



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA
STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG

PLANSKI DOKUMENT: Detaljni urbanistički plan »Đenovića«
(»Sl. list CG«, op. prop. br.11/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Mukhamedyarov Rinat
 Zelenika

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 17.11. 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: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, stambenog ili stambeno-poslovnog, u zoni SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, na lokaciji: urbanistička parcela UP761, koja se sastoji od katastarske parcele broj 55 i manjeg dijela katastarske parcele broj 49 K.O. Đenovići u Đenoviću, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovića« (»Sl. list CG«, op. prop. br.11/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Mukhamedyarov Rinat iz Zelenike, Sunčana obala br.152.
- Zahtev podnijet ovom Sekretarijatu dana 04.06.2015. godine, pod br.: 02-3-350-438/2015.

PRAVNI OSNOV:

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

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 55 k.o. Kumbor od 17.07.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br.778 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7081/2015 od 21.07.2015. godine, kojim se dokazuje da je Mukhamedyarov Rinat iz Ruske Federacije isključivi vlasnik katastarske parcele broj 55 k.o. Đenovići u Đenoviću, u površini od 300 m2, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovića« (»Sl. list CG«, op. prop.br.11/13).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4b: "Postojeće stanje-plan fizičke strukture", na predmetnoj parceli ne postoji objekat.
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Planirana namjena površina" utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS- stanovanja srednjih gutina-mješovito stanovanje, poglavlje 5.2. Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina, (str. 30.- 37.).

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIb** za koju važi:
 - litološki opis: silitit glinoviti u izmjeni s pješčanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak li glinoviti lapor (K2-E), rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)
 - nagib terena: od 10 do 20 stepeni
 - dubina do vode: > 4,0 m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: > 20 N/cm²
 - seizmičnost: zona C1
max (q) 0,16
Ks 0,08
intenzitet (MCS) 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: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišine (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestali oko 5%.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP761** iznosi **P= 303.44 m²**, prema prilogu br.7: Plan parcelacije i preparcelacije, i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele br.761 date u priloženoj tabeli.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 16. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, broj 23/14 i 32/15), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele i građevinske linije:

UP 761 P=303.44m ²		
Br.	x	y
9	6550235.04747	4699609.92983
10	6550251.61913	4699611.02994
11	6550252.20000	4699622.52000
12	6550252.46000	4699627.47000
21	6550252.57000	4699627.79000
22	6550252.99861	4699630.89743
14	6550237.92257	4699629.19222
15	6550235.26000	4699611.15000
Koordinate građevinske linije		
I	6550237.48953	4699626.12411
II	6550252.57000	4699627.79000

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama I. i II.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije

- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7);
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguće izgradnja stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni SS- stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, na urbanističkoj parceli **UP761**, koja se sastoji od katastarske parcele broj 55 i manjeg dijela katastarske parcele broj 49 k.o. Đenovići u Đenoviću, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;

*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 SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje.

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje.

Br. UP	Površina UP m ²	BRGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
761	303.44	121.376	0.4	364.128	1.2	Maksimalna spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji je nagib >15°	Stambena ili stambeno-poslovna (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)

* 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.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
 - stanovanje
 - poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
 - poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevni potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
 - pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.
- U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:
 1. stambenih objekata max. spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje)

2. stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)
 3. pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
 4. pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni). Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.
 - **Opšta pravila izgradnje ua urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:**
 - Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 300m²
 - Maksimalni indeks izgrađenosti 1.2 u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnim oznakom SS
 - Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnim oznakom SS1
 - Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4
 - Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
 - Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
 - Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 2.5m, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
 - Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolški pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
 - Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
 - Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.
 - Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2m od konačno uređenog terena.
 - Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
 - **Kp max= 0.4** (Kp-maksimalni indeks pokrivenosti), odnosno **121.376 m2** (prema definisanoj površini za UP 761 zadatim koordinatnim tačkama)
 - **Ki max= 1.2** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno **364.128 m2** (prema definisanoj površini za UP 761 zadatim koordinatnim tačkama)
 - **suteranom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti 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.

- **podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekt može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2.4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgranenosti. 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 svjetlom 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 nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- **Potkrovlje** ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti 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 koeficijenta izgranenosti 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 nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).
- **apsolutna visina objekta** je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.
- **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

za P+3 je 16,00 m

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

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

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. 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. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima

- manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" 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°.
- **Krovni pokrivač:** krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima;
 - **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima;
 - **Krovni prepust:** na zabatu može biti istaknut do 0,20 m;
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog);
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
 - **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
 - Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta, oblikovanje fasade i krovišta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima pejzaža. Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **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. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture, u skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG“, op.prop.br. 24/15).
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
- **Postojeće zelenilo, maksimalno zadržati.** Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama biljaka, oko kuće se preporučuju žbunaste formacije otporne na posolicu i insolaciju kao i male grupe ili pojedinačna stabla visokodekorativnih biljaka različitog habitusa (oblik krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijetova

- Uvidom u list br.18-Vegatacija-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni ZO-“zelenilo stanovanaj”;
- **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 usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- **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, Chamaerops 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, Cammelia 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:**

- 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 obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta 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 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, op.prop.br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

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

• **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd. shodno 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. 8. istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);

7. INFRASTRUKTURA:

• **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski i pješački pristup predmetnoj lokaciji obezbjeđeni su preko dijela katastarske parcele broj 49 k.o. Đenovići, koji ulazi u sastav kolsko-pješačke saobraćajnice koja povezuje magistralni put sa urbanističkom parcelom UP761.
- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili podrumu planiranih objekata. Garaže u suterenu ili podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- Potreban broj parking mjesta za UP761 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Apartmani	1,5 PM na dva apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m2 BRGP poslovnog prostora

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je od 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 urbanističke parcele.
- **Elektroinstalacije:**
- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (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).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode. unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:

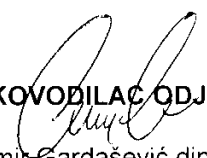
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14 i 32/15)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87.,88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd.** shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl. list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, skica plana lokacije i 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 imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 761 shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i na prilaznom puta istoj preko dijela katastarske parcele broj 49 k.o. Đenovići;**
 - b) **Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.**

SAMOSTALNI SAVJETNIK I.


arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardasević dipl. ing. građ.

