

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 -Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
 Broj: **02-3-350-414/2015**
 Herceg-Novi, **27.07.2015.** godine

Rješavajući po zahtjevu Kazakov Victora iz Ruske Federacije, a po punomoćniku Mićunović Bogdanu iz Zelenike, na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 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 **Prostorni plan Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god.** ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/09), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju "porodične stambene zgrade", maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katarstarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež u Mojdežu-Herceg Novi.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješiti imovinsko-pravne odnose po pitanju pješačkog i kolskog prilaza predmetnoj katastarskoj parceli, a preko katastarske parcele broj 1347/1 k.o. Mojdež (prema LN473 k.o. Mojdež definisana kao nekategorisani put), u vidu "službenosti prolaza", te o istom dostaviti adekvatan dokaz (kopija katastarskog plana i prepis lista nepokretnosti sa upisanim teretom službenosti prolaza u G listu)

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1347/38 k.o. Mojdež u Mojdežu od 25.05.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:2500;
- Original Izvod lista nepokretnosti br.580 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-4355/2015 od 29.05.2015. godine, kojim se dokazuje da je Kazakov Victor Aleksević iz Ruske Federacije isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež u Mojdežu u površini od 636 m²;
- Original Situacija terena katastarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež , R-1:250, koja je izrađena od strane "GEONIK" D.O.O. Herceg Novi dana 19.05.2015. godine.

2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

- Predmetna parcela je u zahvatu **Prostornog plana Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god.** ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/09);
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: karta 4.-Namjena prostora utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi **u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama**. Uvidom u grafički prilog: karta 9.-Uticaji na životnu sredinu utvrđeno je da se ista nalazi u **zoni zaštićene kulture crnog bora**.
- Članom 8. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09) je precizirano: "Za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbjeđen

prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte, urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu ovog Plana, u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C).”

- “Porodična stambena zgrada” je zgrada namjenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m² i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice”. (čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta “Sl. list CG”, br. 51/08)

- izgradnja “porodične stambene zgrade” je u zoni proširenog ruralnog područija sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, **max. dozvoljene spratnosti od dvije nadzemne etaže (prizemlje+sprat ili prizemlje+potkrovlje)**

Napomena: shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena.

U podzemne etaže se ubrajaju: podrum i suteran.

- Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom područiju naselja, po pravilu, može se graditi: jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat, koji čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom (poglavlje 3.1.7. tačka 2 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

B) USLOVI ZA IZGRADNJU PORODIČNE STAMBENE ZGRADE - po zahtjevu broj: 02-3-350-414/2015 od 29.05.2015. godine

1. PRIRODNI USLOVI:

- litološki sastav: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane i nevezane naslage
- nagib terena: od 20 do 30 stepeni-za vezane stijene
od 10 do 20 stepeni-za poluvezane stijene
od 10 do 20 stepeni-za nevezane stijene
- dubina do vode: od 0 do 4.0 m i više od 4.0 m
- stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
- nosivost terena: 7 N/cm² i od 7 do 20 N/cm²
- intenzitet zemljotresa: IX (MCS)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 °C
min. srednja mjesečna 8 °C
max. srednja mjesečna 25 °C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm

2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:

- površina urbanističke parcele odgovara površini predmetne katastarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež i iznosi **636 m²**, prema dostavljenom Izvodu lista nepokretnosti 580, izdatom od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4355/2015 od 29.05.2015. godine;
- prilaz katastarskoj parceli broj 1347/38 k.o. Mojdež je sa katastarsake parcele broj 1347/1 k.o. Mojdež (prema LN473 k.o. Mojdež definisana kao nekategorisani put);
- u neizgrađenim dijelovima građevinskog područija minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcela iznosi **3.00 m**;
- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguće izgraditi “porodičnu stambenu zgradu”, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područija sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katarstarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež u Mojdežu, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;
- regulaciona **R.L.** i građevinska linija **G.L.** precizirane grafički i numerički na skici plana lokcije i na međusobnom su rastojanju od **5.00 m**

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 (što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova), a koji se odnose na:

- minimalnu površinu lokacije: **300 m²**;
- maksimalno dozvoljenu spratnost objekta: dvije nadzemne etaže – **P+1** (prizemlje+sprat) ili **P+Pk** (prizemlje+potkrovlje), sa mogućnošću formiranja jedne podzemne etaže, prema uslovima nagiba terena;
- max. dozvoljeni indeks izgrađenosti (količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama): **Ki=0.8** , odnosno max. **500 m²** (ograničeno čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta ("Sl. list CG", br. 51/08));
- max. dozvoljeni indeks pokrivenosti (količnik izgrađene površine na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama): **Kp=0.4** , odnosno max. **254.40 m²**;
- max. broj stambenih jedinica: **4**;
- minimalno rastojanje objekta od granica susjednih parcela: **3.00 m**;
- namjena objekta: **prizemlje**-stanovanje
sprat (ili potkrovlje) – stanovanje

Napomena: shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena.

U podzemne etaže se ubrajaju: podrum i suteran.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda podzemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maskimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2.40 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. 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.

- **Suteranom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod 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). Objekat može imati samo jedan suteran, a namjena može biti za garažiranje ili za ostale namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije (nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene).

- **najveća dozvoljena visina pročelja objekta**, mjeri se od konačno zaravnatog i urednog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- za objekat spratnosti **P+1: 8.00 m** (definisano u poglavlju 3.1.14. tekstualnog dijela prostornog plana);
- za objekat spratnosti **P+Pk: 5.50 m** (definisano u poglavlju 3.1.14. tekstuanog dijela prostornog plana);

- ukoliko objekat ima spratnost **P+Pk**: max. dozvoljeni nadzidak za potkrovlje je **1.50 m**

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

- **visina nazidka 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);

- **apsolutna visina objekta** (visina koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uredenog terena uz građevinu do sljemena objekta) proističe iz najveće dozvoljene visine pročelja objekta, oblika i veličine horizontalnog gabarita objekta (projektovano u okviru definisane zone, a u skladu sa navedenim urbanističkim parametrima), oblikovanja i nagiba krova (21 stepen – 30 stepen).

