



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU PORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA

D U P: Detaljni urbanistički plan »Kumbor«
(»Sl. list CG, op. prop. « br 36/13)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Đilović Nikola

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 12.11.2015. 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: 02-3-350-875/2015
Herceg Novi, 12.11.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta, u zoni stanovanja male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP190, koja se sastoji od najvećeg dijela katastarske parcele broj 530/3, i dijelova kat.par. br. 530/1 i 524 sve K.O. Kumbor, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG, op. prop. « br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đilović Nikola iz Herceg Novog
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 16.10.2015. godine, pod br.: 02-3-350-875/2015.

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 "Kumbor" ("Sl. list CG", op. prop. br 36/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 530/3 k.o. Kumbor od 23.10.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.633 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9760/2015 od 15.10.2015. godine, kojim se dokazuje da je Đilović Nikola isključivi vlasnik katastarske parcele broj 530/3 k.o. Kumbor, u površini od 765 m², katastarski evidentirana kao voćnjak 2. klase, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG, op. prop. « br.36/13).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.06: "Namjena površina- postojeće stanje", na predmetnoj parceli postoji prirodno zelenilo.
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.08: "Planirana namjena površina" predmetna parcela se nalazi u **zoni stanovanja male gustine.**

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti..**
- Uvidom u kartu 3b: 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, do 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 : 41% tišina, E-SE-NW

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP190** iznosi **P= 777 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP190** 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 190 P = 777 m ² odgovara dijelu k.p. br.530/3,530/1 i 524 K.O Kumbor		
1.	y = 6549617.1990	x = 4699679.7425
2.	y = 6549607.9000	x = 4699679.1900
3.	y = 6549606.5096	x = 4699664.1155
4.	y = 6549617.4382	x = 4699662.5029
5.	y = 6549628.9057	x = 4699660.8060
6.	y = 6549632.3969	x = 4699661.7608
7.	y = 6549634.0557	x = 4699664.9778
8.	y = 6549634.8291	x = 4699676.3599
9.	y = 6549634.9902	x = 4699678.8547
10.	y = 6549635.6800	x = 4699691.0609
11.	y = 6549634.6295	x = 4699694.2407
12.	y = 6549631.6736	x = 4699695.8144
13.	y = 6549621.5709	x = 4699696.9094
Građevinska linija		
I	y = 6549632.7748	x = 4699692.6775
II	y = 6549630.9600	x = 4699663.5346

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9 Planu parcelacije, regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9 Planu parcelacije, regulacije.
- **Minimalna udaljenost** slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je
 - U izgrađenim djelovima naselja – 2,5 m
 - U neizgrađenim djelovima naselja – 3,0 m

- U izgrađenim djelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5m, pri čemu je neophodna saglasnot vlasnika susjedne parcele.
- **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 potoječeg 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 najisturenijeg dijela objekta).

*R.L.- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

3. USLOVI ZA OBJEKAT NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- U zoni stanovanja male gustine planira se gradnja porodičnih stambenih objekata sa sadržajima poslovanja. Predviđeni sadržaji poslovanja su oni koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i sl, usluge, trgovina, ugostiteljstvo...). Odnos stanovanja i djelatnosti komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može d aide do 40% (stanovanje):60%(djelatnosti)

- **Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8**

- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0,4**

* 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 zapremine 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**.

- **Maksimalna bruto površina objekta: 300 m²**

- Spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:

- o Objekti na terenu nagiba <10° P+1 ili P+Pk
- o Objekti na terenu nagiba 10°- 20° S+P+1 ili S+P+Pk
- o Objekti na terenu nagiba >20° 2S+P

Broj podrumskih etaža je neograničen

- 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;**

- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

- U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje na prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

- Suterenom se smatra dio 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 namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...).Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°,dozvoljena je gradnja dva suterena.

- Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

- Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost I izgrađenosti.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.
- Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

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

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i 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 raven 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. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i rovodnih, 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 ravnih 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 ovičeni 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 smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene. Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:** Zelenilo individualnih stambenih objekata/ ZO
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **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.
- U okviru zone stanovanja niske gustine moguća je izgradnja porodičnih stambenih objekata uz uslov maksimalne zaštite postojećih zasađa maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) koji karakterišu ovaj ambijent. Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu (Sl.List RCG br. 055/03). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasađe masline (i primorskog bora).
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

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

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže koja je data na graf. prilogu . list 10 – Plan saobraćaja
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.

- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina.
- 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 svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački 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 UP190 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambenoj jedinici
Uslužne djelatnosti	1PM/ 50m2 uslužnih djelatnosti

- 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.

• Elektroinstalacije:

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

• Telekomunikacione instalacije :

- 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

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

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

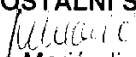
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Pобоljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili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

9. OSTALI USLOVI:

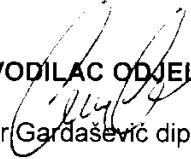
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 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 CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a,zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 190 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:


Milica Marić, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardasević dipl. ing.gradj.

DOSTAVITI:

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

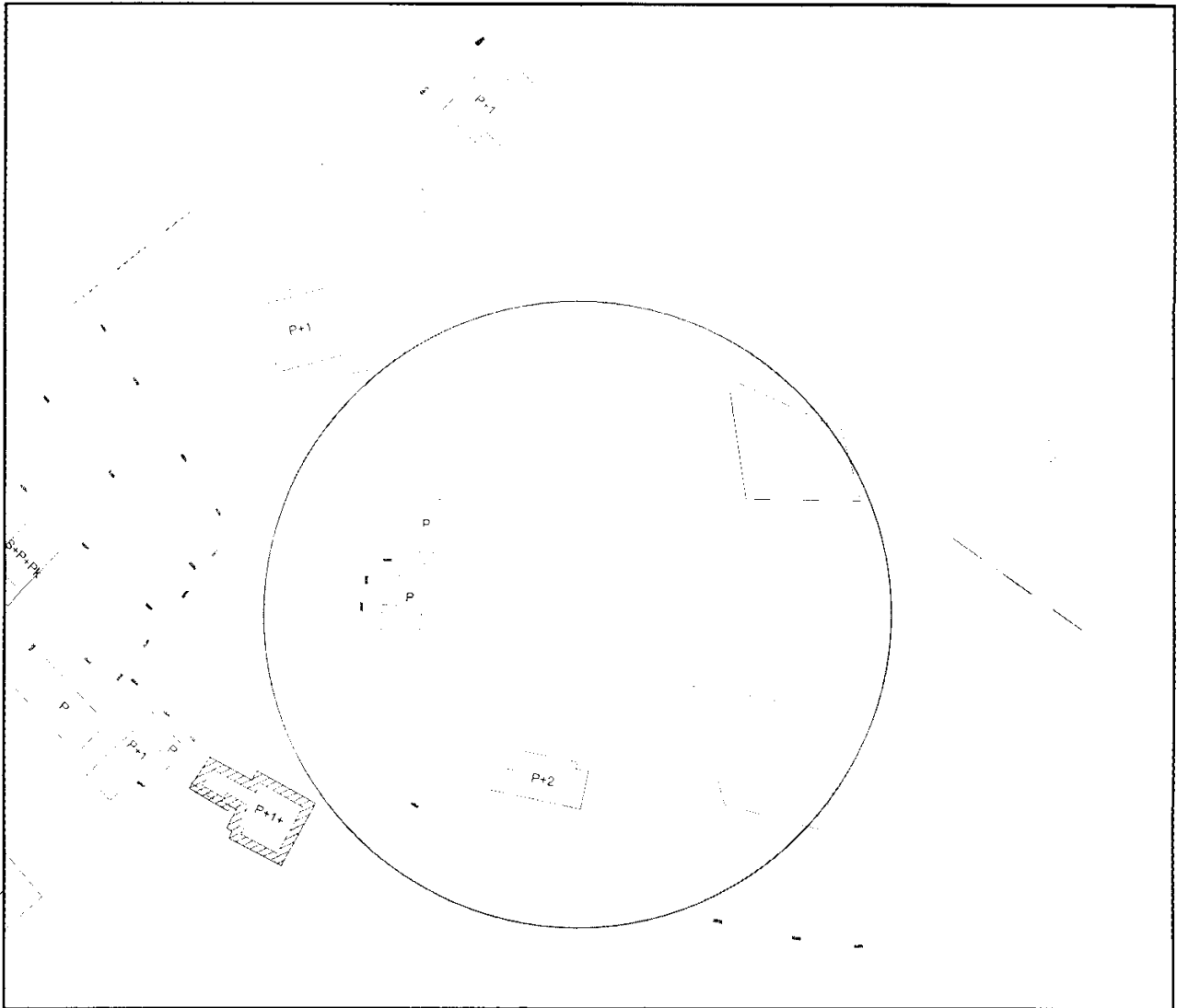
SEKRETAR


arh. Mladen Kadić dipl. ing.

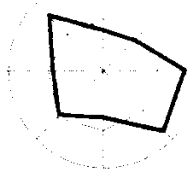
Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 05 - FIZIČKA STRUKTURA,

R 1:1000



□ kat. parcele 530/3 K.O.Kumbor
UP190



SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
Milica Maric, dipl.ing, arh.

