tabelarni prikaz za urbanističku parcelu – zona Z3

Br. UP	Površina UP m ²	BGP prizemlja m ²	Indeks pokrivenosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
3	905 m ²	nije definisano planom	0.4	905 m ²	1.0	Na terenu nagiba < 10 ^o P+3 ili P+2+Pk Na terenu nagiba 10 ^o -20 ^o S+P+3 ili S+P+2+Pk Na terenu nagiba > 20 ^o 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk	Stanovanje srednje gustine

- [] **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
- [] **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
- [] **Obračun površina i zapremina** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.listi CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- Broj stambenih jedinica (ili korisna površina objekta): nije definisano planom.
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost **P+2+Pk: 13,50 m;**
 - za spratnost **P+3: 16,00 m;**
 - za spratnost **S+P+2+Pk ili 2S+P+1+Pk: 17,50 m;**
 - za spratnost **S+P+3 ili 2S+P+2: 20,00 m;**

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 komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namijenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje): 60% (djelatnosti).

- 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;

- 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;

Napomena :

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun indexa zauzetosti i izgrađenosti ukoliko je namjena garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU 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 izbjegnju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

• **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-30 stepeni. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. bevederi, jednovodni, dvovodni, trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice ili mediteran crijep ;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama;
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama; Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvne 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 već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.

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.
- Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1.50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Parcela se ograđuje zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm.
- Zelene - žive ograde sade se prema susjednim parcelama 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.
- Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nijesu dozvoljene.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5 m računajući od kote trotoara i zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i sl.).

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borići, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

Zadnji dio okućnice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak. Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste.

Predlog biljnih vrsta: Phoenix canariensis – kanarska datula, Trachycarpus excelsa – visoka žumara, Chamaerops humilis, Cupressus sempervirens – compres, 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. – Damaris, 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, Cycas resoluta, Feijoa sellowiana.

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti

0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60 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.

• 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:

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima, shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlaštene organizacije.
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- Obezbeđenja 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) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG” br. 48/13, 44/15);
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže koja je definisana u grafičkim priložima list 10- Plan regulacije i list 11- Plan nivelacije.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Potreban broj parking mjesta za UP 3 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,5 PM/ 1 stanu 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 („Službeni list CG, br. 09/12“). Maksimalna visina etaže podruma koji je namijenjen za garažiranje je 2,4 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 urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• 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 uslovima 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 (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:

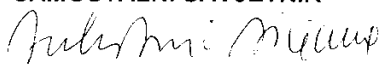
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekata uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („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 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list RCG”, 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 (» 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: kopija plana, izvoda iz DUP-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- 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 saglasnosti vlasnika kat. parcela zbog prolaska komunalne infrastrukture shodno čl. 93 stav 1 tačka 3 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);

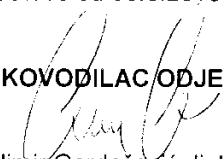
Sastavni dio ovih uslova su sledeći prilozi:

- 1) Kopija plana R-1:1000;
- 2) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 05 – Fizičke strukture postojeće stanje, R-1:1 000;
- 3) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 08 – Planirana namjena površina, R-1:1 000;
- 4) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 09– Plan parcelacije i regulacije, R-1:1 000;
- 5) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 10– Saobraćajno rješenje- Plan regulacije, R-1:1 000;
- 6) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 11– Saobraćajno rješenje- Plan nivelacije, R-1:1 000;
- 7) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 14– Elektroenergetika- postojeće i planirano stanje, R-1:1 000;
- 8) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 16– Telekomunikacije- planirano stanje, R-1:1 000;
- 9) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 20– Hidrosistemi- slivne površine i bujični potoci, R-1:1 000;
- 10) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 21– Hidrosistemi- snabdijevanje vodom, planirano stanje, R-1:1 000;
- 11) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 22– Hidrosistemi- fekalna kanalizacija, planirano stanje, R-1:1 000;
- 12) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 23– Hidrosistemi- kišna kanalizacija, planirano stanje, R-1:1 000;
- 13) Izvod iz plana DUP Kumbor („Sl. list CG op. propisi“ broj 36/13), list br. 25– Pejzažna arhitektura- planirano stanje, R-1:1 000;
- 14) Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi br. 05-2067/15 od 05.8.2015.g.;

SAMOSTALNI SAVJETNIK


Biljana Bulatović dipl.inž.građ.

RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardašević dipl. ing.građ.

DOSTAVITI:

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

SEKRETAR


arh. Mladen Kadić dipl. ing.



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

D 0002170

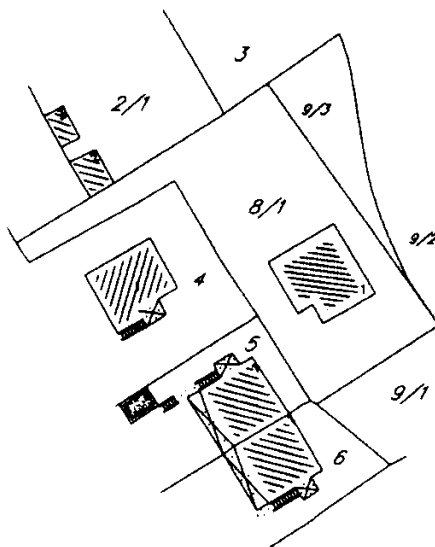
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица

