

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA REKONSTRUKCIJU STAMBENOG I POMOĆNOG OBJEKTA

PLANSKI DOKUMENT: Detaljni urbanistički plan »Stara Banja-Igalo«
(»Sl. list CG«, op. prop. br 07/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Đurišić Ljubomir iz Igala

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 09.09.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju stambenog objekta (objekat 1), izgrađenog na katastarskoj parceli broj 322/2 k.o. Sutorina, u zoni SM-stanovanje male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP145, koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela broj 322/1 i 322/2 K.O. Sutorina, koja podrazumjeva njegovu bočnu dogradnju (dio objekta 1 na katastrskoj parceli broj 322/1 k.o. Sutorina) i nadogradnju do maksimalne spratnosti P+1+Pk, kao i rekonstrukciju pomoćnog objekta (garaža), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara Banja-Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop. br.07/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đurišić Ljubomir iz Igala, Luke Vukalovića br.107.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 11.08.2014. godine, pod br.: 02-3-350-890/2014.

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. broj 07/15) i Detaljni urbanistički plan "Stara Banja-Igalo" ("Sl. list CG", op. prop. Broj 07/12).

POSTOJEĆE STANJE :

• Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina u Igalu od 13.01.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Prepis lista nepokretnosti br.2062 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-3127/2014 od 31.12.2014. godine, kojim se dokazuje da je Đurišić Ljubomir iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 322/1 k.o. Sutorina u površini od 197 m², kao i vlasnik objekta 1, u površini od 74 m² i objekta 2, u površini od 9 m², na istoj parceli u Igalu, sa upisanim teretom "Morsko dobro", kao i teretom za objekat 1 "bez građevinske dozvole";
- Original Prepis lista nepokretnosti br.219 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-1173/2015 od 20.02.2015. godine, kojim se dokazuje da je Đurišić Darko iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 322/2 k.o. Sutorina u površini od 363 m², kao i vlasnik objekta 1, u površini od 118 m², na istoj parceli u Igalu, sa upisanim teretom "Morsko dobro";

- Original situacija terena R=1:200 katastarskih parcela broj 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina izrađena od strane "GEOMAP" d.o.o. iz Herceg Novi;
- Uvjerenje broj: 958-109-982/1-2014 od 13.10.2014. godine izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, kojim je utvrđeno da je uvidom u plan iz 1972. godine na katastarskoj parceli 322 k.o. Sutorina postojao objekat;
- Odobrenje za gradnju broj: 02-Up/1-994/73 od 06.12.1977. godine izdato od strane Sekretarijata za privredu i finansije, Skupština Opštine Herceg Novi, kojim se odobrava dogradnja sprata i garaže za putničko vozilo na čest. zem. 792/1 i 2, 793/1 i 4, 794/1 i 2 k.o. Sutorina u lgalu;
- Rješenje broj: 04-Up/1-1770/82 od 16.12.1982.godine izdata od strane Sekretarijata za urbanizam i komunalno stambene poslove, Skupština Opštine Herceg Novi, kojim se odobrava upotreba porodične stambene zgrade sa garažom za putničko vozilo na čest. zem. 792/1 i 2, 793/1 i 4, 794/1 i 2 k.o. Sutorina;
- Nalaz broj: 954-109-Up/I-21/2015/2 od 25.05.2015. godine izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, upoređenja starog i novog premjera za k.o. Sutorina, kojim je utvrđeno da čest zem. 792/1, 793/1 i 794/1 odgovara kat. parc. 321 k.o. Sutorina, a da čest. zem. 792/2, 793/2 i 794/2 odgovaraju kat. parc. 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina;
- Tumačenje DUP-a "Stara Banja-Igalo" ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/12) za UP145 izdato pod brojem: 05-28-04/15 od 16.04.2015. godine, od strane Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača Plana.

