

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE
I STANOVANJA

D U P: Detaljni urbanistički plan »Meljine«
(»Sl. list CG«, op. prop. br 26/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: AD Novi Prvoborac, Herceg Novi

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 22.12.2015. 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: 02-3-350-483/2015
Herceg Novi, 22.12.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta mješovite namjene i stanovanja, u zoni MC5 - centralne djelatnosti, na lokaciji: urbanistička parcela UP214, koja se sastoji od najvećeg dijela katastarske parcele broj 76/4 K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop. br.26/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- AD Novi Prvoborac iz Herceg Novog
- Zahtjev podnijen ovom Sekretarijatu dana 19.06.2015. godine, pod br.: 02-3-350-483/2015.

PRAVNI OSNOV:

Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG": op. prop. br.07/15) i Detaljni urbanistički plan "Meljine" ("Sl. list CG", op. prop. br 26/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 76/4 k.o. Podi od 03.12.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000; Prepis lista nepokretnosti 188 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6699/2015 od 09.07.2015. godine, kojim se dokazuje da je A.D. ZA G.I. USLUGE NOVI PRVOBORAC vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 76/4 k.o. Podi, u površini od 1032 m², katastarski evidentirana kao dvorište sa zgradom u energetici od 8m², sa teretom zabilježbe neposredne izvršenosti notarskog zapisa ugovora o prodaji.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Meljine« (»Sl. list CG«, op. prop.br.26/12).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: " Namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni MC5 koja je namjenjena za centralne djelatnosti max.spratnosti P+1.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrorejonzacija, predmetna parcela se nalazi u **zoni C1 intezivni potresi**.
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIb** za koju važi:
 - litološki opis: Silicit u izmjeni s pješćanicima(E23), krečnjački lapor, i glinoviti lapor (K2E), rožnjaci silificirani krečnjaci i lapori(K1).
 - nagib terena: 10° - 20°
 - dubina do vode: >4.0
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: >20 N/cm²
 - seizmičnost: IX (MCS)
 - 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 : bura, jugo, sjeverozapadni vjetar i maestral

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP214** iznosi **P= 719.4 m2**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP214** 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 214 P = 719,40 m2 odgovara dijelu k. p. br.76/4 K.O Podi		
1.	x = 6546329.83012	y = 4701424.75627
2.	x = 6546354.08112	y = 4701411.55424
3.	x = 6546364.13470	y = 4701405.16057
4.	x = 6546366.78946	y = 4701399.05603
5.	x = 6546365.10313	y = 4701389.67361
6.	x = 6546363.96922	y = 4701388.86177
7.	x = 6546357.36389	y = 4701390.61119
8.	x = 6546351.30400	y = 4701393.76849
9.	x = 6546347.44476	y = 4701395.79523
10.	x = 6546343.25883	y = 4701397.17265
11.	x = 6546337.14232	y = 4701400.13806
12.	x = 6546333.04761	y = 4701405.56380
13.	x = 6546330.59182	y = 4701406.84829
14.	x = 6546327.43668	y = 4701417.20962

15.	x = 6546327.17143	y = 4701418.76382
16.	x = 6546326.88306	y = 4701422.85682
Koordinate građevinske linije		
I	x = 6546329.48251	y = 4701421.53316
II	x = 6546352.65350	y = 4701408.99172
III	x = 6546352.64857	y = 4701401.26191
IV	x = 6546362.90673	y = 4701391.58568
V	x = 6546352.69704	y = 4701395.84442
VI	x = 6546343.89138	y = 4701399.59226
VII	x = 6546335.34036	y = 4701406.56045
VIII	x = 6546332.29000	y = 4701409.68605
IX	x = 6546329.70324	y = 4701418.40022.
<p>Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije je 5.0m prema prilogu br. 7 Planu parcelacije i preparcelacije Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5m.</p>		

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 7 Planu parcelacije i preparcelacije
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 7 Planu parcelacije i preparcelacije
- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **2.5m**, izuzetno 1.5m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilaza i sl.)
- **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 postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža:

* **G.L.** - je linija na iznau i ispod površine zemlje, 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 najsturenijeg dijela objekta);

* **R.L.** - je linija koja djel. javiti 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 mješovitog centra:

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona mješoviti centar - nova gradnja

Br. UP	Površina UP m ²	BGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
UP214	719.40	288	0,4	1079	1.5	P+1	mješovita

* **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 oblast 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**.

Broj stambenih jedinica (ili korisna površina objekta): poslovni prostori 50% od BRGP(m2) 539.55 m2 i stanovi za odmor 50% od BRGP(m2) 539.55 m2.

– Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

- za spratnost	P:	4,00 m;
- za spratnost	P+Pk :	5,50m;
- za spratnost	P+1 :	8,00 m;

• **Dozvoljenje namjene su:**

- Stanovanje
- Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
- Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu i koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovina, uslužni sadržaji, centri za zabavu, sportski sadržaji, društvene djelatnosti, zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja.
- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2.4m 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 zauzetosti i izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterene 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.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta 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 koeficijenta 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.

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, dvovodi, 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 osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

- **Krovni pokrivač** - kupa kanalica 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 kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, 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;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grlje 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 tradicionalnom slikom naselja.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan objekat (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekat) ukoliko se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni.
- 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.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- 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:** Zelenilo poslovnih objekata/ ZPO

- Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo riješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

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** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd. ;
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);
- Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- 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 obezbijediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže koja je data na graf. prilogu . list 10 – Plan nivelacije

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.

Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski 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 i 1.5 parking mjesta na dva apartmana, 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

Potreban broj parking mjesta za UP214 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1.4 PM/ 1 stan
Poslovni prostor	1 PM/ 60m ² BRGP poslovnog prostora
Apartman	1.5 PM/ dva apartmana

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=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 :

- Eelektronsku 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, prema 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, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:


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

- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 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”, broj 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,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:

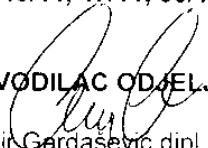
Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 214 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


Milica Marić, dipl. ing. arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardasević dipl. ing. gradj.

DOSTAVITI:

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

SEKRETAR


arh. Mladen Kadić dipl. ing.

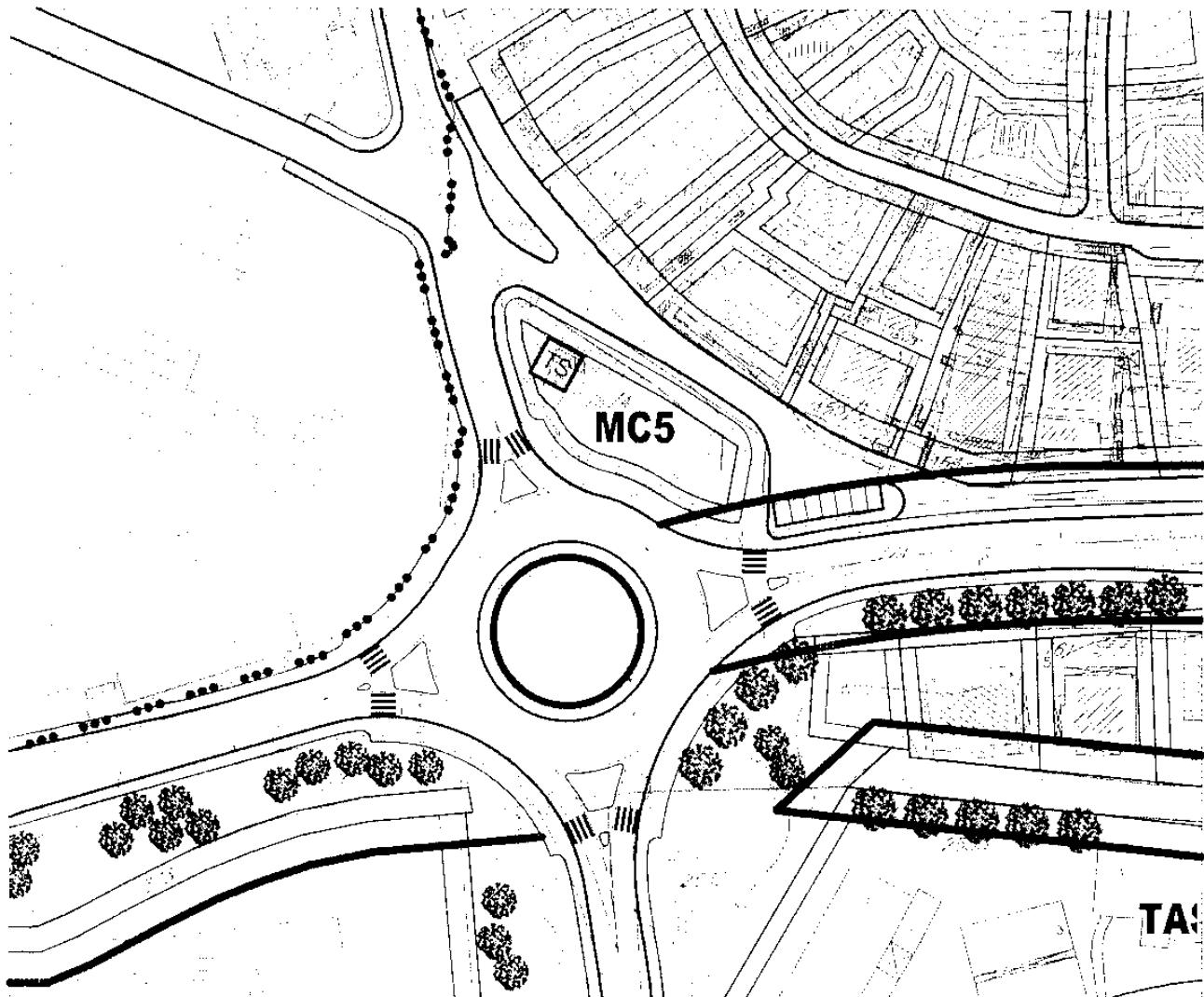


□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

- S suteran
- +P prizemlje
- +1 prvi sprat
- +2 drugi sprat
- +Pk potkrovlje
- G garaža
- + ravna ploča