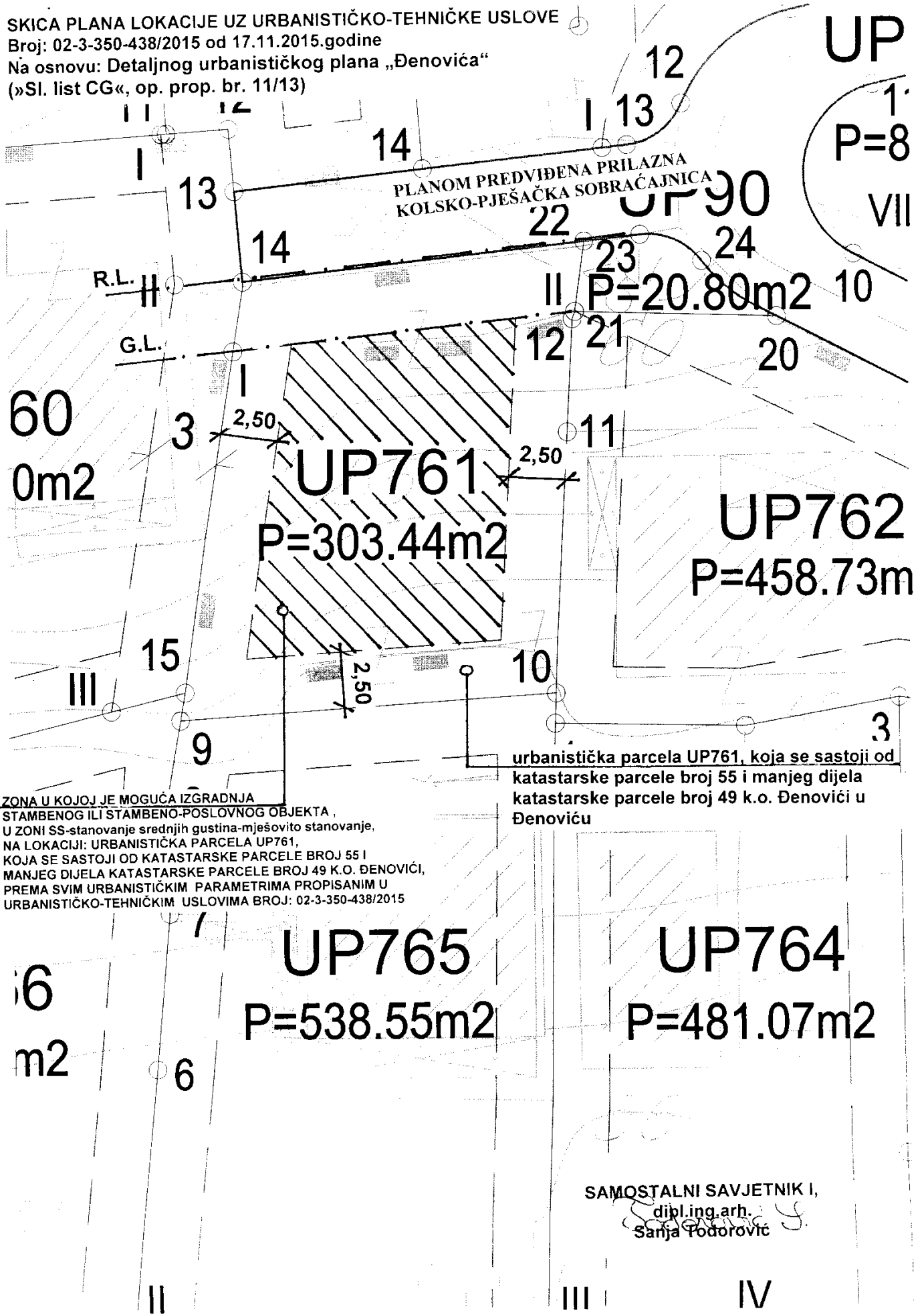
DOSTAVITI:

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

SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
Broj: 02-3-350-438/2015 od 17.11.2015.godine
Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Đenovića“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA
STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA,
U ZONI SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje,
NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA UP761,
KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 55 I
MANJEG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 49 K.O. ĐENOVIĆI,
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-438/2015

urbanistička parcela UP761, koja se sastoji od
katastarske parcele broj 55 i manjeg dijela
katastarske parcele broj 49 k.o. Đenovići u
Đenoviću

