



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA/KOMPLEKSA

D U P:

Detaljni urbanistički plan »Podi«
(»Sl. list CG«, op. prop. br 11/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Rijbroek Rudolf, Holandija
po punomoćniku Vuković Momičila iz Herceg Novog

OBRADJIVAČ:

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 06.11.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
- Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: **02-3-350-814/2015**
Herceg Novi, 06.11.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta/kompleksa, u zoni mješovite namjene, na lokaciji:
urbanistička parcela UP 377, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj
1982 K.O. Podi , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podi« (»Sl. list CG«,
op. prop. br.11/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Rijbroek Rudolf (Maasdijak 21-22, 4284 VA Rijswijk NB iz Holandije) po punomoćju-ovjerena kopija dana 16.10.2015. godine, djelovodni broj 15143, kojim se ovlašćuje Wladimir Meijer i Momčilo Vuković za zastupanje i preduzimanje pravnih radnji između ostalog i pred ovim Sekretarijatom u postupku dobijanja urbanističko-tehničkih uslova i odobrenja za gradnju na katastarskoj 1982 K.O. Podi na Podama.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 09.10.2015. godine, pod br.: 02-3-350-814/2015.

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), Detaljni urbanistički plan "Podi" ("Sl. list CG", op. prop. br 11/13) i Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl.list CG" op.prop. br. 35/09, 21/10).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1982 K.O. Podi od 08.10.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br.1480 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9654/2015 od 09.10.2015. godine, kojim se dokazuje da su Rudolf Rijbroek, Vincent Kersten i Wladimir Meijer svi iz Holandije suvlasnici na katastarskoj parceli broj 1982 K.O. Podi, sa obimom prava redom za 86/100, 7/100 i 7/100, u površini od 9481 m², u naravi šume 2. klase, bez tereta i ograničenja;
 - Ovjerena kopija punomoćja kojim davalac punomoćja Rudolf Adriaan Rijbroek iz Holandije opunomoćuje Wladimira Meijera i Momčila Vukovića za zastupanje i preduzimanje pravnih radnji između ostalog i pred ovim Sekretarijatom u postupku dobijanja urbanističko-tehničkih uslova i odobrenja za gradnju na predmetnoj katastarskoj parceli;
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podi« (»Sl. list CG«, op. prop.br.11/13).

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.18: "Analiza postojećeg stanja-namjena površina-način korišćenja", predmetna parcela se nalazi u neizgrađenom prostoru gdje se izdvajaju površine u funkciji slobodnih ažurnih zasada.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.27: "Plan namjene površina" lokacija urbanističke parcele UP 377, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.1982 K.O. Podi, nalazi se u zoni mješovite namjene. U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera a prije svega sadržaja koji su u funkciji turizma.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u grafički prilog list br. 5: Izvod iz PPO - prirodni uslovi - seizmički rizik i seizmička nestabilnost, urbanistička parcela UP 377 se nalazi u **zoni seizmički stabilnosti**.
- Uvidom u grafički prilog list br. 6: Izvod iz PPO - prirodni uslovi - pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IV** za koju važi:
 - litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage;
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, 10° za nevezane stijene;
 - dubina do vode: 0-4,0m i više od 4,0m;
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan;
 - nosivost terena: 7-20 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, sjeverozapadni vjetar i maestral;
 - oblačnost: najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo slijedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana;
 - insolacija: osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6.6 sati. Najveći prosjek je u junu 11.5 sati, a najmanji u decembru i januaru 3.1 sat dnevno;

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele UP 377 iznosi **P= 1906,89 m²**, prema prilogu list br.29: Plan parcelacije, regulacije i utu. **UP 377** 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 377 P = 1906,89 m ² odgovara dijelu k.p. br.1982 K.O Podi		
514	y = 6546022.19	x = 4701879.34
515	y = 6546027.86	x = 4701876.60
516	y = 6546035.83	x = 4701870.48
517	y = 6546042.75	x = 4701861.61
2477	y = 6546091.72	x = 4701856.04
548	y = 6546095.58	x = 4701889.98
547	y = 6546089.18	x = 4701888.86
550	y = 6546087.88	x = 4701896.84
950	y = 6546062.93	x = 4701891.86
951	y = 6546038.18	x = 4701885.18
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu list br. 29: Plan parcelacije, regulacije i utu: 5,0 m Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.		

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na prilogu list br. 29: Plan parcelacije, regulacije i utu.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na prilogu list br. 29: Plan parcelacije, regulacije i utu.
- 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 za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

3. USLOVI ZA OBJEKAT/KOMPLEKSA 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 mješovite namjene.

Tabelarni prikaz za novoplaniranu urbanističku parcelu – zona mješovite namjene

Br. UP	Povrsina UP m ²	P pod objektom m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
UP 377	1906,89	762,76	0,4	2288,27	1,2	do 4 etaže	stanovanje (višeporodično), poslovanje u funkciji turizma

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

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

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

- Broj stambenih jedinica (ili korisna površina objekta): najviše 18 stam. jedinice, br. stan. 50;
- 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;**
 - za spratnost **P+1+Pk: 9,50 m;**
 - za spratnost **P+2: 12,00 m;**
 - za spratnost **P+2+Pk: 13,50 m;**
- U okviru mješovite namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera a prije svega sadržaja koji su u funkciji turizma;
- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji;
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu;
- Ukoliko se planira izgradnja kompleksa moguća je fazna gradnja, koja je planom definisana na sljedeći način: „Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.“, odnosno definisana odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata;
- Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa sjmernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje, a koje prati zadatu namenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane i dr.)

- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja potkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.
- U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dela parcele bude zelenilo ili površine za igru dece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.
- Suteranom se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namjene.
- 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 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. 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 ravnim pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu.
- U grafičkim priložima date su zone gradnje u okviru kojih se mogu postavljati objekti ili organizovati kompleksi.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

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

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u

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

- **Krovni pokrivač:** kupa kanalica ili mediteran crijep ;
 - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
 - **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
 - **Oluci** - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
 - **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. 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:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne sme biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kamena ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim planom, tj. planirati zelenilo individualnih stambenih objekata/**ZO**. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponovani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.
- Zelenilo individualnih stambenih objekata/**ZO**: Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg-Novog, iznaći način da se

postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem i zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa pužavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je 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 sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05, Sl.list CG”, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13) odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat.;
- Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list RCG”, br. 34/14), kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd. ;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10 istog zakona.
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05, „Sl.list CG”, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13) 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);

- e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) 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 RCG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/07, „Sl.list CG”, br. 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).

7. INFRASTRUKTURA:

• Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu list 28. – Plan saobraćaja, odnosno prema dostavljenim saobraćajno-tehničkim uslovima Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštiti životne sredine – Odjeljenja za saobraćaj, puteve i infrastrukturu br. 02-3-231-339/2015 od 20.10.2015.godine;
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru slododnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.
- 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 svetlom 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.
- Potreban broj parking mjesta za UP 377 prikazan je u sljedećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan
Turizam (hoteli)	1 PM na 2 do 4 sobe
Turizam (hotel apartmanskog tipa)	1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje i administracija	1PM na 60 m2

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
 - Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
 - Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.
- **Elektroinstalacije:**
- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova, prilog list br. 32 – Plan elektroenergetske infrastrukture - planirano stanje;

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova, prilog list br. 33 – Plan telekomunikacione infrastrukture - planirano stanje;

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova prilog list br. 31 – Plan hidrotehničke infrastrukture - planirano stanje;
- Prema dostavljenom odgovoru na zahtjev za dobijanje projektansko vodovodnih i kanalizacionih uslova od DOO " Vodovoda i kanalizacije" Herceg Novi br. 05-3254/15 od 04.11.2015.godine, predmetni objekat/kompleks se 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, 47/11, 48/15).

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

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

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, 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 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju (“Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (“Sl. list RCG”, broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/07, “Sl.list CG”, br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a,zatim Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, br. 05-3254/15 od 04.11.2015.godine, saobraćajno-tehničkim uslovi Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštiti životne sredine – Odjeljenja za saobraćaj, puteve i infrastrukturu, br.02-3-231-339/2015 od 20.10.2015.godine.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 377 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13);**
 - 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 UT uslova.**

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

Dragica Damjanovic dipl.ing.građ.

Dragica Damjanovic

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardasevic dipl. ing.građ.

Vladimir Gardasevic

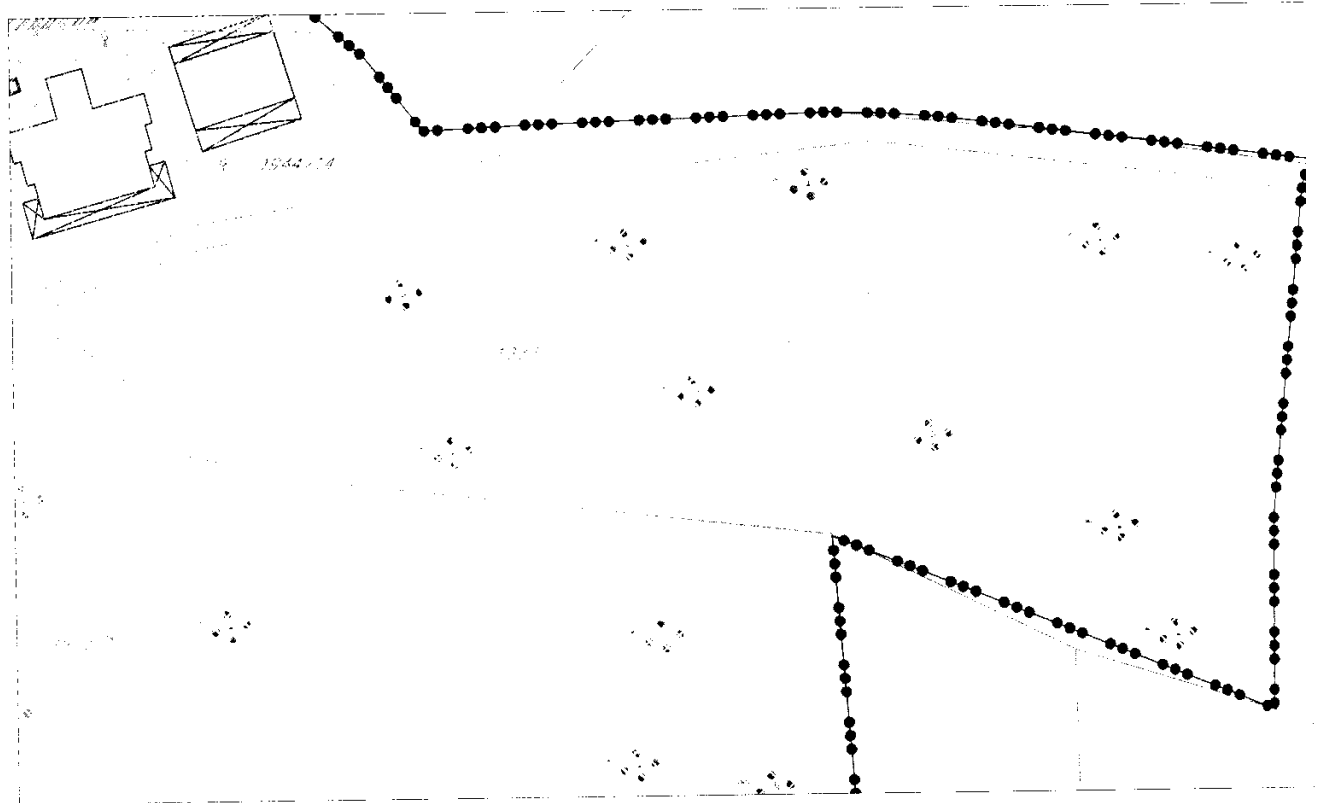
DOSTAVITI:

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

SEKRETAR

arh. Mladen Kadić dipl. ing.

Mladen Kadic



□ kat.parc.br. 1982 K.O. Podi

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOŠTALNI SAVJETNIK
Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović

SPORT I REKREACIJA

igralište

VERSKI OBJEKTI

Crkva Sv. Sergija i Vakhra

GROBLJE

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

površine telekomunikacione infrastrukture

površine hidrotehničke infrastrukture

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

trgovište

maslinjaci

bašte

slobodni baštini zasadi

autonomno zelenilo

autonomno zelenilo devastiranoog karaktera

POVRŠINSKE VODE

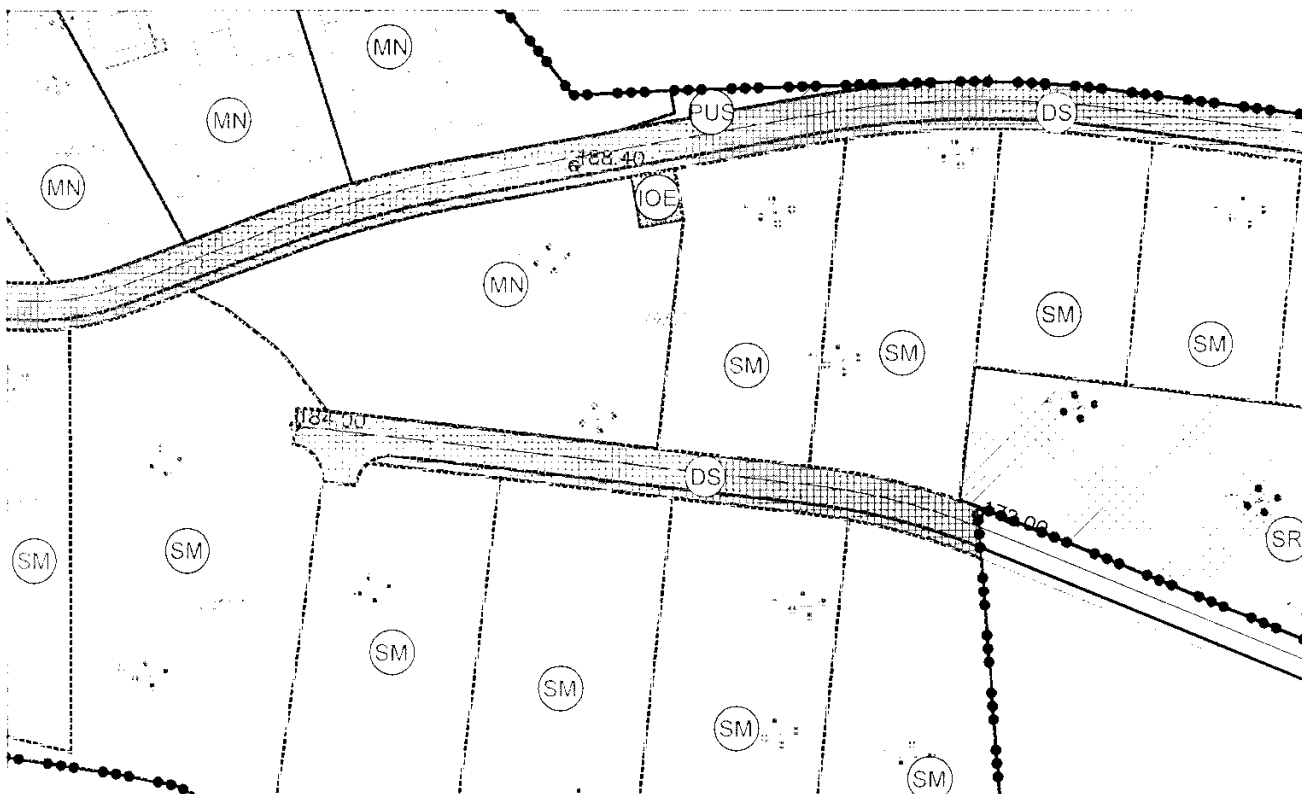
potok

ucevijen kanal

Izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 27: Namjena površina - planirano stanje,