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh

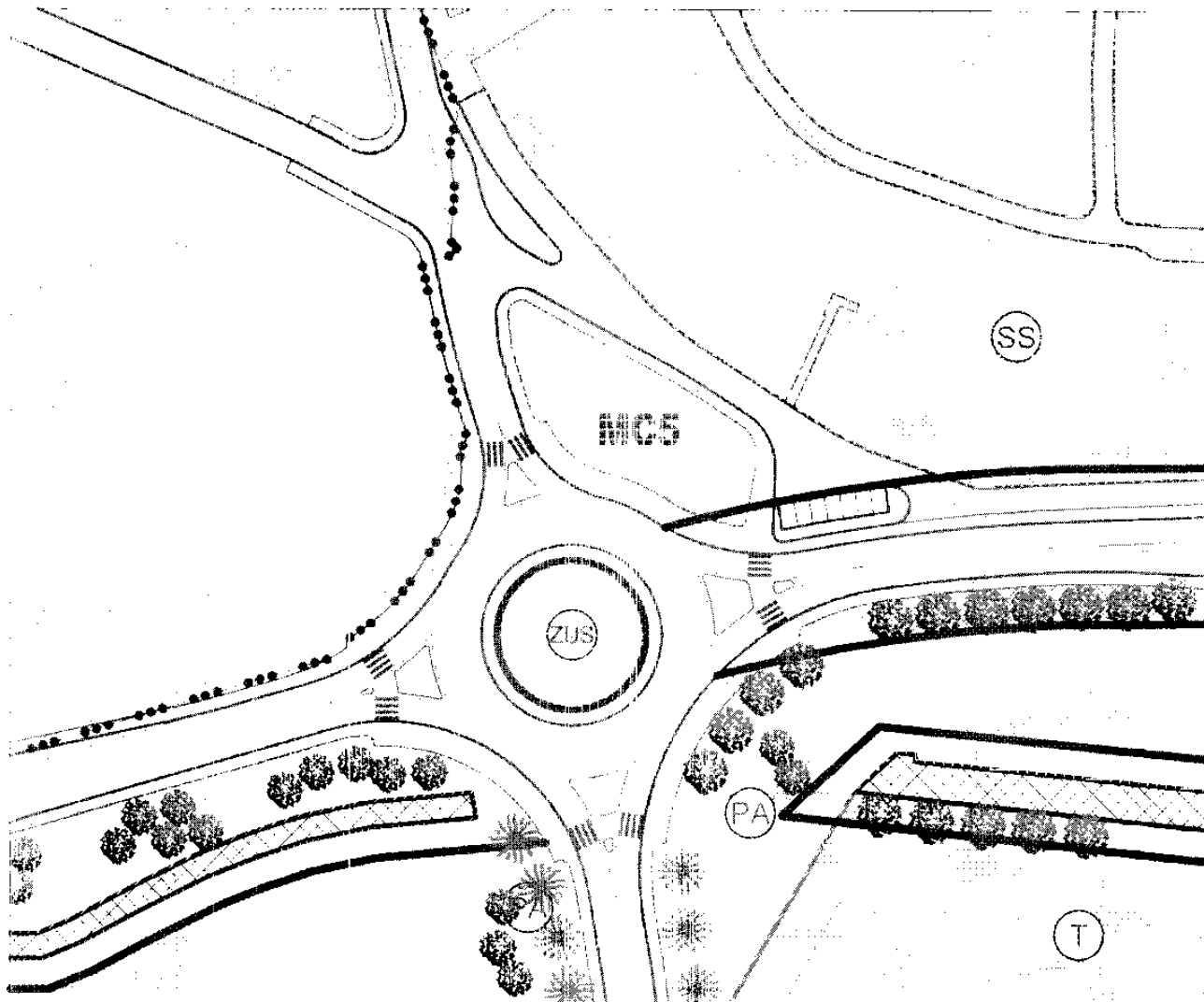


□ kat.parc.br. 764 sve K.O. Podi

- RV** rezidencijalna vila
- PC** poslovni centar
- SA** kompleks sahovske akademije
- benzinska bumpa
- pumpna stanica
- SR** sport