• **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Stara Banja-Igalo« (»Sl. list CG«, op. prop.br.07/12).
- U poglavlju 4.6. Faze realizacije plana, strana 29. je precizirano:
Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4 "Postojeće stanje fizičke structure", veći dio objekta 1 na katastarskoj parceli broj 322/1 i objekat 1 na katastarskoj parceli broj 322/2 k.o. Sutorina su evidentirani kao postojeći jedinstven stambeni objekat na katastarskoj parceći broj 322 k.o. Sutorina prije njene diobe, spratnosti P+Pk, na jednoj urbanističkoj parceli UP145, dok je pomoćni objekat-garaža (objekt 2 u istom grafičkom prilogu) evidentiran kao postojeći pomoćni objekat, na udaljenosti od granica susjednih parcela manjoj od udaljenosti propisane ovim planom.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Generalno rješenje" predmetne parcele se nalaze u zoni SM-stanovanje male gustine, poglavlje 5.4. Smjernice za izgradnju stambenih objekata, odnosno 5.4.1. Stanovanje male gustine SM, strana 39.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3e: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. III f** za koju važi:
 - litološki opis: oštrobridno kršje i krupnozrni oštrobridni pijesak sa malo glinovitog praha i rijetkih odlomaka (pr), prašinjasta glina do glinoviti prah s podređenim udjelom pijeska (m, fl)
 - nagib terena: od 0 do 10 stepeni
 - dubina do vode: od 0 do 1,5 m
 - stabilnost terena: stabilan
 - nosivost terena: manja od 7 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: opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa 10-12%, dok su ostali znatno manje učestalosti oko 5%.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP145** iznosi **P= 545 m²**, prema prilogu list br.8: Plan parcelacije. **UP145** definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele (korigovane pismenim tumačenjem DUP-a "Stara Banja-Igalo").
- 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, kao i građevinske linije korigovane pismenim tumačenjem DUP-a "Stara Banja-Igalo" ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/12) za UP145 izdatim pod brojem: 05-28-04/15 od 16.04.2015. godine, od strane Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača Plana:

UP 145 P = 545 m ² odgovara dijelu k.p. 322 K.O. Sutorina		
1.	y = 6541734.74	x = 4700730.70
1'	y = 6541734.44	x = 4700725.15
1''	y = 6541739.70	x = 4700719.87
1'''	y = 6541744.09	x = 4700711.05
2.	y = 6541743.06	x = 4700710.44
3.	y = 6541727.66	x = 4700697.73
4.	y = 6541727.85	x = 4700698.38
5.	y = 6541721.65	x = 4700704.26
6.	y = 6541715.45	x = 4700710.15
9.	y = 6541711.81	x = 4700714.97
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 8 Plan parcelacije Udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.		
I	y = 6541730.74	x = 4700727.96
II	y = 6541724.82	x = 4700742.32
III	y = 6541729.38	x = 4700698.97
IV	y = 6541740.56	x = 4700708.69

«U slučaju da usporedbom granica postojećih katastarskih parcela i gabarita postojećih objekata prikazanih na geodetskoj podlozi korišćenoj za izradu ovog planskog dokumenta sa podacima zvaničnog katastra dođe do bilo kakvog odstupanja, mjerodavan je zvanični katastar, odnosno kopija plana katastarske parcele i objekata koja je bila važeća u periodu izrade plana. Isto se odnosi i na spratnost postojećih objekata».

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama I, II, III i IV.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije
- **Minimalna udaljenost objekata od ivica parcele je 2.5m**
- **Postojeći objekti** čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini.
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za rekonstrukciju, koji je naznačen u

geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

- Na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća rekonstrukcija stambenog, kao i pomoćnog objekta, na UP145, koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina, a u skladu sa svim urbanističkim parametrima;

* **G.L.**- je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)
Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najsturenijeg dijela objekta).

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

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

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu SM-stanovanje male gustine.

Tabelarni prikaz za urbanističku parcelu – zona SM

Br. UP	Površina UP m ²	BRGP prizemlja m ² (svih objekata na parceli)	Indeks zauzetosti	BRGP m ² (svih objekata na parceli)	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
145	545	218	0.4	436	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
						P	Pomoćni objekat-garaža

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u 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**.

- **Maksimalna spratnost stambenog objekta: P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje)**
- **Namjena objekta: stanovanje**
- **Ki=0,8** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti parcele), odnosno **436 m²**
- **Kp=0,4** (Kp-maksimalni indeks pokrivenosti), odnosno **218 m²**
- Broj podrumskih etaža je neograničen
- **Maksimalna spratnost pomoćnog objekta: P (prizemlje)**
- **Namjena pomoćnog objekta: prizemlje-garaža**
- « **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 nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu. »
- « **Visina nadzitka potkrovlja** meri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja). »
- **Najveća dozvoljena visina pročelja objekta**, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:
 - a) za (P) je 4,00m**
 - b) za (P+Pk) je 5,50m**
 - c) za (P+1) je 8,00m**
 - d) za (P+1+Pk) je 9,50m**



Postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.4.1. Stanovanje male gustine SM, strana 39.)