Кат. општине

Власник-корисник



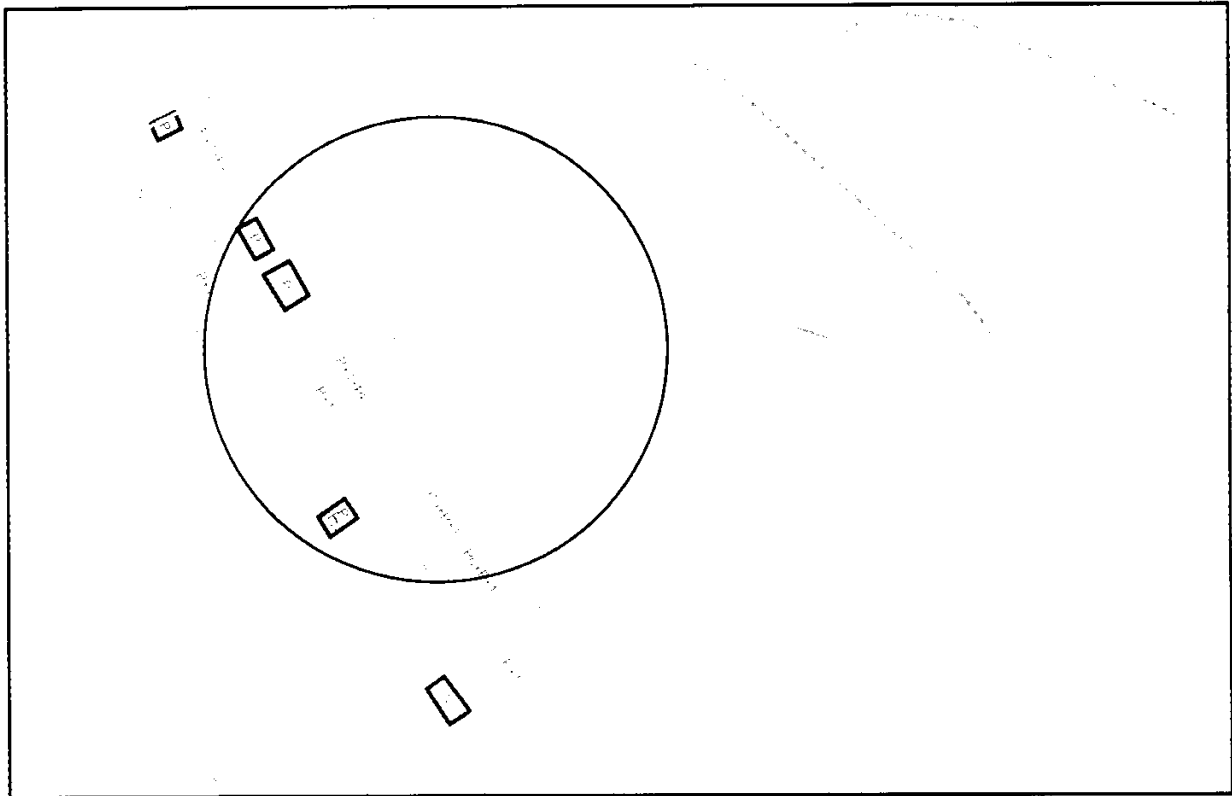
Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Нотес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ag	m	Еуро	ц

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

..... 2015 год

Тврди и овјерава



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

porodični stambeni objekti

višeporodični stambeni objekti

stambeni objekti sa poslovnim sadržajima

turističko ugostiteljski objekti

društveni objekti

vjerski objekti

infrastrukturni objekti

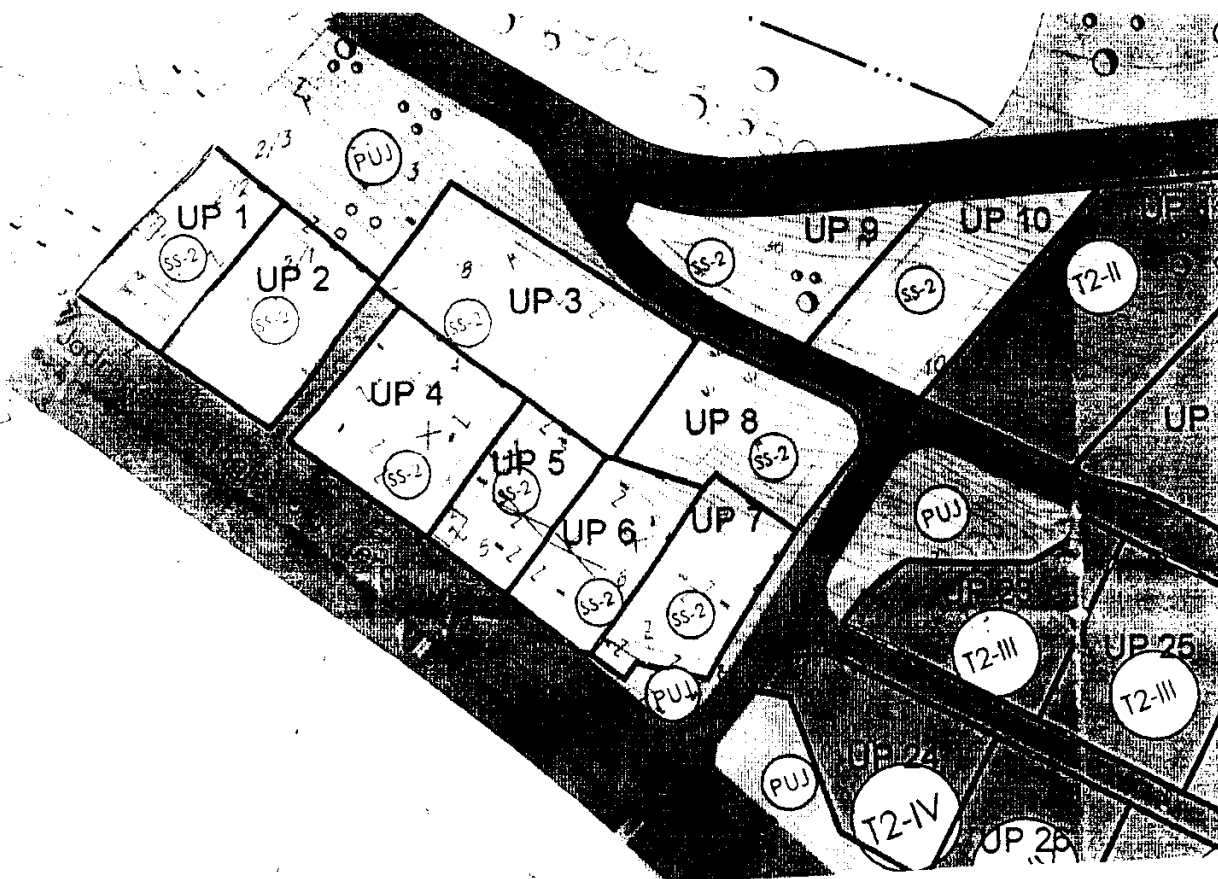
grupacija montažnih objekata u funkciji turističkog stanovanja

objekti u izgradnji

nasevina

pomoćni objekti

ostali objekti



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

STANOVANJE

- SMG-1** stanovanje niske gustine - porodične vile
- SMG-2** stanovanje mala gustine
- SS-1** stanovanja srednje gustine
- SS-2** stanovanje srednje gustine
- SV** stanovanje vuće gustine