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh



kat.parc.br. 76:4 sve K.O. Podi

U Herceg Novom, 22.12.2014.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Milica Maric
 Milica Maric dipl.ing.arh

M04 : centralne djelatnosti
 kp max= 0.4
 ki max = 1.5
 max spratnost S+P+4+Pk ili S-

M05 : centralne djelatnosti
 kp max= 0.4
 ki max = 1.5
 max spratnost P+1

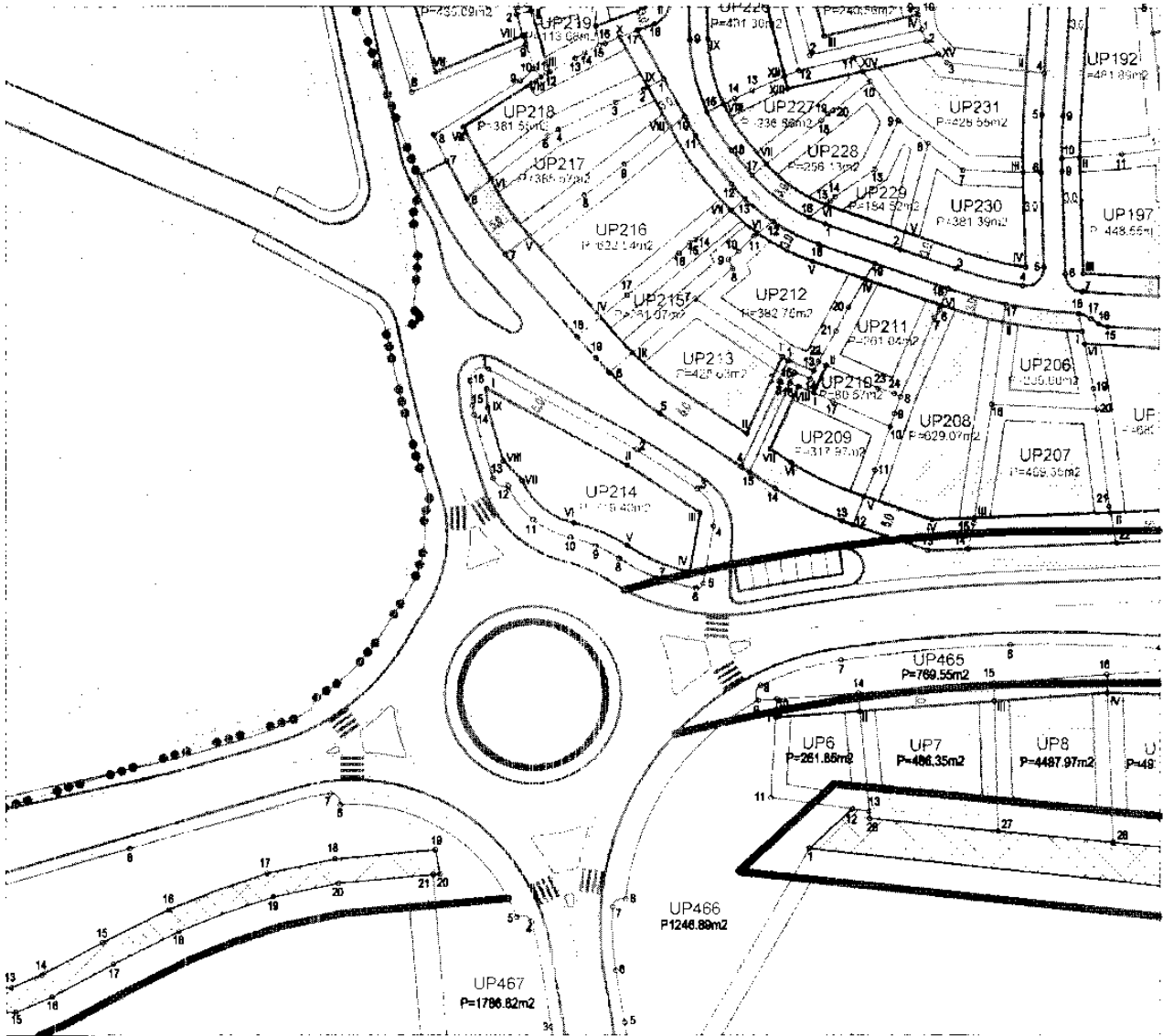
T : turizam
 kp max= 0.4
 ki max = 1.2
 max spratnost P+2+Pk ili P+3,
 S+P+1+Pk ili S-P+2

SA : sahovska akademija
 kp max= 0.4
 ki max = 1.5
 max spratnost S+P+3

Izvod iz DUP-a "Meljine" ("Sl.list CG o.p." br. 26/12)