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

Materijali konstrukcije:

- **temelji:** armiranobetonski, definisani statičkim proračunom
- **zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton, kamen, ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- **stubovi:** armirano betonski, obloženi kamenom;
- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton

Materijali obrade:

Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima proevladava stambena izgradnja niskih gustina, a naziv "ruralno" se odnosi prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta (poglavlje 3.1.6. tačka 4. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi);

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog);
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena zeleno ili bijelo, eloksirana ili PVC bravarija
- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima)
- **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 ravnih pročeljih 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 pokrivač:** kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima;
- **krov objekta:** ravan krov, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba 21 do 30 stepeni u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40 stepeni, ali samo ako takvih u cjelini već ima; krovni pokrivač primjeren podneblju. 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. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca. (Napomena: 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. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°).

Arhitektonsko oblikovanje:

- izgled i kvalitet predmetne izgradnje, odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije- po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagodavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;

- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0.8 do 1.0 (1.1), visine 1.0 do 1.3 (1.6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;

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

Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa katastarske parcele broj 1347/1 k.o. Mojdež (prema LN473 k.o. Mojdež definisana kao nekategorisani put);
- **parkiranje i garažiranje vozila** u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbjediti na predmetnoj urbanističkoj parceli. Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi **2,35 x 5,00 m**. Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz ovog plana iznosi **1,4 PM/stambenoj jedinici**;
- 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
- ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od: **2.00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomede;
- 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
- preporučuju se odrine sa pergolama iznad terase i oko kuće
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
- glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita
- ograda prema javnoj površini max. visine 1,50 m; materijal-ograđivanje kamenim zidom i čelikom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40 do 60 cm, a čelična ograda od 90 do 110 cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija; ograđivanje izvesti isključivo unutar katastarske parcele
- vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- sastavni dio projektne dokumentacije je i **plan hortikulturnog uređenja slobodnih površina**, u skladu sa članom 10. Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina;
- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla (ukoliko ih ima), jer se predmetna parcela nalazi u **zoni zaštićene kulture crnog bora**;
- izvršiti taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta prema zakonom propisanoj proceduri;
- za zelene vrste oko kuća preporučuje se primjena **autohotnih vrsta sadnica**;
- za ozeljenjavanje pergola koristiti: **vinovu lozu, kivi i gliciniju** (wisteria sinensis);
- koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;
- izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske reakcije kod ljudi

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. U skladu sa članom 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br.27/07) propisano je da ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda (što je

u konkretnom predmetu slučaj), tehnička dokumentacija treba da sadrži i **vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata, koje investitor sam pribavlja.

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*.
- predmetna parcela se nalazi u **zoni zaštićene kulture crnog bora** uvidom u kartu 9.- Uticaj na životnu sredinu PPOHN;
- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća visoka 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, fluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohotne vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika 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. i 94. 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 (osim za porodične stambene zgrade), 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 79., 80., 83., 84., 86., 87., 88., 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 u skladu sa 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) na fazu zaštite na radu (shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list CG", broj 79/04 i „Sl. list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11), kao i Elaborat 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 situaciji terena katastarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež, R-1:250 od 19.05.2015.godine;
2. Izvodi iz grafičkog priloga **Prostornog plana Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god.** ("Sl. list CG", **op. prop. br. 07/09**), karta 4.-Namjena prostora i karta 9-Uticaj na životnu sredinu;
3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane J.P. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi);
4. Rješenje o utvrđivanju **vodnih uslova**, koje investitor sam pribavlja, 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 su dostupni na sjatu Opštine Herceg Novi;
7. Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC OBJELJENJA,

Vladimir Gardasević
Vladimir Gardasević, dipl.ing.grad.

