Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Igalo-Bare« (»Sl. list CG«, op. prop. br 31/11)

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Perović Dragan,
Put II Dalmatinske brigade16, Igalo

OBRAĐIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 03.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,
Broj: 02-3-350- UP I-560/2018
Herceg Novi,03.07.2019.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Perović Dragan iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju individualnog stambenog objekta, u zoni stanovanja manje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP44, koja se sastoji od katastarske parcele broj 197/40 K.O. Topla , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Igalo-Bare« (»Sl. list CG«, op. prop. br.31/11).

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

- Perović Dragan iz Herceg Novog
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.5.2019.godine,pod br.02-3-350-UPI-560/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 197/40 K.O. Topla od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 3425 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9507/2019 godine, kojim se dokazuje da je Perović Dragan vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 197/40 K.O. Topla, u površini od 410 m^2, katastarski evidentirana kao Šume 2. klase, bez tereta i ograničenja.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Igalo-Bare« (»Sl. list CG«, op. prop.br.31/11).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u **zoni stanovanja manje gustie – individualno stanovanje**.
- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Igalo: list br.6: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u **zoni stanovanja malih gustina.**

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni **stanovanja manje gustie – individualno stanovanje**.

- U skladu sa plansikom dokumentacijom višeg reda, utvrđenim elementima regulacije i nivelacije i pravilima izgradnje objekata na planiranim urbanističkim parcelama predviđa se realizacija individualnih stambenih objekata namenjenih stanovanju niskih gustina.
- Poštovati princip jedan osnovni objekat na jednoj urbanističkoj parceli, i sve urbanističke parcele (postojeće i planirane) jasno definisati numeracijom. Samo u zoni stanovanja niskih gustina uz osnovni objekat može se planirati izgradnja jednog pomoćnog objekta max spratnosti P+0 i max BRGP od 50 m2 (garaže, letnje kuhinje, drvarnice, spremišta i sl...), koji sa stambenim objektom čini funkcionalnu i ekonomsku celinu, a uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli za tu zonu.

- **Pravila parcelacije:**

- Nova parcelacija je prikazana u grafičkom delu elaborata (list br.7 - "Plan parcelacije").
- Prostor Plana je podeljen na celine (zone) unutar kojih je planirana izgradnja, dogradnja ili nadogradnja objekata. Osnov za urbanističku parcelaciju bila je postojeća parcelacija zemljišta uz maksimalno moguće poštovanje postojećih katastarskih parcela. Cilj je bio da se uvaže interesi svih strana na lokaciji uz uslov da data parcela svojim oblikom i površinom ispunjava minimalne propisane urbanističke uslove za određenu vrstu izgradnje i ne stvara nove probleme u sprovođenju.

- Preparcelacija je predviđena na mestima gde je to bilo neophodno za realizaciju planiranih namena, radi sprovođenja saobraćajnica i obezbeđenja pristupa parceli, kao i u cilju racionalnog iskorišćavanja nedefinisanih delova parcela.
- Urbanističke parcele su geodetski definisane u grafičkom prilogu "Plan parcelacije", a koordinate svih graničnih tačaka date su u okviru grafičkog dela elaborata.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana merodavan je postojeći katastar.

- Površina urbanističke parcele **UP 44** iznosi **P= 409,63**m^2 , prema prilogu Plan parcelacije. **UP44** definisana je koordinantnim tačkama.
- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

- Koordinate graničnih tačaka urbanističke aprcele **UP 44**:

UP 44 (SM) **P=409,63 m^2** *od k.p. 197/40 K.O. Topla*
Napomena: *nisu prikazane koordinate prelomnih tačaka granica postojećih katastarskih parcela ili novih djelova, koje se zadržavaju kao granice urbanističkih parcela, kao i preostalih istih koje učestvuju u formiranju granice plana*

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

- Za nove objekte stanovanja niskih gustina određuje se da minimalna udaljenost građevinske linije od susedne parcele bude **2,5 m.**
- Udaljenost građevinske od regulacione linije je **5m,** prema Prilogu br. 6. Planu nivelacije, regulacije.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 6. Planu nivelacije, regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 6. Planu nivelacije, regulacije.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).
R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **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, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

- **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;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uređena individualna dvorišta - Pravilnom organizacijom zelenila, u zavisnosti od kompozicije vrta, pristupni prostor organizovati kao predvrt i shodno veličini, predvideti odgovarajuću kompoziciju biljnog materijala.
- Individualna gradnja je na urbanističkim parcelama veličine 325 - 625 m2, malog koeficienta izgradjenosti, sa obaveznim zelenim površinama 60%.
- Svaki pojedinačni primjerak autohtone vegetacije treba sačuvati. Pored očuvanja postojećeg zelenog fonda potrebno je zasaditi i nove sadnice kako bi se podigao ukupni nivo kvaliteta zelenila.
- Formirati vrtno uređene bašte - predbašte - projektovati tako da predstavljaju minijaturne mediteranske vrtove sa zastupljenim vrstama šiblja, pokrivača tla, niskih i poleglih četinara, sukulenti u kamenjaru i dekorativnih puzavica.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
  - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremanom 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 ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Poštovati princip jedan osnovni objekat na jednoj urbanističkoj parceli, i sve urbanističke parcele (postojeće i planirane) jasno definisati numeracijom.
- Samo u zoni stanovanja niskih gustina uz osnovni objekat može se planirati izgradnja jednog pomoćnog objekta max spratnosti P+0 i max BRGP od 50 m2 (garaže, letnje kuhinje, drvarnice, spremišta i sl...), koji sa stambenim objektom čini funkcionalnu i ekonomsku celinu, a uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli za tu zonu.
- Planirani elementi regulacije i nivelacije prikazani su u grafičkom delu elaborata (list br. 6 - "Plan nivelacije i regulacije").
- Teren oko objekata, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled celine, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji, u urbanističkom smislu, transformiše prostor.
- Prva faza u realizaciji Plana je opremanje zemljišta pre svega, neophodnim saobraćajnicama i tehničkom infrastrukturom. Izgradnja planiranih sadržaja se može odvijati fazno (etapno), u zavisnosti od ekonomskih mogućnosti budućih korisnika, pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku celinu.
- Planirani parametri, a samim tim i kapaciteti, su dati kao krajnji limiti i u skladu sa planskom dokumentacijom višeg reda.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- 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;

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- 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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju I energetsku efikasnost.
- 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 pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Kompleks individualnog stanovanja lociran je jugozapadno u odnosu na kompleks autobuske stanice. Obzirom na parcelaciju koja je prethodno sprovedena u nadležnoj službi katastra ovaj deo obuhvata Plana predstavlja stečenu obavezu. Pristup kompleksu je sa planirane saobraćajnice B, a za prilaz pojedinim parcelama je predviđena interna saobraćajna mreža.