List 7: Plan parcelacije i preparcelacije,

R= 1:1000



Urb.parc.br. 76/4 K.O. Podi

Urb.parc.br. UP 214

U Herceg Novom, 22.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić dipl.ing.arh

UP214

ograda i ograda na parceli

ograda i ograda na parceli

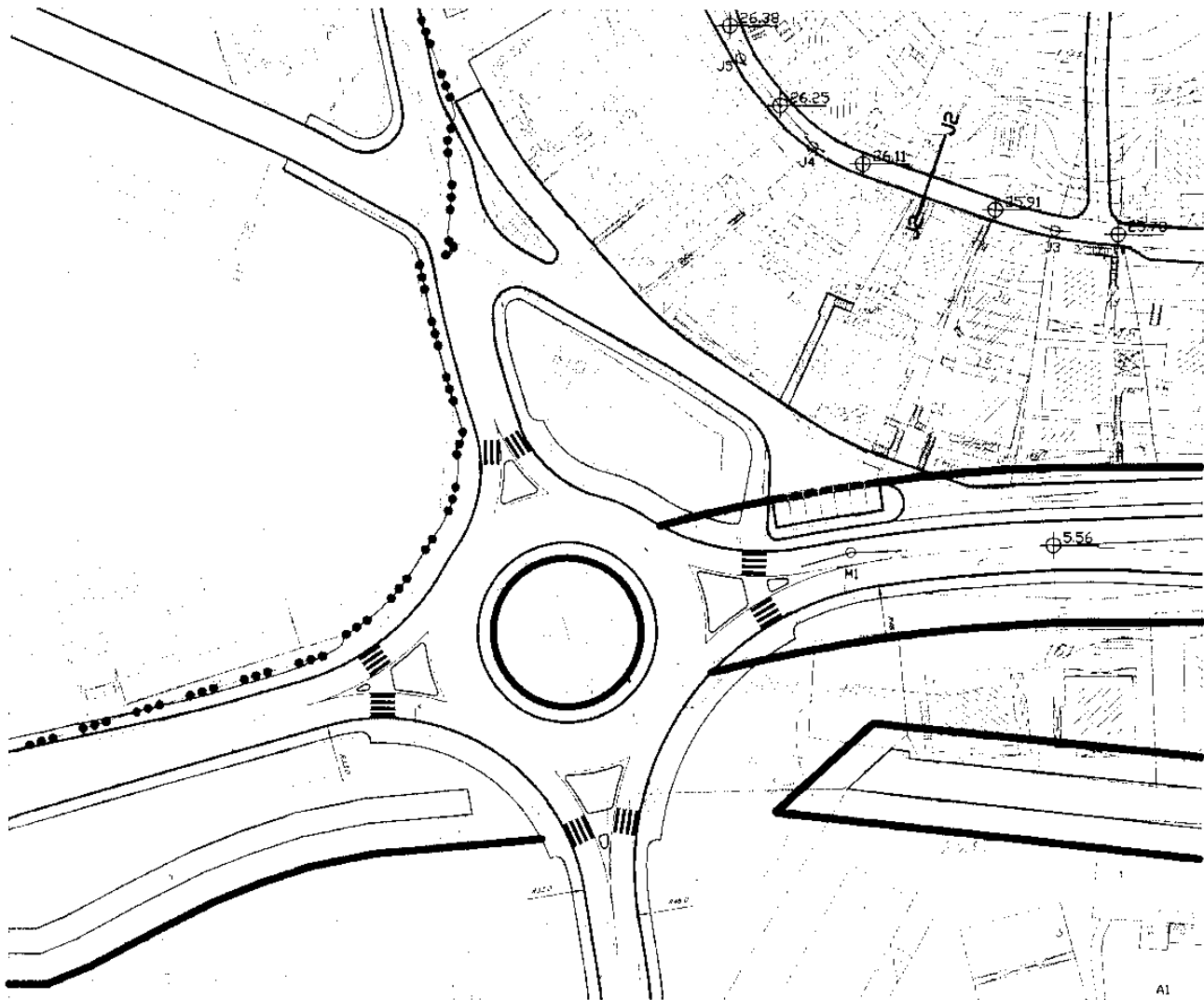
ograda i ograda