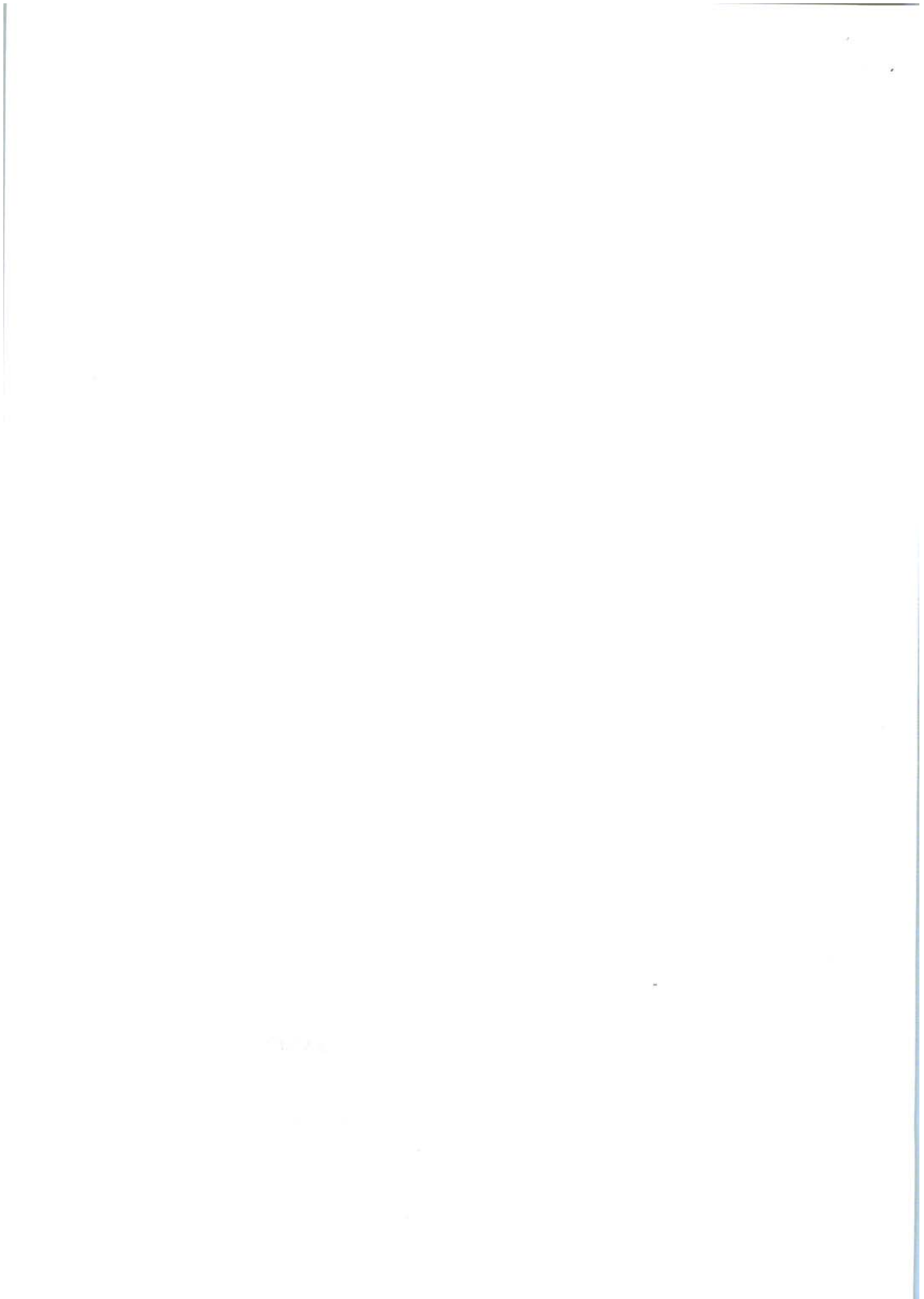


SEKRETAR,

Mladen Kadić
arh. Mladen Kadić, dipl.ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi



SKIČA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-414/2015 od 27.07.2015. godine

Na osnovu: Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine

(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)



Preduzeće za projektovanje i izvođenje svih geodetskih radova

Herceg Novi

Bratstva i jedinstva 28

Tel. 031-335-335

Mob. 069 044 338; 067 688 613

e-mail: geonik@t-com.me

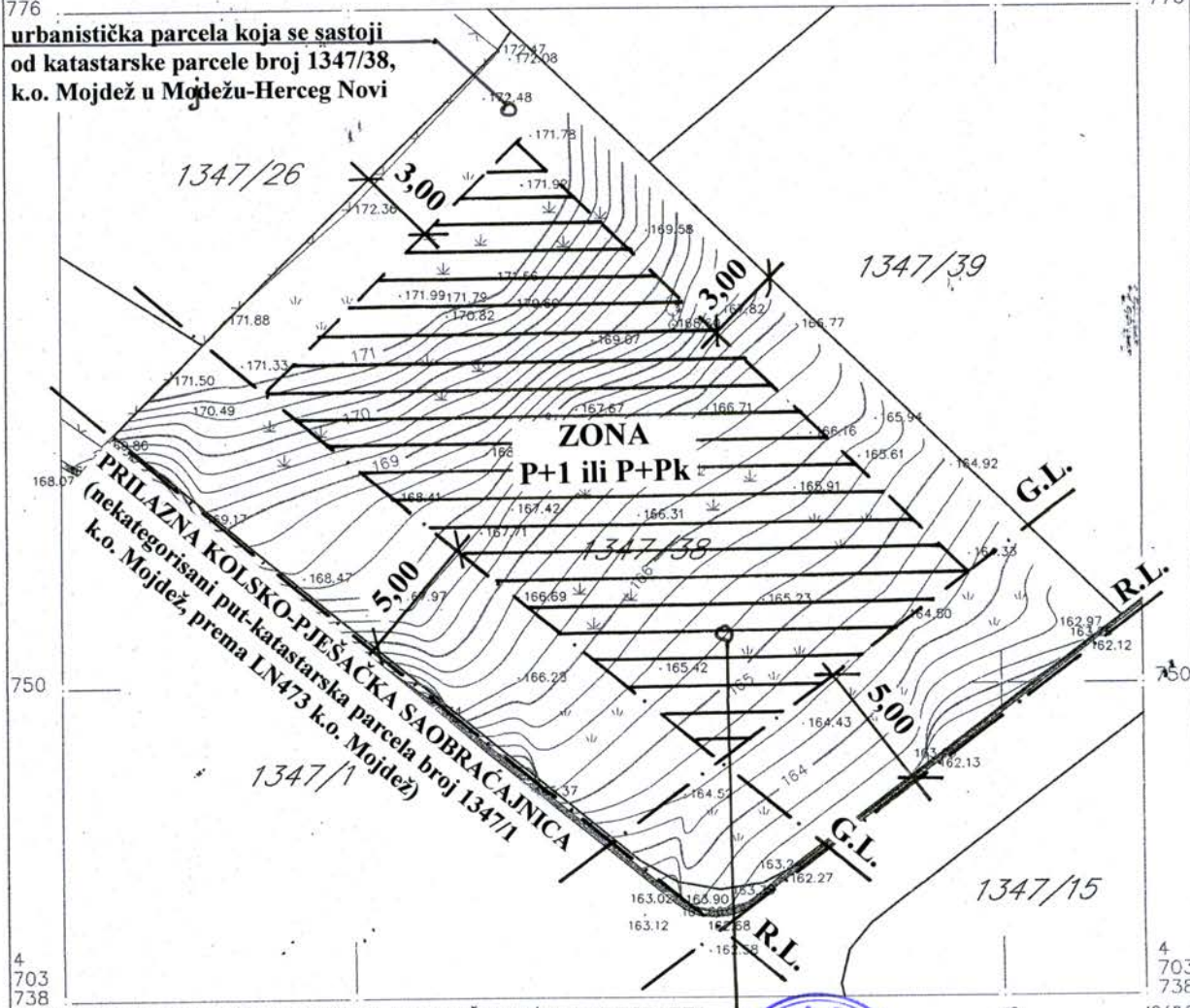
SITUACIJA TERENA

K.O. MOJDEŽ, kat. parc. 1347/38 R = 1 : 250

4
703
776

4
703
776

urbanistička parcela koja se sastoji
od katastarske parcele broj 1347/38,
k.o. Mojdež u Mojdežu-Herceg Novi



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA „PORODIČNE STAMBENE ZGRADE“
MAKSIMALNE SPRATNOSTI OD DVIJE NADZEMNE ETAŽE, U ZONI PROŠIRENOG
RURLANOG PODRUČJA SA POTENCIJALNIM POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE
BROJ 1347/38 K.O. MOJDEŽ U MOJDEŽU-HERCEG NOVI, PREMA SVIM
URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-414/2015