R= 1:1000



□ dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović

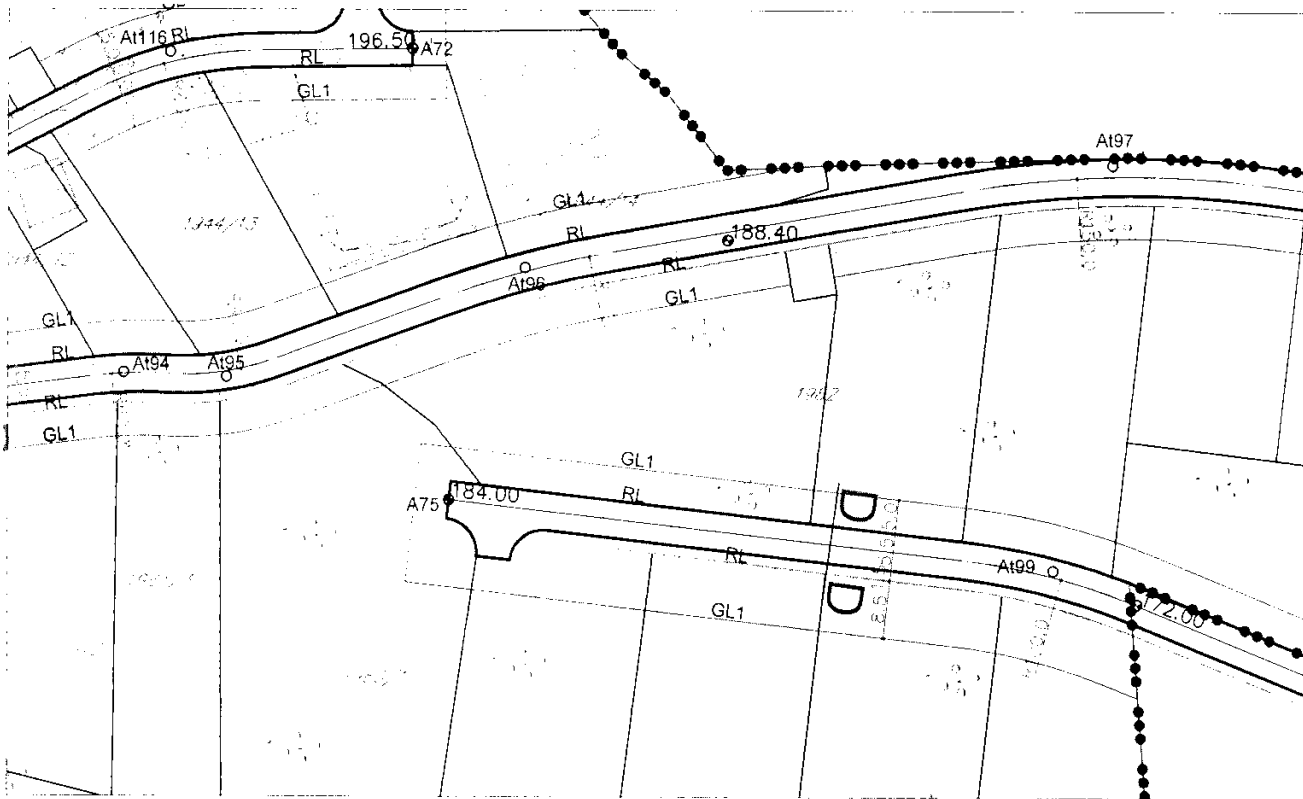
LEGENDA

- POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
- POVRŠINA ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU: osnovna škola
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINA ZA VERSKE OBJEKTE
 - Crkva Sv. Sergija i Vakhla - groblje
- POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - Površine elektroenergetske infrastrukture
 - Površine telekomunikacione infrastrukture
 - Površine hidrotehničke infrastrukture
 - POVRŠINE KOPNENIH VODA: voda
 - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
 - Površine za pejzažno uređenje, javne namene
 - Površine za pejzažno uređenje, specijalne namene
 - Autohtona vegetacija

Izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 28: Plan saobraćaja,

R= 1:1000



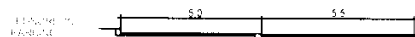
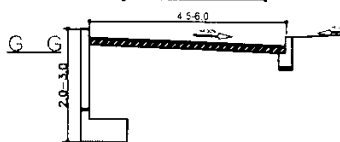
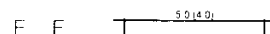
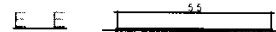
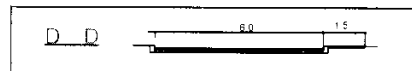
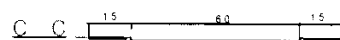
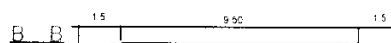
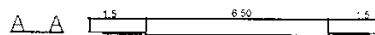
○ dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.grad.