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

S suteran

+P prizemlje

+1 prvi sprat

+2 drugi sprat

+Pk potkrovlje

+T tavan

R rusevina

+ ravna ploča

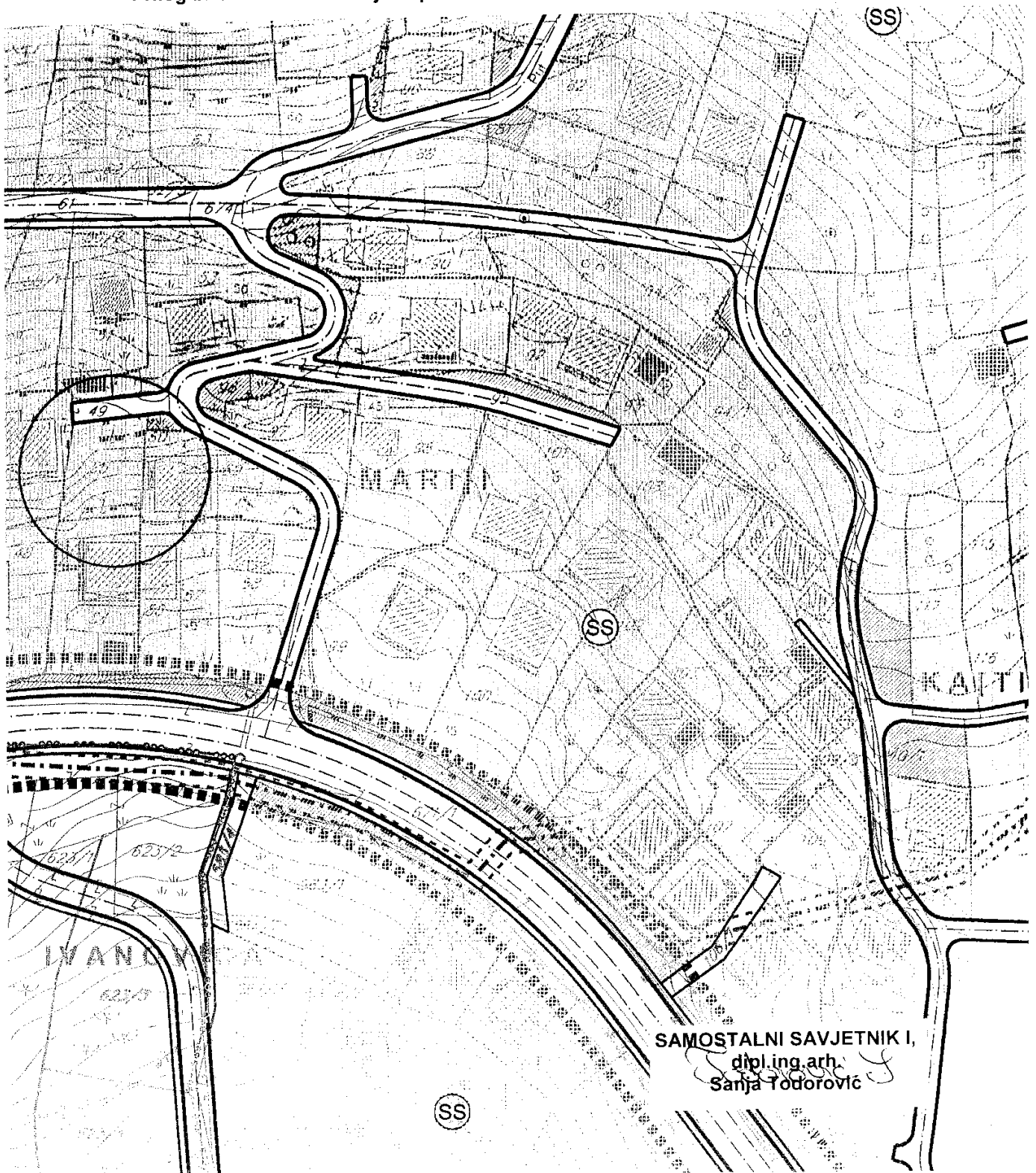
T temelj

Po podrum


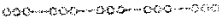


CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Denovića“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

Prilog br.6: Planirana namjena površina



LEGENDA

-  granica zahvata Plana
-  granica zahvata UP Brežine-Ubojno
-  granica zahvata UP "Amatist"
-  granica Morskog Dobra

STANOVANJE

SS

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 1.2
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

SS1

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

SMG

zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 0.8
max bruto površina objekta 500m²
max spratnost P+1, odnosno S+P+1
za terene ciji nagib prelazi 15°

TURIZAM

H

hotel
kp max= 0.4
ki max = 1.6
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

AH

apart hotel
kp max= 0.4
ki max = 1.6
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