1

ograda i ograda koje se nalaze na parceli i na parceli

1

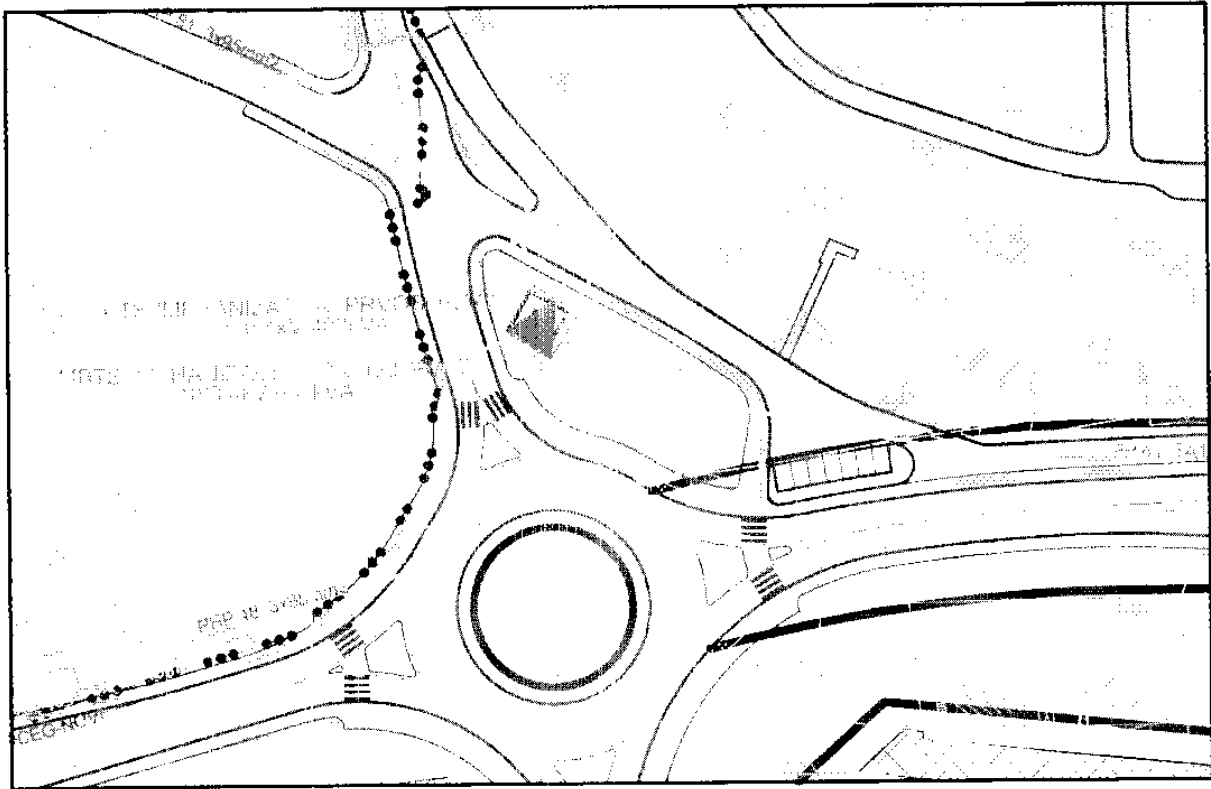
ograda i ograda koje se nalaze na parceli i na parceli



□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh



□ kat.parc.br. 76/4 K.O. Podi

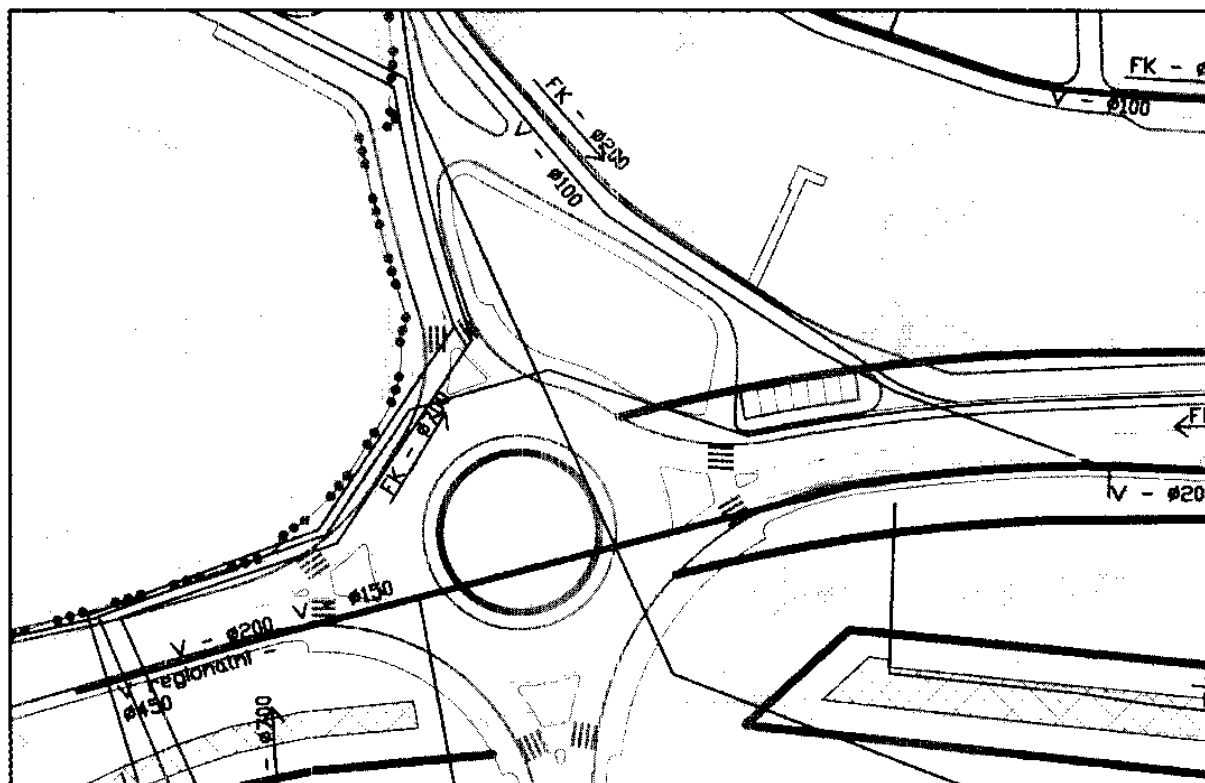
LEGENDA:

- postojeći dalekovod 35 kV
- postojeći dalekovod 10 kV
- postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
- postojeća NN podzemna mreža
- planirani VN 10 kV podzemni kablovi
- planirani VN 35 kV podzemni kablovi

U Herceg Novom, 22.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Milica Manić
Milica Manić dipl.ing.arh.

- postojeća trafostanica
- postojeći kablovski razvodni ormar - KRO
- planirana trafostanica



□ kat.parc.br. 76/4 K.O. Podi

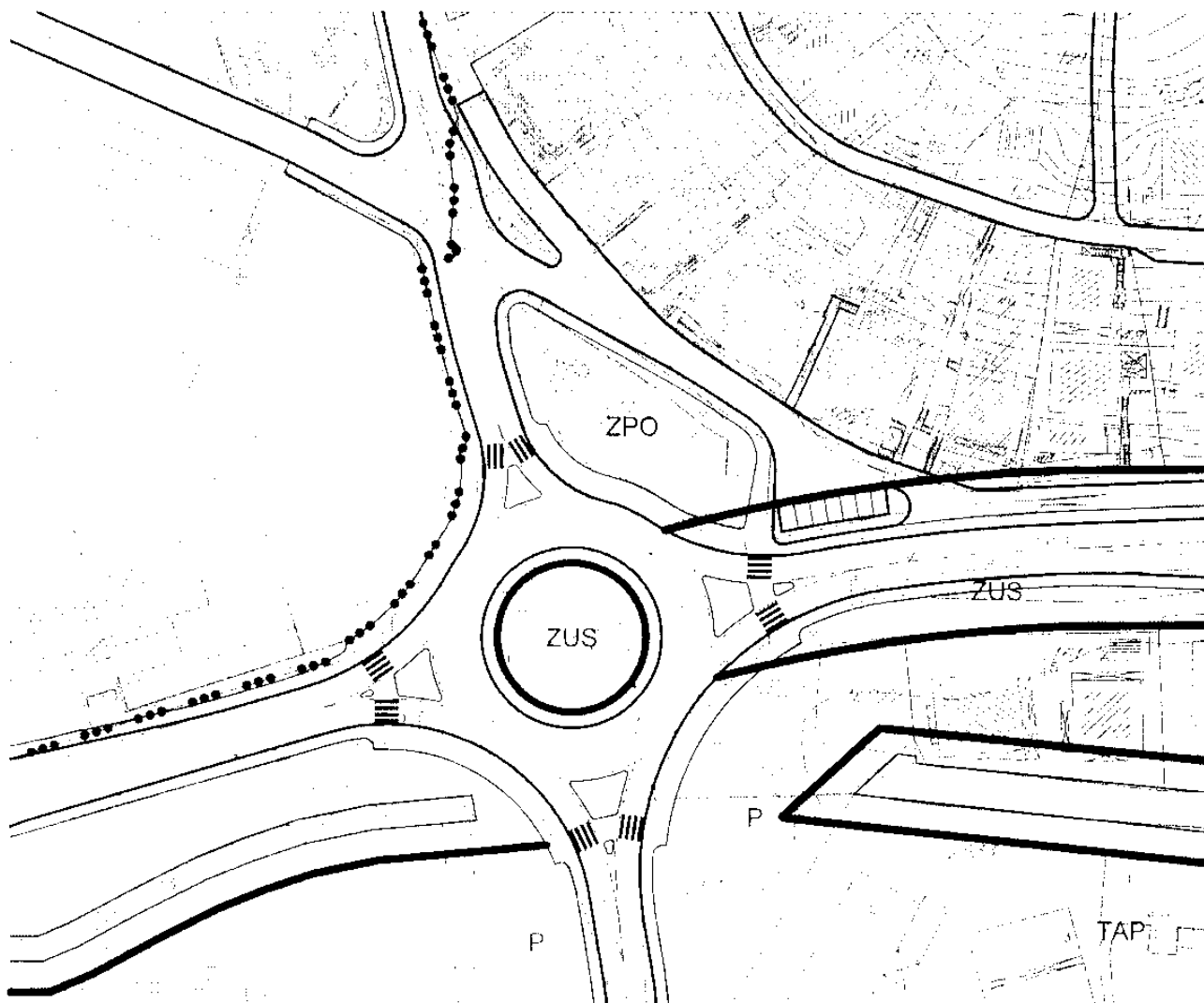
LEGENDA:

- kišna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- hidrantska mreža
- H hidrant

U Hercegovini, 22.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh.

———— granica između I i II zone



□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

ZTH zelenilo rezidencijalne vile

ZOD zelenilo turističkih objekata

ZPO zelenilo poslovnih objekata

SRP spotsko-rekreativne površine

ZO zelenilo mjesne zajednice

SA zelenilo šahovske akademije

SAMOSJALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-378/2015
Herceg Novi, 07.12.2015. godine

08 R 2015			
Broj	Apelacioni broj	Država	Moštunost
02-3-350-798/2015-12			

dučić

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Odjeljenja za izgradnju objekata i uređenje prostora, u okviru procedure izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti investitora Šćepana Roganovića iz Herceg Novog, 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), te uvida u DUP „Meljine“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ 26/12), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne djelatnosti, koji se nalazi u zoni MC5 - centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli UP214 koja se sastoji od katastarske parcele 76/4 k.o. Podi u Meljinama

OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz do katastarske parcele 76/4 k.o. Podi sa južne strane obezbjeđen je sa Jadranske magistrale - zemljište označeno kao katastarska parcela 374 k.o. Podi. Na osnovu člana 16. i 61. Zakona o putevima („Sl. list CG“ 42/04, 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11) za izdavanje saobraćajno tehničkih uslova za projektovanje priključka na državni put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju nadležano je Ministarstvo saobraćaja i pomorstva - Direkcija za saobraćaj.

Kolski i pješački prilaz urbanističkoj parceli sa sjeverne strane obezbjeđen je sa opštinskog puta - zemljište označeno kao katastarska parcela 48 k.o. Podi.

Planirano stanje

Prema planiranom stanju DUP-a „Meljine“, kolsko pješački prilaz do katastarske parcele 76/4 k. o. Podi na kojoj je predviđena izgradnja objekta centralne djelatnosti, najveće dozvoljene spratnosti P+1, koji se nalazi u zoni MC5 - centralne djelatnosti, obezbjeđen je sa sjeverne strane, iz gradske ulice Put žrtava fašizma.

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti u okviru predmetne urbanističke parcele. Određivanje potrebnog broja parking mjesta određuje se normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz GUP-a. Potrebno je obezbijediti 1-1.2 PM po stambenoj jedinici i 1 PM na 50m² uslužnih djelatnosti. Za hotele i objekte apartmanskog sadržaja potrebno je 1PM na 4-6 ležajeva. Ostale potrebe za parkiranjem vršičese na urbanističkim parcelama, poštujući navedene normative iz GUP-a, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.

Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranje vozila iste treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50 x 5.0m. Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile 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 saglasnosti za priključenje objekta na opštinski put.

Dostavljeno:

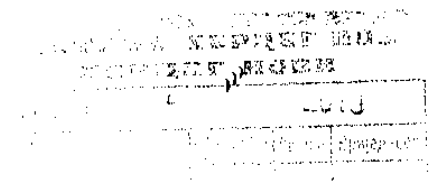
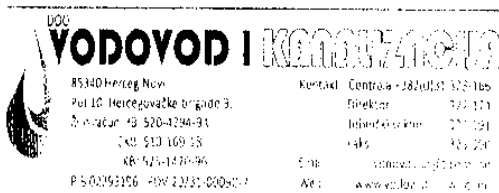
- obrađivaču
(Milica Marić),
- arhivi.

Samostalni savjetnik

Milijan Mijović, dipl. inž. pom.

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

Tatjana Vuković



02-3-350-798/2015-1/1
u.l.c.g.

Broj:05-3687/15
Herceg Novi, 24.11.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
ROGANOVIĆ ŠĆEPAN
HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3687/15 od 19.11.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na katastarskoj parceli broj 76/4 k.o. Podi i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-798/2015 od 17.11.2015.god., konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 150 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev 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);
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradski kolektor DN 300 mm AC, u postojećem revizionom oknu.
- ✧ U slučaju da se planira restoranski prostor ili profesionalna kuhinja neophodno je predvidjeti separator masti, ulja i nečistoća.
- ✧ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