Stacionarni saobraćaj

- Parkiranje u granicama plana rešeno je u funkciji planiranih namena i na pripadajućim parcelama, na otvorenom ili unutar garaža ispod objekata. Na parkinzima je primenjena kolovozna konstrukcija sa zastorom od asfaltbetona, prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu beton-trava, betonskih ploča i sl. u zavisnosti od neposrednog okruženja. Na parkinzima su predviđeni drvoredi u prvoj ili drugoj trećini parkinga, u zavisnosti od prostorne orijentacije, kako bi se ostvarila maksimalna zasenčenost parking mesta. Minimalne dimenzije parking mesta za motorna vozila iznose 2.30 x 4.80 m. Obezbeđen je i potreban broj parking mesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru. Minimalna dimenzija ovih parking mesta su 3.50 x 5.00 m.

- Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi po normativima iz PPOHN, tj. **1.4 PM po stambenoj jedinici.**

Pješački saobraćaj

- Pešačka kretanja se obavljaju po predviđenim pešačkim stazama duž planiranih saobraćajnica unutar kompleksa, kao i duž posebno uređenih pešačkih površina.

Tehničke karakteristike saobraćajnica

- Predmetna lokacija koja se tretira ovim planskim dokumentom sadrži podceline. Ove podceline se vezuju na saobraćajnice koje uokviruju predmetnu lokaciju, a unutar podcelina egzistira mreža ulica sekundarne putne mreže, sa ili bez parkiranja. Osnovna saobraćajna mreža postavljena je u GUP-u H Novog. Ovim planskim dokumentom planirane saobraćajnice su zadržane, kako u situacionom, tako i u nivelacionom planu, osim manjih intervencija na saobraćajnicama A i B, a shodno detaljnije snimljenoj podlozi i priloženoj parcelaciji. Svi elementi situacionog rešenja i regulacione širine dati su na grafičkom prilogu elaborata, kao i analitičko geodetski elementi za njihovo obeležavanje na terenu.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom tekstualni dio plana pogodniost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **zoni uslovno stabilan teren,**

- litološki opis: siltit glinoviti u izmeni sa peščenjacima,vapnenački lapor, laporoviti vapnenac i glinoviti lapor,rožnjaci,silificirani vapnenci i lapori nagib terena:10 - 20°
- dubina do vode: >4.0m
- stabilnost terena: uslovno stabilan
- nosivost terena: > 20 N/cm^2
- seizmičnost:, intenzitet 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

- 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. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških I geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
  UP 44
- **Površina urbanističke parcele:**
  409,63 m^2
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
  0.4 (za zonu SM)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
  1.2 (za zonu SM)
- **Bruto građevinska površina svih objekata (max BGP):**
  489 m^2 (bez podzemih etaža koje se koriste za garažiranje ili teh. prostorije)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  P+1+Pk ili P+2
- **Maksimalna visinska kota objekta:**

a)	za (P)	4,00m
b)	za (P+Pk)	5,50m
c)	za (P+1)	7,00m
d)	za (P+1+Pk)	8.50m

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

- Parkiranje u granicama plana rešeno je u funkciji planiranih namena i na pripadajućim parcelama, na otvorenom ili unutar garaža ispod objekata. Na parkinzima je primenjena kolovozna konstrukcija sa zastorom od asfaltbetona, prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu beton-trava, betonskih ploča i sl. u zavisnosti od neposrednog okruženja. Na parkinzima su predviđeni drvoredi u prvoj ili drugoj trećini parkinga, u zavisnosti od prostorne orijentacije, kako bi se ostvarila maksimalna zasenčenost parking mesta. Minimalne dimenzije parking mesta za motorna vozila iznose 2.30 x 4.80 m. Obezbeđen je i potreban broj parking mesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru. Minimalna dimenzija ovih parking mesta su 3.50 x 5.00 m.
- Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi po normativima iz PPOHN, tj. **1.4 PM po stambenoj jedinici.**

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

- Vertikalni gabarit objekta se definiše maksimalnim brojem etaža ili maksimalnom visinom iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava meru koja se računa od najniže kote (kote terena ili trotoara do najviše kote slemena ili ravnog krova. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Podzemne etaže su suteren i podrum.
- Suterenom se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potunosti 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 samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgradjenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene.

- Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti izgradjenosti. 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 svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pešački 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 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgradjenosti 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 izgradjenosti sa 100% od BGP.
- Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom uravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim akonema 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 podkrovlja).
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, +2, ... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

- **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 između 21° i 30° . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. 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 izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" jednovodih, dvovodih i trovodih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih 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 kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **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;
- **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.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
- 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 unapređenje energetske efikasnosti:**

- 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.

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**

- **Napomena:**
  Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za stambene objekte. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.
  Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
  Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17)

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
  Izvodi iz DUP-a »Igalo-Bare« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11), i to:), list 4 – Namjena površina (planirano stanje), list 5 – Plan saobraćajnih površina, list 6 – Plan nivelacije i regulacije (planirano stanje), list 7 – Plan parcelacije (planirano stanje), list 8 – Plan hidrotehnike (planirano stanje), list 9 – Plan energetske mreze, list 10 – Plan TT mreze.

