



Crna Gora
Opština Herceg Novi

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: Roganović Šćepan, 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: **02-3-350-798/2015**
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:

- Roganović Šćepan iz Herceg Novog
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.10.2015. godine, pod br.: 02-3-350-798/2015.

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 18.12.2015. 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: 109-956-9899/2015 od 16.10.2015. 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 namijenjena za centralne djelatnosti max.spratnosti P+1.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3e: seizmička mikrorejzonizacija, 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: Silitit 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,
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 .		

- **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 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 najsturenije, tj. čela 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 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 (uključujući blokove, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

* **Obračun površina i zapremina** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina 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 BRG (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 1.2 m od konačno uređenog terena.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta 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 100cm 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 o datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijezanja.
- **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 10° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini ima više. 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 rava 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 dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemeni krova ili prije njega. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice 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 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 obloženi 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 izvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada itd., min. visine 1,10 m (prema tehničkim propisima) .

• **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Oblici 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 voda na licu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim lokalnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu lice zidove treba biti od betona već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomećara.
- 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 može biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema lokalnim uslovima. 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, niske ukrasne žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka u eventualno ugledniju 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 poštujući i tradicijom 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 uređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, br. 11/15) obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejažne 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 odredbama.

• 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. 2/07 i 5/08) 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 izradi i prateće mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Inveštitor je dužan odobrenje organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tj. na radnim mjestima, stambenima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju građevine, shodno čl. 11. 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. 10/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i nespletnosti.
- 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);
- Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja** – uređenja i mjera za **lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o zaštiti i spašavanju i pratećim propisima („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima koji se odnose na sigurnosne i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica.
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima istraživanja geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 13. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) – u slučaju osiguranja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (uključujući istraživanja s površe i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbijediti priključenjem na postojeću ili novu saobraćajnu mrežu koja je data na graf. prilogu . list 10 – Plan nivelacije
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice prikazati na grafičkim prilogima ovih uslova.
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele i objekata kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcelacije u normama: 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² GP poslovnog prostora i 1.5 parking mjesta na dva apartmana, 1 parking mjesto po stambenoj jedinici.
- Potreban broj parking mjesta za UP214 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stambenoj jedinici
Poslovni prostor	1 PM/ 60m ² GP poslovnog prostora
Apartment	1,5 PM/ dva apartmana

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da se pridržava tehničkih zahtjeva za zaštitu garaža za putničke automobile od požara (Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11"). Dimenzije parking mjesta su određene normama. Minimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivena parking mjesta. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne zahtjeve za parkiranje vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili u skladu sa zahtjevima iz normi.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored ulaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, u skladu sa zahtjevima, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstrukcijskim zahtjevima i rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješacičke komunikacije na parceli. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćajne infrastrukture.

• Elektroinstalacije:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema uslovima izdanim od strane EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova

• Telekomunikacione instalacije :

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima izdanim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost www.ekp.gov.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 skladu sa uslovima izdanim od strane Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu, tehnička dokumentacija treba da sadrži i uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika objekta, u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 111/11, 42/12)

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole prilažu posebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davalaca projekatnih uslova.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje projekta energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na gradnju niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju, prijenos toplote, vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja solarne energije - za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotovoltaičke ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakteristikama tradicionalne arhitekture.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekata uz obavezno poštovanje svih 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, 47/13, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržajnoj dokumentaciji** ("Sl.list CG", br. 23/14), ovim uslovima, uslovima i preporukama za gradnju u oblasti infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za gradnju ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, od kojih **Glavni projekt** mora biti sa izvrštajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerkama, od kojih su dva u digitalnoj formi.
 - Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87 i 88 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/13, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizija idejnih i glavnog projekta** ("Sl.list CG", br. 30/14). Tehnička dokumentacija za podzemne vodovode ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu izgradnju potrebno je o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za podzemne vodovode podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
 - Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** u skladu sa 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 30/08, 35/13, 39/13 i 33/14) i važećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** u skladu sa Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i **Elaborat geološkog istraživanja** u skladu sa 7. Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", broj 34/14).
 - 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, 47/13, 35/13, 39/13 i 33/14).
 - Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: gradski plan i Projekatantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod" iz Novog Sada.
 - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do današnje dana, osim ako nije izvršena izmjena i dopuna važećeg plana;
 - **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na plan m z. o j urb st slo r celi
UP 214 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakon o ur nju ; adnji
objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34: 1, 40 47/1 3) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

Milica Maric, dipl.ing.arh.

RUKOVO C O ET
Vladimir C. Jasevic, dipl.ing.