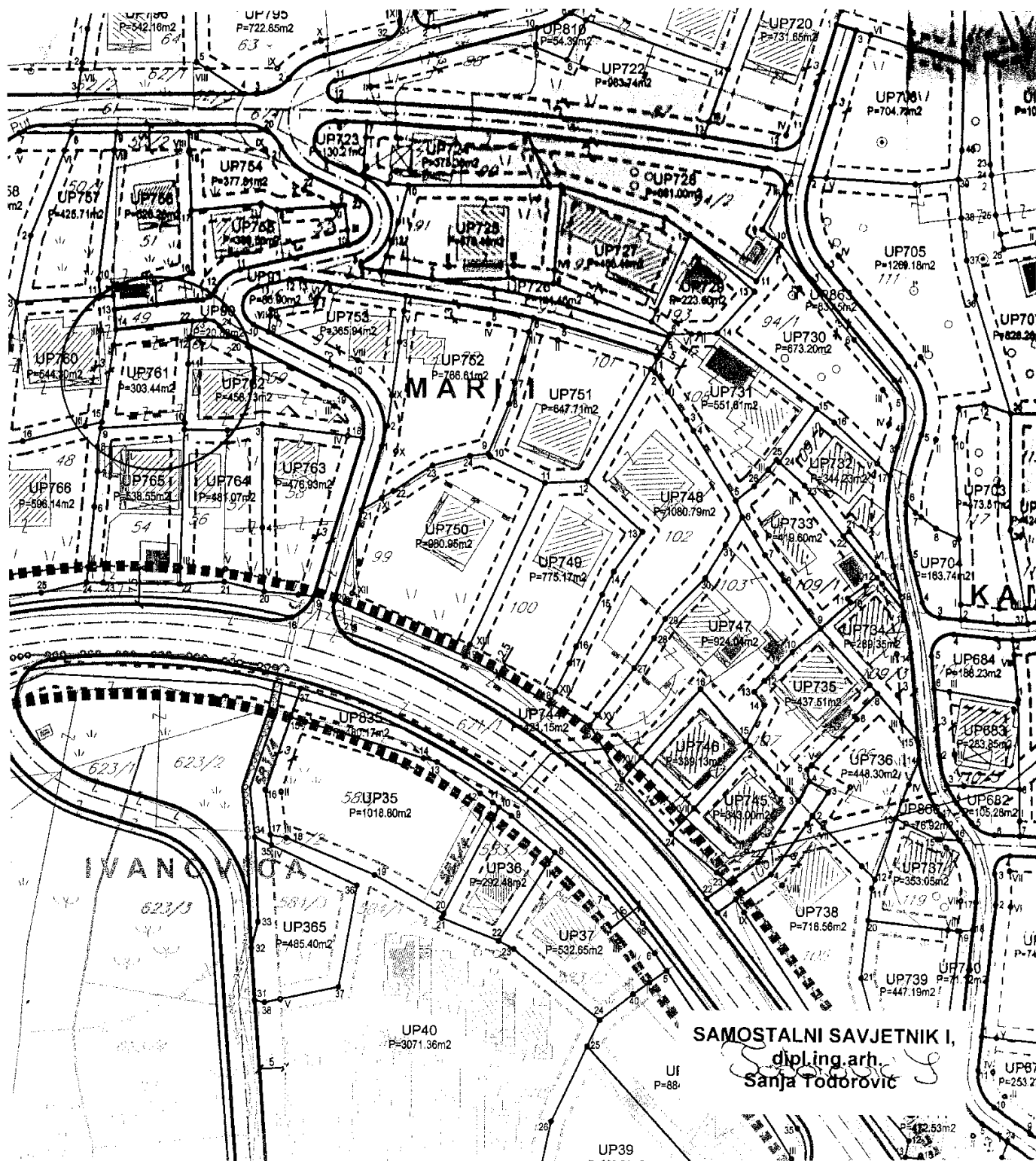
TN

turističko naselje
kp max= 0.4
ki max = 1.5
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene ciji nagib prelazi 15°

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

Prilog br.7: Parcelacija i preparcelacija



UP1

oznaka urbanisticke parcele

—————

granica urbanisticke parcele

gradjevinska linija

o 1

koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parcela

o |

koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju

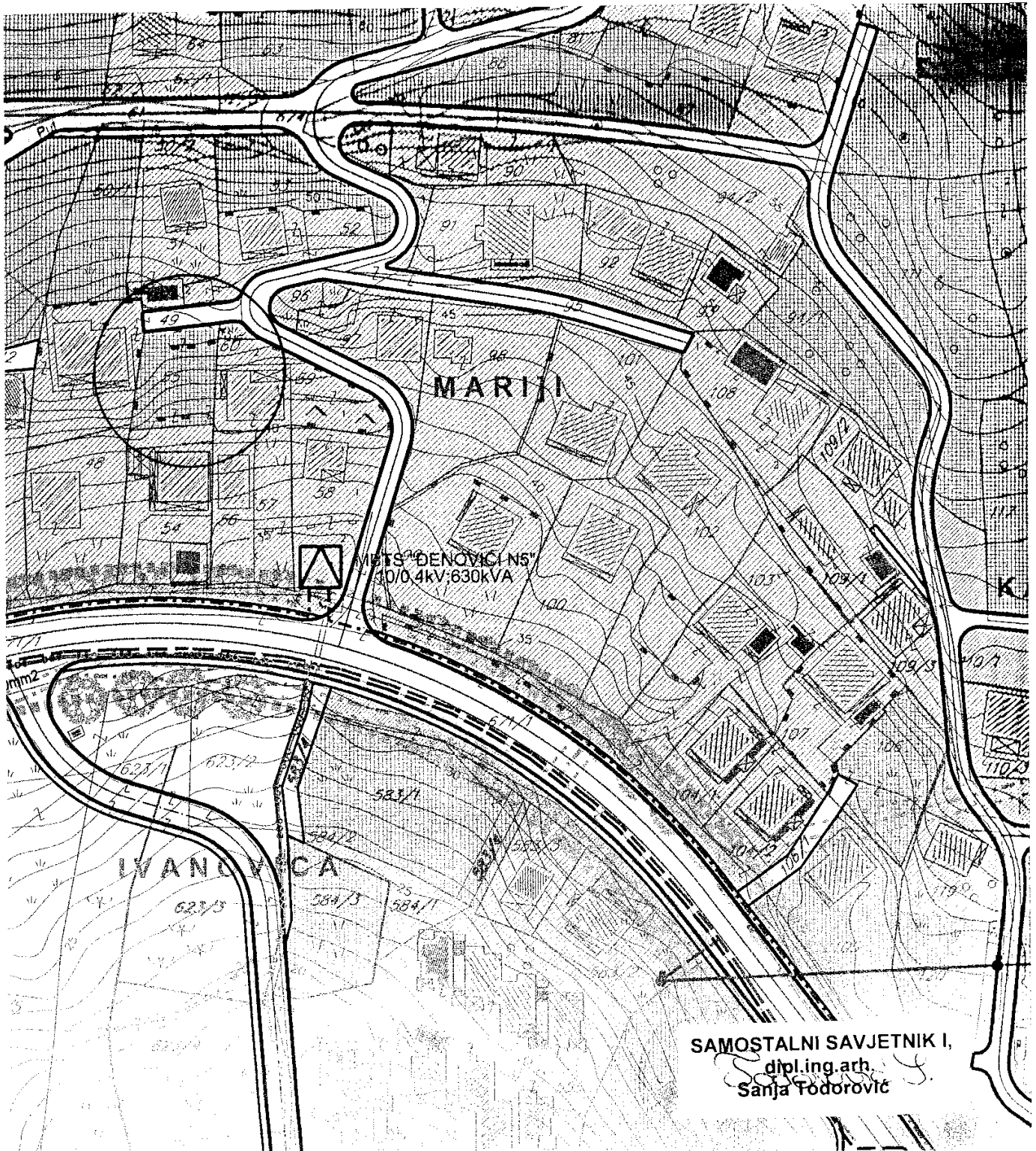
NAPOMENA

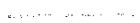








urbanisticko-tehnicki uslovi mogu se izdati na dijelu urbanisticke parcele
i u granicama katastarske parcele
ukoliko su zadovoljeni minimalni parametri dati za tu zonu

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“
(»SI. list CG«, op. prop. br. 11/13)

