



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog
plana u zoni Bijela
(»Sl. list RCG«, op. prop. br. 07/09)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Tryfonova Nataliia iz Igala

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 22.09.2015. 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: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni individualnog stanovanja, maksimalno dozvoljene spratnosti (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk (na terenima čiji je nagib > 25 stepeni), na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od katastarske parcele broj 1648/3 K.O. Bijela u Bijeloj, u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela (»Sl. list RCG«, op. prop. br. 07/09).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Tryfonova Nataliia iz Igala, Janka Beka br.2.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 08.07.2015. godine, pod brojem: 02-3-350-547/2015.

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. broj 07/15) i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela (»Sl. list RCG«, op. prop. br. 07/09).

POSTOJEĆE STANJE :

• Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1648/3 k.o. Bijela od 15.07.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Izvod lista nepokretnosti br.1740 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6865/2015 od 15.07.2015. godine, kojim se dokazuje da su Tryfonova Nataliia i Tryfonov Oleksandr iz Igala isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 1648/3 k.o. Bijela, u površini od 439 m2, bez tereta i ograničenja.

• Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela (»Sl. list RCG«, op. prop.br. 07/09).
- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela: grafički prilog B14-detaljna razrada, namjena površina i regulacija, predmetna parcela se nalazi u zoni **individualnog stanovanja**, za koju su u tekstualnom dijelu planske dokumentacije (tačka 4.5. Urbanistički parametri, strana 8.) dati uslovi gradnje ograničeni urbanističkim parametrima.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a PPOHN: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**.
- Uvidom u kartu 3b PPOHN: pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **KAT. II** za koju važi:
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
 - nagib terena: od 10 do 20 stepeni-za vezane stijene,
od 0 do 10 stepeni-za poluvezane stijene
 - dubina do vode: od 1.5 do 4.0 m i više od 4.0 m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 12 do 20 N/cm² i 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, maestral i tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela, poglavlje 4.5. "Urbanistički parametri" (strana 8.), kao i 4.11. "Smjernice za sprovođenje plana" (strana 12.), navedeno je da je:
 - Minimalna površina parcele: 300 m²,
 - Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom.
 - Za svaku urbanističku parcelu se mora obezbjediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
 - Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti.
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, u smislu člana 58. i 60. 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) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1648/3 k.o. Bijela**.
- Površina urbanističke parcele **odgovara površini katastarske parcele broj 1648/3 k.o. Bijela i iznosi P= 439 m²**, prema Izvodu lista nepokretnosti br.1740 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6865/2015 od 15.07.2015. godine i definisana je koordinatama prelomnih tačkama predmetne katastarske parcele.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke, tj. katastarske parcele.
- ***G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- ***R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije.
- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **2,5 m**.
- **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 moguća izgradnja stambenog objekta, maksimalne spratnosti (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk (na terenima čiji je nagib > 25 stepeni), na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 1648/3 k.o. Bijela, a u skladu sa propisanim 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 "individualnog stanovanja".

Tabelarni prikaz za predmetnu urbanističku parcelu – zona "individualnog stanovanja".

| Br. UP | Površina UP m ² | Maksimalna BRGP prizemlja m ² | Maksimalna zauzetost parcele | Maksimalna korisna površina objekta m ² | Maksimalna izgrađenost parcele | Spratnost max | Namjena |
|-----------------------|--|--|------------------------------|--|--------------------------------|---|------------|
| Nije definisan GUP-om | Odgovara površini kat parc 1648/3 k.o. Bijela 439 | 175,6 | 0,4 | 351,2 | 0,8 | (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk (na terenima čiji je nagib > 25 stepeni) | Stanovanje |

Napomena: „Ovdje date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi („Sl. list RCG”, op. prop. br. 01/89), obzirom da je ovaj Plan Izmjena i dopuna pomenutog GUP-a. Indeksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.“

* Kp- koeficijent zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta je količnik bruto površine gabarita objekta i površine lokacije.

* Ki- koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije

* Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- U zoni individualnog stanovanja treba poštovati sledeće parametre (poglavlje 4.5. Urbanistički parametri):
 - Minimalna površina parcele: **300 m²**
 - Maksimalna zauzetost parcele: **0,4**
 - Maksimalna bruto površina osnove objekta: **200 m²**
 - Maksimalna izgrađenost parcele: **0,8**
 - Maksimalna spratnost objekta: **(Po)+P+1+Pk**, odnosno **S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib > 25 stepeni)
 - Maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.: **0,2**
 - Minimalna površina uređenog zelenila na parceli: **0,5**
 - Minimalna udaljenost objekta od granica parcele: **2,50 m**
 - Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele
 - Pored magistralnog puta planom definiše se zaštitni pojas u širini od 7m od ivice puta (prikazano na karti br.14 razmjere 1:2500)
- **Maksimalno spratnost objekta: (Po)+P+1+Pk, odnosno S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib veći od 25 stepeni)
- **Takođe, ovim Planom se definiše sledeće:**
 - « **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda podzemlja. Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.»

« **Suterenom** 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 oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren.»

« **Površina podruma ili suterena** koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.»

- **PPOHN je definisano sledeće (Odluka o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju (« Sl. list CG », op. prop. br. 35/09 i 21/10)):**

« **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BRGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BRGP. »

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

« **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja). »

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

a) za (P) 4,00m

b) za (P+Pk) 5,50m

c) za (P+1) 8,00m

d) za (P+1+Pk) 9,50m

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

• Materijali obrade:

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni 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; Oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;

- **Krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-30 stepeni. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
 - **Krovni pokrivač:** kupa kanalica ili mediteran crijep ;
 - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m do 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
 - **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **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 valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.: 0,2
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
 - Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. 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 1.8 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
 - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - Tehnička dokumentacija (glavni ili idejni projekat) mora da sadrži projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture na predmetnoj lokaciji;
 - Minimalna površina uređenog zelenila na parceli: 0,5
 - Ozelenjavanje treba usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju ili za voćnjak i povrtnjak. Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (*Wisteria sinensis*);

Za kompoziciju zelenila, pored autohtonog, koristiti i alohtone vrste. Preporučuju se:

Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. – tamaris, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordyline australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd....