DOSTAVITI:

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

RET.
arh. in. in Ka i. ing

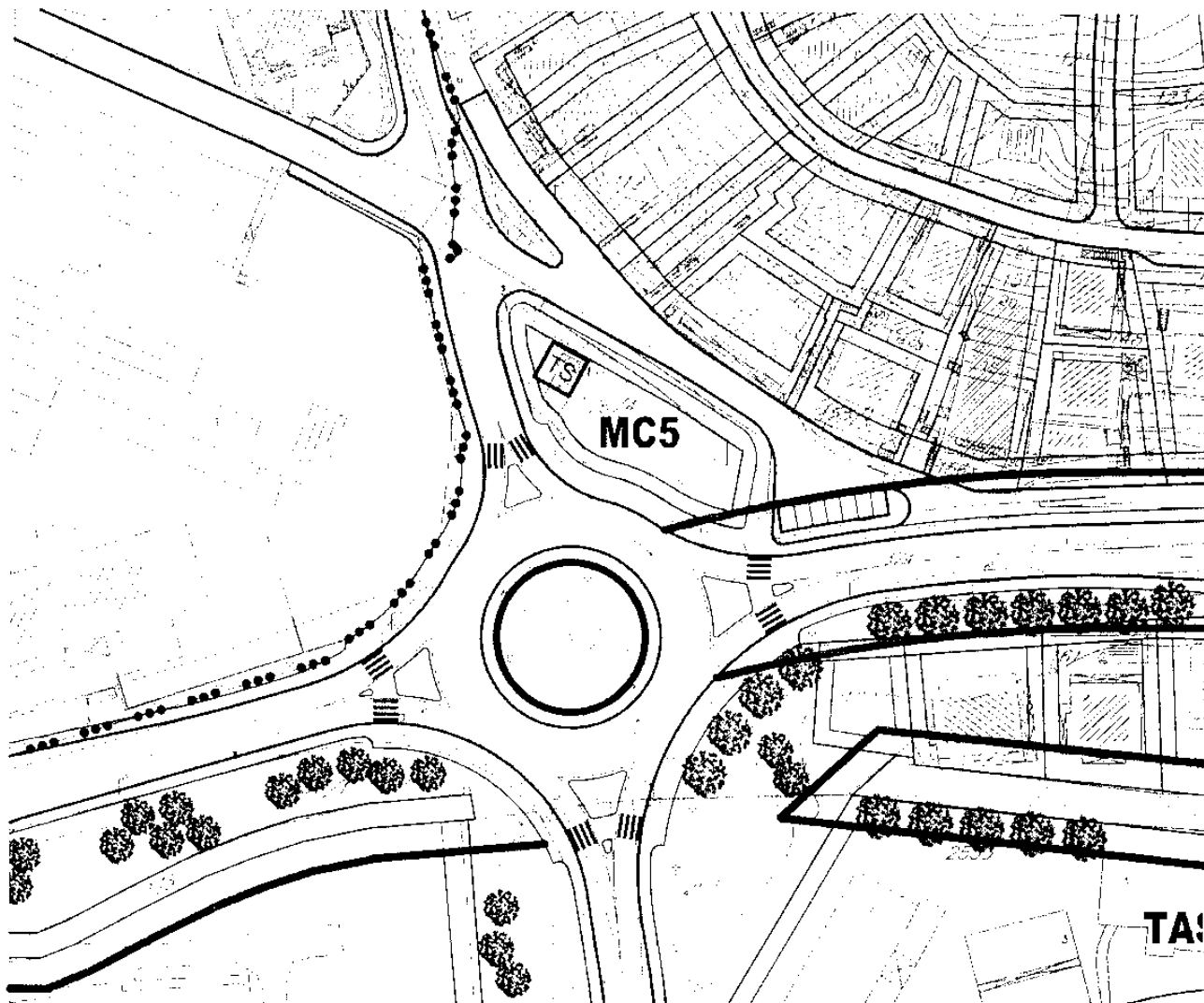


□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

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

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