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
  - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1771/19 od 02.07.2019. godine.
  - Zahtjev sa nacrtom urbanističko tehničkih uslova poslat je Upravi za zaštitu kuturnih dobara za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta, dana 07.06.2019. god.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 197/40 K.O. Topla od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 3425 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9507/2019 godine, kojim se dokazuje da je Perović Dragan vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 197/40 K.O. Topla, u površini od 410 m^2, katastarski evidentirana kao Šume 2. klase, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir dipl. Ing. građ.

SEKRETAR:

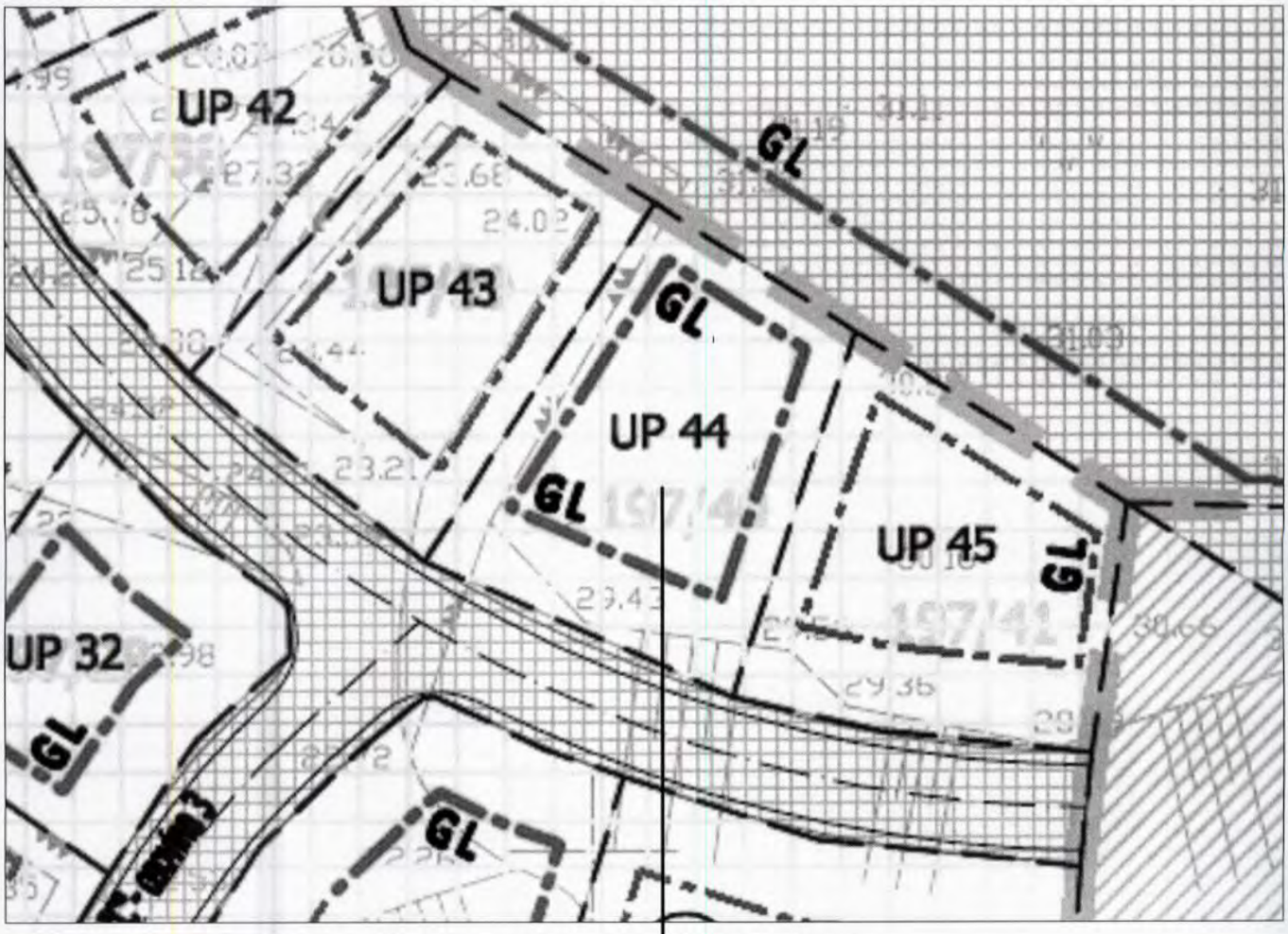
Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje;
- Arhivi;

Izvod iz DUP "Igalo-Bare"("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 4: Nmajena površina; R=1:1000



UP44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

UP 1	Oznaka urbanističke parcele
GL	Građevinska linija na zemlji
SM	Stanovanje manje gustine - Individualno
SV	Stanovanje veće gustine - Kolektivno u funkciji zdravstvenog tu
RS	Sport i rekreacija
ZZ	Zaštitno gradsko zelenilo
ZZa	Zaštitno gradsko zelenilo sa mogućnošću proširenja saobraćajne

Herceg Novi, jun 2019.