• **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 1,20 m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

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”, op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Tehnička dokumentacija za izdavanje građevinske dozvole (Idejni ili 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:**

- Elaborati procjene uticaja na životnu sredinu treba da budu urađeni za svaki budući objekat koji potencijalno narušava prirodnu okolinu.
- Porebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata i pretvoriti postojeće nekvalitetno zelenilo u kvalitetno i visoko kvalitetno.
- Uz Jadransku magistralu neohodan je zeleni pojas radi zaštite od buke, prašine i izduvnih gasova.
- Objektima hidrotehničke infrastrukture (voda, kanalizacija) upotpunjavaju se javne mreže u jedinstvene sisteme snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih i atmosferskih voda.

• **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehničke 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 ovlašćene 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. 08/93) 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 prilaz:** obezbjeđen je preko katastarskih parcela broj 1648/4 i 1649 k.o. Bijela, jugo-zapadnom granicom predmetne parcele, u vidu »službenosti prolaza« u korist predmetne parcele, upisane u LN1284 i LN1291 k.o. Bijela.
- **Parkiranje i garažiranje vozila:** u okviru sopstvene urbanističke parcele. Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu obezbjediti minimum jedno parking mjesto u okviru parcele.
- Kod formiranja parking prostora, koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,35 x 5,00 m.
- 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 $i=12\%$ 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.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od strane ovog Sekretarijata dana 07.09.2015.g. pod brojem: 02-3-231-234/2015.**

• 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 GUP-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 GUP-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 GUP-om planiranih vodova.

- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG”, o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:

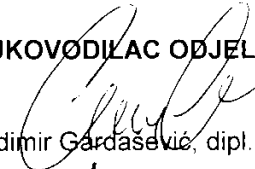
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. 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, 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, **Reviziju (ocjenu) da je tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu**, 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., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i „Sl. list CG”, br.28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.
- 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 GUP-a, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog Planskog dokumenta za predmetno područje.
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na zadatoj urbanističkoj parceli, 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);
 - 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.

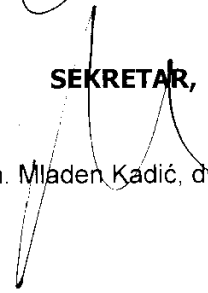
RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardasević, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:

-Imenovanoj,
-Sekretarijatu,
-Inspekcijama,
-Arhivi.

SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić, dipl. ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

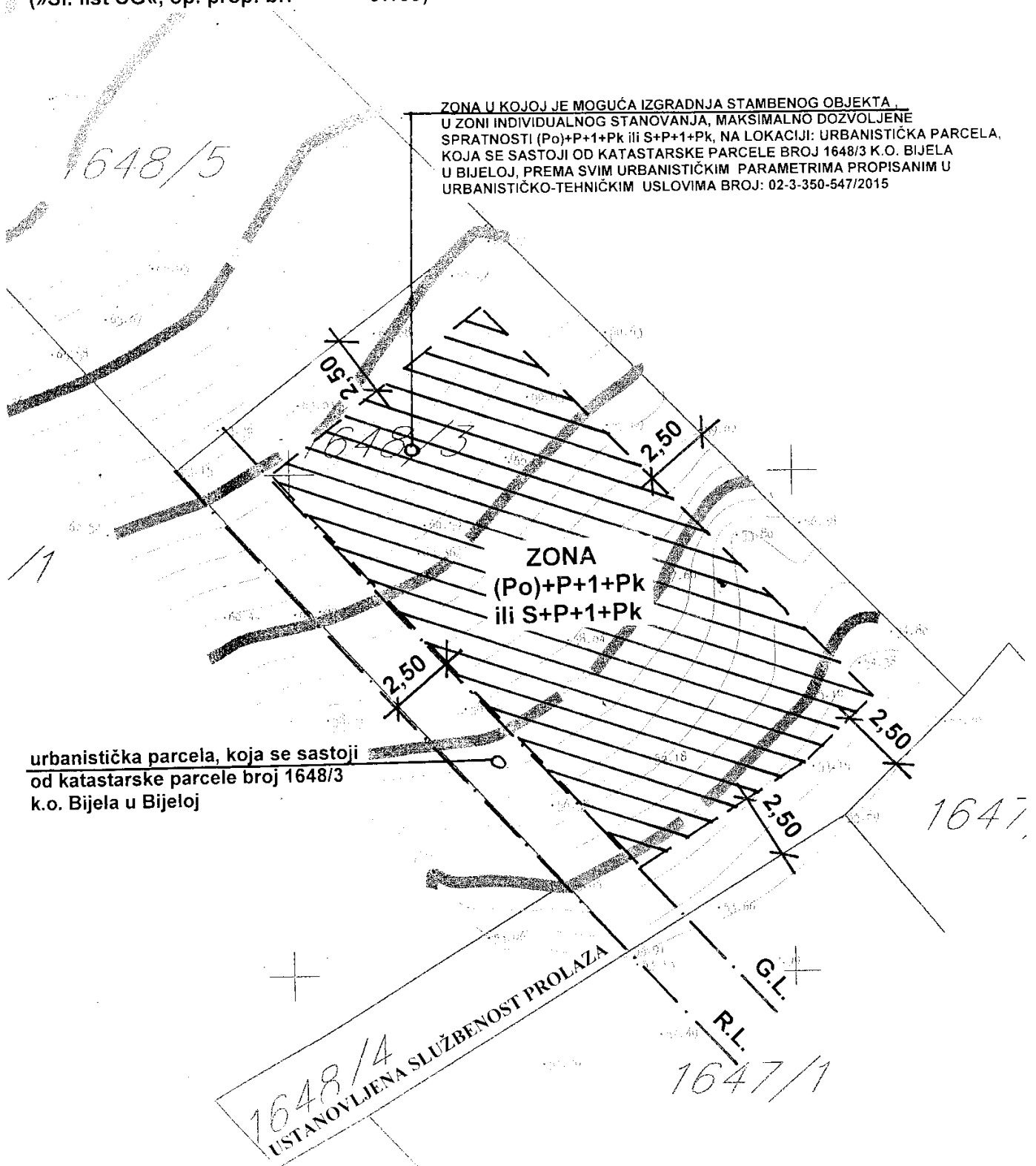
Broj: 02-3-350-547/2015 od 22.09.2015.godine