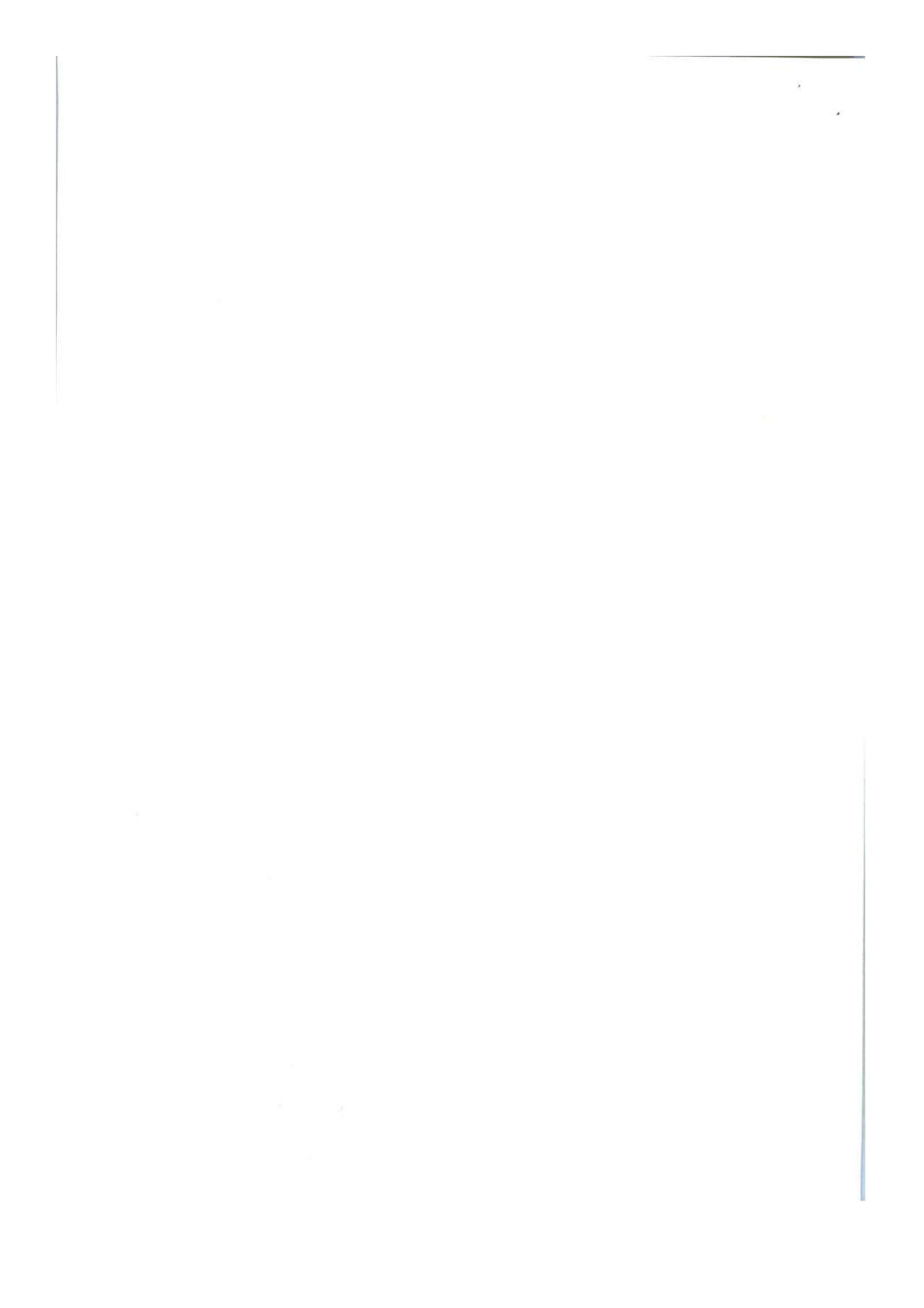
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović



"GEONIK" D.O.O.
direktor

Srdan Nikezić, ing. geod. /

U Herceg Novom,
19.05.2015.god.



CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG NOVI

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

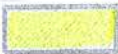
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora

Broj: 02-3-350-414/2015

Herceg Novi, 27.07.2015.god.

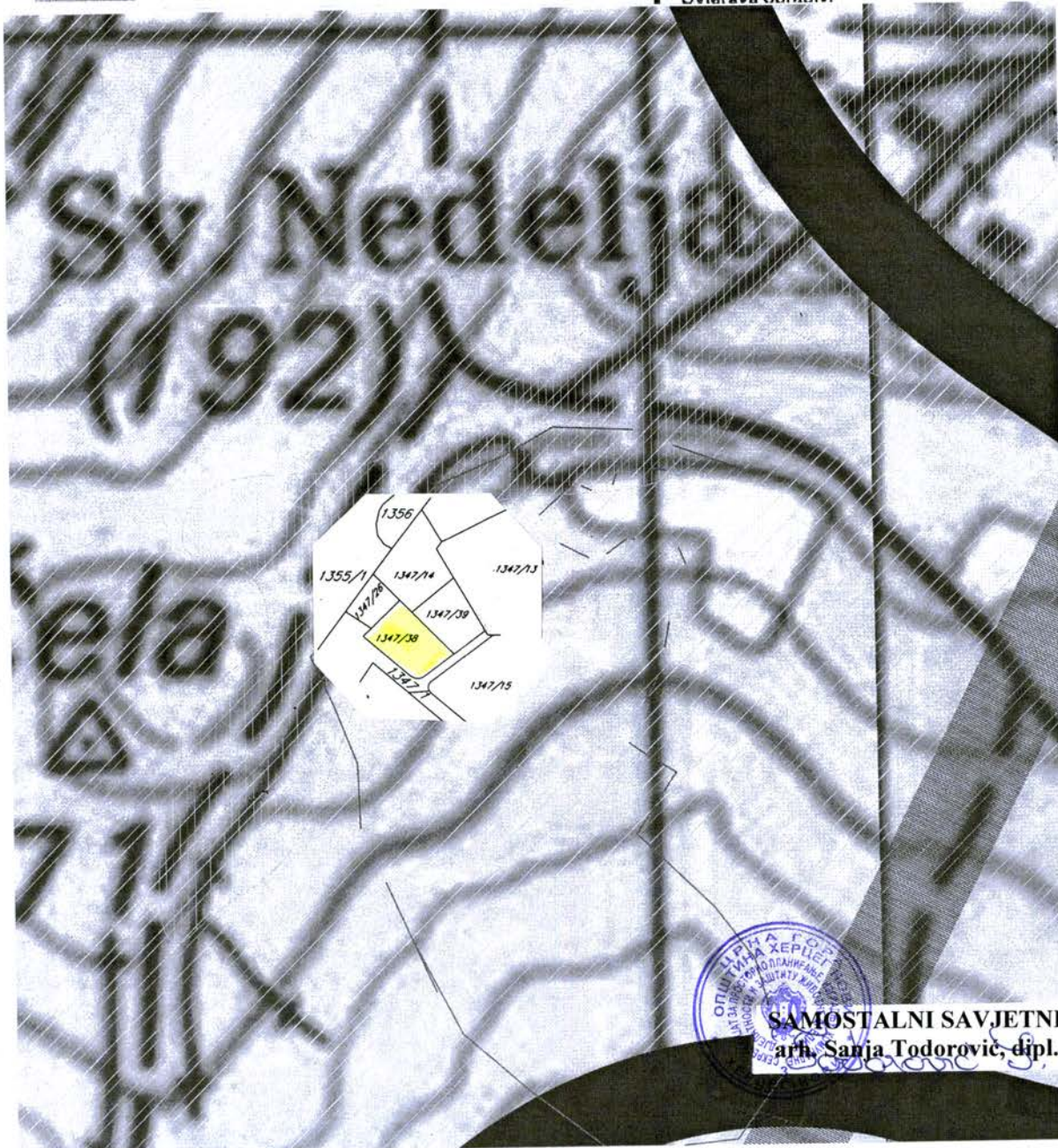
Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog karta br.4: Namjena prostora