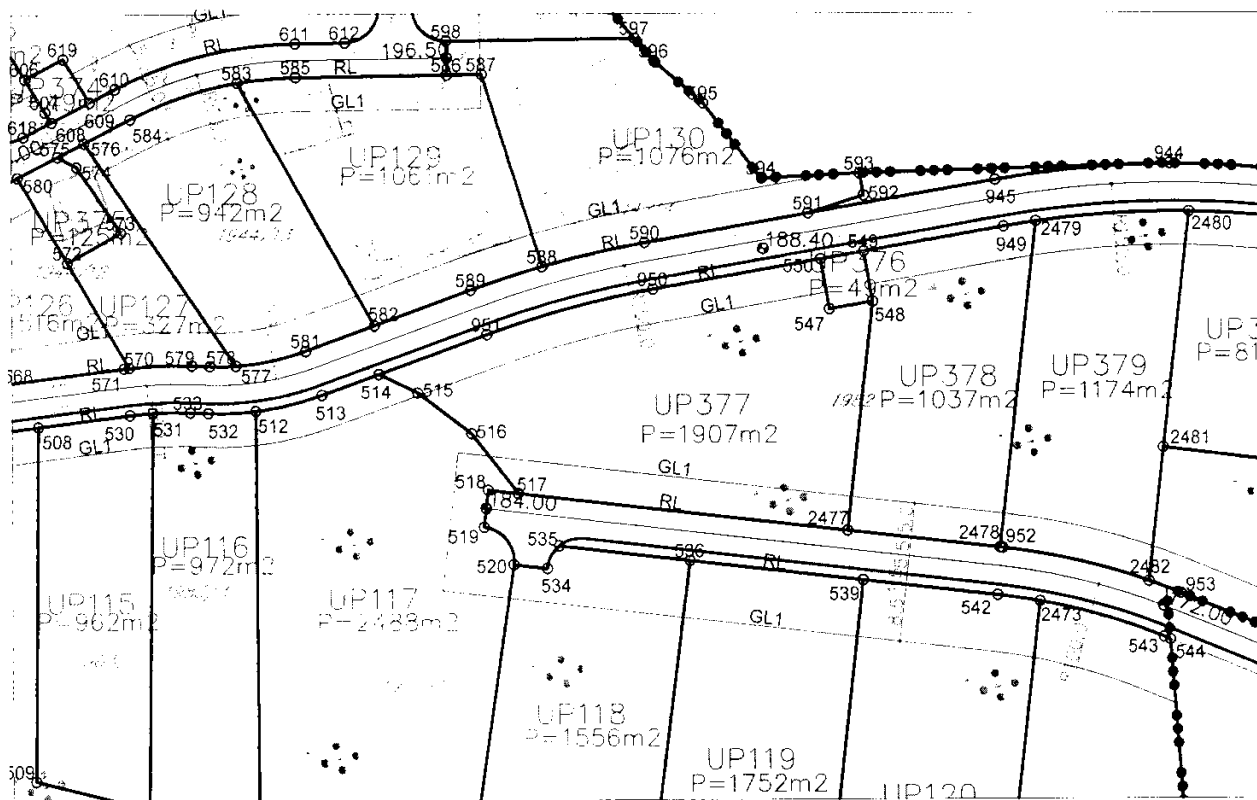
Dragica Damjanović



Izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 29: Plan parcelacije, regulacije i utu

R= 1:1000



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc.br. UP 377

LEGENDA:

PARCELACIJA

- GL1 Građevinska linija
- RL Regulaciona linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- UP 1 Oznaka urbanističke parcele
- P=874m² Površina urbanističke parcele

POVRŠINE KOPNENIH VODA

- Potok
- POVRŠINE JAVNE NAMENE
- ZONA ZAŠTITE DALEKOVODA

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

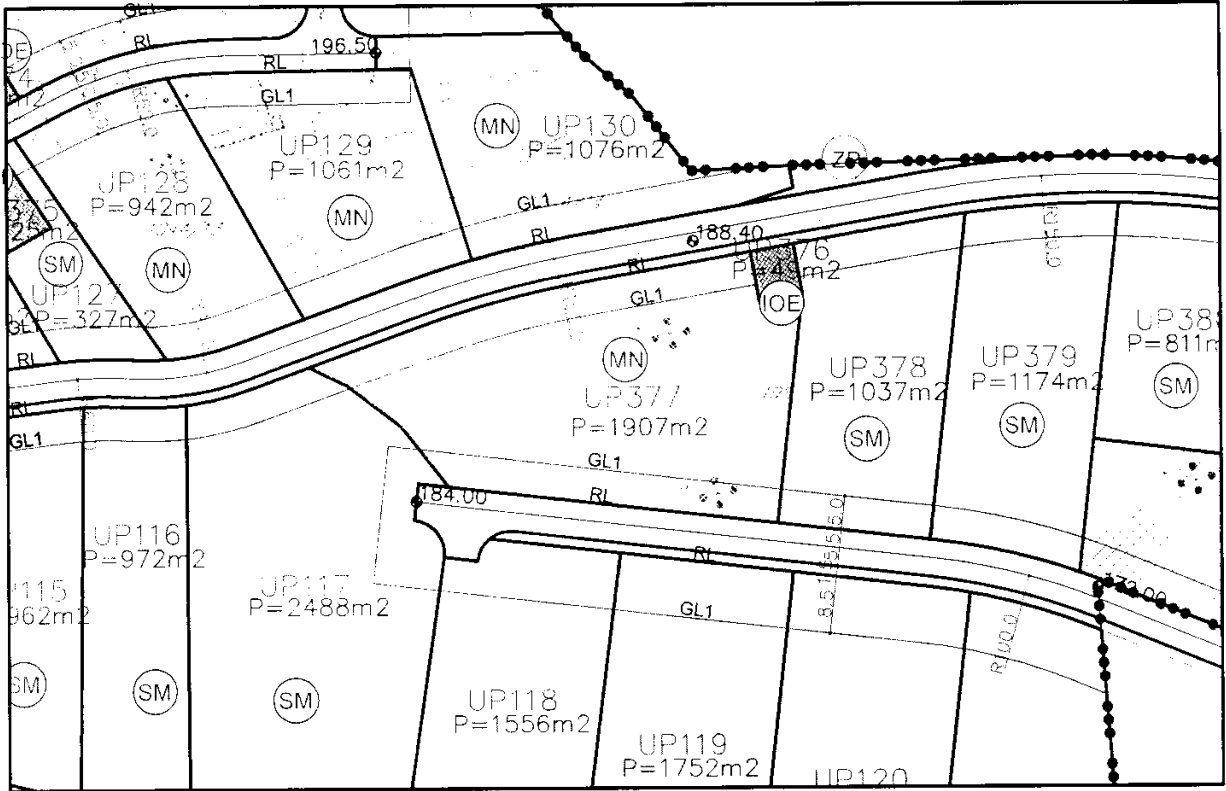
Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović

Izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl.list CG o.p." br. 11/13)

List 30: Smernice za sprovođenje planskog dokumenta,

R= 1:1000



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc.br. UP 377

LEGENDA

POVRŠINE ZA SPOSREDAVANJE MJEŠOVITIH NAMJENA

- Porodično stanovanje u tradicionalnim i tradicionalnim mjestima
- Porodično stanovanje u tradicionalnim mjestima
- Porodično stanovanje - nova gradnja

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- POVRŠINE ZA GENERALNE DEJAVNOSTI

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- Osnovna škola
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

POVRŠINA ZA VERSKE OBJEKTE

- Crkva Sv. Srećka - Vrhovci (grobje)

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- Površine električne energije i infrastrukture
- Površine električne energije i infrastrukture
- Površine prirodnih i kulturnih spomenika

POVRŠINE NEKVALIFIKIRANIH ZAVJETA

- Hotok

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE I ZAVJETA

- višefunkcijski park
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE I ZAVJETA

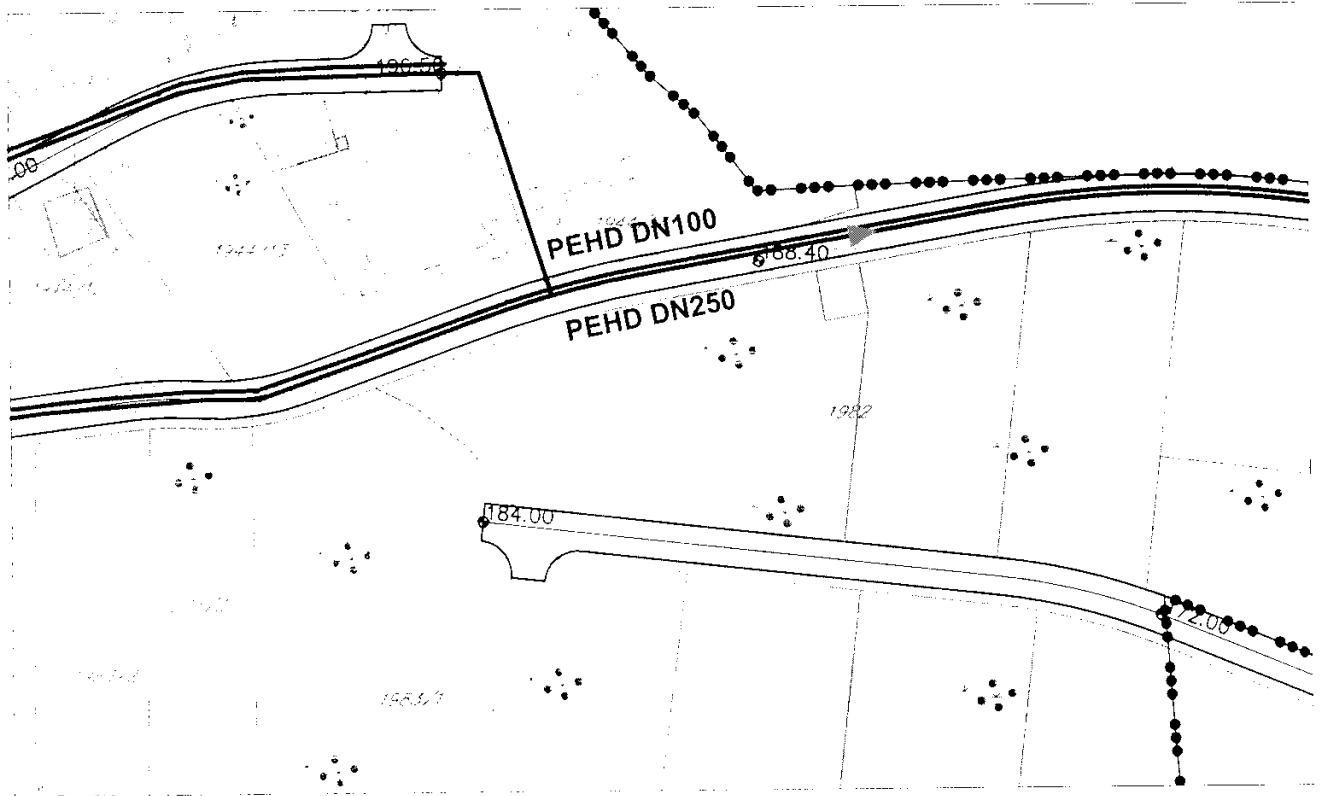
- zelenilo u parkovima

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK







Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc. UP 377

LEGENDA:

-  Postojeća vodovodna mreža
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeći rezervoar
-  Planirana vodovodna mreža
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija

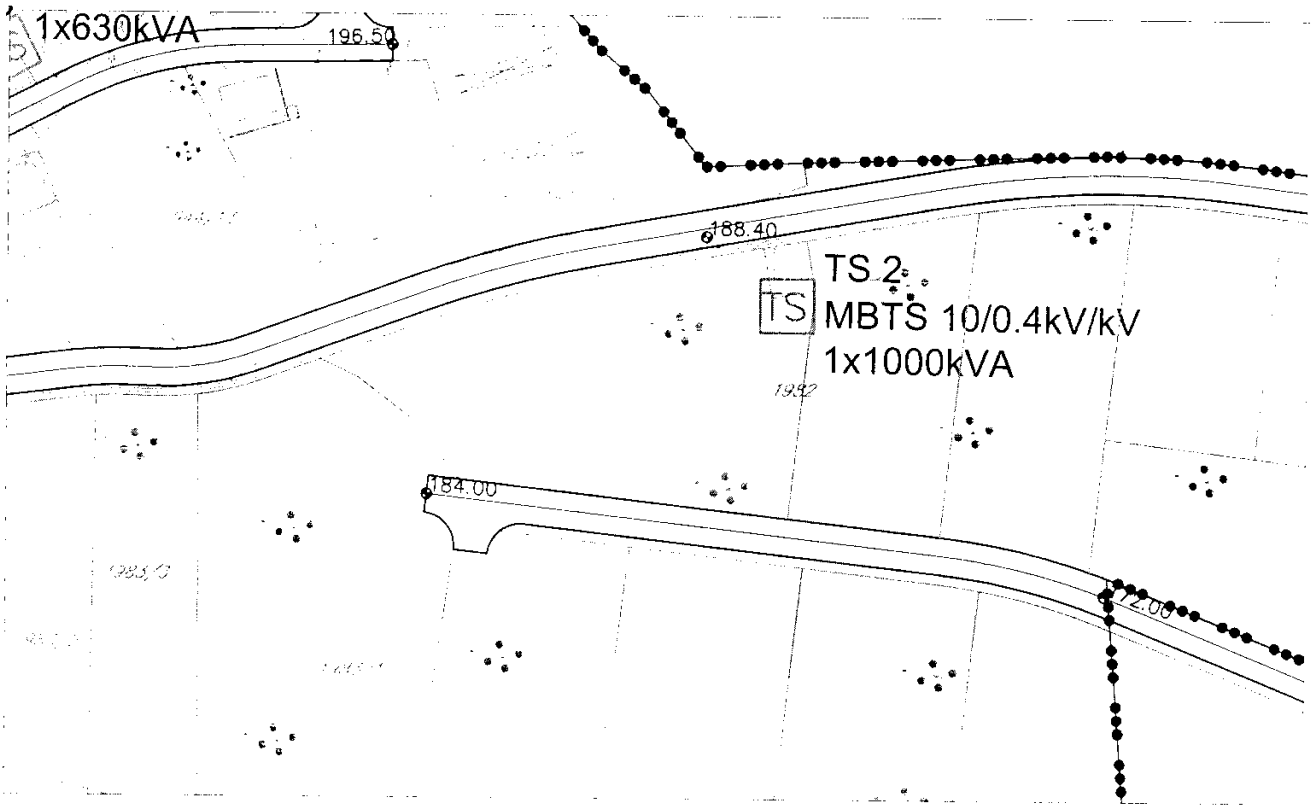
U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

POVRŠINE KOPNENIH VODA

-  Potok

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc. UP 377

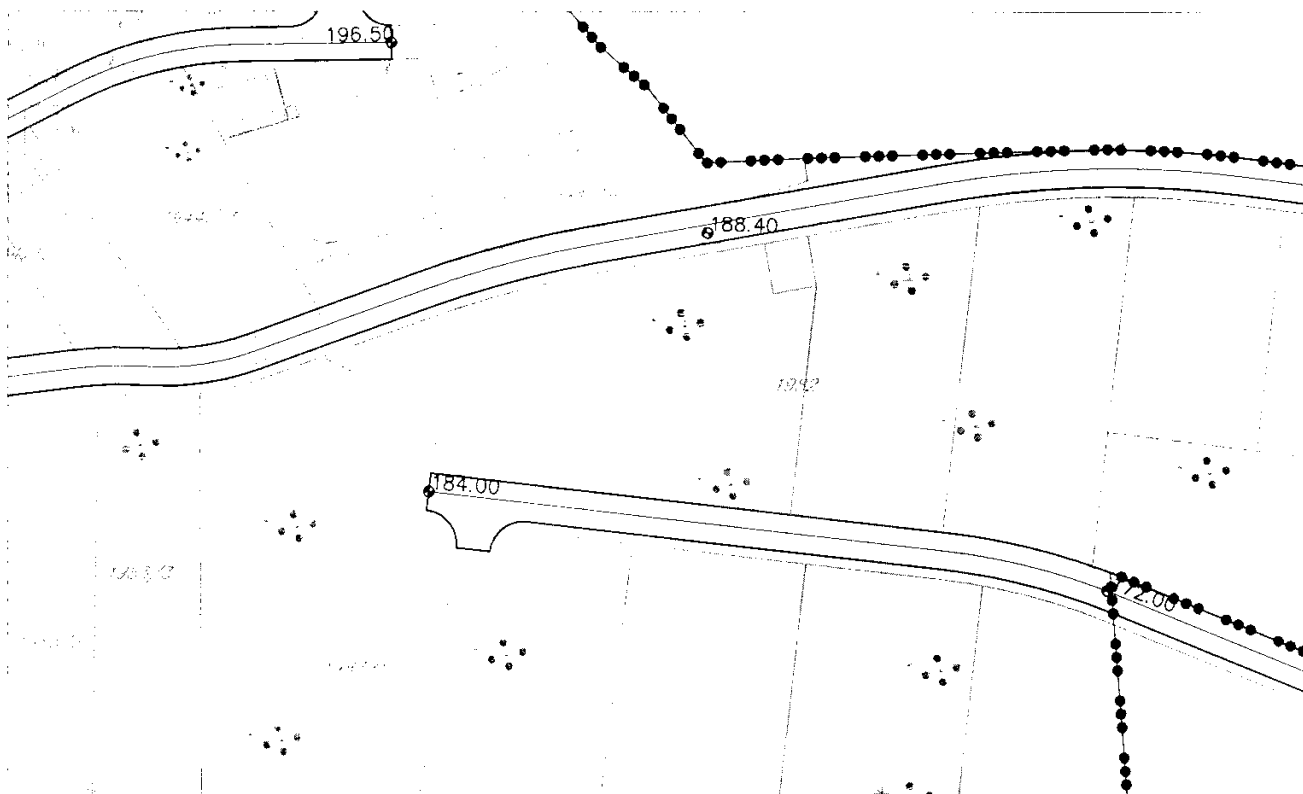
LEGENDA.