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

porodični stambeni objekti



višeporodični stambeni objekti



stambeni objekti sa poslovnim sadržajima



turističko ugostiteljski objekti

infrastrukturni objekti



objekti u izgradnji

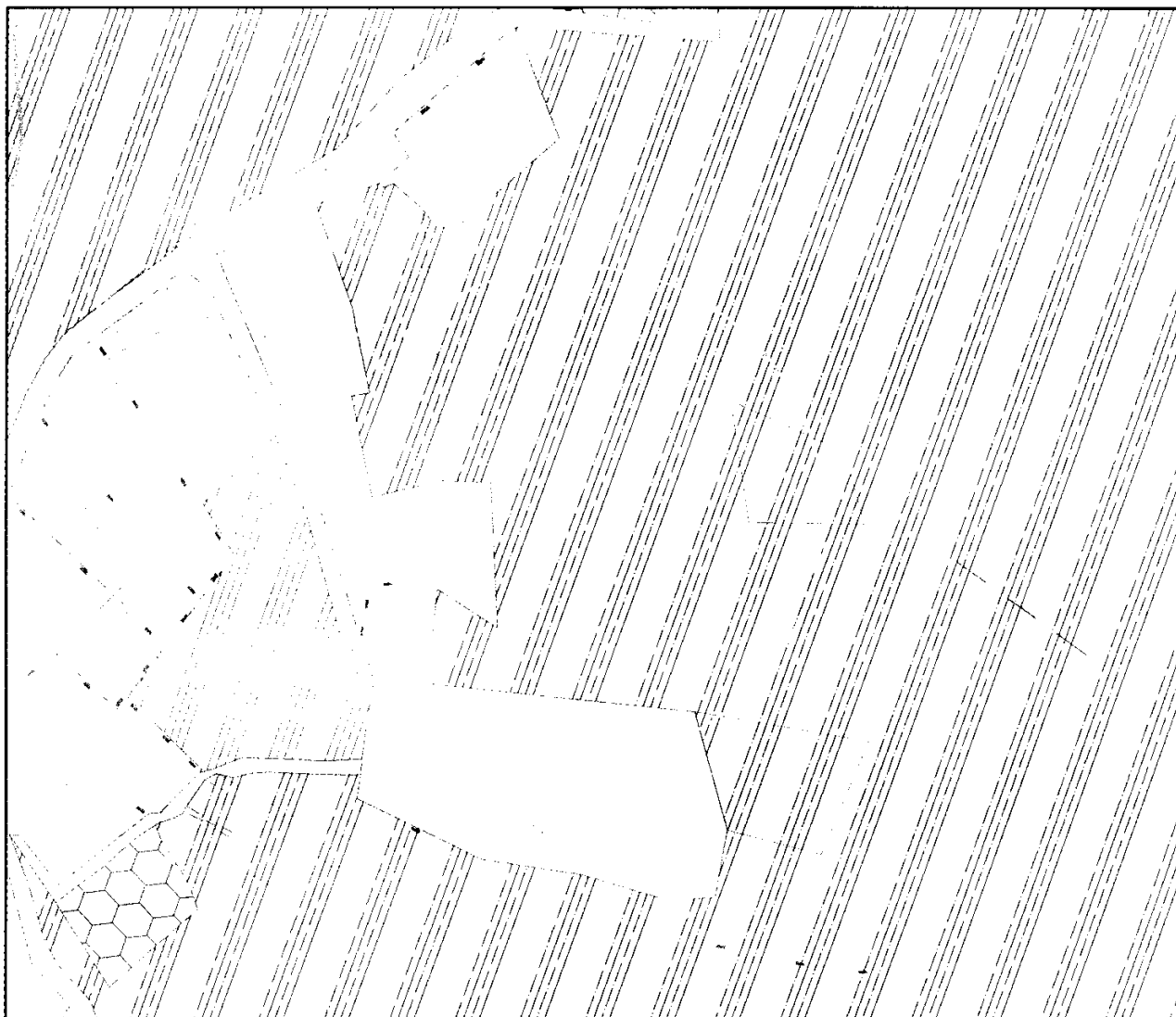
rusevina

ostali objekti

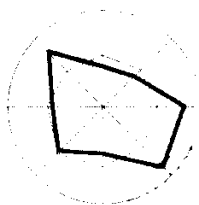
Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 6 - POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor



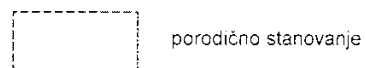
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

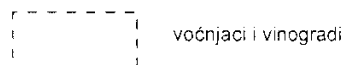
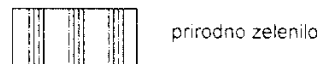
U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

LEGENDA

IZGRAĐENE POVRŠINE



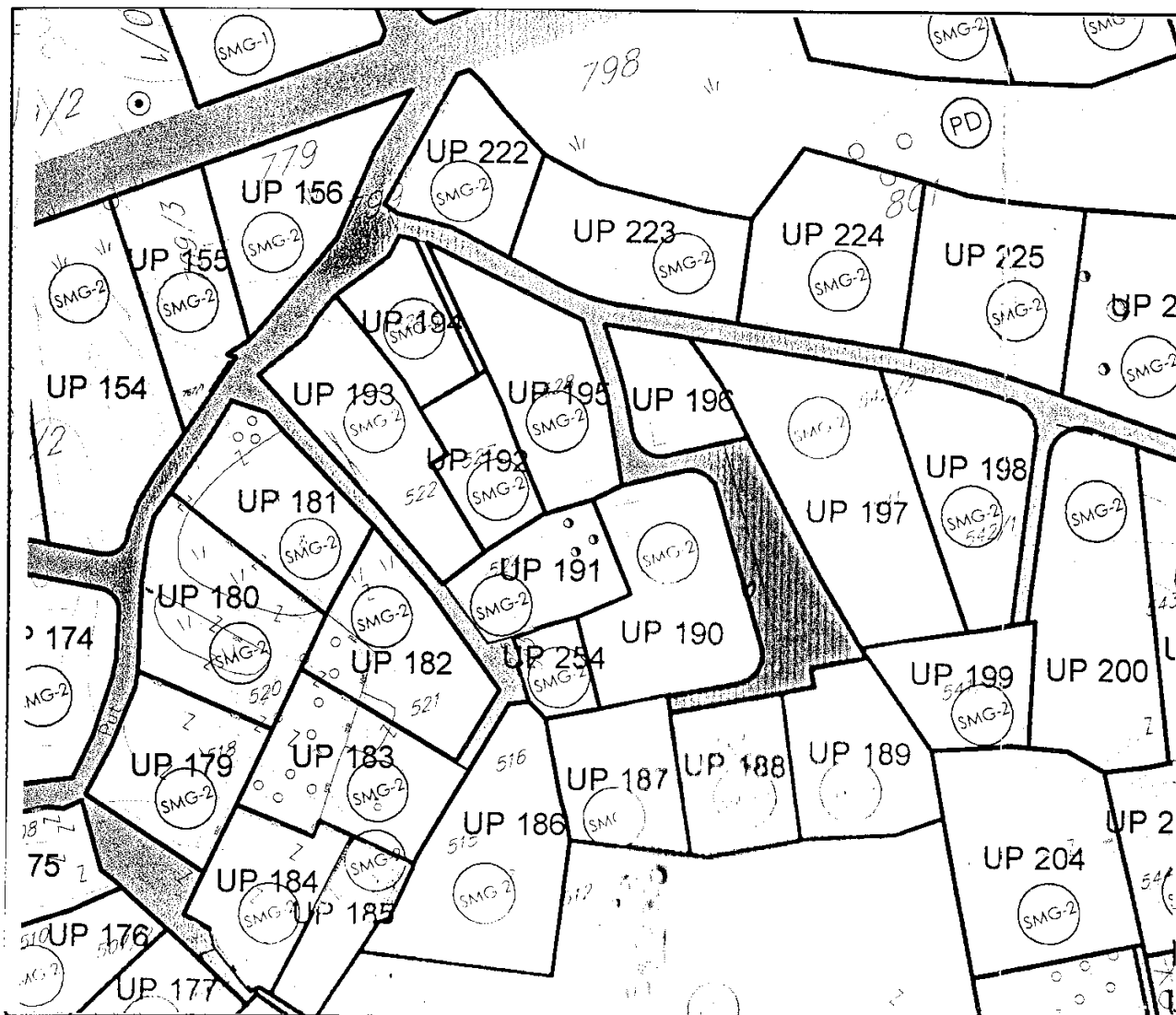
NEIZGRAĐENE POVRŠINE



Grafički prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 8 - PLAN NAMJENA POVRŠINA,

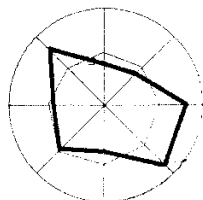
R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor

LEGENDA

SMG-2 stanovanje male gustine



SAMOSTALNI SAVJETNIK

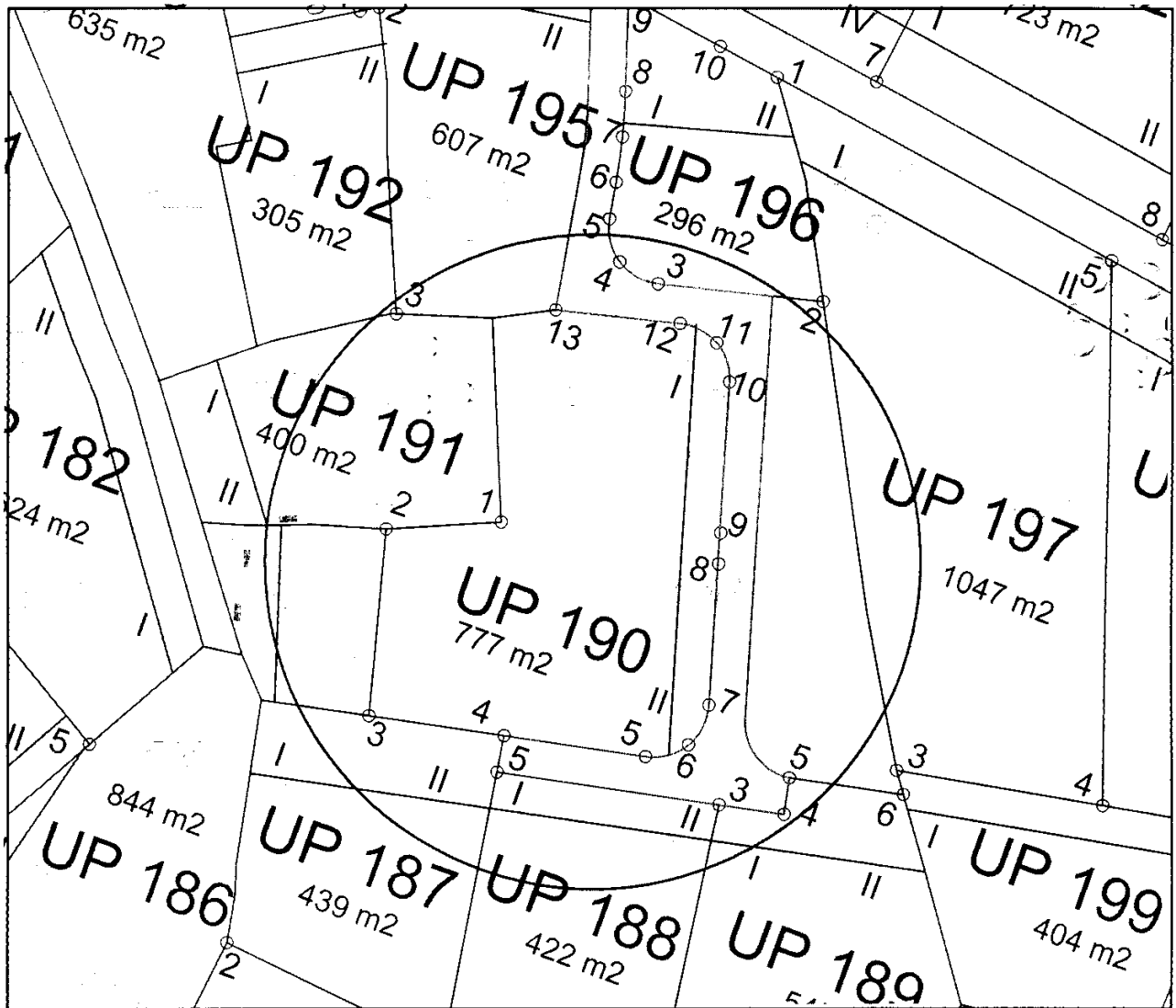
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
 („Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)










List broj 9 - PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE

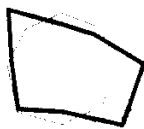
R 1: 500



▭ urb. parcele UP 190

LEGENDA:

-  zona z2
-  granica urbanističke parcele
-  oznaka urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  granične tačke urbanističke parcele
-  granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
-  građevinska linija
-  granične tačke građevinske linije
-  kote nivelete



SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
 Milica Marić, dipl. ing. arh.

U Hercegov - Novom, 12.11.2015. godine

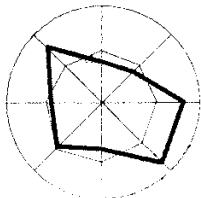
Grafički prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 10 - SAOBRAĆAJ- PLAN REGULACIJE,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor



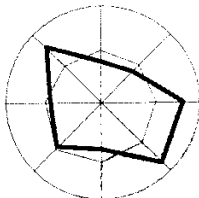
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
Milica Maric, dipl.ing.arh.

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine



-UP190 K.O.Kumbor



SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
 Milica Maric, dipl.ing.arh.

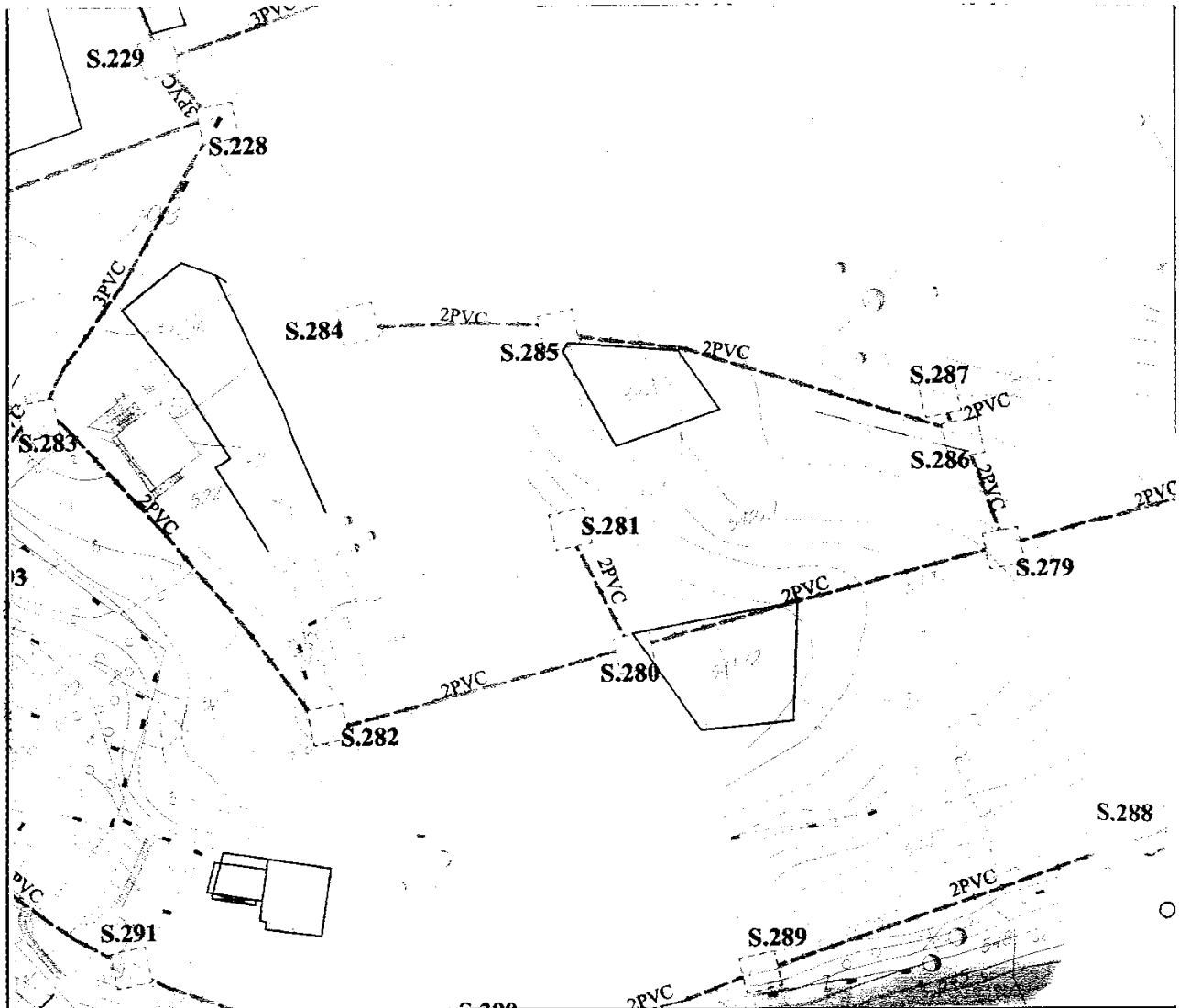
U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