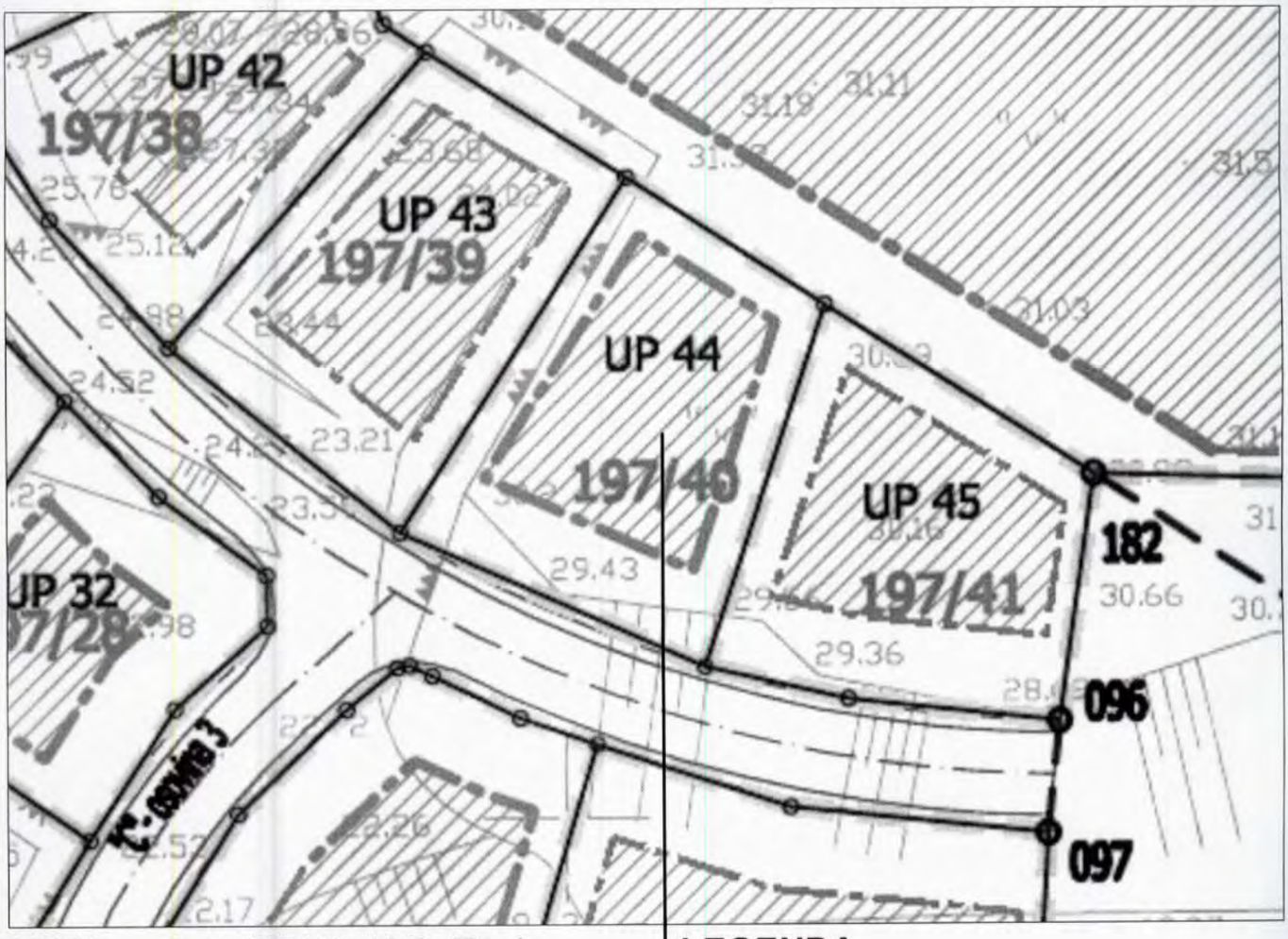
SAMOSTALNI SAVJETNIK II

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG-NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare"("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 7: Plan parcelacije; R=1:500



UP44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

	Granica plana
001 — 002	Granica urbanističke parcele - planirana
	Granica urbanističke parcele - postojeća granica k.p. koja se zadržava
UP 1	Oznaka urbanističke parcele
113 — 114	Granica etape realizacije (u okviru UP 1 i UP 2)
	Granica postojeće katastarske parcele
197/7	Broj postojeće katastarske parcele
	Zona gradnje planiranih objekata
A8	Oznaka namene planiranih objekata

Herceg Novi, jun 2019.

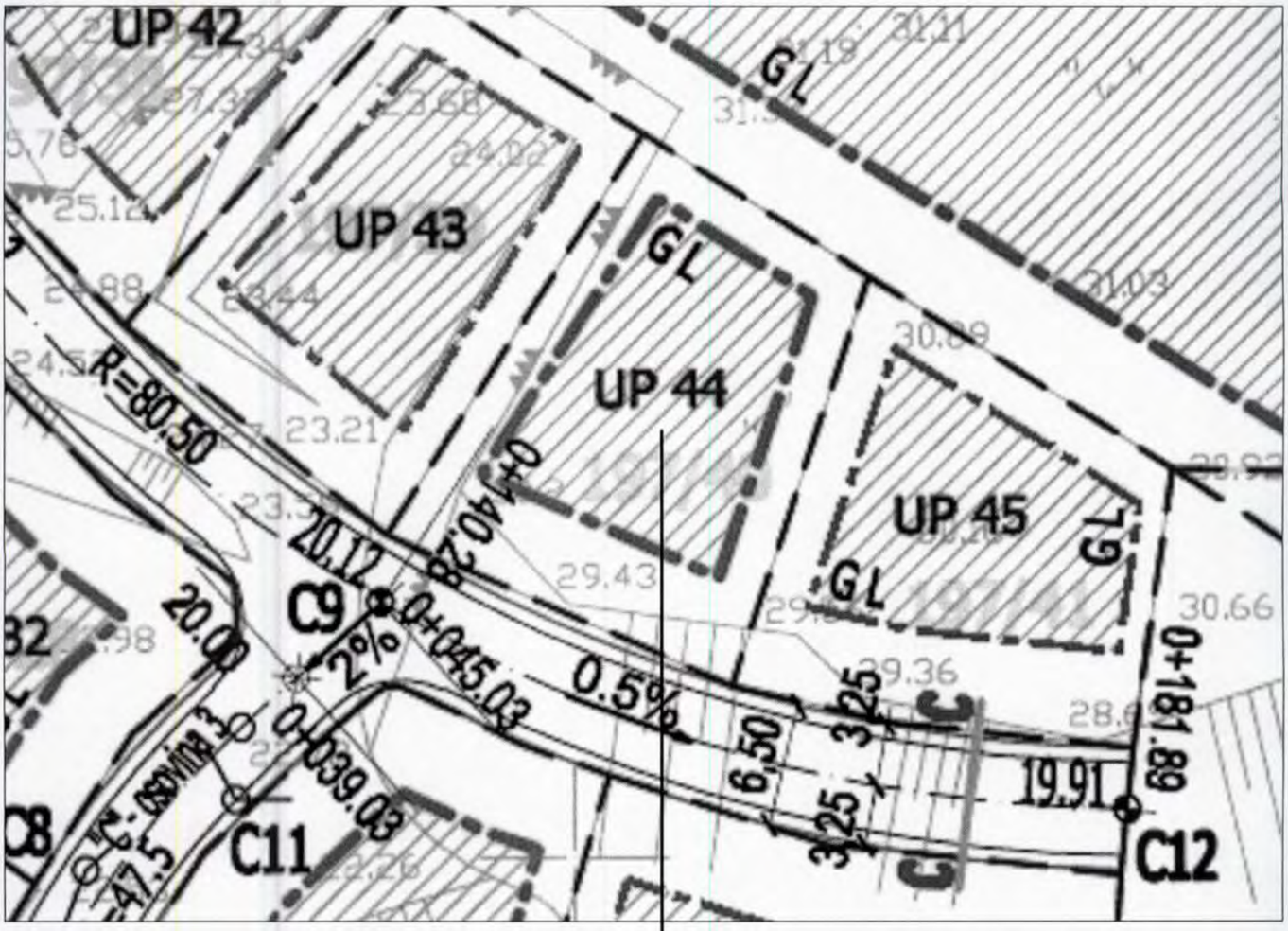
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare"("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 5: Plan saobracajnih povrsina; R=1:1000