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

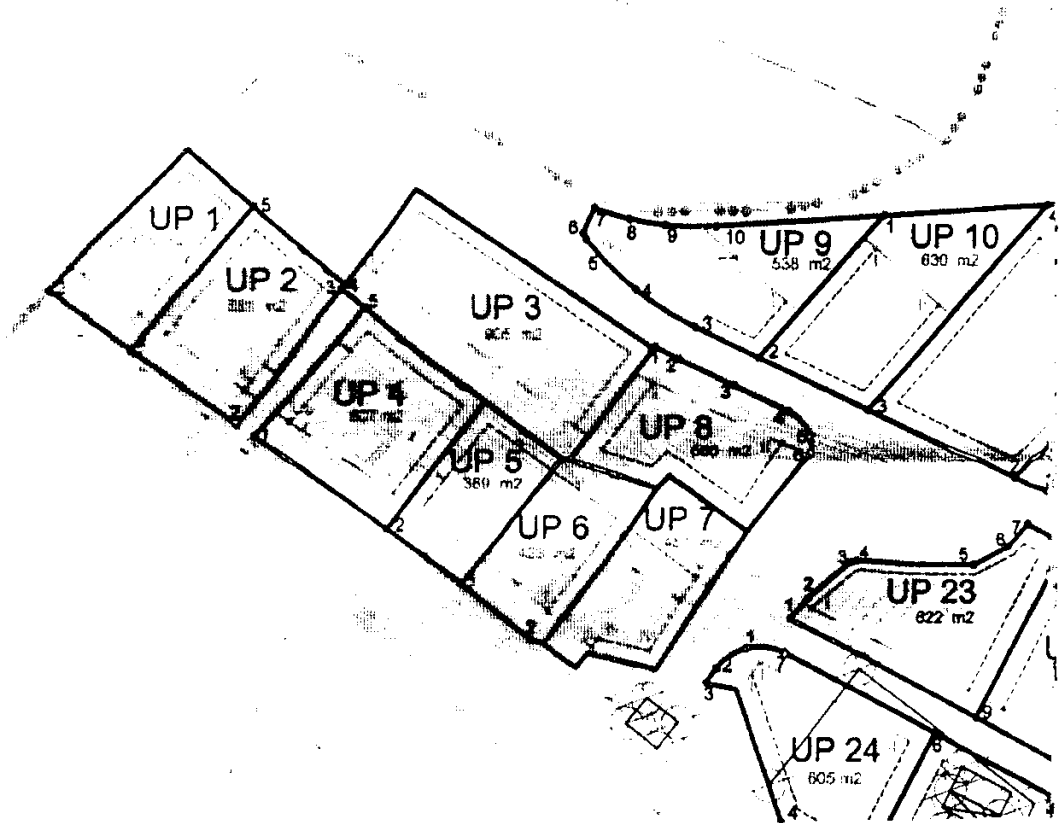
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 9: Plan parcelacije i regulacije.

R= 1:1000



© kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

U Herceg Novom,

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

- zona z1
- zona z2
- zona z3
- zona z4
- zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- granične tačke urbanističke parcele
- granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata -X, Y, Z
- građevinska linija
- granične tačke građevinske linije
- kote niveleta

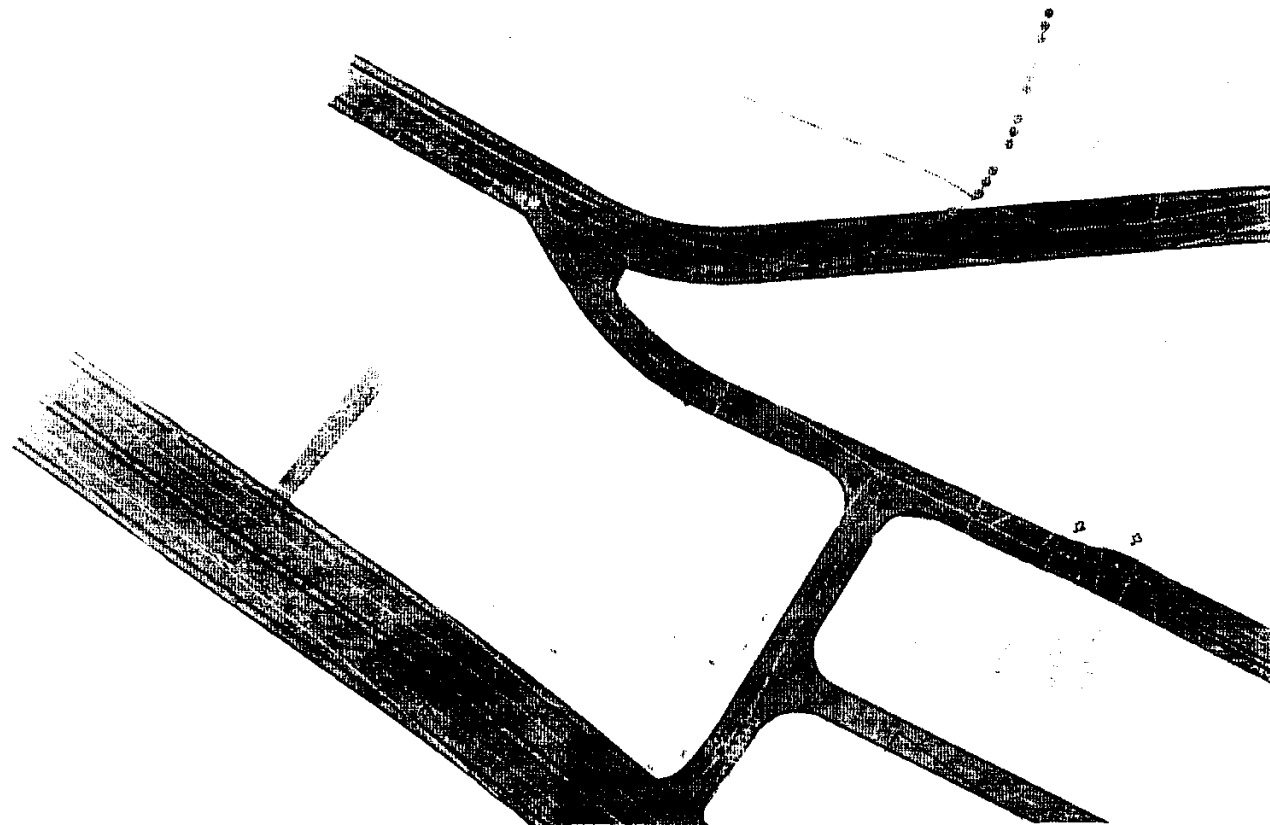


Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 10: Saobraćajno rješenje - plan regulacije,