Milica Maric dipl.ing.arh

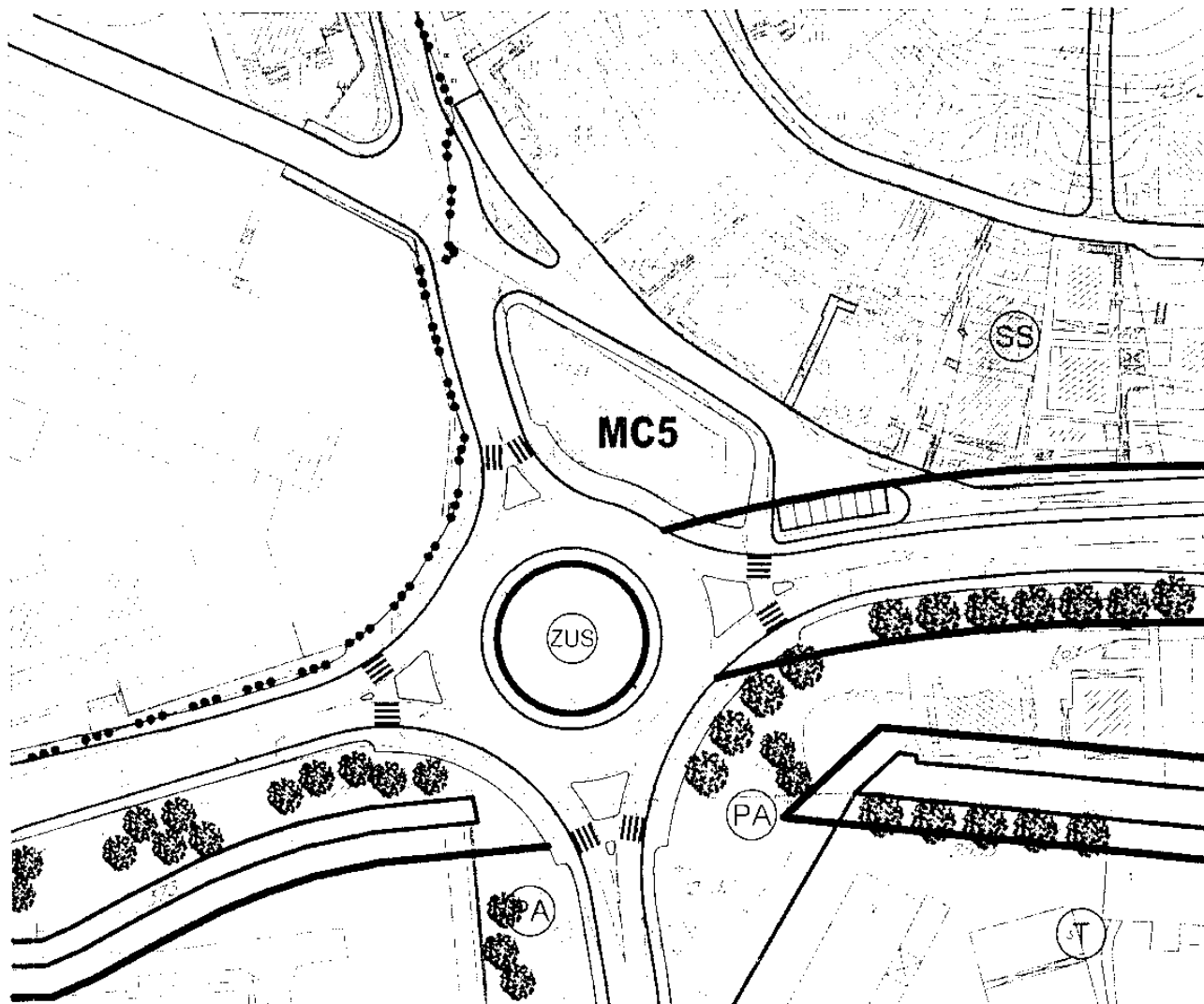


□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

- 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

MC4 centralne djelatnosti
 kp max= 0.4
 ki max = 1.5
 max spratnost S+P+4+Pk ili S+