UP 44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

- Kolska saobraćajnica
- Oznaka saobraćajnice
  - Jadranska magistrala
  - Sabirne ulice
  - Javne saobraćajnice u okviru zona stanovanja
- Orijentaciona niveleta na osovini saobraćajnice
- Kolsko-pešačka saobraćajnica
- Parking
- Parking za hendikepirana lica
- Autobusko stajalište - planirano
- Autobusko stajalište - postojeće

Herceg Novi, jun 2019.

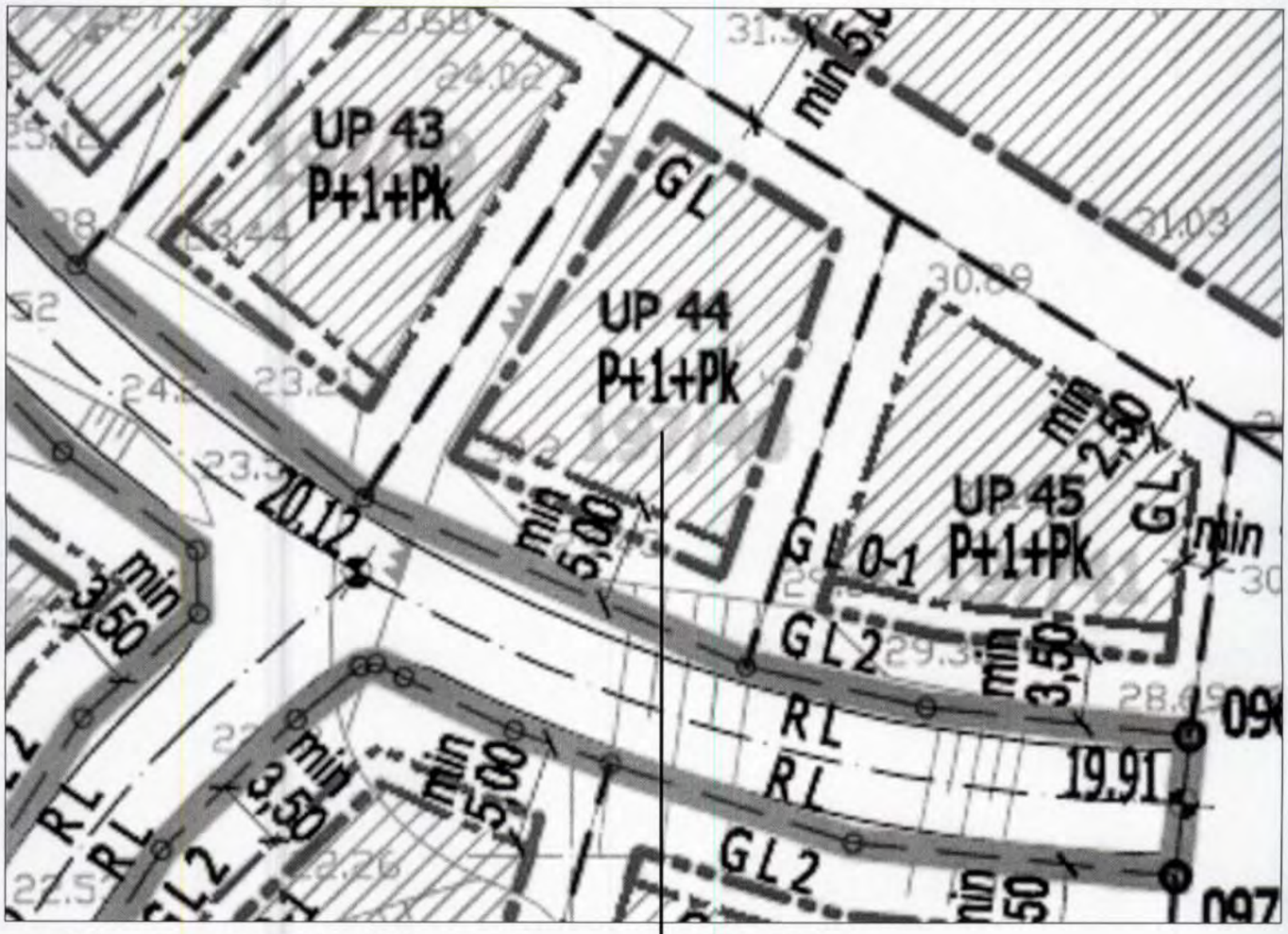
SAMOSTALNI SAVJETNIK II

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 6: Plan nivelacije i regulacije; R=1:500



UP44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

- - - -	Granica urbanističke parcele
UP 1	Oznaka urbanističke parcele
004 RL 005	Regulaciona linija
GL	Građevinska linija ispod zemlje, na zemlji i iznad zemlje
GL0-1	Građevinska linija ispod zemlje i na zemlji
GL2	Građevinska linija iznad zemlje
	Zona gradnje planiranih objekata

Herceg Novi, jun 2019.