Na osnovu: Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela

(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA STAMBENOG OBJEKTA
U ZONI INDIVIDUALNOG STANOVANJA, MAKSIMALNO DOZVOLJENE
SPRATNOSTI (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA,
KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 1648/3 K.O. BIJELA
U BIJELOJ, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-547/2015



urbanistička parcela, koja se sastoji
od katastarske parcele broj 1648/3
k.o. Bijela u Bijeloj

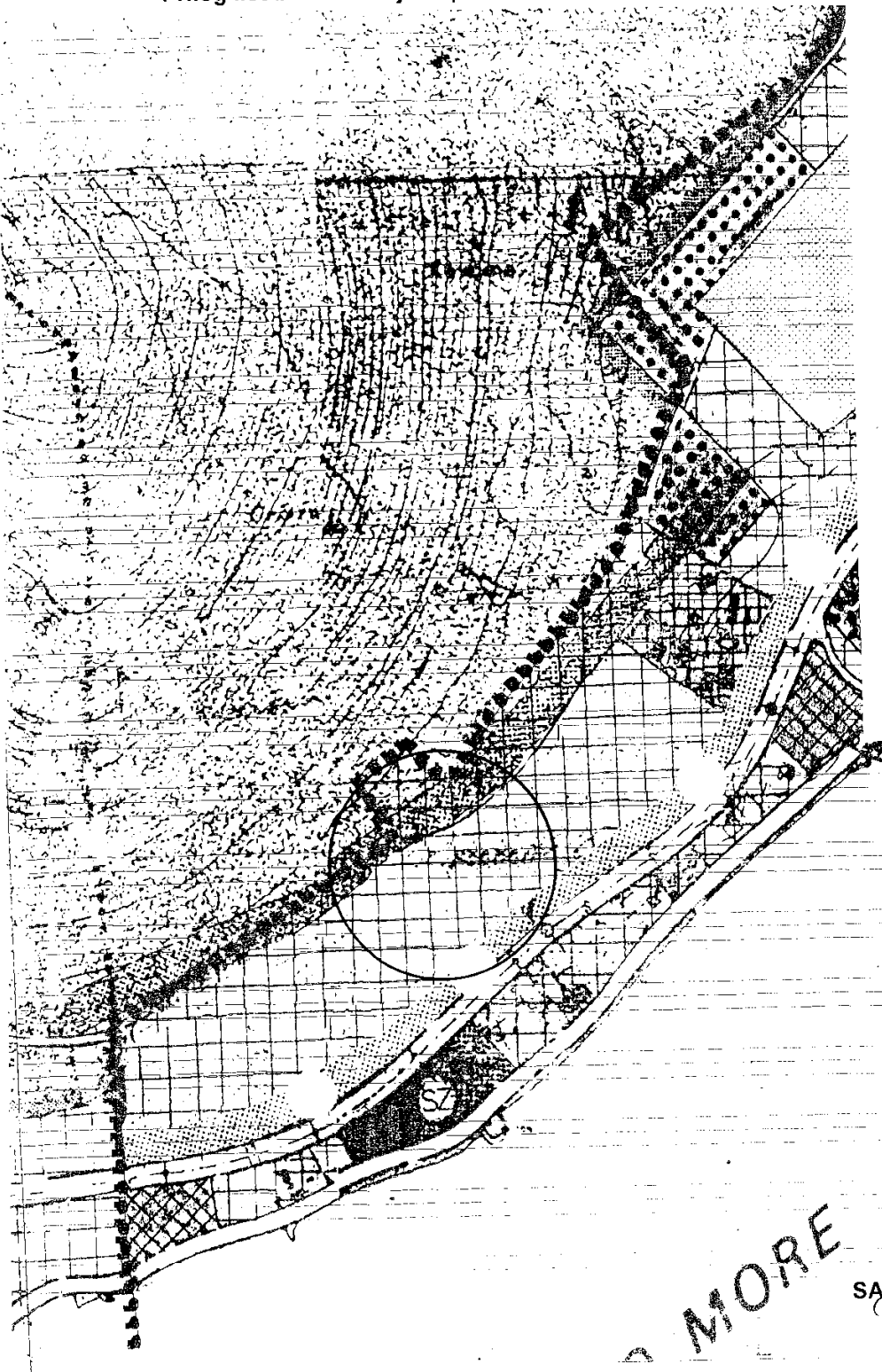
1648/4
USTANOVLJENA SLUŽBENOST PROLAZA
R.L.
G.L.
1647/1

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B3: Namjena površina



LEGENDA:

■■■■ granica zone izmjenjena i dopuna

POLJOPRIVREDA

■ VINOGRADI

■ MASLINE

ŠUME

■ ŠUME

■ DEGRADIRANE
ŠUME-MAKIJE

TEHNIČKI SISTEMI

■ INDUSTRIJA, SERVISI
SKLADIŠTA, KOM. KOMPLEKSI

TURIZAM

■ HOTELI

DRUŠTVENE FUNKCIJE

■ MC MJEŠOVITI CENTRI

■ O ŠKOLSTVO-OBRAZOVANJE

■ Z ZDRAVSTVO

■ S SPORT I REKREACIJA

■ SZ SOCIJALNA ZAŠTITA

STANOVANJE

■ KOLEKTIVNO

■ INDIVIDUALNO

SLOBODNI PROSTORI

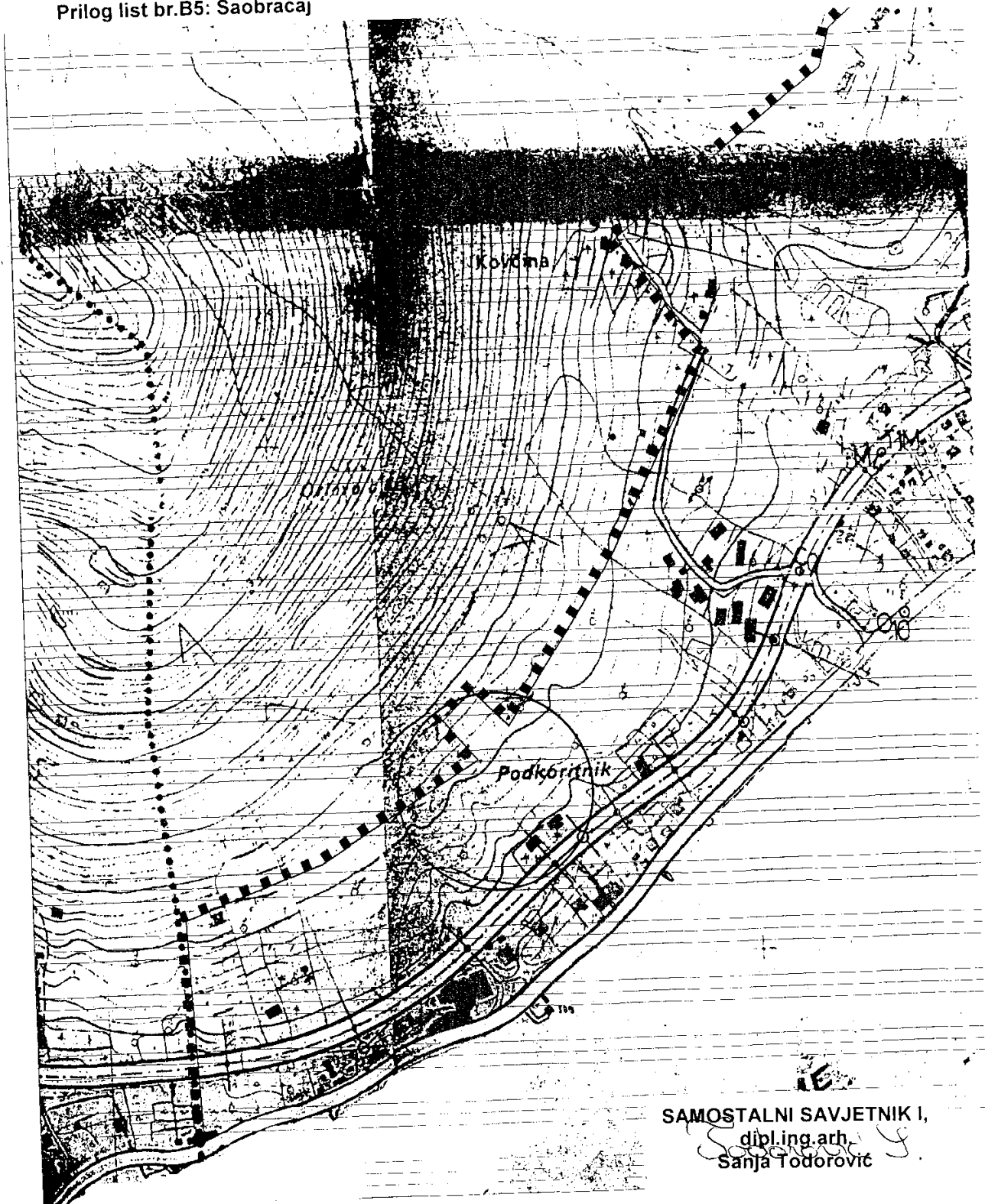
■ GRADSKO ZELENILLO

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B5: Saobraćaj



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




CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 Broj: 02-3-350-547/2015
 Herceg Novi, 22.09.2015.god.