LEGENDA

- postojeći dalekovod 35 kV
- postojeći dalekovod 10 kV
- postojeći 10 kV podzemni kablovi
- planirani 35 kV podzemni kablovi
- planirani 10 kV podzemni kablovi
- ▲ postojeća trafostanica
- ◻ planirana trafostanica






Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
 („Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)
 List broj 16 - TELEKOMUNIKACIJE- PLANIRANO STANJE,

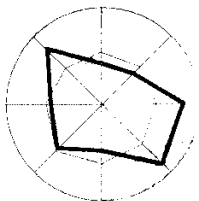
R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor

LEGENDA

-  PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
-  PLANIRANO TK OKNO
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
-  BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI



SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh.

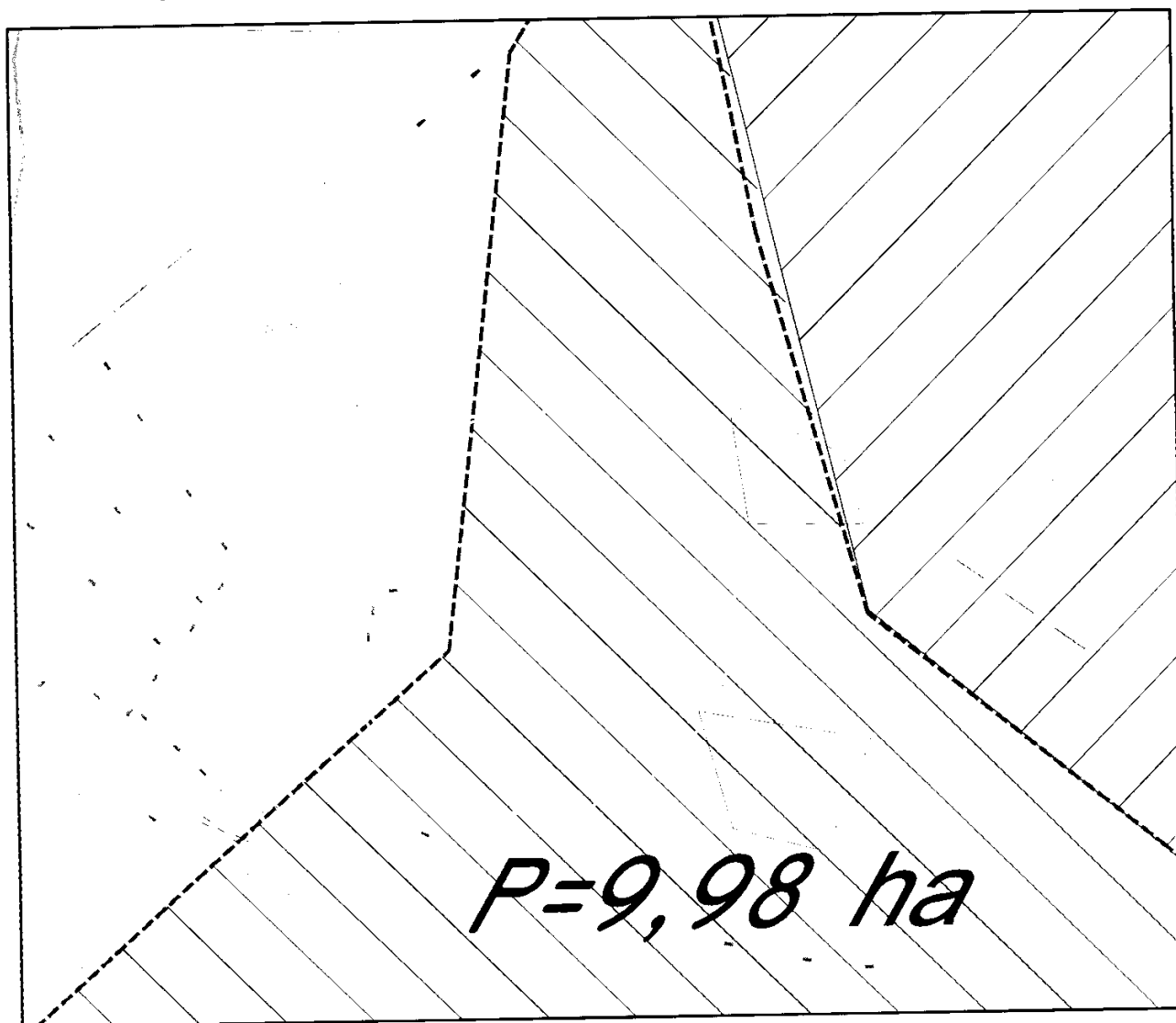
U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

broj: 02-3-350-875/2015

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

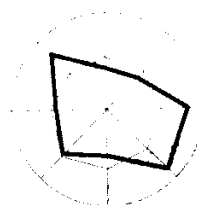
List broj 20 - SLIVNE POVRŠINE,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor

LEGENDA



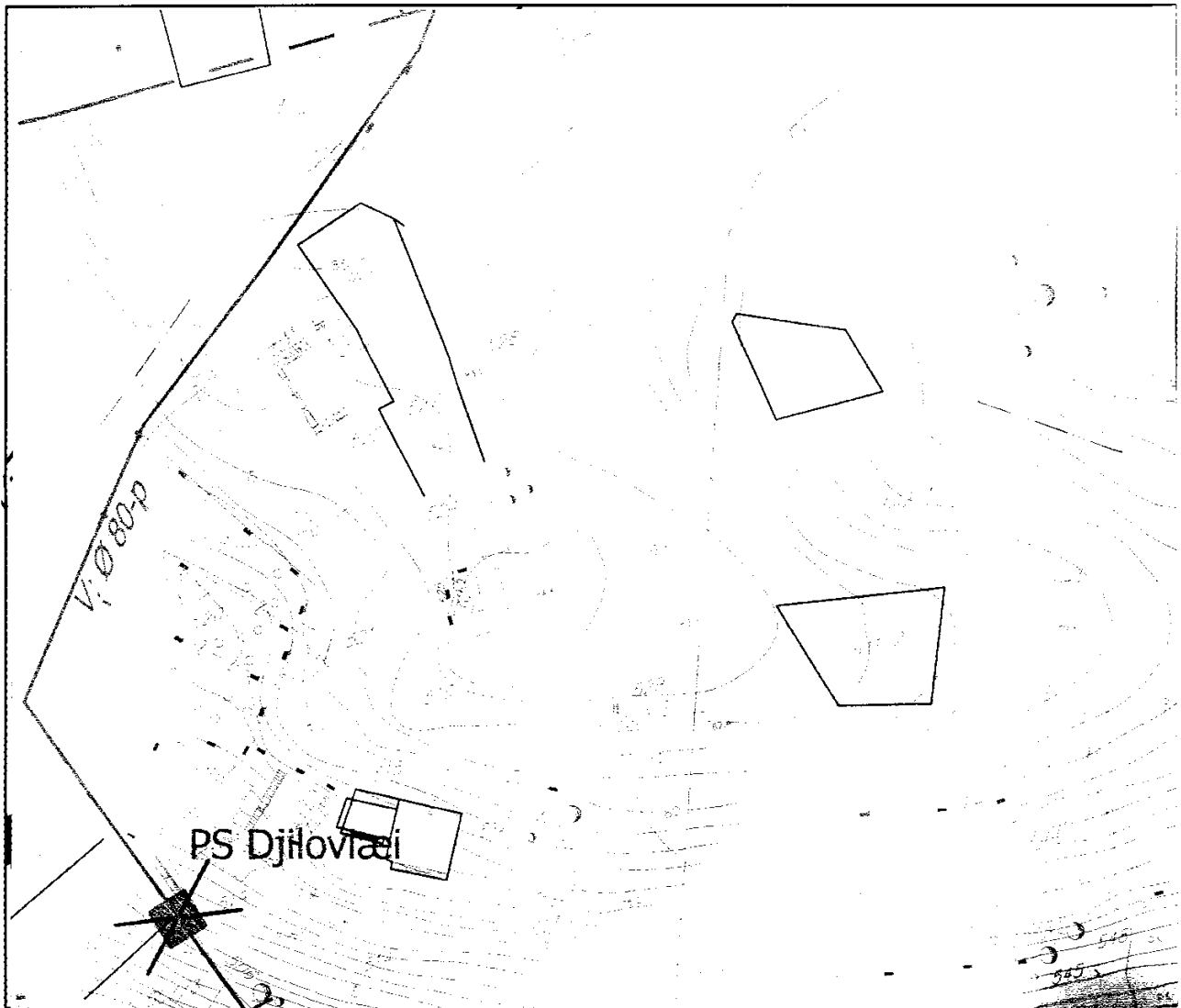
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Maric
Milica Maric, dipl.ing.arh.

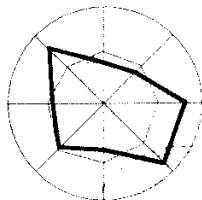
U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)
List broj 21 - VODOVOD- PLANIRANOS TANJE,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor



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

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

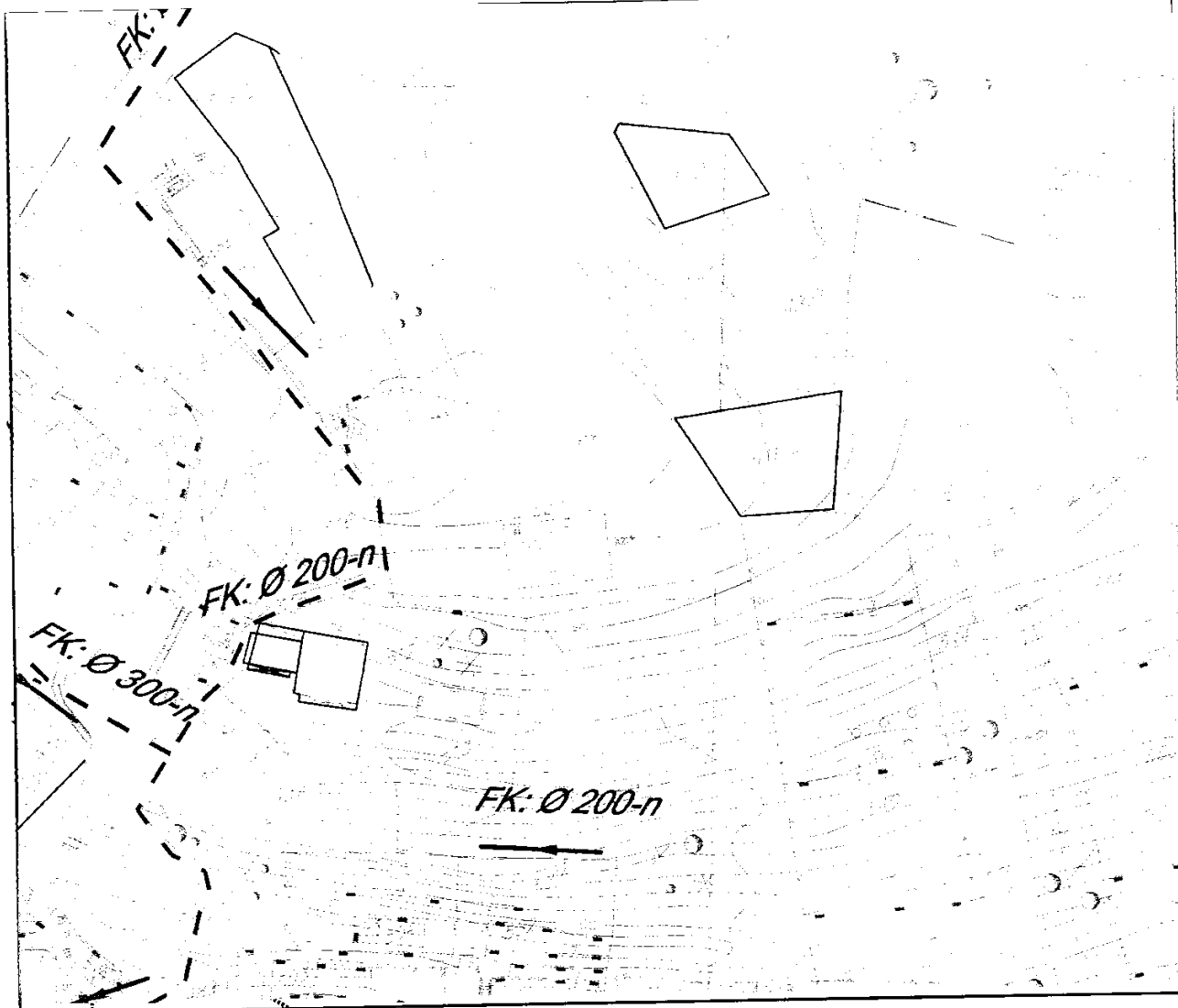
LEGENDA

- POSTOJEĆI VODOVOD (preinak
mm)
(p - postojanje)
- PLANIRANI VODOVOD (preinak
mm)
(n - novo)
- UZDANJE BUSTER STANICA
- REZERVOARI
- NOVI REZERVUAR
- POSTOJEĆI LOKALNI IZVOR

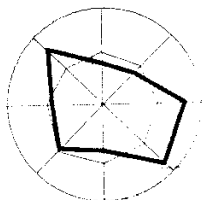
Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)

List broj 22 - FEKALNA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor



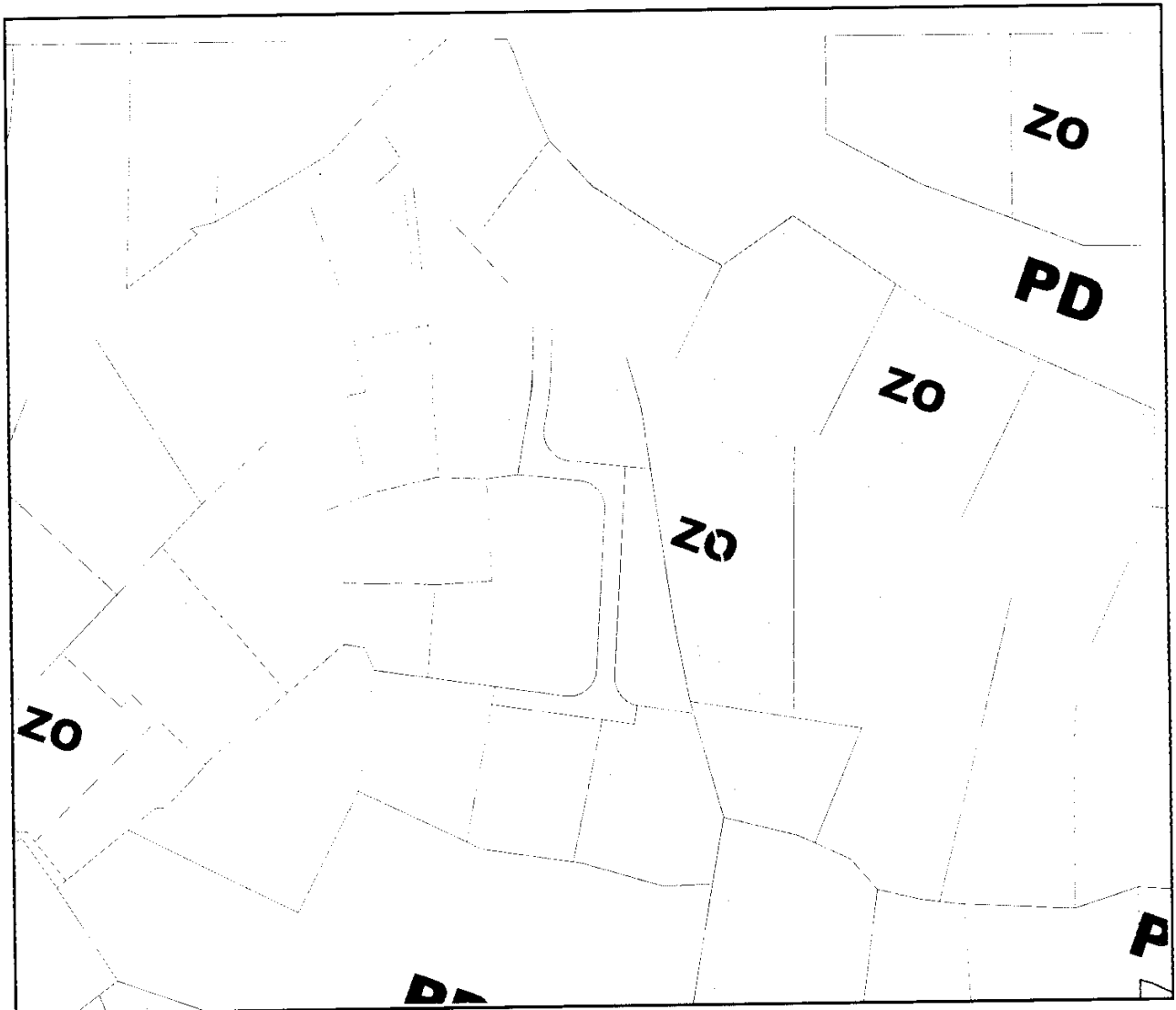
SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine

Graficki prilog: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“
(„Sl. list CG opštinski propisi“ br.36/13)
List broj 25 - PLANIRANO ZELENILO,

R 1:1000



-UP190 K.O.Kumbor

LEGENDA

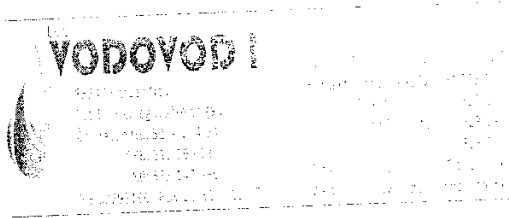
ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

- | | |
|-----------|--|
| ZO | zelenilo stambenih objekata |
| PD | drugo poljoprivredno zemljište
maslinjaci, voćnjaci |

SAMOŠTALNI SAVJETNIK

Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

U Herceg - Novom, 12.11.2015. godine



OPŠTINA HERCEG NOVI
STANICE ZA PROSTORNO PLANIRANJE, IZGRADNJU
KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 02-3-3594/15			
OPŠTINA	530/3	APRILNA 2015	OPŠTINA
02-3-3594-875/2015-1/2			

Broj:05-3594/15
Herceg Novi, 10.11.2015.god.

Milić

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
ĐILOVIĆ NIČOLA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3594/15 od 09.11.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P + 1. na katastarskoj parceli broj 530/3 k.o. Kumbor i dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 02-3-350-875/2015 od 05.11.2015.godine, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 19 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 80 mm, iz postojećeg priključnog šahta;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 19 mm 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 vodomjer DN 20 mm (INSA);
- ❖ Na ovom dijelu Kumbora nema izgrađene kanalizacione infrastrukture, pa do izgradnje DUP-om planiranog kolektora kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele. Kroz Vašu katastarsku parcelu položena je priključna PEHD cijev DN 32 mm za susjednu parcelu, koju je neophodno izmjestiti ivicom parcele.

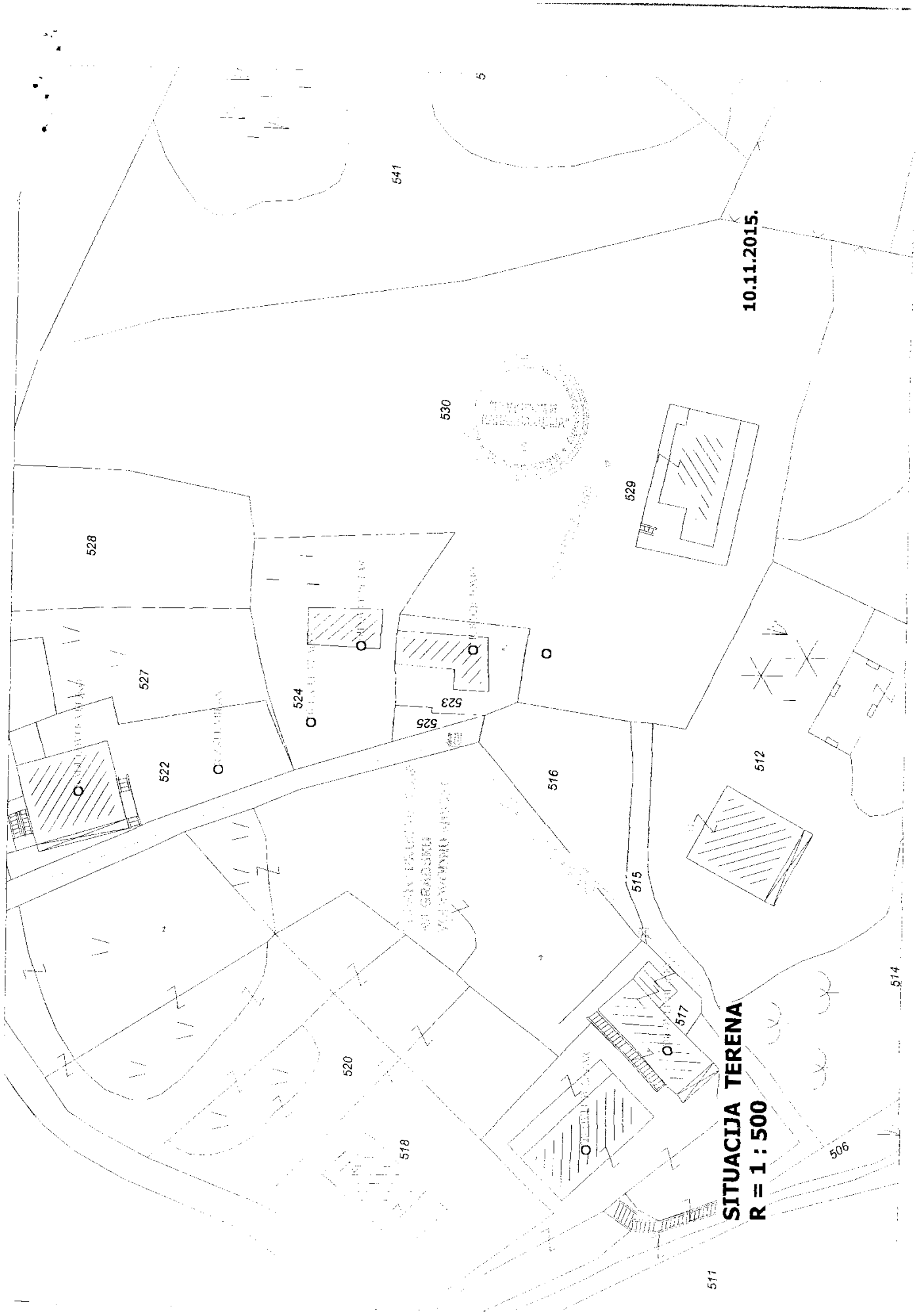
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži
Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor
Jelena Đaković
Jelena Đaković
struk.ing.grad.



10.11.2015.

SITUACIJA TERENA
R = 1 : 500