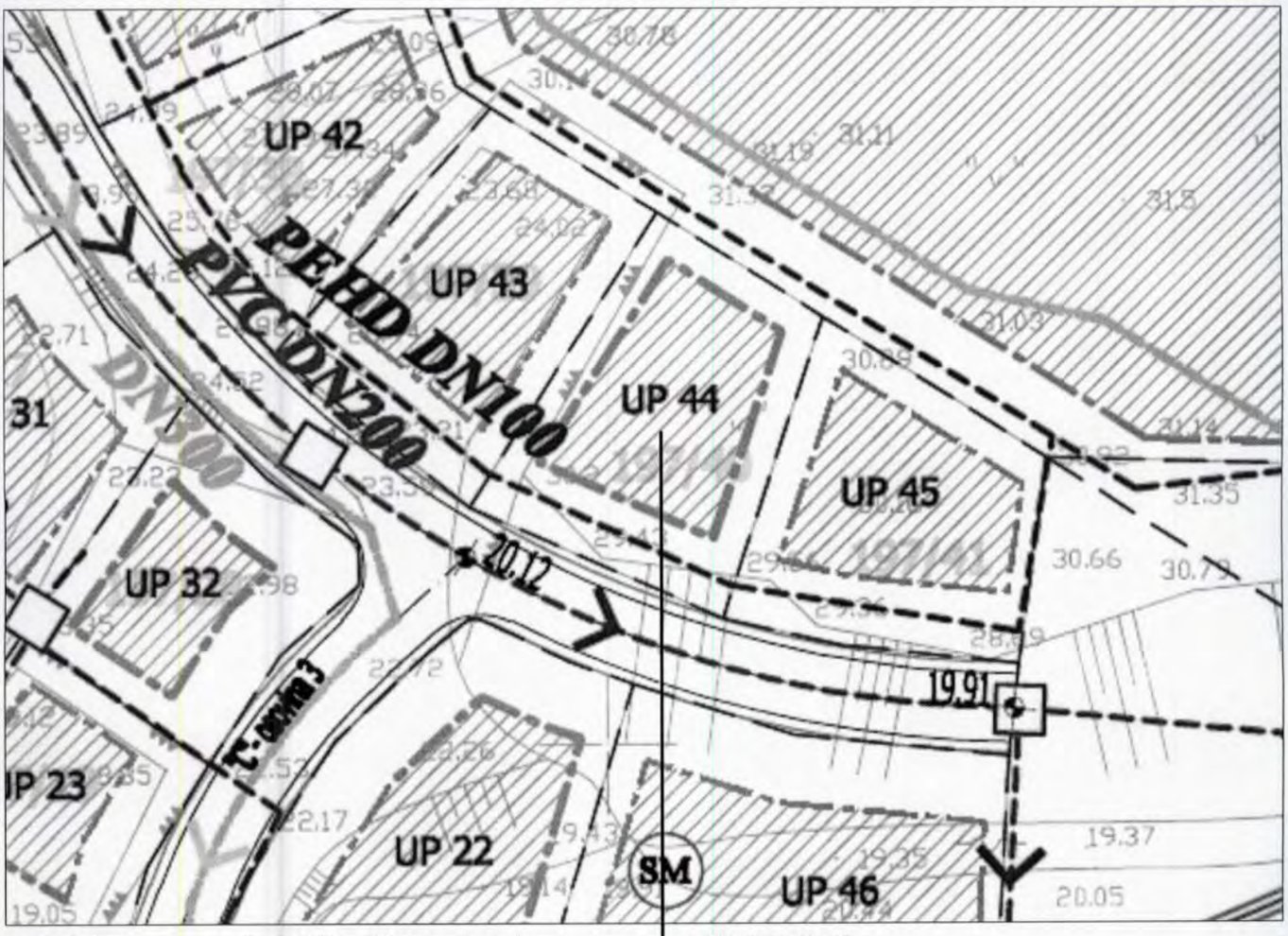
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 8: Plan hidrotehničke mreže; **R=1:1000**



UP44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

- Ukidanje vodovoda
- Vodovod višeg reda
- Planirani vodovod višeg reda
- Ukidanje vodovoda višeg reda

FEKALNA KANALIZACIJA

- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeće reviziono okno
- Planirano reviziono okno
- Smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeće reviziono okno
- Planirano reviziono okno
- Smer odvođenja

Herceg Novi,jun 2019.