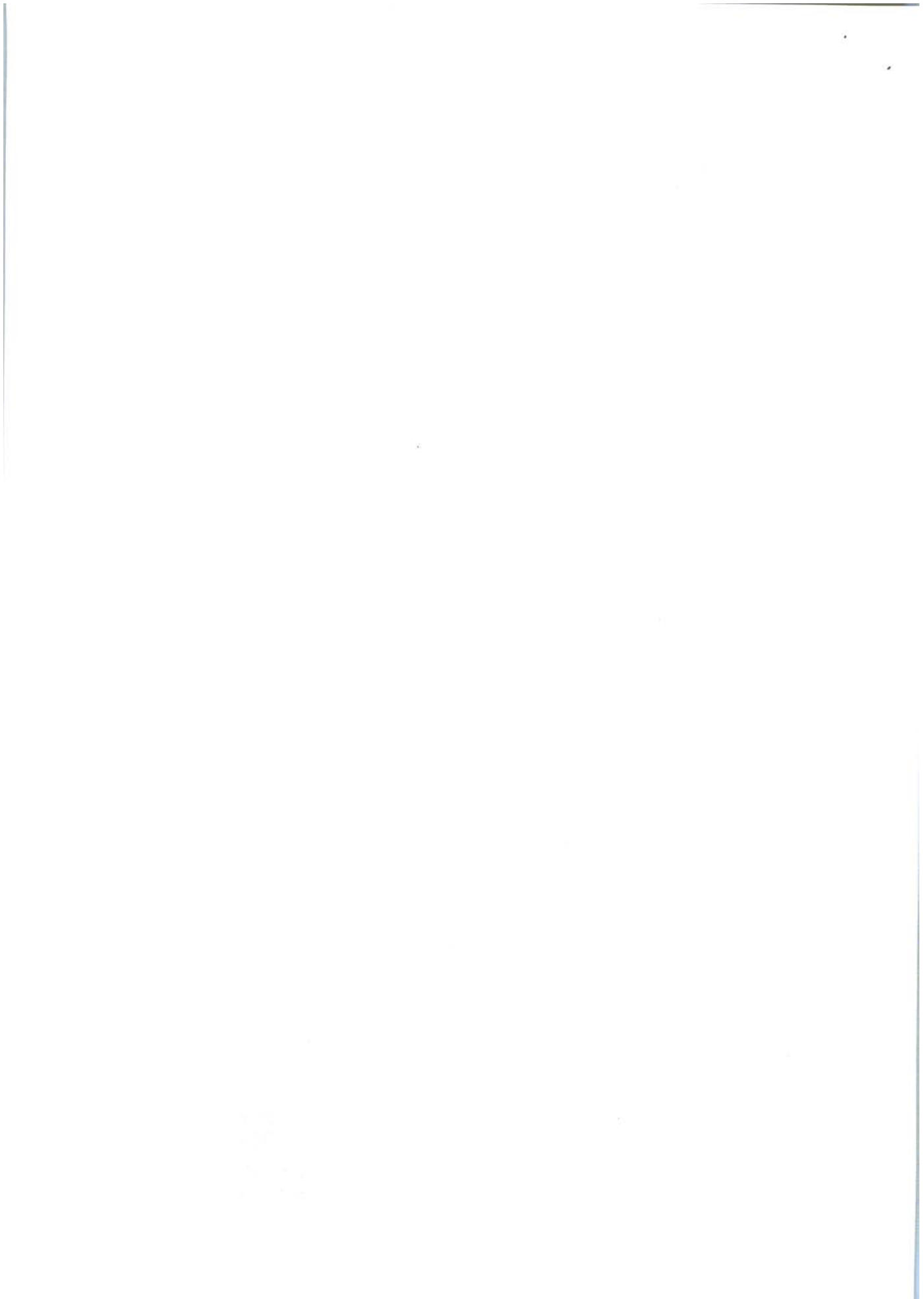


- prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama

Ovjerava obradivi



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



CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG NOVI

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

-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora

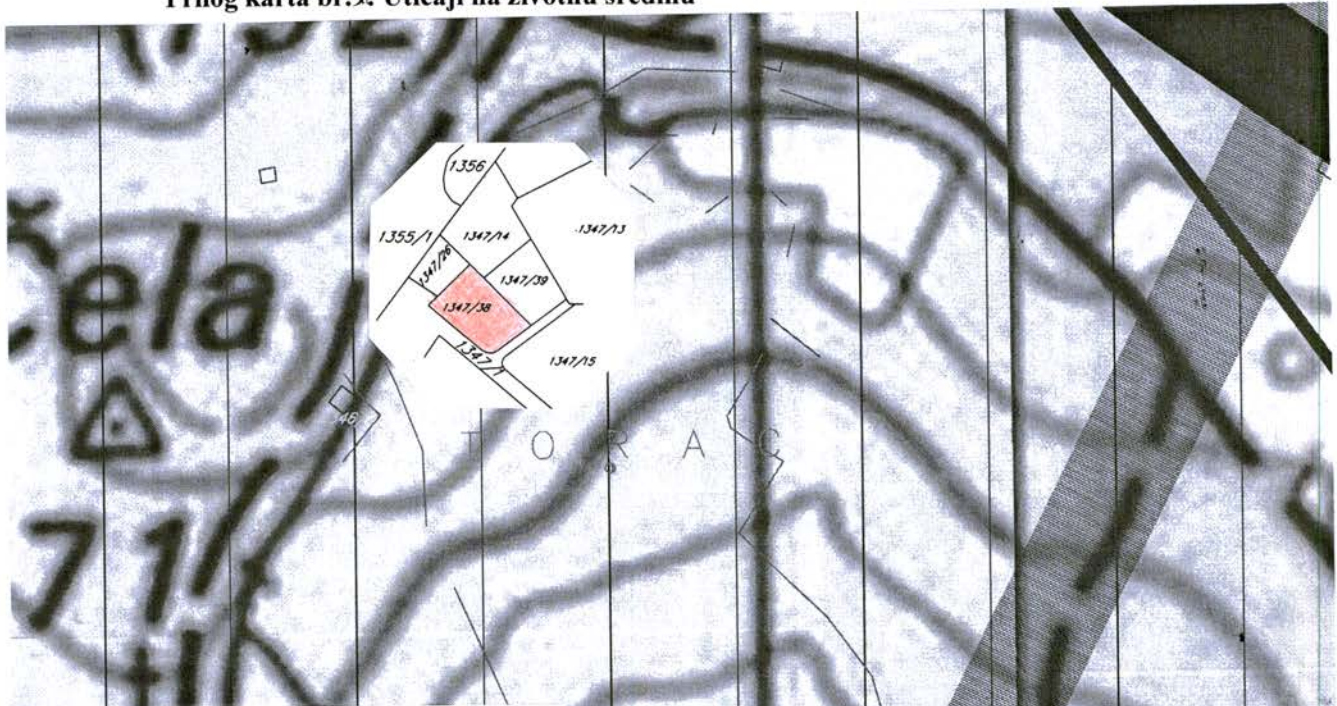
Broj: 02-3-350-414/2015

Herceg Novi, 27.07.2015.god.

Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine













(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog karta br.9: Uticaji na životnu sredinu