MC5 centralne djelatnosti
 kp max= 0.4
 ki max = 1.5
 max spratnost P+1

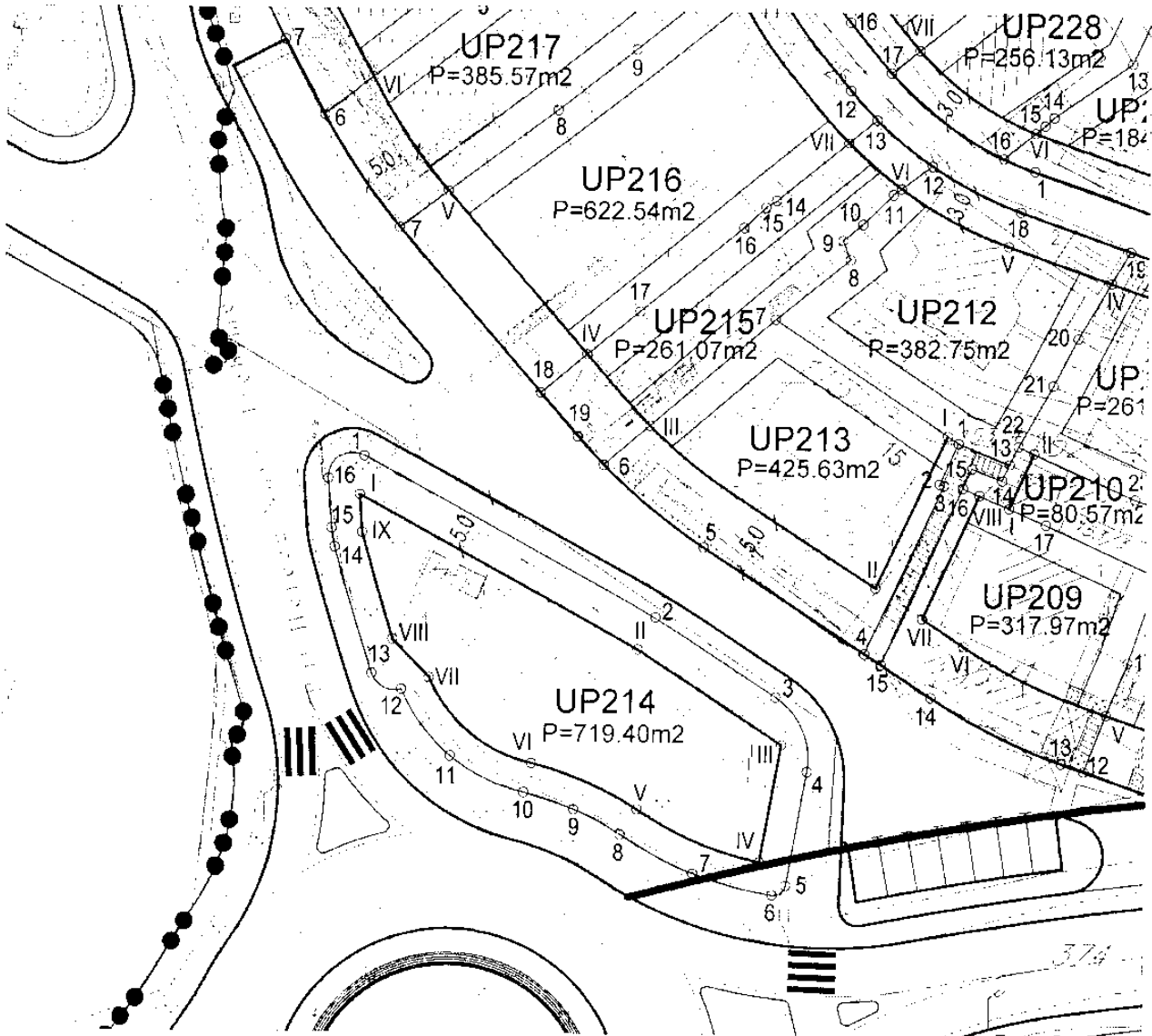
T turizam
 kp max= 0.4
 ki max = 1.2
 max spratnost P+2+Pk ili P+3,
 S+P+1+Pk ili S+P+2

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

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Milica Marić
 Milica Marić dipl.ing.arh