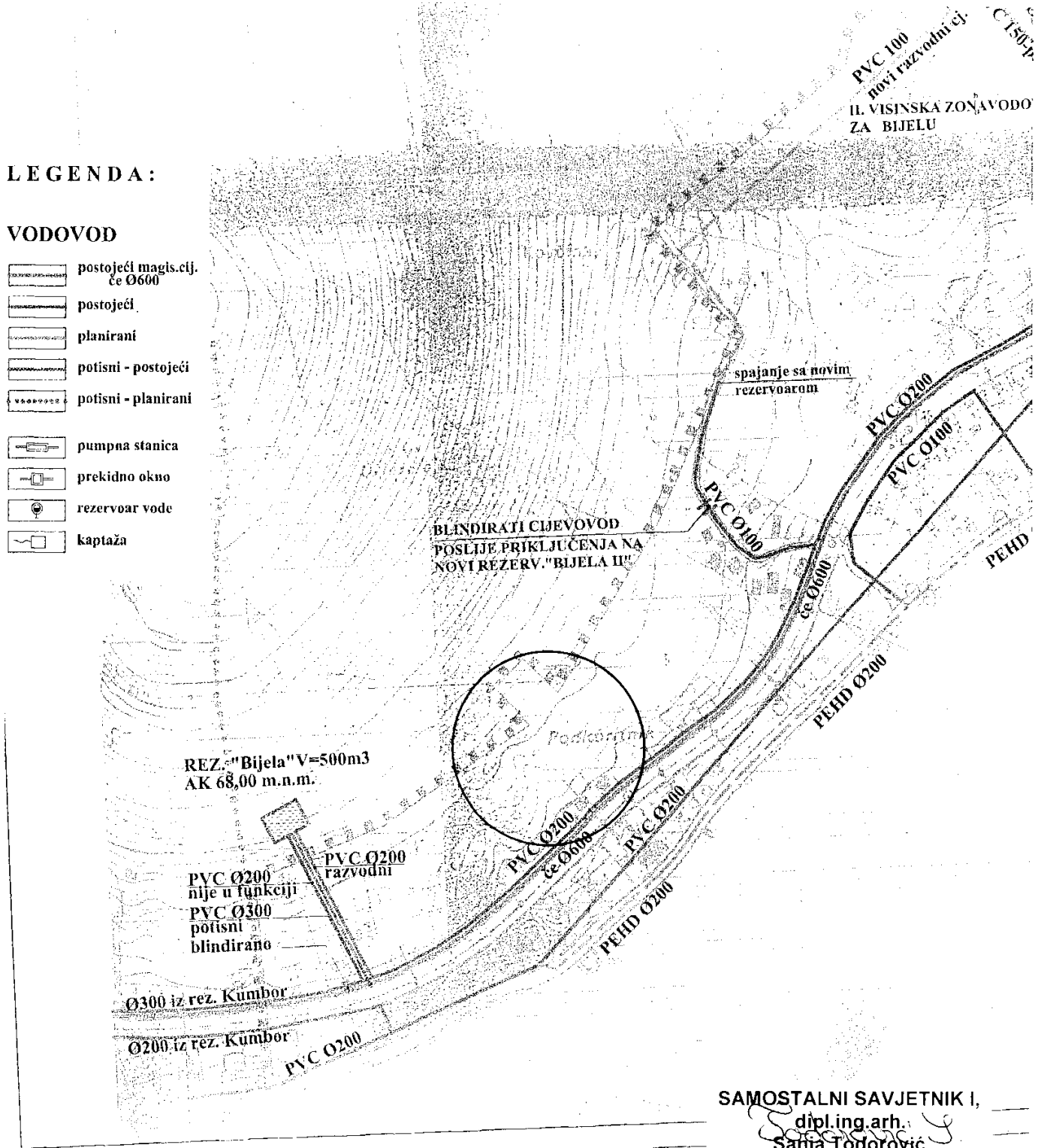
Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B7: Vodovod

LEGENDA :

VODOVOD

-  postojeći magis. cij.
čč Ø600
-  postojeći
-  planirani
-  potisni - postojeći
-  potisni - planirani
-  pumpna stanica
-  prekidno okno
-  rezervoar vode
-  kaptaza



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








CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B9: Kanalizacija

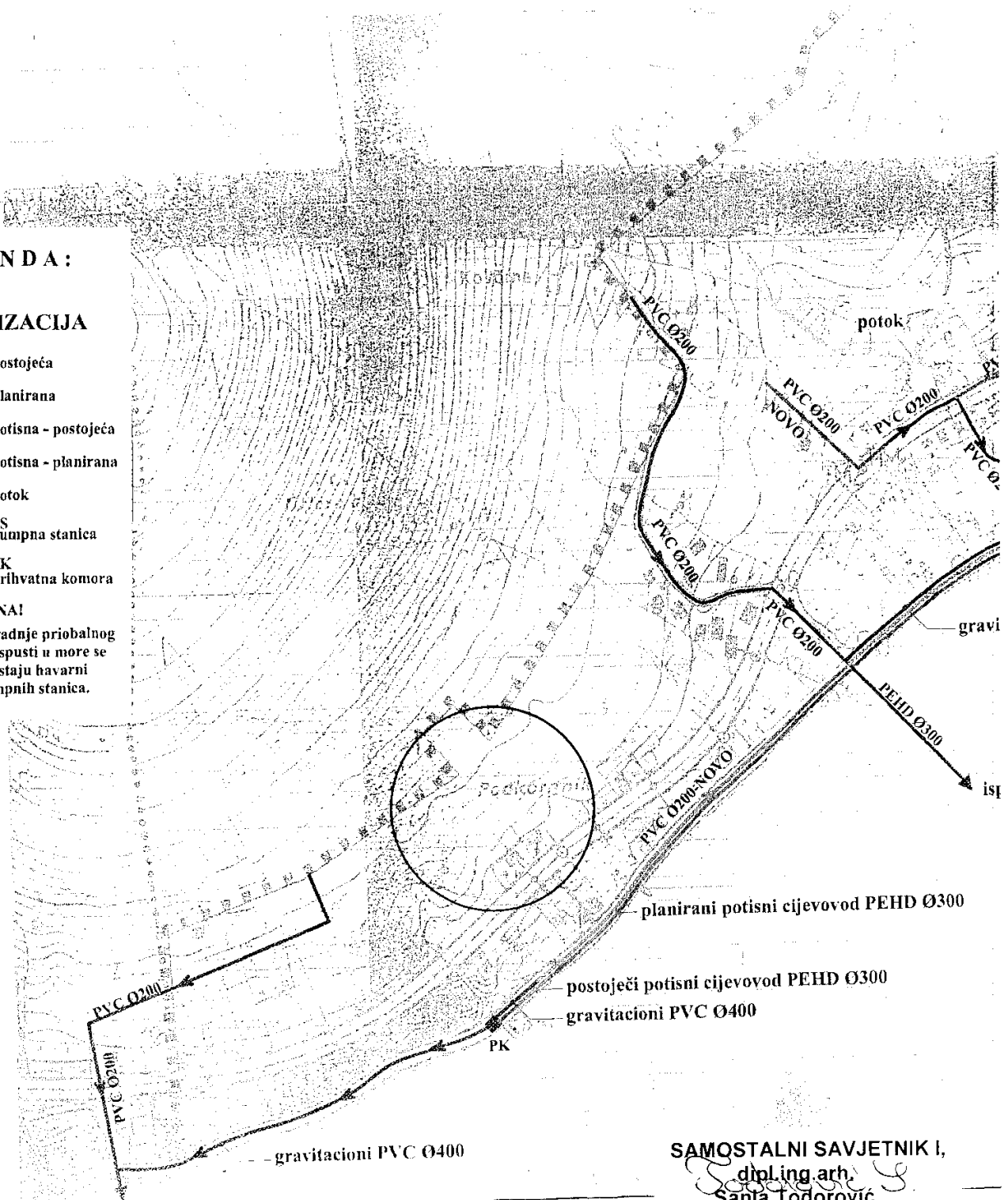
LEGENDA:

KANALIZACIJA

-  postojeća
-  planirana
-  potisna - postojeća
-  potisna - planirana
-  potok
-  PS
pumpna stanica
-  PK
prihvatna komora

NAPOMENA!

Poslije izgradnje priobalnog kolektora ispusti u more se ukidaju. Ostaju havarni ispusti pumpnih stanica.



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B11: Elektromreža

LEGENDA:

VOD 10 kv

| | |
|--------------------|---------|
| postojeći podzemni | --- |
| postojeći nadzemni | - - - - |
| planirani podzemni | --- |
| planirani nadzemni | - - - - |

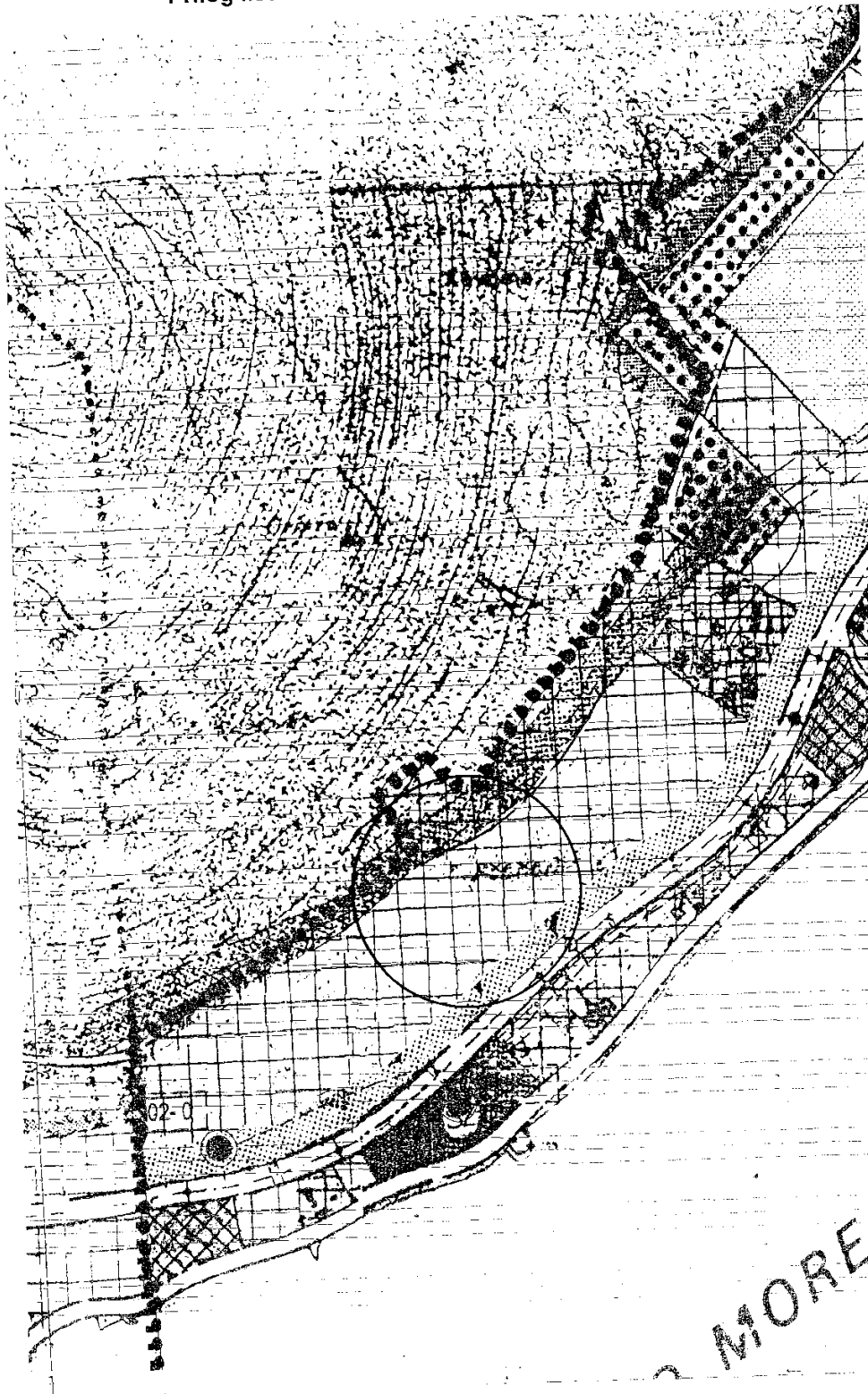
VOD 35 kv

| | |
|--------------------|---------|
| postojeći podzemni | ---●--- |
| postojeći nadzemni | - - - - |
| planirani podzemni | --- |
| planirani nadzemni | - - - - |