- Postojeći 110 kV dalekovod
- Postojeći 10 kV elektrovod
- Postojeća niskonaponska mreža
- TS Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV
- Planirani 10kV-ni kabal
- TS Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV
- Postojeći 10 kV elektrovod koji se ukida

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.građ.



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc. UP 377

LEGENDA:

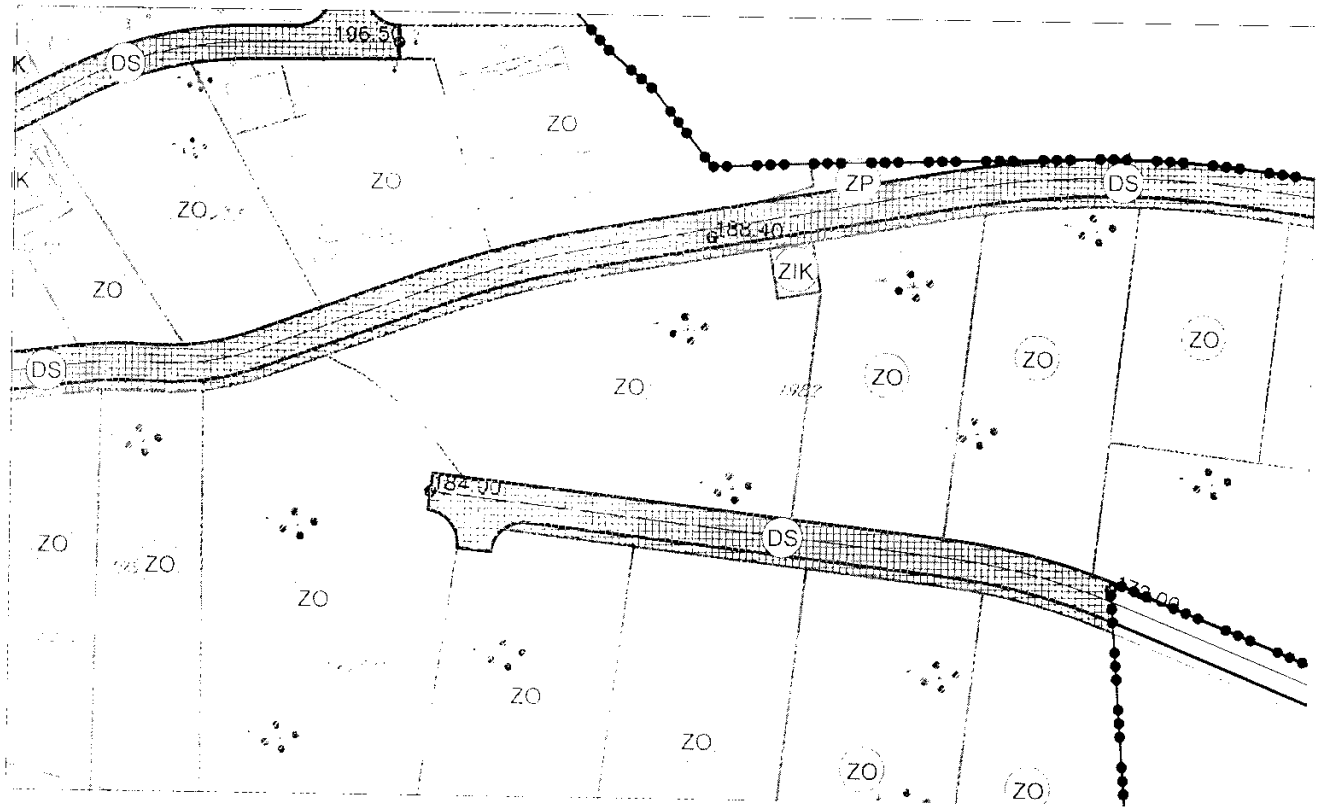
- TK podzemni vod viseg reda
- TK podzemni vod
- ☒ postojeća telefonska centrala
- ☒ postojeće TK okno
- ☒ postojeća TT koncentracija
- ☒ planirano TK okno
- ☒ planirana TK kanalizacija 2xPVC prečka 110mm
- BT bazna stanica mobilne telefonije

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović



- dio kat.parc.br. 1982 K.O. Podi
- urb.parc. UP 377

LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

- višerakionalni park
- skvira
- zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENI NAMJENE

- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo verskih objekata
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo objekata prosvete
- sportsko-rekreativne površine

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- zaštitni pojasevi
- zelenilo infrastrukture
- AUTOHTONA VEGETACIJA

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

- maslinjac, voćnjak, livade, pašta

- DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Zona zaštite dalekovoda

U Herceg Novom, 06.11.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Dragica Damjanović dipl.ing.građ.

Dragica Damjanović