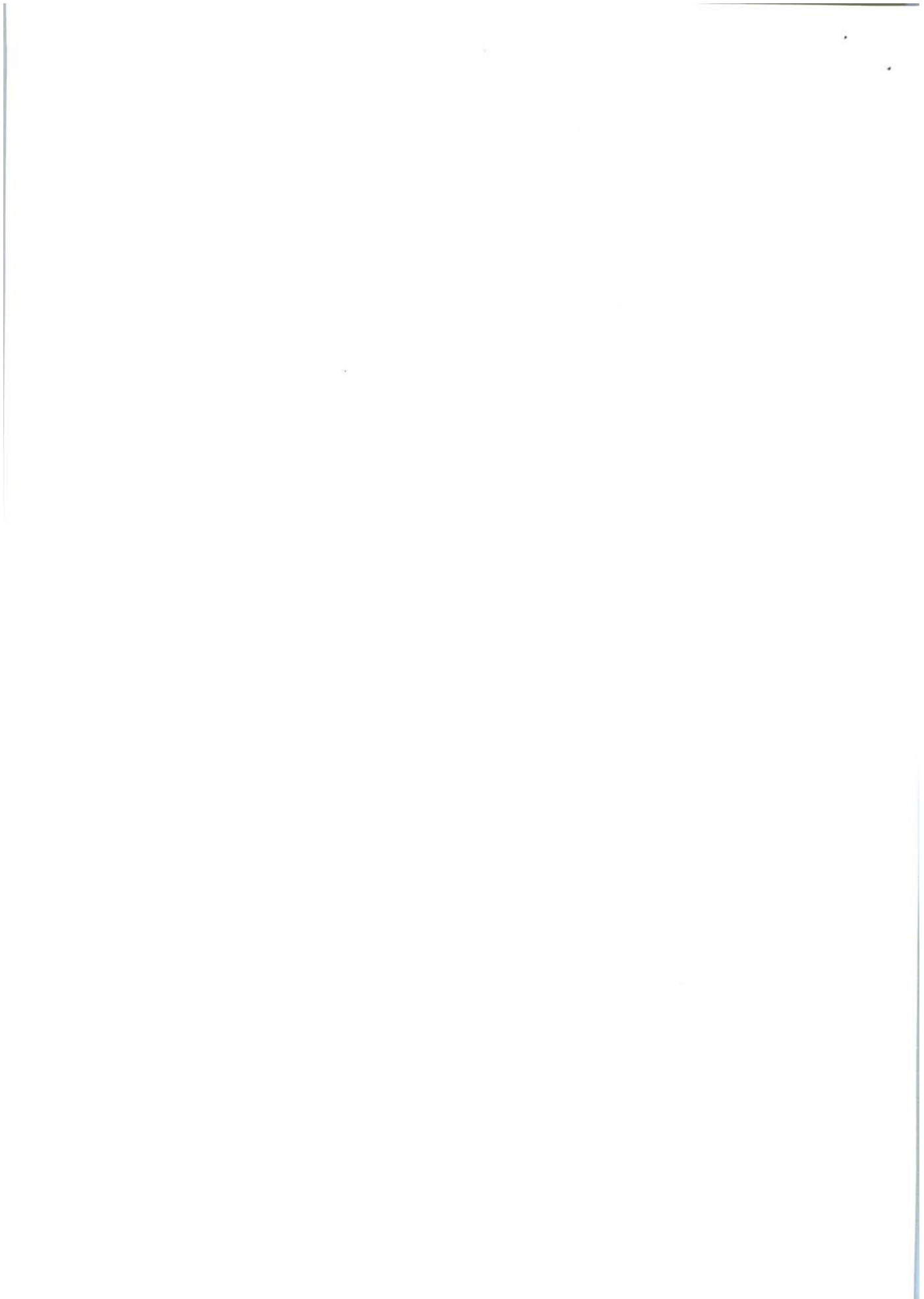
LEGENDA

PLAN ZAŠTITE

-  granica regionalnog parka "ORJEN"
-  uža zona parka
-  šira zona parka
-  zaštićena šumsko-parkovska površina
-  šetne pješačke (ekološke) staze
-  zaštićene zone značajnih izvora snabdjevanja vodom
-  zaštitno područje rijeke Sutorine (biodiverzitet, blato, mineralna voda)
-  zaštićena kultura crnog bora
-  vidikovac
-  arheološka nalazišta
-  alpinistički poligon
-  katuni



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





Број: 05-2065/15
 Херцег Нови, 09.07.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
 комуналне дјелатности и заштиту животне средине
KAZAKOV VICTOR
 Пуномоћник: Мићуновић Богдан, Зеленика

ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева број 02-2065/15 од 07.07. 2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу породичне стамбене зграде, максималне спратности од двије надземне етаже, у зони проширеног руралног подручја са потенцијалним пољопривредним површинама, на урбанистичкој парцели која се састоји од катастарске парцеле број 1347/38 к.о. Мојдеж и достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-414/2015 од 02.07.2015.године констатује се :