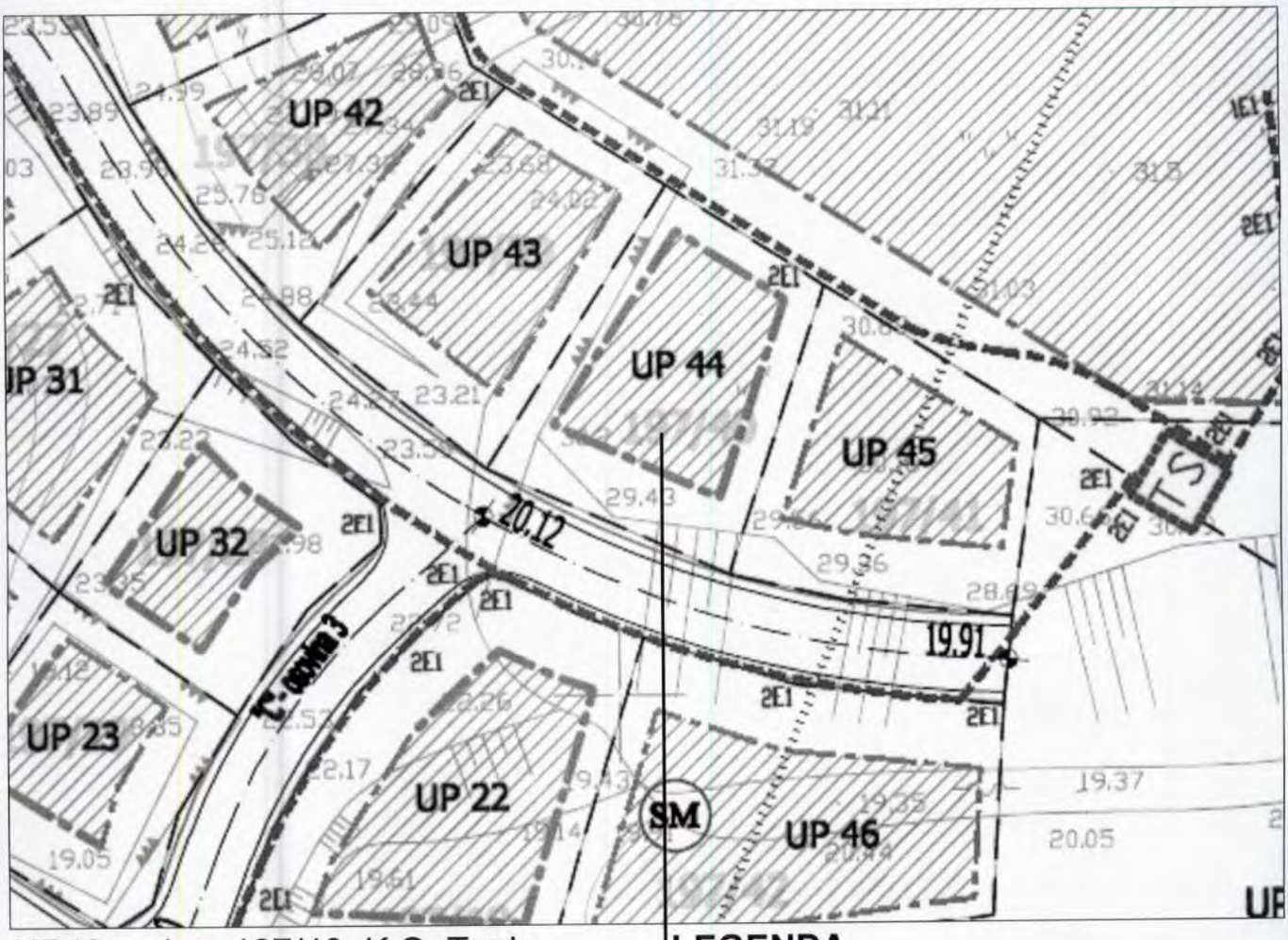
SAMOSTALNI SAVJETNIK II

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br.9: Plan energetske mreže; **R=1:1000**



UP40 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

- Elektrovod 10 kV
- Elektrovod 10 kV - planirani
- Elektrovod 10 kv - ukidanje
- Elektrovod 1kV
- Elektrovod 1 kV - planirani
- Elektrovod 1 kV - ukidanje

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA

- Trafostanica
- Planirana trafostanica
- Rasklopno postrojenje
- Elektrovučno postrojenje

Herceg Novi, jun 2019.

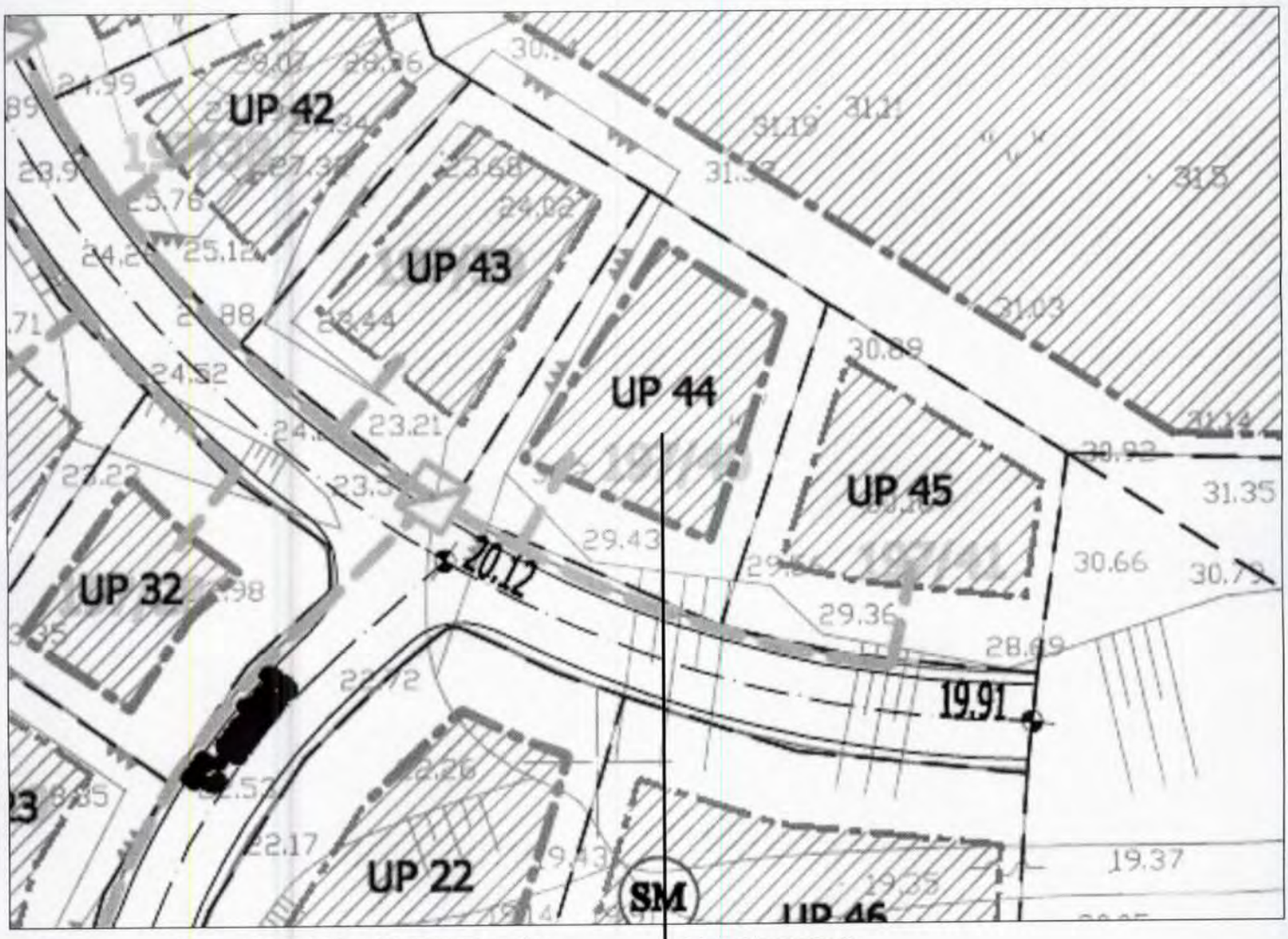
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