Prilog br.12: Elektroenergetska mreža-planirano i postojeće stanje

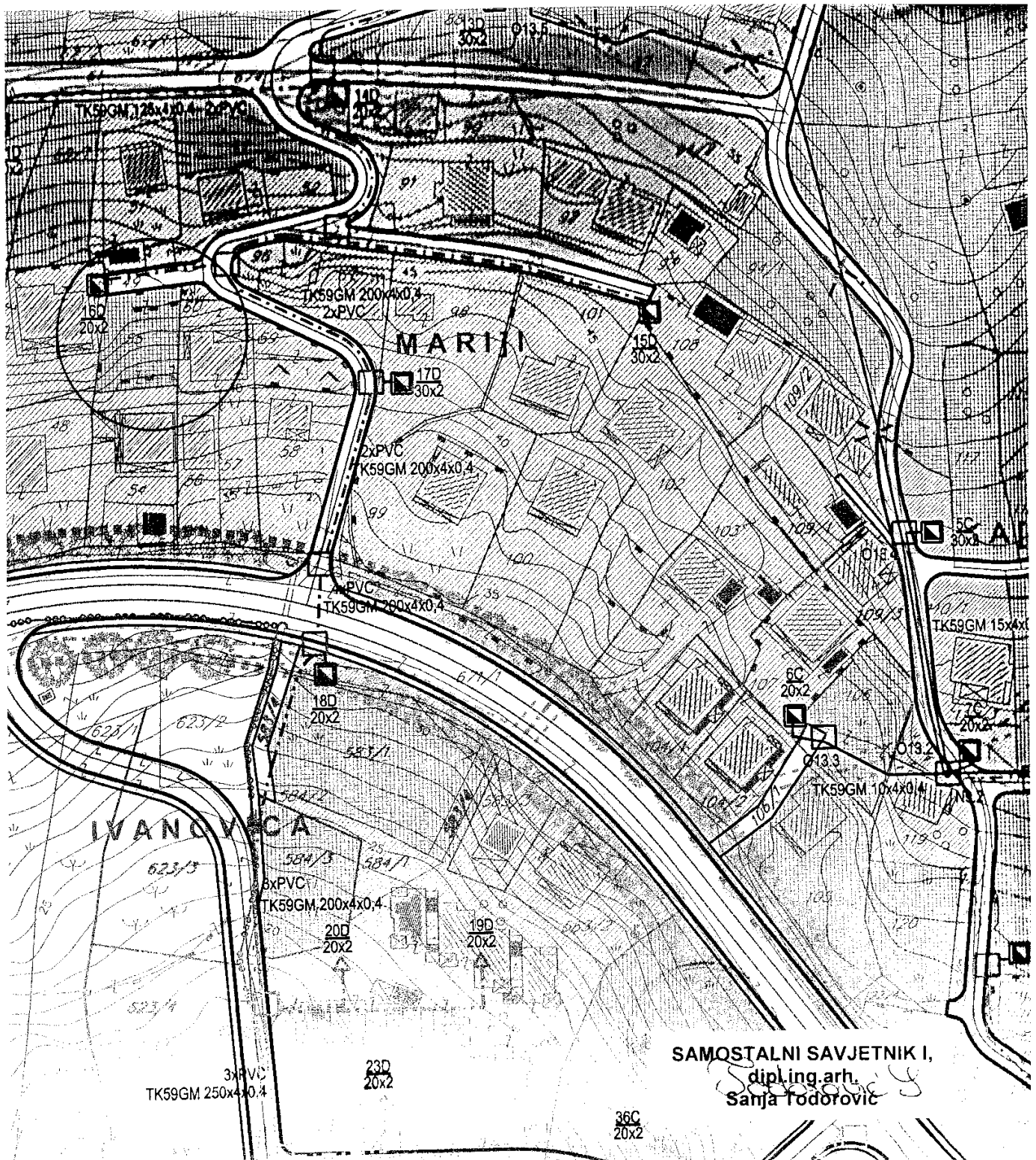


-  postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
-  postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
-  postojeća VN 10 kV podzemna mreža
-  postojeća VN 35 kV podzemna mreža
-  planirana VN 10 kV podzemna mreža
-  planirana VN 35 kV podzemna mreža
-  planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
-  postojeća trafostanica 10/0,4kV
-  planirana trafostanica 10/0,4kV

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“
(»SI. list CG«, op. prop. br. 11/13)