List 7: Plan parcelacije i preparcelacije,

R= 1:500



○ kat.parc.br. 76/4 K.O. Podi

○ urb.parc.br. UP 214

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
Milica Maric dipl.ing.arh

UP214

oznaka urbanisticke parcele

granica urbanisticke parcele

—————

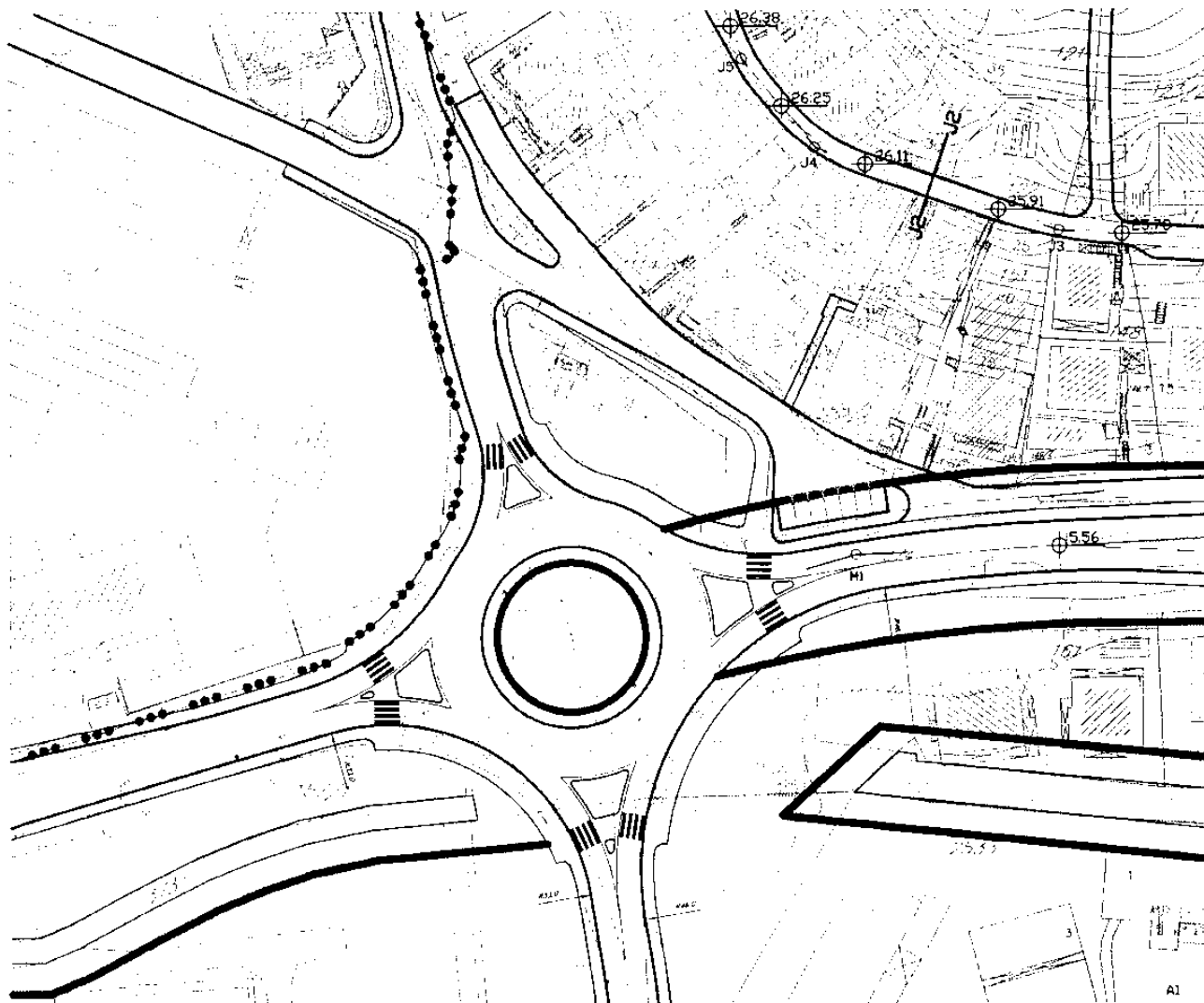
gradjevnska linija

○ 1

koordinatne tacke koje definisu granice urbanistickih parceli

○ I

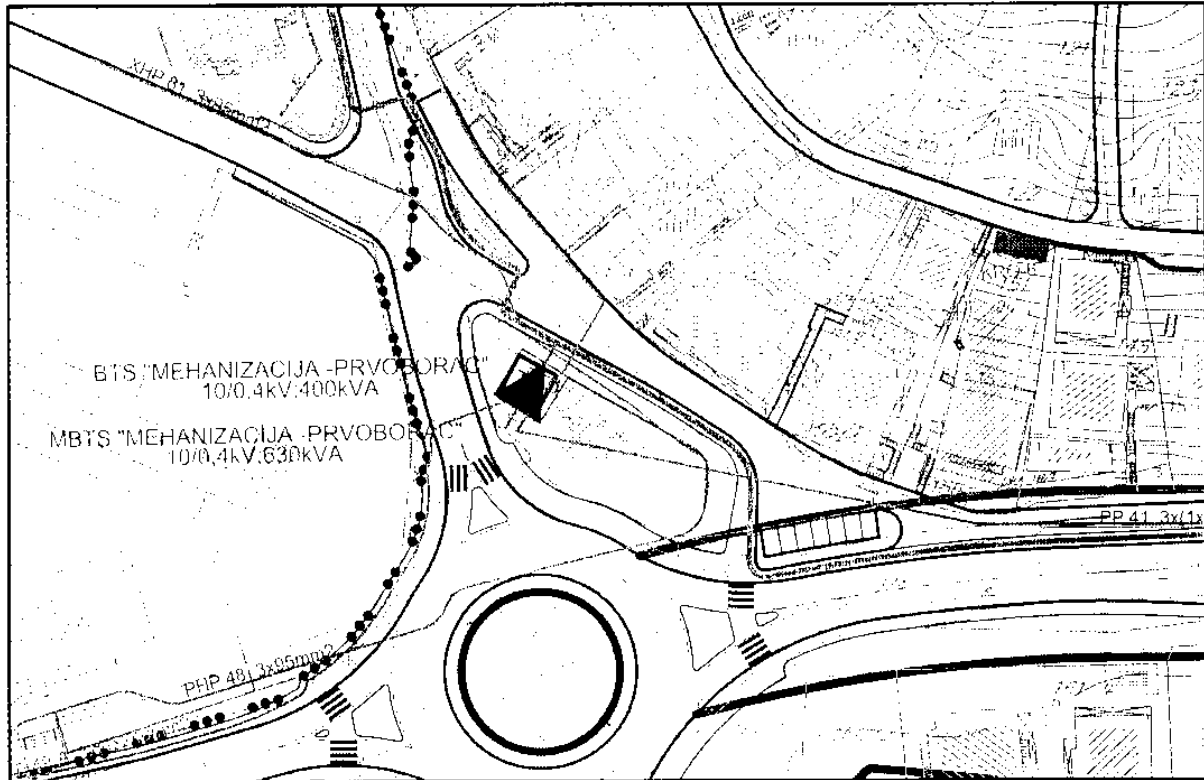
koordinatne tacke koje definisu gradjevinsku liniju