- ✧ За планирану изградњу стамбеног објекта, предвидјети прикључак РЕНД цијеви DN 19 mm (унутрашњи пречник) са новоизграђеног РЕНД цјевовода DN 100 mm, на мјесту прикључења предвидјети прикључно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај и потребним фазонским комадима ;
- ✧ Прикључну РЕНД цијев DN 19 mm, полагати у ров у складу са важећим техничким нормативима;
- ✧ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити водомјер DN 19 mm (ИНСА);
- ✧ До ове катастарске парцеле не постоји изграђена канализациона инфраструктура.
- ✧ У прилог Вам достављамо ситуацију терена.

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Јавна Т

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 ХЕРЦЕГ НОВИ

Потврђено:			
Датум издања	Број акта	Датум издања	Предмет
02-3-350-414/2015-1/1			

Референт за прикључке
 на ВиК мрежи

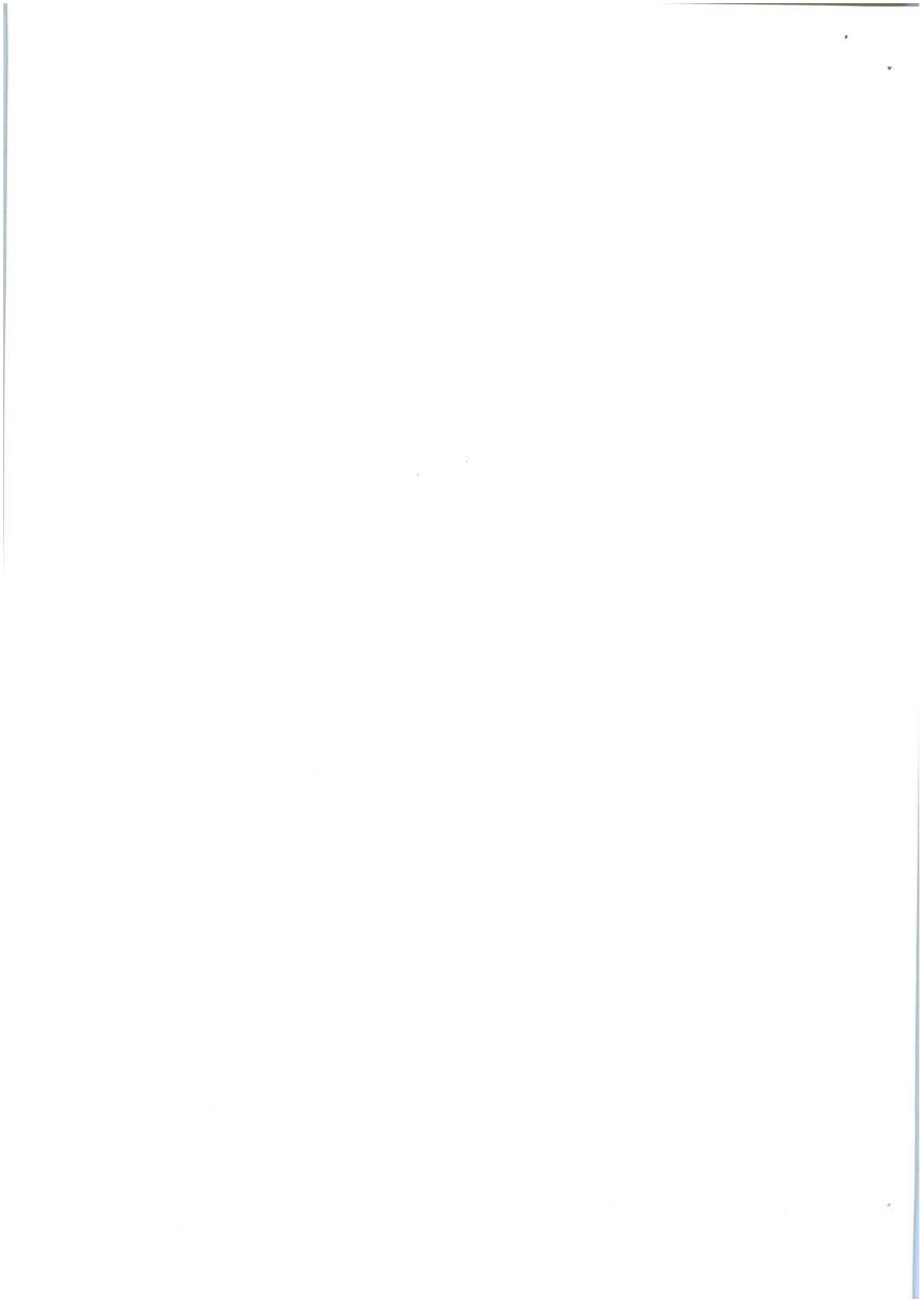
 Ратка Радуновић
 дипл.инг.произ.