Prilog br.14: TK mreža-planirano i postojeće stanje



planirana TK kanalizacija
sa kablovima TK59GM



planirani TK ormaric



planirano TK okno



planirani unutrašnji kablovski ormaric koncentracije



postojeća trasa
sa kablovima TK10 i telefonskim kablovima TK00V



postojeći TK ormaric



postojeće TK okno



postojeća telefonska centrala

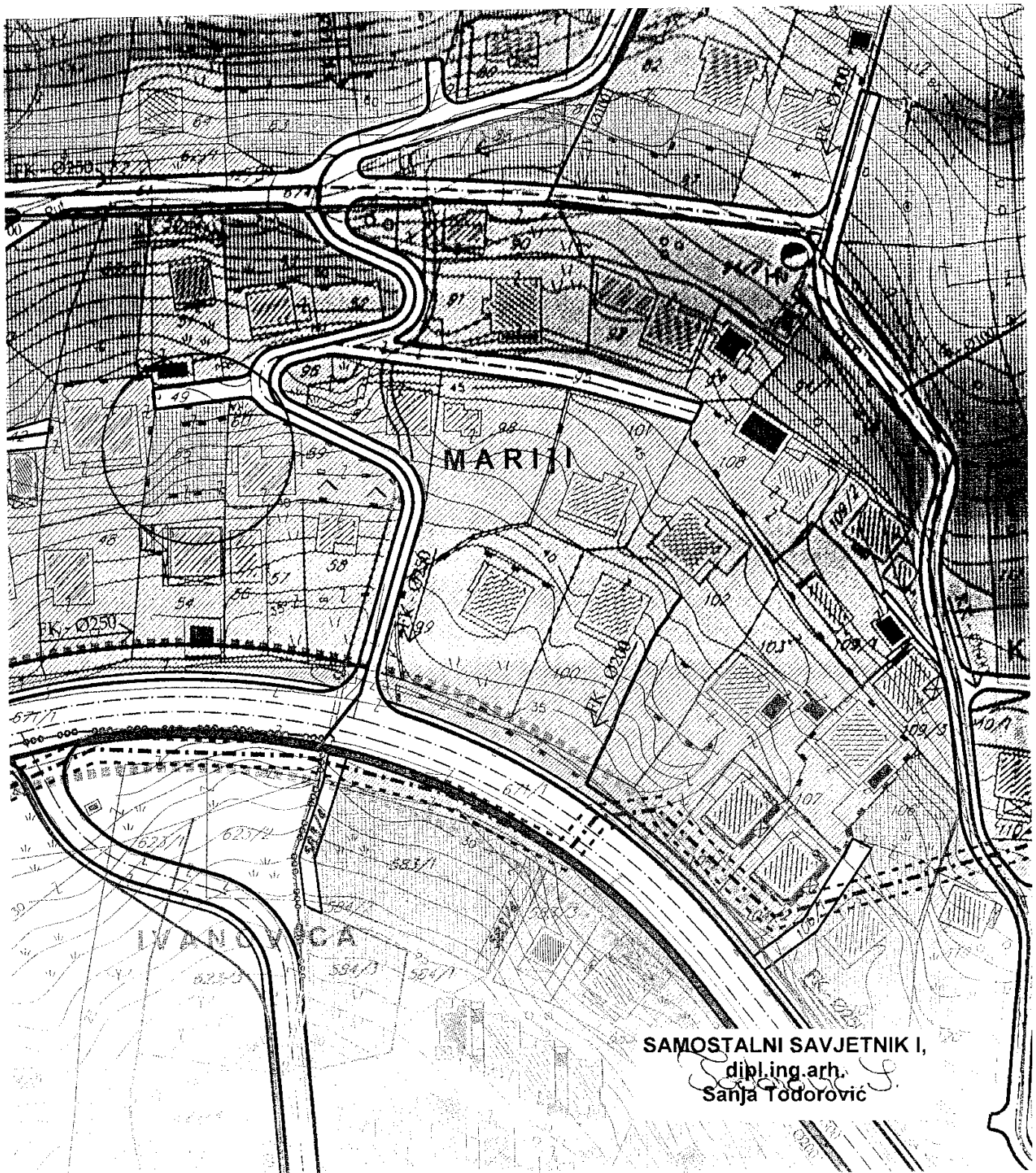


postojeći unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

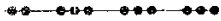
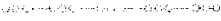
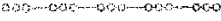
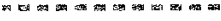
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.




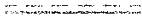
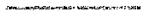

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

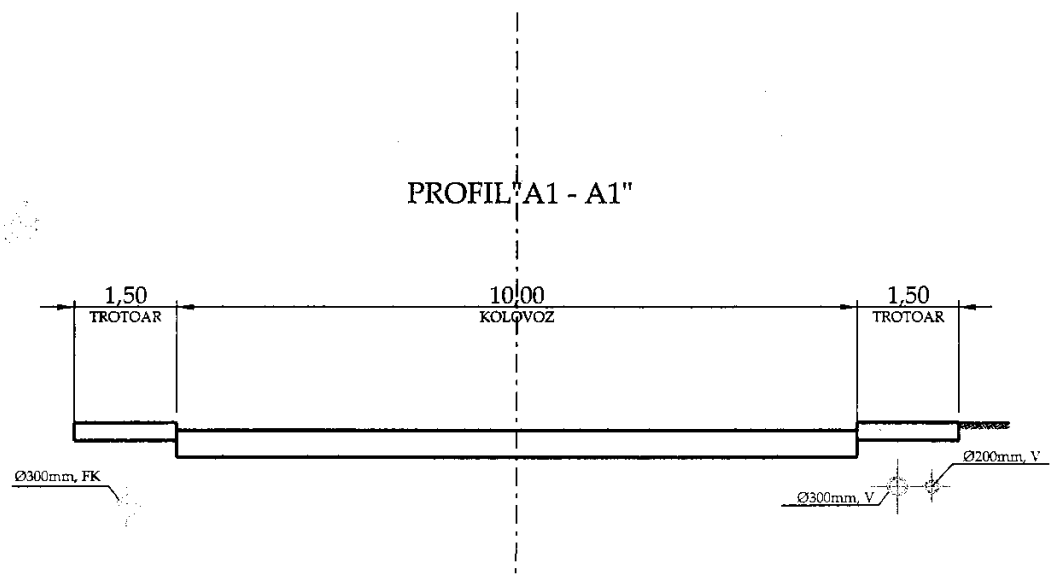
Prilog br.16: Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija-planirano stanje



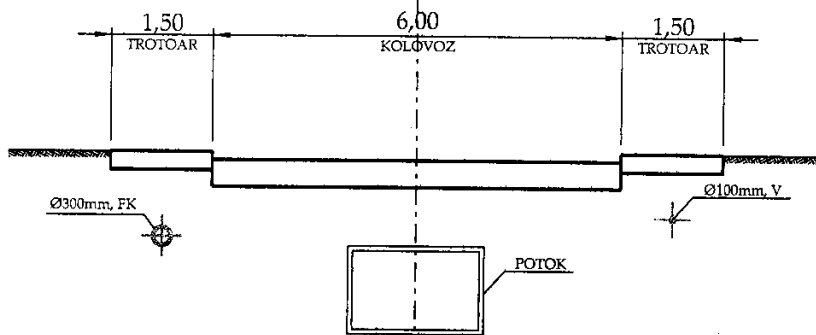
LEGENDA

-  granica zahvata Plana
-  granica zahvata UP Brežine-Ubojno
-  granica zahvata UP "Amatist"
-  granica Morskog Dobra

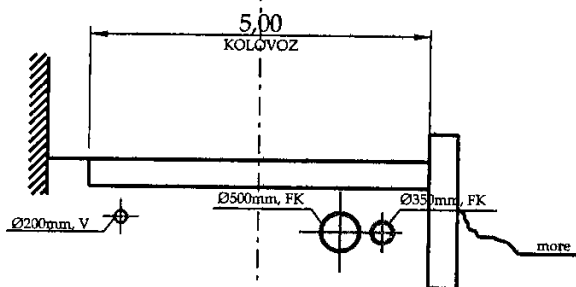
-  fekalna kanalizacija
-  hidrantska mreža
-  hidrant
-  zona zaštite izvora
-  kisna kanalizacija
-  regionalni vodovod (zona zaštite 5m)



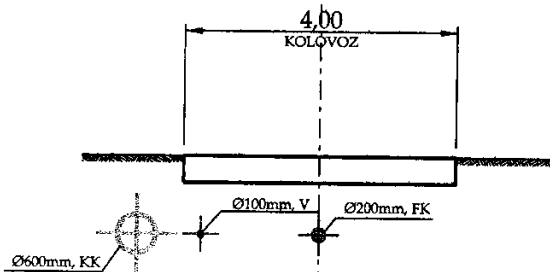
PROFIL "A2 - A2"