VOD 110 kv

| | |
|--------------------|-------|
| postojeći nadzemni | _____ |
| planirani nadzemni | _____ |

| | |
|---|-------------------------------|
| ● | postojeća trafostanica 10kV |
| ○ | planirana trafostanica 10kV |
| ● | postojeća trafostanica 35kV |
| ○ | planirana trafostanica 35kV |
| ● | postojeća trafostanica 110kV |
| ○ | planirana trafostanica 110 kV |
| □ | rasklopno postrojenje |








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

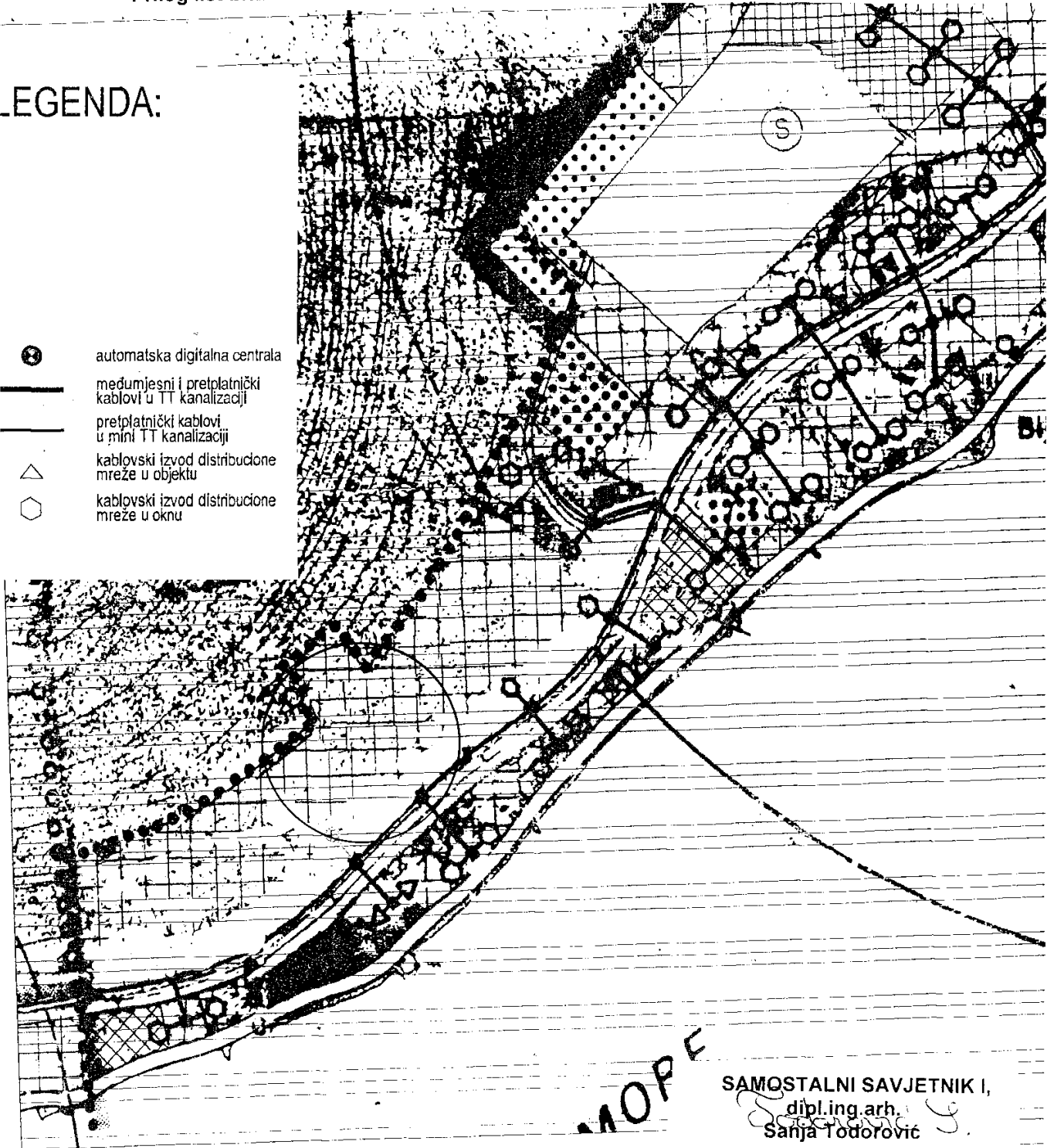
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.

Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B13: TT mreža

LEGENDA:

-  automatska digitalna centrala
-  međumjesni i pretplatnički kablovi u TT kanalizaciji
-  pretplatnički kablovi u mini TT kanalizaciji
-  kablovski izvod distribucione mreže u objektu
-  kablovski izvod distribucione mreže u oknu




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


CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-547/2015
Herceg Novi, 22.09.2015.god.