R= 1:1000



© kat.parc.br. 81 K.O. Kumbor

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

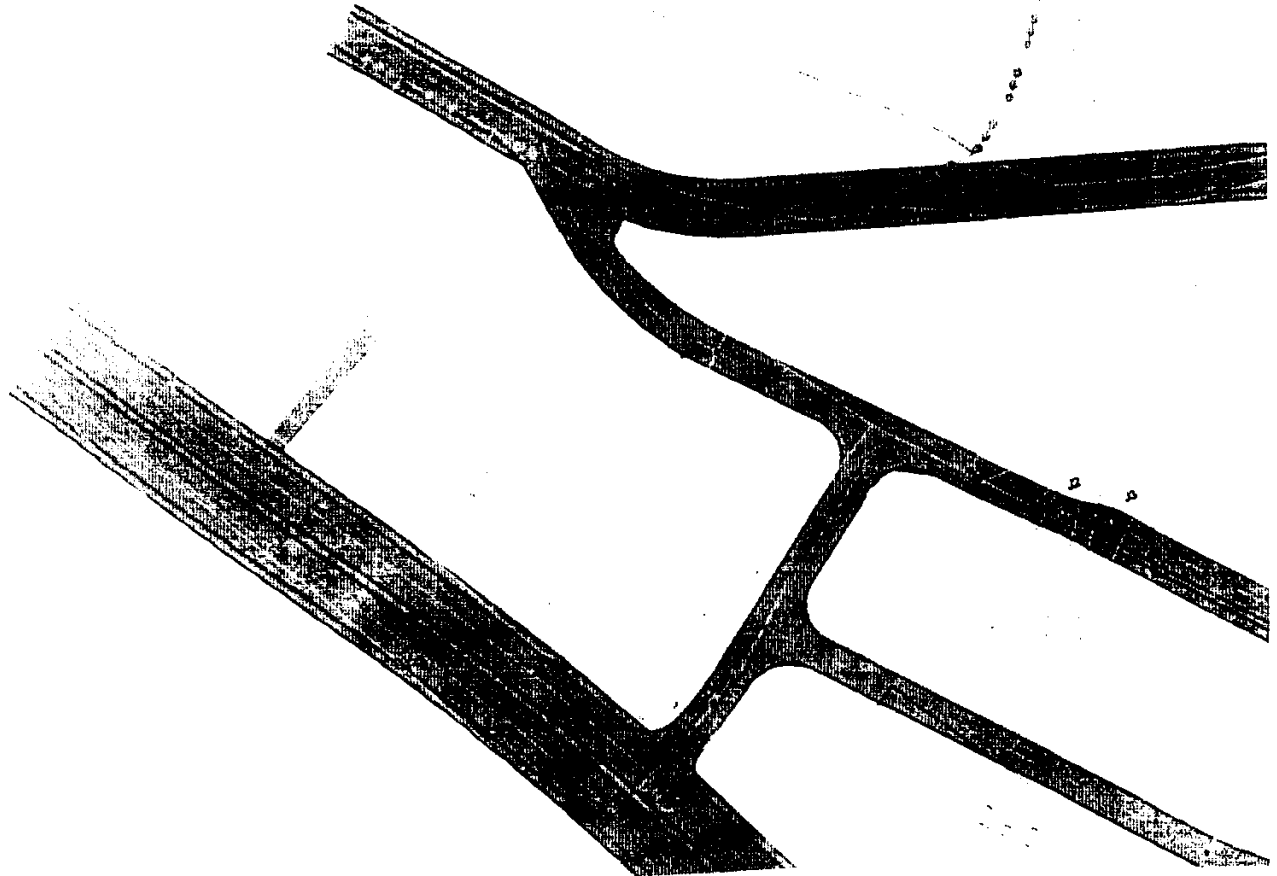


Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

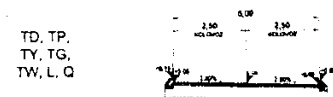
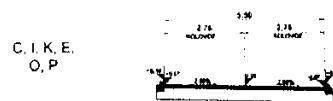
List 11: Saobraćajno rješenje - plan nivelacije.

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA



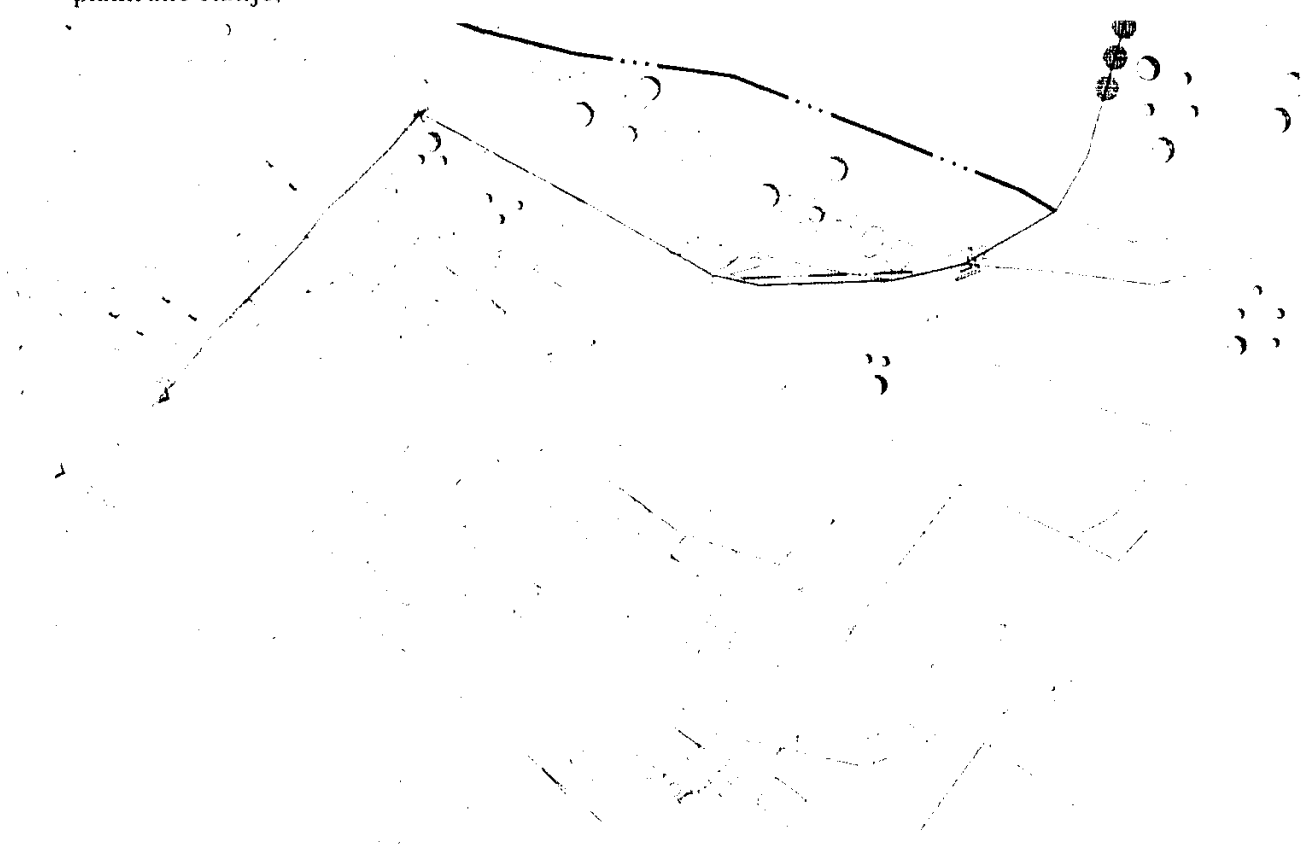
U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 14: Energetika
- planirano stanje,