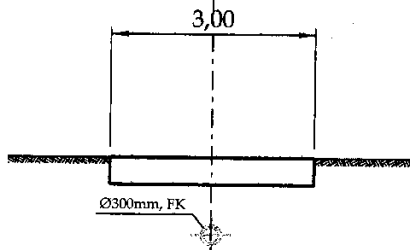
PROFIL "A3- A3"



PROFIL "A4- A4"



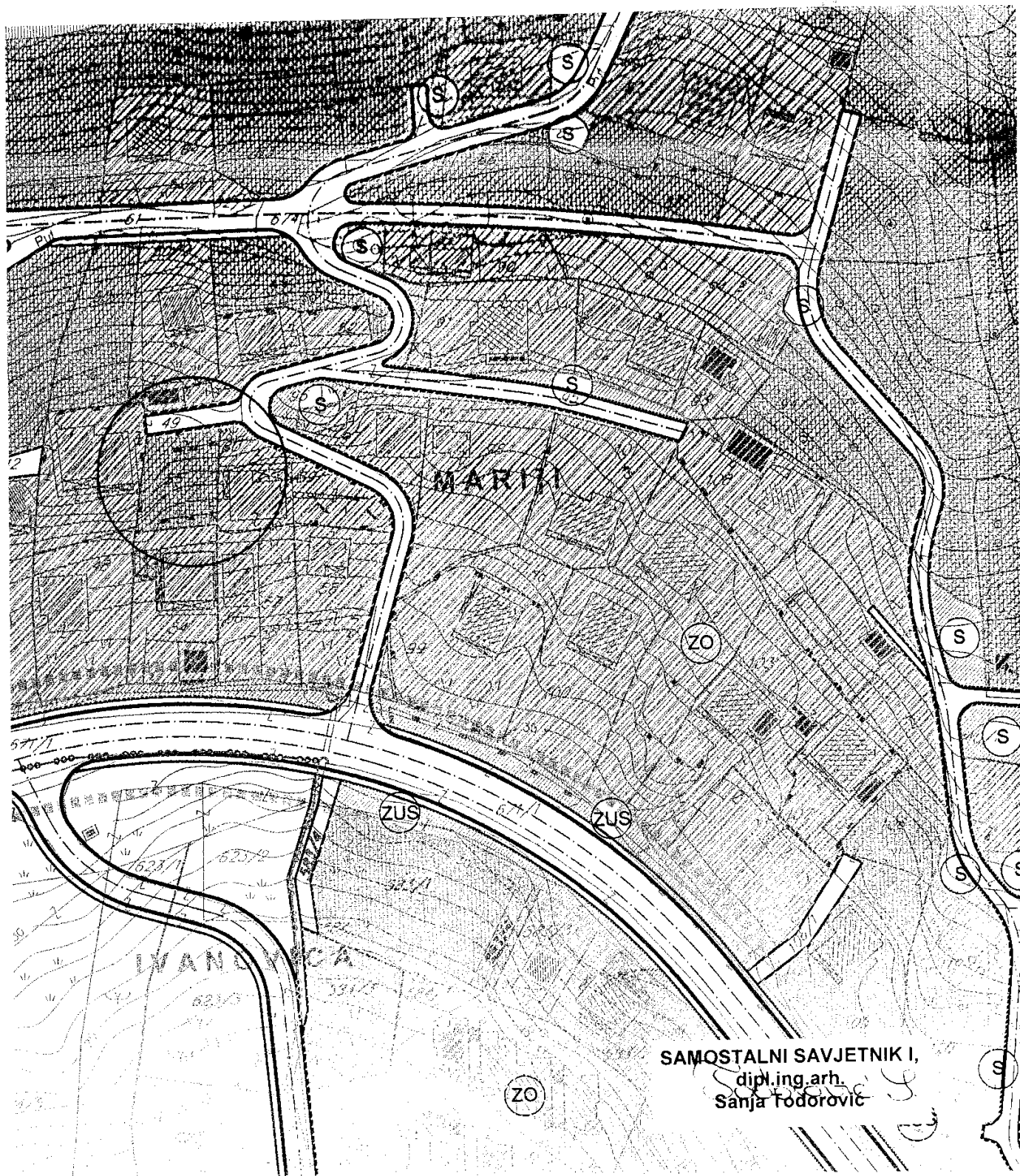
PROFIL "A5- A5"



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-438/2015
Herceg Novi, 17.11.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/13)

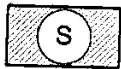
Prilog br.18: Vegetacija-planirano stanje





PRIRODNA VEGETACIJA

ZELENILO JAVNE NAMJENE



SKVER



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO TURIZMA



ZELENILO SPORTA



ZELENILO JAVNIH USTANOVA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILO STANOVANJA

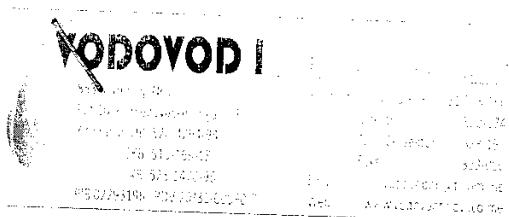
ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE



ZELENILO GROBLJA



ZELENILO INFRASTRUKTURE



24 AUG 2015

02-3-350-438/2015-1/2

Svojig

Broj:05-2396/15
Herceg Novi, 21.08.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
MUKHAMEDYAROV RINAT
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2396/15 od 30.07.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni SS-stanovanje srednjih gustina-mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti P + 2 + Pk ili P + 3, odnosno S + P + 1 + Pk ili S + P + 2 za terene nagiba većeg od 15 stepeni, na urbanističkoj parceli UP 761 koju čini veći dio katastarske parcele broj 55 k.o. Đenovići i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-438/2015 od 28.07.2015.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 32 mm;
- ❖ 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) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Na ovom dijelu Đenovića nema izgrađene kanalizacione infrastrukture, pa do izgradnje DUP-om planiranog kolektora kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke

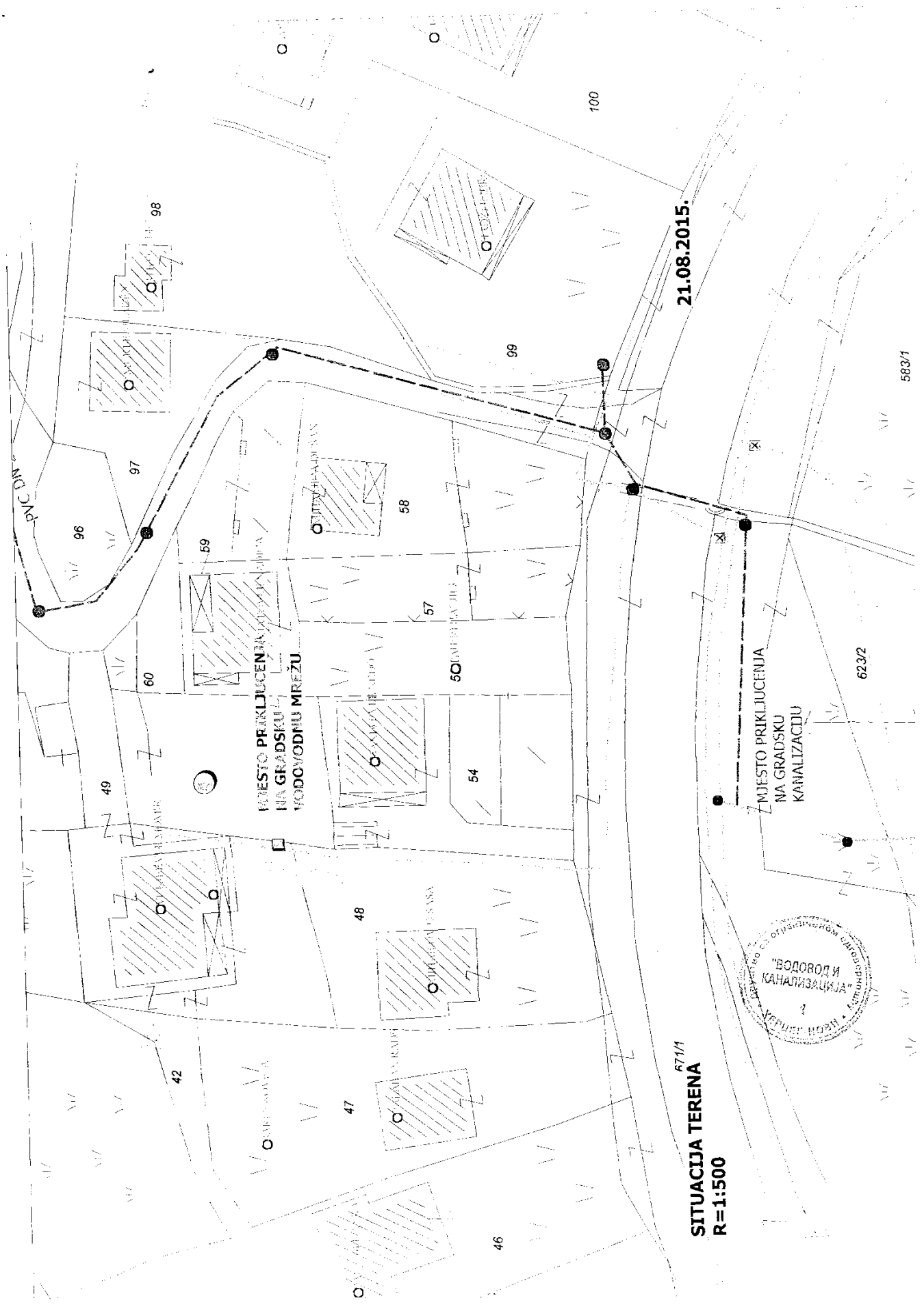
na YIK mreži
Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl. ing. proiz.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl. ing. grad.

Direktor

Jelena Đaković
Jelena Đaković
struk. ing. grad.



21.08.2015.

Mjesto priključenja
na gradsku
vodovodnu mrežu



67/11
SITUACIJA TERENA
R=1:500

Mjesto priključenja
na gradsku
kanalizaciju

583/1

623/2

100

99

58

57

54

48

47

46

98

97

96

60

49

42

PNC DN

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu
Broj: 02-3-231-274/2015
Herceg Novi, 25.08.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu investitora Mukhamedyarov Rinata iz Đenovića u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, na osnovu člana 62a 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, 33/14), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 7/15), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida u DUP „Đenovići“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ 11/13), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta maksimalno dozvoljene spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2, na urbanističkoj parceli UP761, koju čini veći dio katastarske parcele 55 k.o. Djenovići, a priključuje se indirektno na nekategorisani put –katastarska parcela 674 k.o. Đenovići

OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do urbanističke parcele UP761 je nekategorisani put - zemljište označeno kao kat.parc. 674 k.o. Đenovići, koji se priključuje na Jadransku magistralu. Predmetna urbanistička parcela udaljena je cca 10m od pristupnog puta, tako da ista nema obezbjeđen direktan prilaz sa javnog puta.

Planirano stanje

Urbanistička parcela UP761 koja se sastoji od većeg dijela kat.parc. 55 k.o. Đenovići u Đenovićima nalazi se u zoni SS – stanovanje srednjih gustina – mješovito stanovanje kojoj je predviđena izgradnja stambenog ili stambeno - poslovnog objekta maksimalno dozvoljene spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2.

U planiranom stanju DUP-a „Đenovići“ pristupna saobraćajnica do predmetne urbanističke parcele, predviđena je kao kolsko pješački prilaz, ukupne širine putnog profila B=4.00m. Planirana saobraćajnica situaciono je postavljena duž trase postojećeg prilaznog puta.

Do privođenja namjeni zemljišta u zahvatu planiranog kolsko pješačkog puta preko kojeg je obezbjeđen kolski prilaz do predmetne urbanističke parcele, investitor ima mogućnosti indirektnog priključka na postojeći prilazni put preko kat. parc. 60 k.o Đenovići, na kojoj je upisan kao nosioc prava.