□ 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

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh.



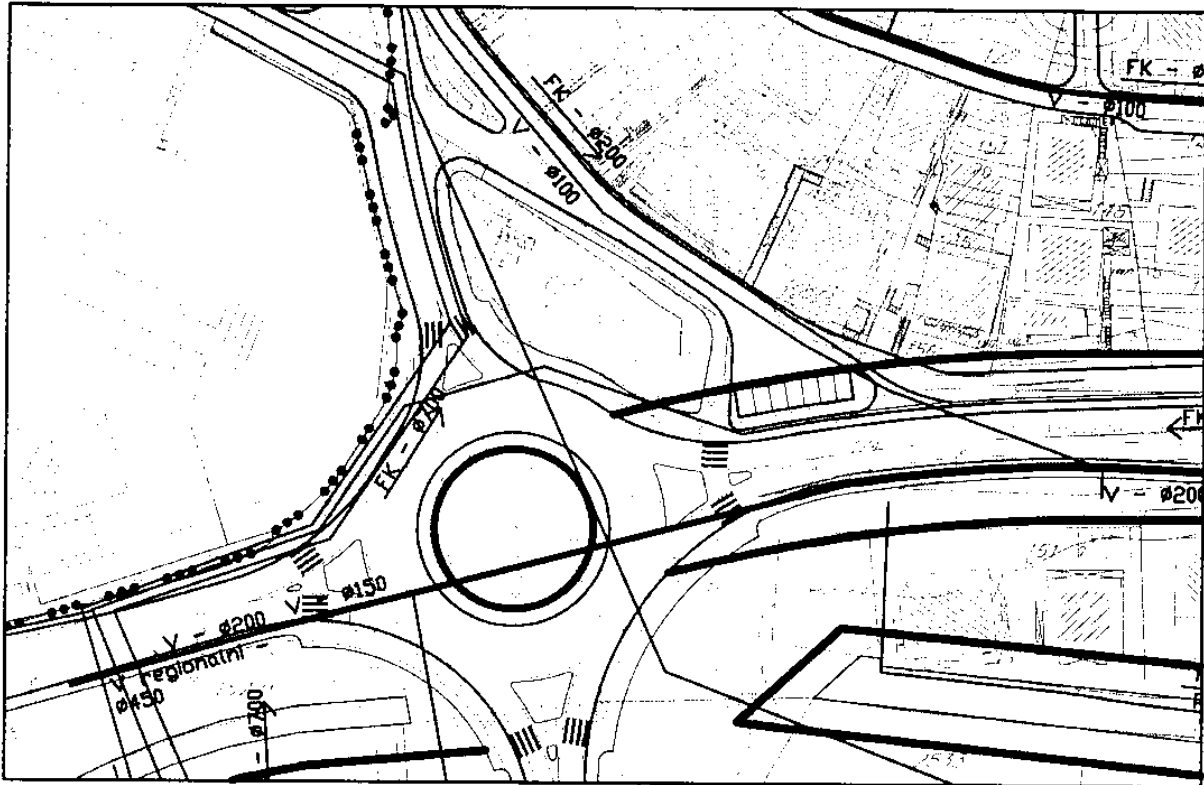
postojeća trafostanica



postojeći kablovski razvodni ormar - KRO



planirana trafostanica



□ kat.parc.br. 76/4 K.O. Podi

LEGENDA:

—	kišna kanalizacija
—	fekalna kanalizacija
—	hidrantska mreza
○H	hidrant

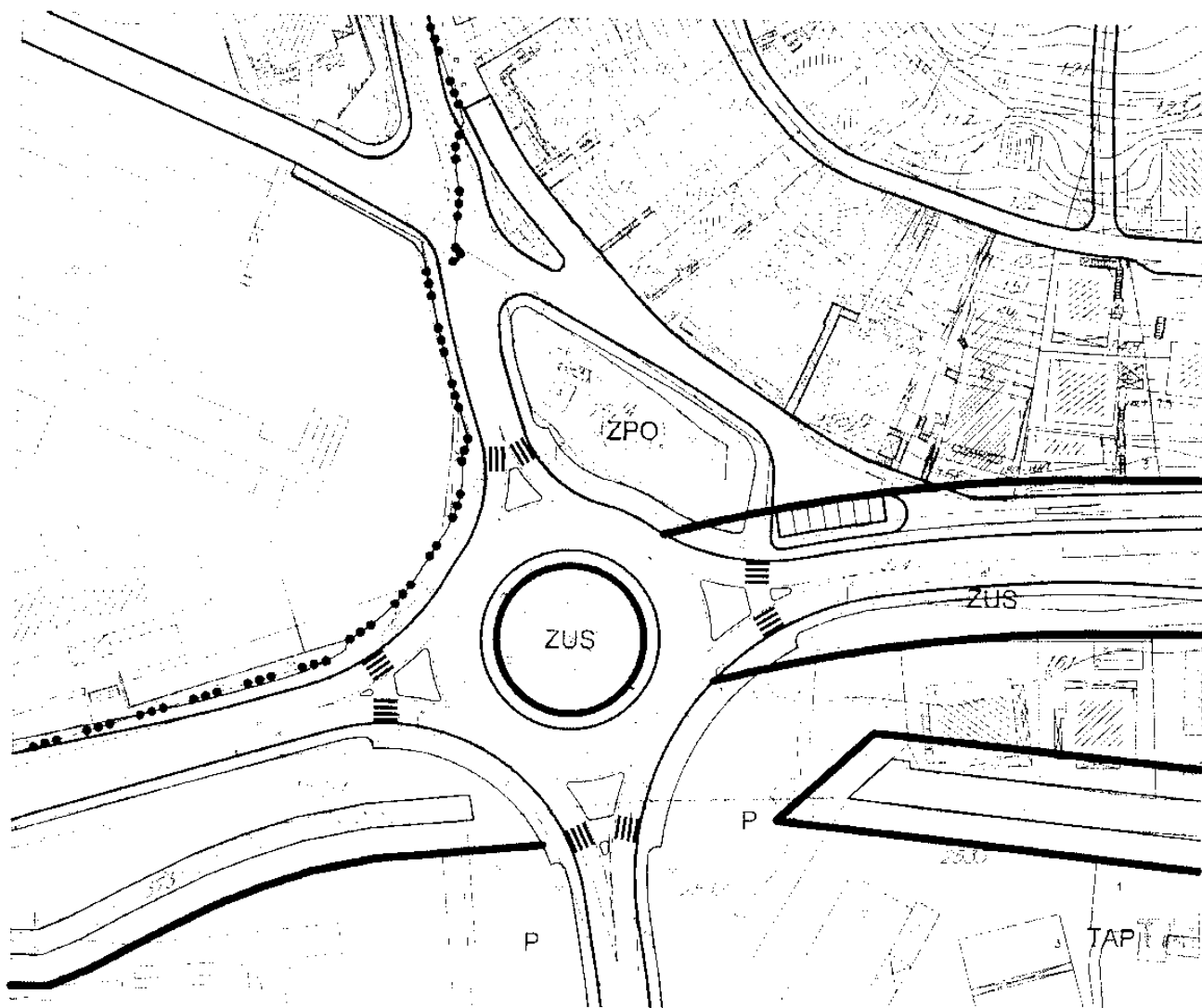
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić dipl.ing.arh.

— granica izmedju I i II zone

List 20: Vegetacija - planirano stanje,

R= 1:1000



□ kat.parc.br. 76/4 sve K.O. Podi

ZTH zelenilo rezidencijalne vile

ZOD zelenilo turističkih objekata

ZPO zelenilo poslovnih objekata

SRP sportsko-rekreativne površine

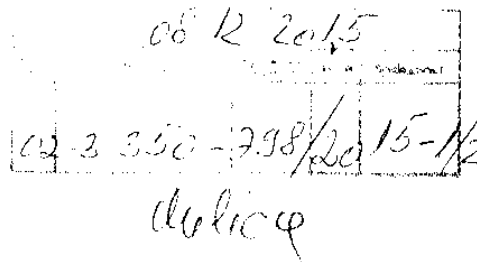
ZO zelenilo mjesne zajednice

SA zelenilo šahovske akademije

SAMOSTALNI 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



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 obezbijeden 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 objezbijediti 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 vršićese 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. Utvrdjena 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

(Milici Marić),

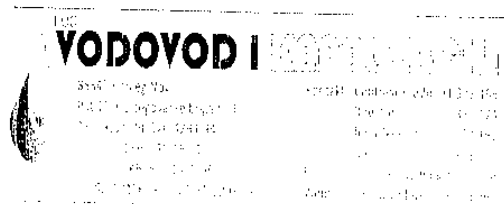
- arhivi.