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

Legenda

- ● ● ● granica plana
- --- --- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- postojeci dalekovod 35 kV
- postojeci dalekovod 10 kV
- - - - - postojeci 10 kV podzemni kablovi
- — — — — planirani 35 kV podzemni kablovi
- planirani 10 kV podzemni kablovi
- ▲ postojeca trafostanica
- planirana trafostanica

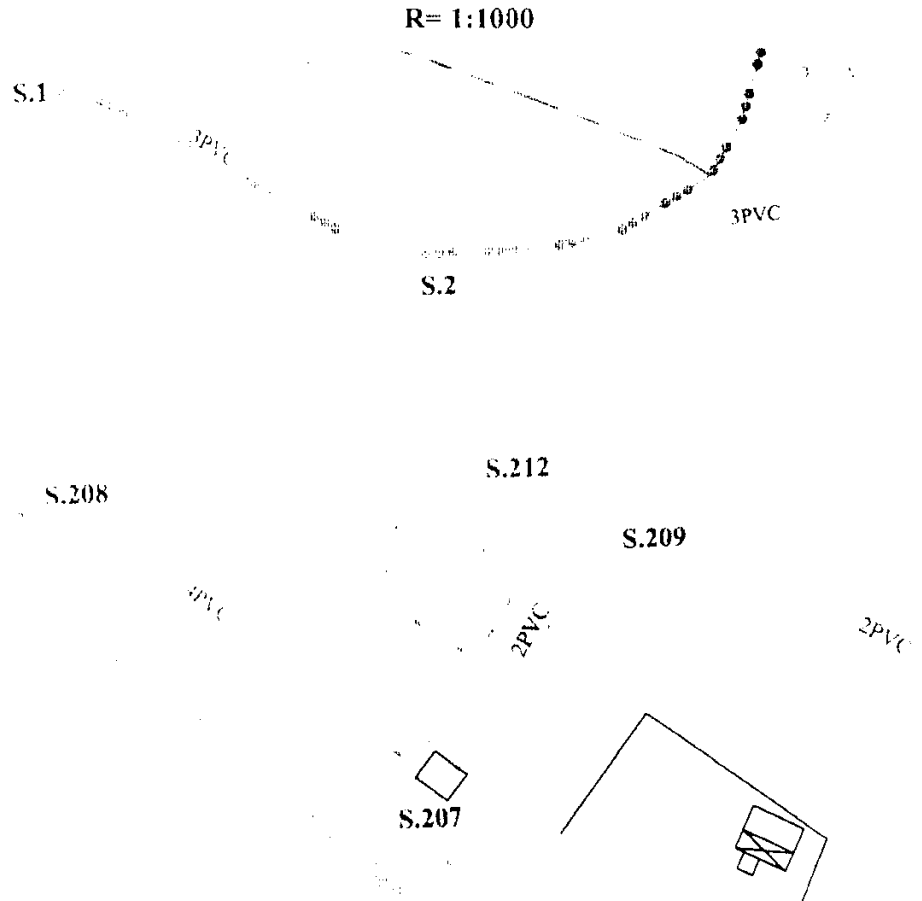
U Herceg Novom,

SAMOSIALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 16: Telekomunikacije,
- planirano stanje,



0 kat.parc.br. 81 K.O. Kumbor

PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2

PLANIRANO TK OKNO

PLANIRANA TK KANALIZACIJA

OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA

BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

S.1.....446

816.43.2) PVC

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

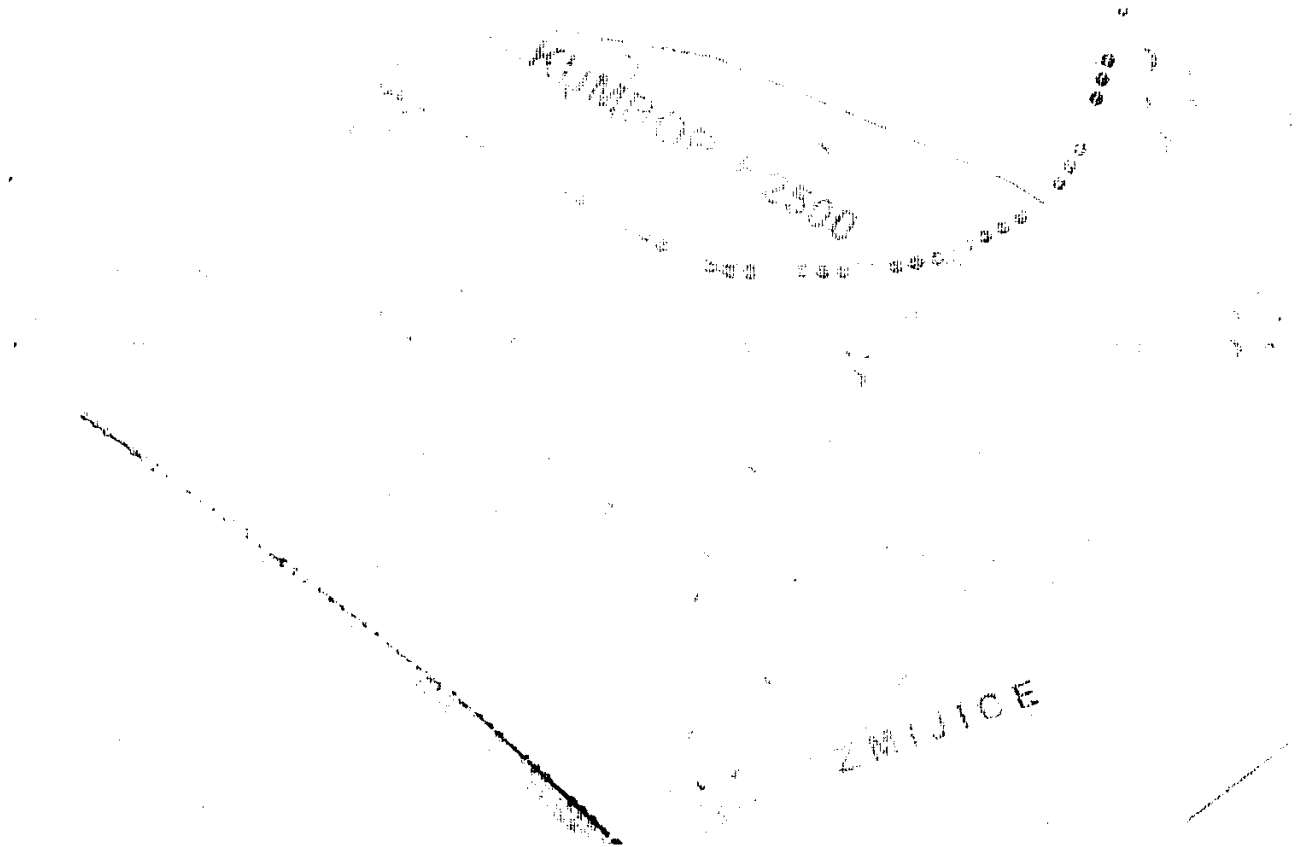
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 20: Hidrosistemi- slivne površine i bujični potoci,