Izvod iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijela
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09)

Prilog list br.B14: Detaljna razrada, namjena površina i regulacija

LEGENDA:


 granica zone izmjena i dopuna GUP-a


 individualno stanovanje

 kolektivno stanovanje


 mješoviti centri


 hoteli

 socijalna zaštita

 školstvo

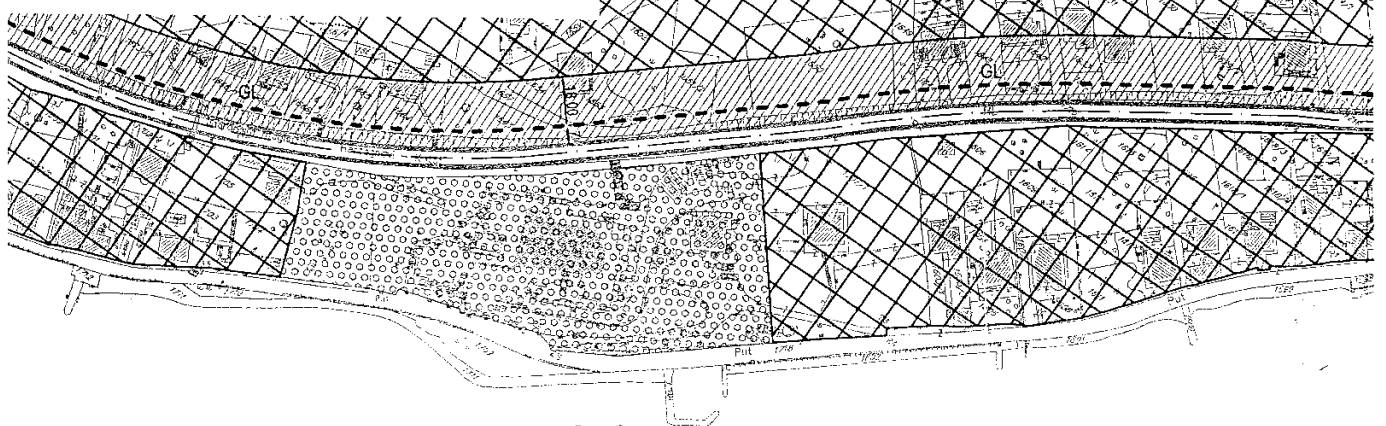
 sport i rekreacija

 gradsko zelenilo

 makija

 regulaciona linija

 građevinska linija



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



ВОДОВОД И
КАНАЛИЗАЦИЈА
Д.О.О.
55100 ХЕРЦЕГ НОВИ
Т. Р. Б. Јанка Бека бр. 2
Телефон: 059 420-25 516-188-118
Факс: 059 420-25 516-188-118
e-mail: vodovod@herceg-novi.ba

Број: 05-2197/15

Херцег Нови, 20.07.2015.год.

02-3-350-547/2015-1/4

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
TRIFONOVA NATALIE
Јанка Бека бр.2,Игало
ХЕРЦЕГ НОВИ

ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

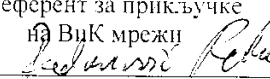
На основу Вашег захтјева број 02-2197/15 од 16.07. 2015 за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу индивидуалног стамбеног објекта, спратности (По) + П + 1 + Пк или С + П + 1 + Пк, на урбанистичкој парцели која се састоји од катастарске працеле број 1648/3 к.о. Бијела и достављених урбанистичко техничких услова број 02-3-350-547/2015 од 10.07.2015.године констатује се :

❖ На предметној локацији нема изграђене водоводне и канализационе инфраструктуре.

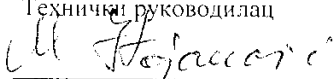
Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

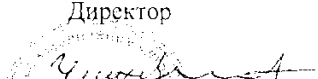
Референт за прикључке
на ВиК мрежи


Ратка Радуновић
дипл.инг.произ.

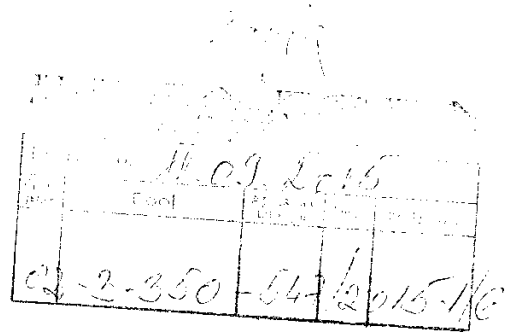
Технички руководиолац


Мићо Стојановић
дипл.инг.грађ.

Директор


Јелена Факовић
инг.грађ.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine –
-Odjeljenje za saobraćaj, puteve i infrastrukturu -
Broj: 02-3-231-234/2015
Herceg-Novi, 07.09.2015. godine



Postupajući po zahtjevu Trifonova Natalie iz Igala, na osnovu članova 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 i 33/14) i na osnovu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni „Bijela – Grabi” („Sl. list CG”, opštinski propisi 1/89 i 7/09), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju individualnog stambenog objekta spratnosti (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1648/3 k.o. Bijela

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Kolski i pješački prilaz katastarskoj parceli br. 1648/3 k.o. Bijela obezbijeđen je sa postojećeg „nekategorisanog puta” (kat.parc.br. 1719, shodno LN 250 za k.o. Bijela, 1/1 korišćenje Organa uprave SO Herceg Novi). Predmetna urbanistička parcela udaljena je cca 26m od pristupnog puta, tako da ista nema obezbijeđen direktan prilaz sa javnog puta.

Planirano stanje

Urbanistička parceli se sastoji od katastarske parcele br. 1648/3 k.o.Bijela na kojoj je planirana je izgradnja individualnog stambenog objekta spratnosti (Po)+P+1+Pk ili S+P+1+Pk. Investitor ima mogućnosti indirektnog priključka na postojeći prilazni put preko kat. parc. 1648/5 k.o. Bijela, na kojoj je upisan kao nosioc prava.

Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti isključivo unutar urbanističke parcele, u objektu ili na parceli (otvoreno-površinsko parkiranje) , po normativu 1.4 PM / 1 stambenoj jedinici.

Projektovanje kolskog prilaza lokaciji se mora uskladiti sa saobraćajno tehničkim uslovima za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put, shodno čl. 8 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl.list CG”, o.p.br. 7/09).

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50x5.00 m. Parkiranje vozila moguće je planirati i u podrumskoj etaži ili kombinacija parkiranja na parceli i garaži.