Samostalni savjetnik

Milijan Mijović, dipl. inž. pom.

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

Tatjana Vuković



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

02-3-350-798/2015-1/1
Milić

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

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

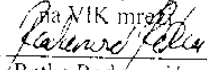
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3687/15 od 19.11.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na katastarskoj parceli broj 76/4 k.o. Podi i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-798/2015 od 17.11.2015.god.,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

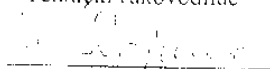
Dostavljeno :

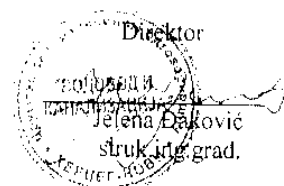
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

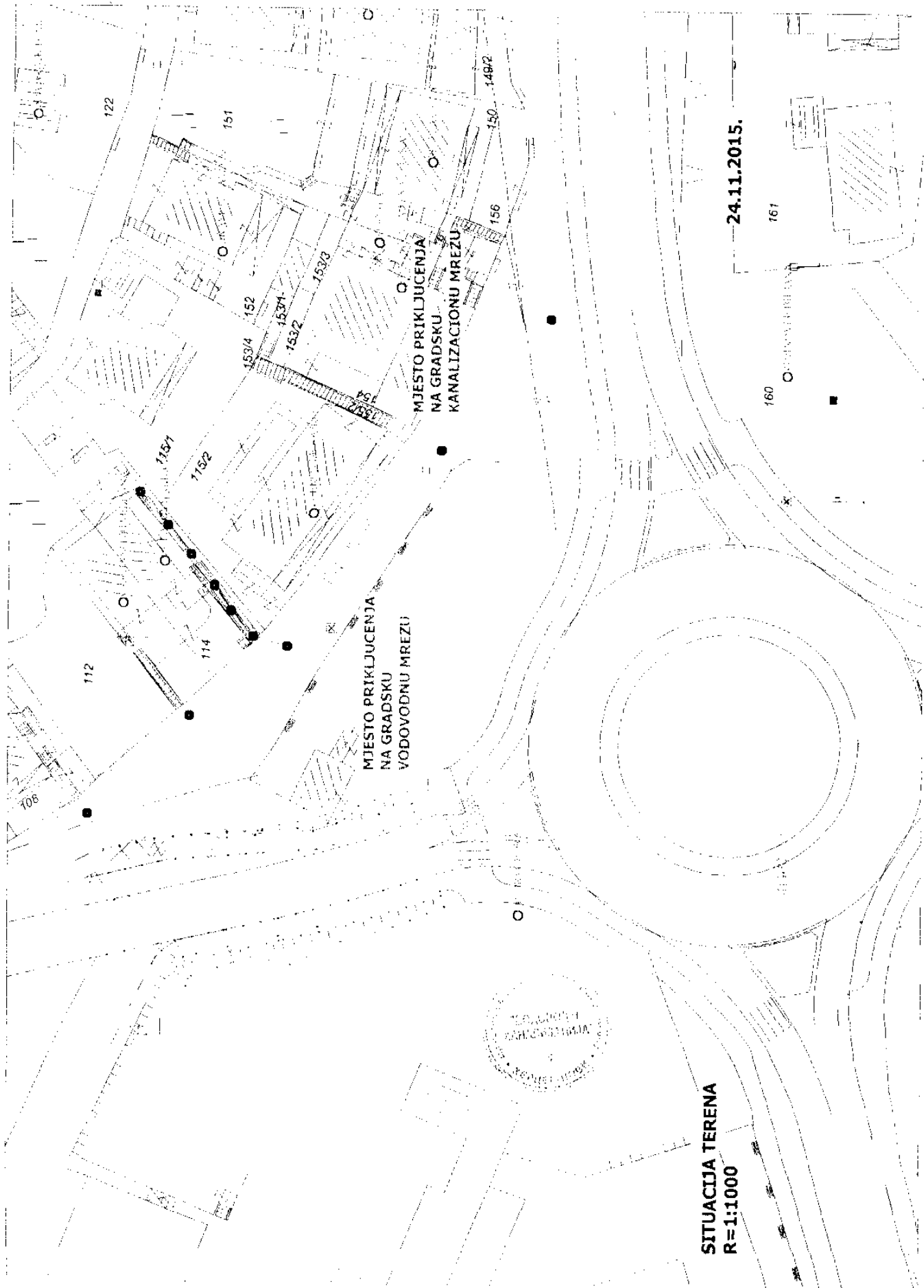
Referent za priključke

na VIK mreži

Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


Mića Stojanović
dipl.ing.grad.





SITUACIJA TERENA
R=1:1000

24.11.2015.