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

U Herceg Novom.

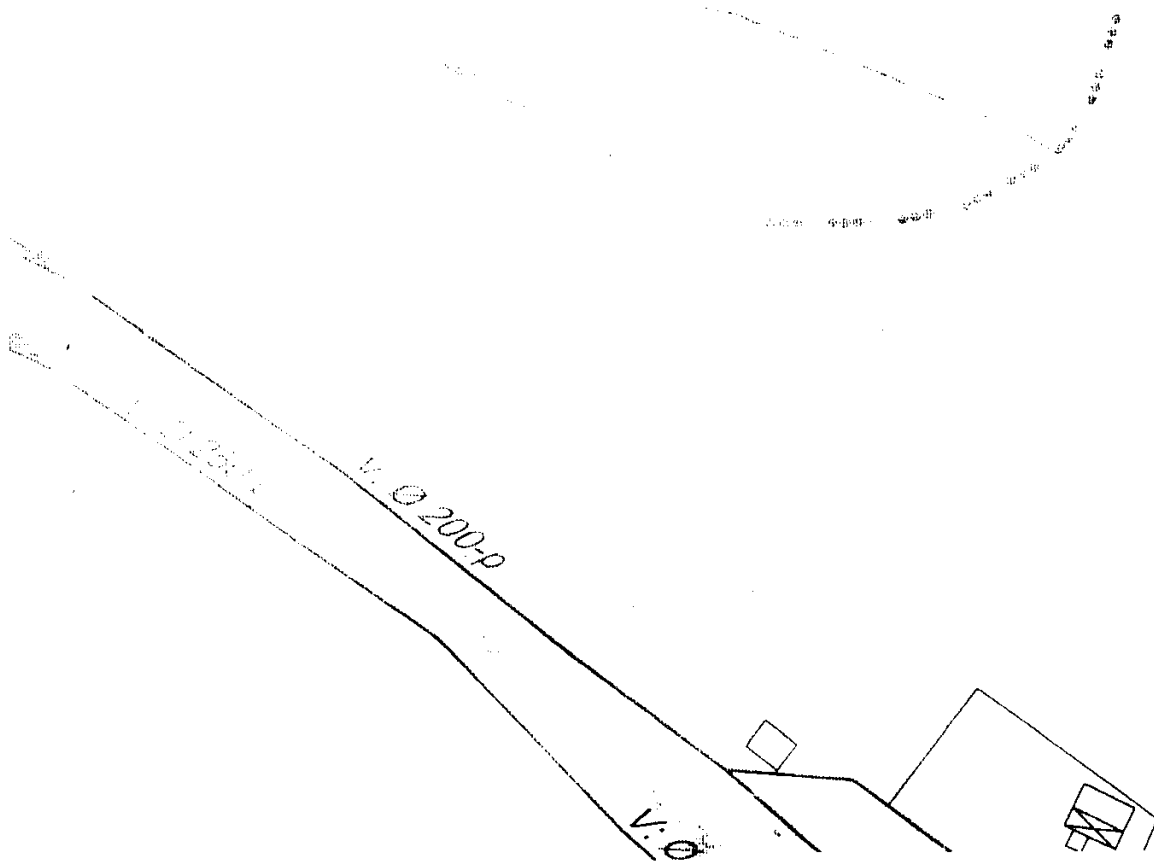
SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Broj: 02-3-350-410/2015

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 21: Vodovod - planirano stanje.

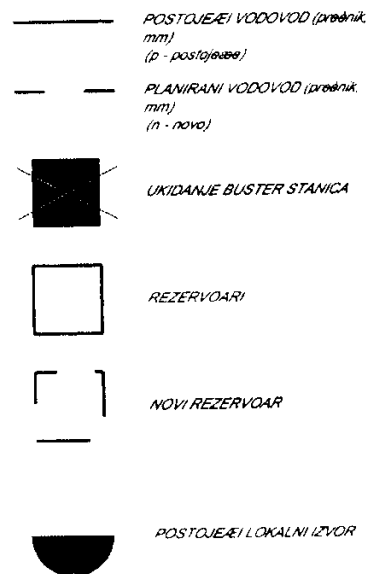
R= 1:1000



○ kat.parc.br. 8:1 K.O. Kumbor

U Herceg Novom.