CRNA GORA OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU HERCEG-NOVI

Izvod iz DUP "Igalo-Bare" ("Sl.list RCG o.p" br.31/11) Broj: 02-3-350-UPI-560/2019

List br. 10: Plan TT mreže; R=1:1000



UP44 k.p. 197/40 K.O. Topla

LEGENDA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

- TK podzemni vod
- Planirani TK podzemni vod
- Planirana telefonska centrala
- TK okno
- Planirano TK okno
- Planirani samostojeći TT ormarić

Herceg Novi, jun 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3/1 HERCEG-NOVI

VODOVOD I KANALIZACIJA

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 02-07-2019				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
02-3-350-UPI-560/19-1/2				

Broj:05-1771/19
Herceg Novi, 02.07.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
PEROVIĆ DRAGAN

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1771/19 od 03.06.2019 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji **katastarske parcele broj 197/40 k.o. Topla**, *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-560/2019*, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 100 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ 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 min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Na ovoj lokaciji nema izgrađene gradske kanalizacione mreže;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

NAPOMENA:
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Oliveran Doklestić
dipl.ing.građ.

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ХЕРЦЕГ-НОВИ

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ 3/1 HERCEG-NOVI

[TUACIJA TERENA
=1:1000

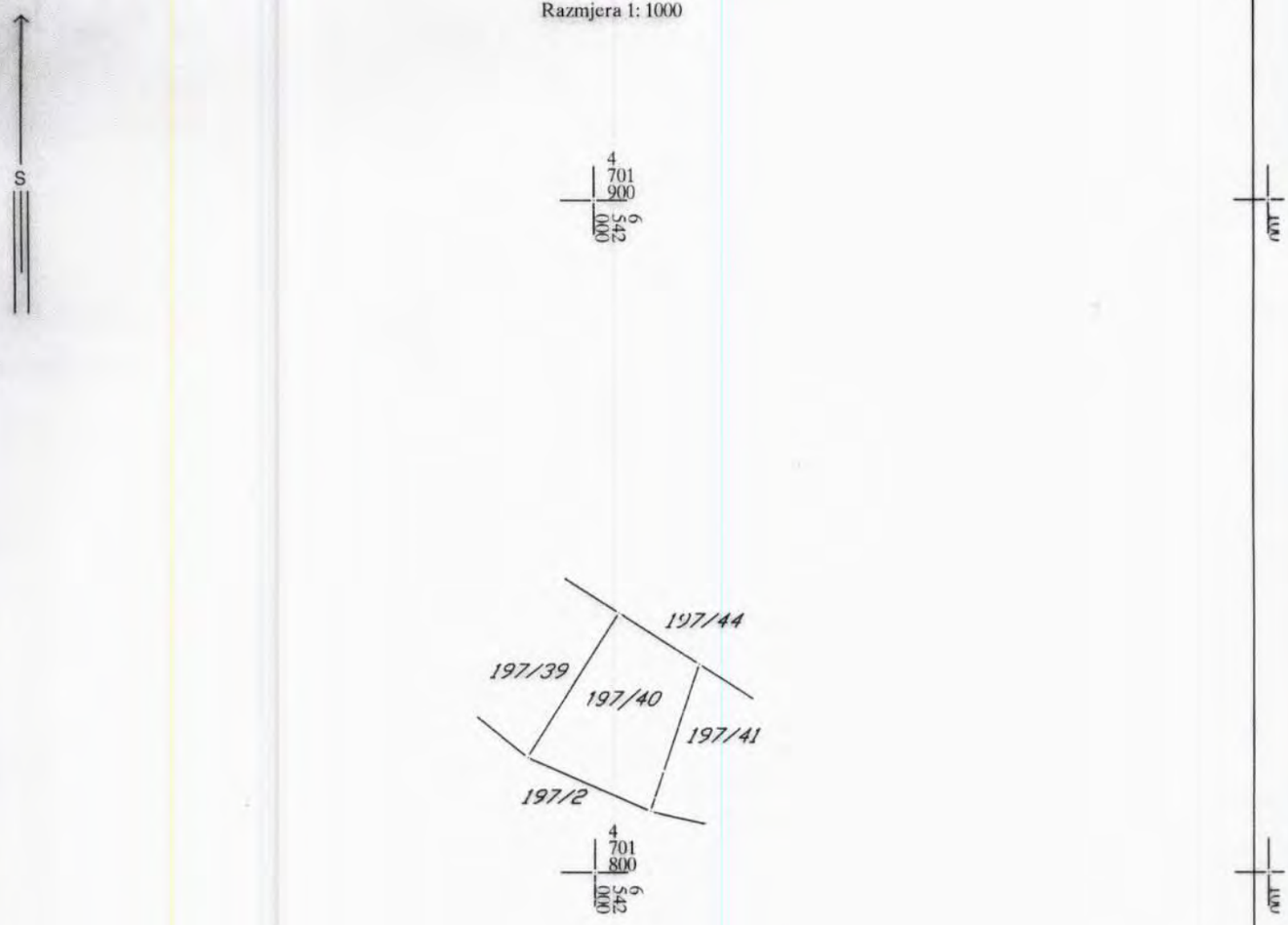
2568
02.07.2019.

R A
NEKRETNINE
EDINICA: HERCEG NOVI
2019/1
m: 06.06.2019.

Katastarska opštiina: TOPLA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11,12
Parcela: 197/40

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

192000000033

109-956-9507/2019

AVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-9507/2019
Datum: 06.06.2019.
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI , , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3425 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
197	40		11 90		IGALO	Šume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		410	0.45
Ukupno								**410**	**0.45**

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1510962244981	PEROVIĆ VELJKO DRAGAN HERCEG-NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE HERCEG-NOVI