Технички руководилац

 Мићо Стојановић
 дипл.инг.грађ.

Директор

 Виктор Казак
 инт.грађ.

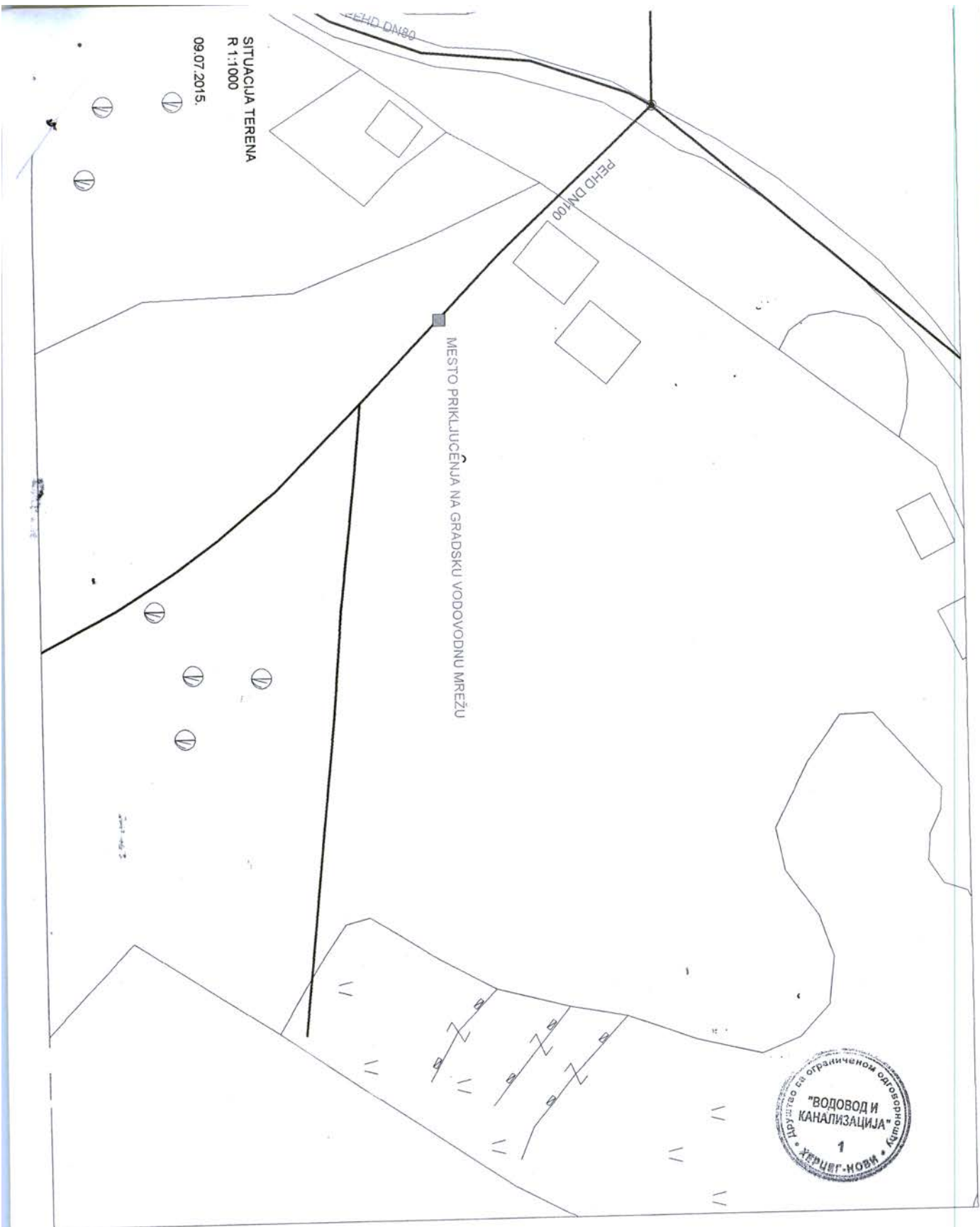


SITUACIJA TERENA
R 1:1000
09.07.2015.

PEHD DN80

PEHD DN100

МЕСТО ПРИКЛУЧЕЊА НА ГРАДСКУ ВОДОВОДНУ МРЕЖУ





.

.



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-209/2015
Herceg Novi, 23.07.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Kazakov Victora, po punomoćju Mićunović Bogdana iz Zelenike, u okviru procedure izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ – opštinski propisi, broj 07/09, 35/09) i uvida u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine - PPOHN ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09) izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1347/38 k.o. Mojdež u Mojdežu, Herceg Novi.

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do katastarske parcele 1347/38 k.o. Mojdež je javni nekategorisani put Mojdež-Sutorina, zemljište označeno kao katastarska parcela 1357 k.o. Mojdež koji se priključuje na lokalni put Igalo-Mojdež; Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 7/09. 35/09)

Priključenje lokacije na glavnu prilaznu saobraćanicu rješeno je indirektno preko servisnog puta, zemljišta označenog kao katastarska parcele broj 1347/1 k.o. Mojdež (prema Listu, nepokretnosti 473 k.o. Mojdež definisana kao nekategorisani put).

Vlasnik je dužan da za navedeni servisni put obezbijedi i u Upravi za nekretnine Područna jedinica Herceg Novi upiše pravo službenosti kolskog prilaza od postojećeg javnog puta (kat.parc. 1357 k.o. Mojdež) do predmetne urbanističke parcele.

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti isključivo unutar granica urbanističke parcele, na otvorenom prostoru u garaži, ili kao kombinaciju ova dva načina parkiranja. Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2.35 x 5.00 metara.

Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz ovog plana iznosi 1.4 parking mjesto po stambenoj jedinici.

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

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
(Sanja Todorović)
- u dosije
- arhivi

Samostalni savjetnik
Milijan Mijović, dipl.inž.pom.

Rukovodilac odjeljenja
za saobraćaj, puteve i infrastrukturu
Tatjana Vuković dipl.inž.građ.

Tatjana Vuković