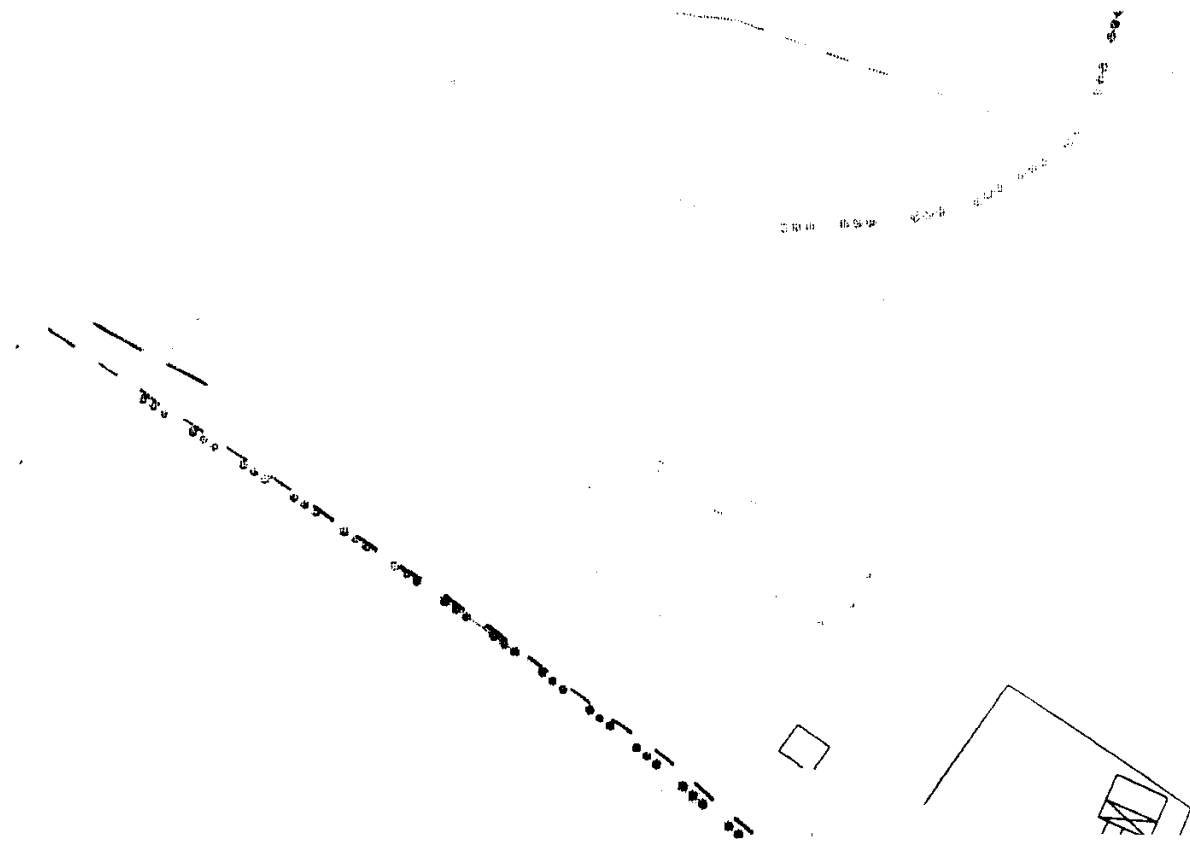
SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.



Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

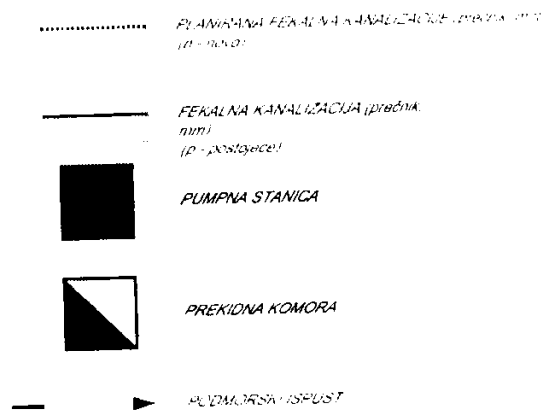
List 22: Fekalna kanalizacija - planirano stanje,

R= 1:1000



© kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

U Herceg Novom.



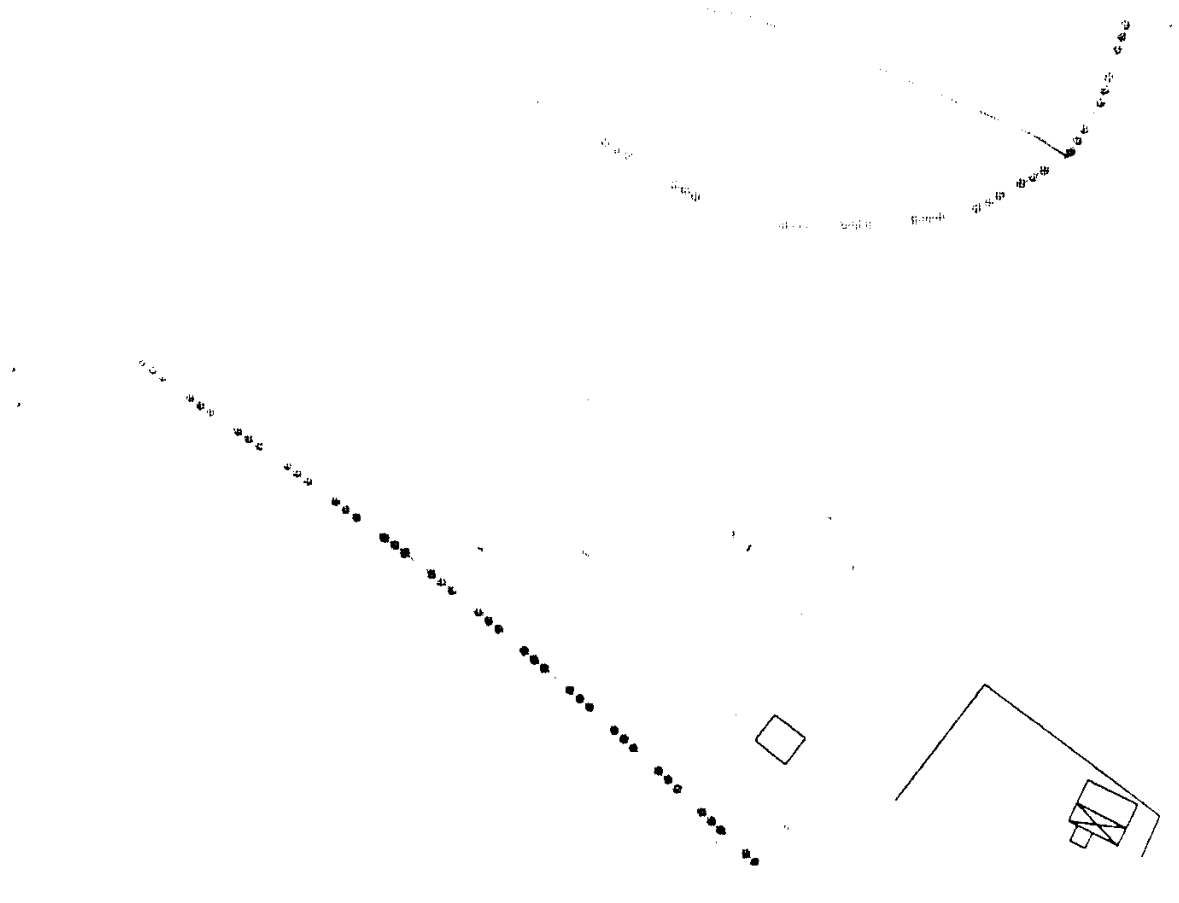
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 23: Atmosferska kanalizacija - planirano stanje,

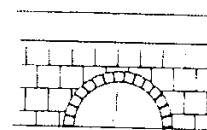
R= 1:1000



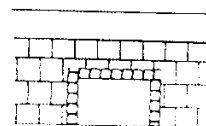
© kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K4
BUJICNI POTOK



A-A
BUJICNI POTOK



U Herceg Novom.

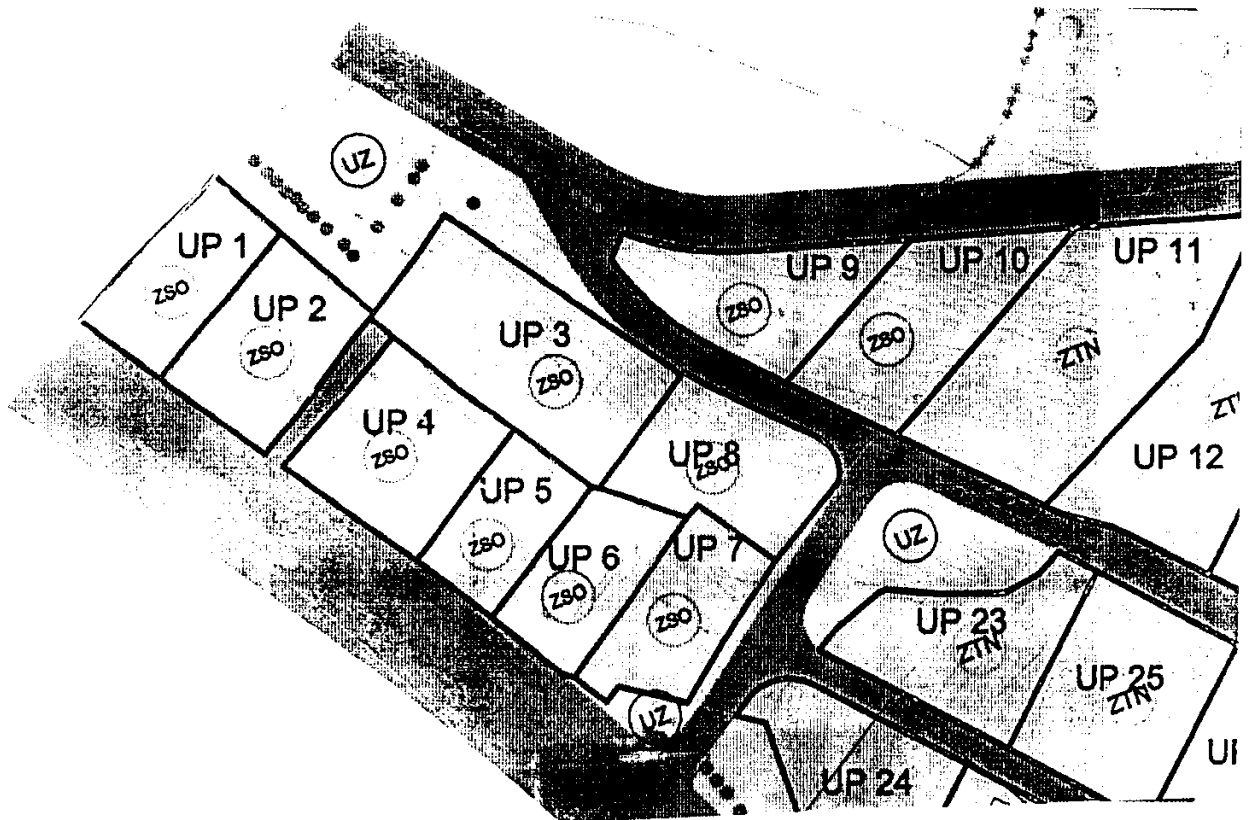
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List 25: Pejzažna arhitektura
- planirano stanje,

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 8/1 K.O. Kumbor

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

ZO zelenilo stambenih objekata

zelenilo turističkih objekata

ZTH zelenilo hotela i aparthotela

ZTN zelenilo turističkih naselja

ZTM zelenilo motela

ZTK zelenilo kampova

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

VODOVODI

02-3-350-410

02-3-350-410/2015-1/3

Broj:05-2067/15
Herceg Novi, 05.08.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
VIDOVIĆ LAZAR
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

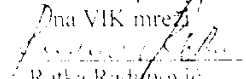
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2067/15 od 07.07.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, maksimalne spratnosti 2S + P + 2, na urbanističkoj parceli U P 3 u zoni SS2-stanovanje srednje gustine, na katastarskoj parceli broj 8/1 k.o. Kumbor i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-410/2015 od 03.07.2015.god. konstatuje se:

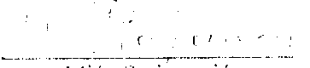
- ❖ Za planiranu rekonstrukciju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 50 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 19 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Prema Projektu vodosnabdjevanja i odvođenja otpadnih voda na teritoriji Opštine Herceg novi, koji je uradila firma „Dahlem“, u trupu magistralne saobraćajnice položen je kolektor DN 500 mm;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ U pojasu lokalne saobraćajnice predvidjeno je sabirno reviziono okno, koje će biti spojeno sa glavnim kolektorom položenim u trupu magistralne saobraćajnice;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja.



NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
Dna VIK mreže

Ratka Radinović
dipl. ing. proizv.

Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović
dipl. ing. grad.

Direktor

Mica Stojanović
struk. ing. grad.


HN-7030
GL: 3.51
IL: 2.16
D: 1.35

HN-7020
GL: 4.03
IL: 2.68
D: 1.35

HN-7010
GL: 4.72
IL: 2.97
D: 1.75

HN-7000
GL: 5.41
IL: 3.24
D: 2.17

HN-6990
GL: 6.09
IL: 3.51
D: 2.58

HN-6980
GL: 6.63
IL: 5.28
D: 1.35





SITUACIJA TERENA
R=1:500

04.08.2015.