Prema pismenom tumačenju DUP-a "Stara Banja-Igalo" ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/12) za UP145 izdatom pod brojem: 05-28-04/15 od 16.04.2015. godine, od strane Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača Plana:

- "U slučaju da usporedbom granica postojećih katastarskih parcela i gabarita postojećih objekata prikazanih na geodetskoj podlozi korišćenju za izradu ovog planskog dokumenta sa podacima zvaničnog katastra dođe do bilo kakvog odstupanja, mjerodavan je zvanični katastar, odnosno kopija plana katastarske parcele i objekata koja je bila važeća u periodu izrade plana. Isto se odnosi i na spratnost postojećih objekata".
- "Ukoliko je izgrađenost i zauzetost parcele manja od planom zadatih parametara, postojeći objekti, čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, se mogu rekonstruisati bočnom dogradnjom i nadogradnjom i to:
 - *ukoliko su bočne granice objekta prema granici susjedne parcele različitih vrijednosti (objekat u osnovi ima oblik "nepotpunog" pravougona, kvadrata i sl.), horizontalni gabarit se može proširiti do postojeće bočne granice koja je na manjoj udaljenosti od granice susjedne parcele, odnosno do granice najistaknutijeg dijela horizontalnog gabarita prema susjednoj parceli,*
 - *nadogradnjom nad postojećim bočnim granicama horizontalnog gabarita, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini, kao i zadatih indeksa."*
- Pri rekonstrukciji postojećih objekata koji ne zadovoljavaju uslove regulacije propisane ovim planom, planirana dogradnja i nadogradnja mora biti u skladu sa uslovima regulacije datim ovim planom. Ukoliko je udaljenost postojećih objekata od granica susjedne parcele manja od udaljenosti propisane ovim planom, objekat se može dograđivati u postojećim gabaritima bez saglasnosti vlasnika susjedne parcele, s tim da budu zadovoljeni propisani parametri i uslovi regulacije (udaljenost od regulacione linije).
- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite. Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.

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 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 izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač crijep:** kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- **Krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0,20 m.
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
- **Spoljni zidovi:** fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog). U materijalizaciji fasana (najmanje 25% od ukupne površine fasada), neophodno je koristiti autohtoni kamen;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grije 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. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovišta, kao i upotrbljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.
- Sljedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.

- 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 sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama ili odgovarajućom zamjenom – protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče.
- Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije.
- 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 ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

● **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Za sve objekte minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. 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.
- Uvidom u list br.18-Zelenilo-planirano stanje, predmetna parcela se nalazi u zoni Zelenila individualnih stambenih objekata/**ZO** za koju je u tekstualnom dijelu planskog dokumenta , poglavlje 10. Pejzažna arhitektura, strana 79., odnosno 10.3.Planirano stanje, strana 82., navedeno: „Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način da se postojeće površine rekultivišu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.“
- Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti. Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:
Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. – tamaris,

Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd....

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Saobraćajnica A1 panirana je sa jednostranim trotoarom širine 1.50m, koji će služiti za pješačka kretanja.
- Ostale pješačke komunikacije odvijace se posebnim pješačkim stazama i kolsko pješačkim saobraćajnicama.
- 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 sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- "Na području zahvata Plana ne nalaze se ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačni objekti koji su obuhvaćeni registrima ili zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika..."

- **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 projektna 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.
- Prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);
- Za sve objekte minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%.
- Izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
- Novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

- **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.
- Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine. Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo

antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **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;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7. stav 2. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) 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 čl. 8. istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbeđenja 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);
- 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 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 i pješački pristup predmetnoj parceli obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice (nekategorisani put-katastarska parcela broj 346 k.o. Sutorina).
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema sljedećim kriterijumima i to 1.5 PM/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m2, na svakih 50 m2 broj parking mjesta se povećava za 0,5.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08 i 00/11). Visina etaža garaže je 2,40 m. 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 urbanističke parcele.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati **saobraćajno tehničke uslove izdate od ovog Sekretarijata dana 15.06.2015.god. pod brojem: 02-3-231-92/2015.**

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase 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, a sve u skladu sa članom 112. i 114. , Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .

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

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

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

9. OSTALI USLOVI:


- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekata 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 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG”, broj 79/04 i „Sl. list CG”, broj 26/10, 73/10 i 40/11), 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, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata, kao i Vodni uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana uslovi prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 145, shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,


arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,


Vladimir Gardasević, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

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

SEKRETAR,


arh. Mladen Kadić, dipl.ing.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-890/2014 od 09.09.2015. godine

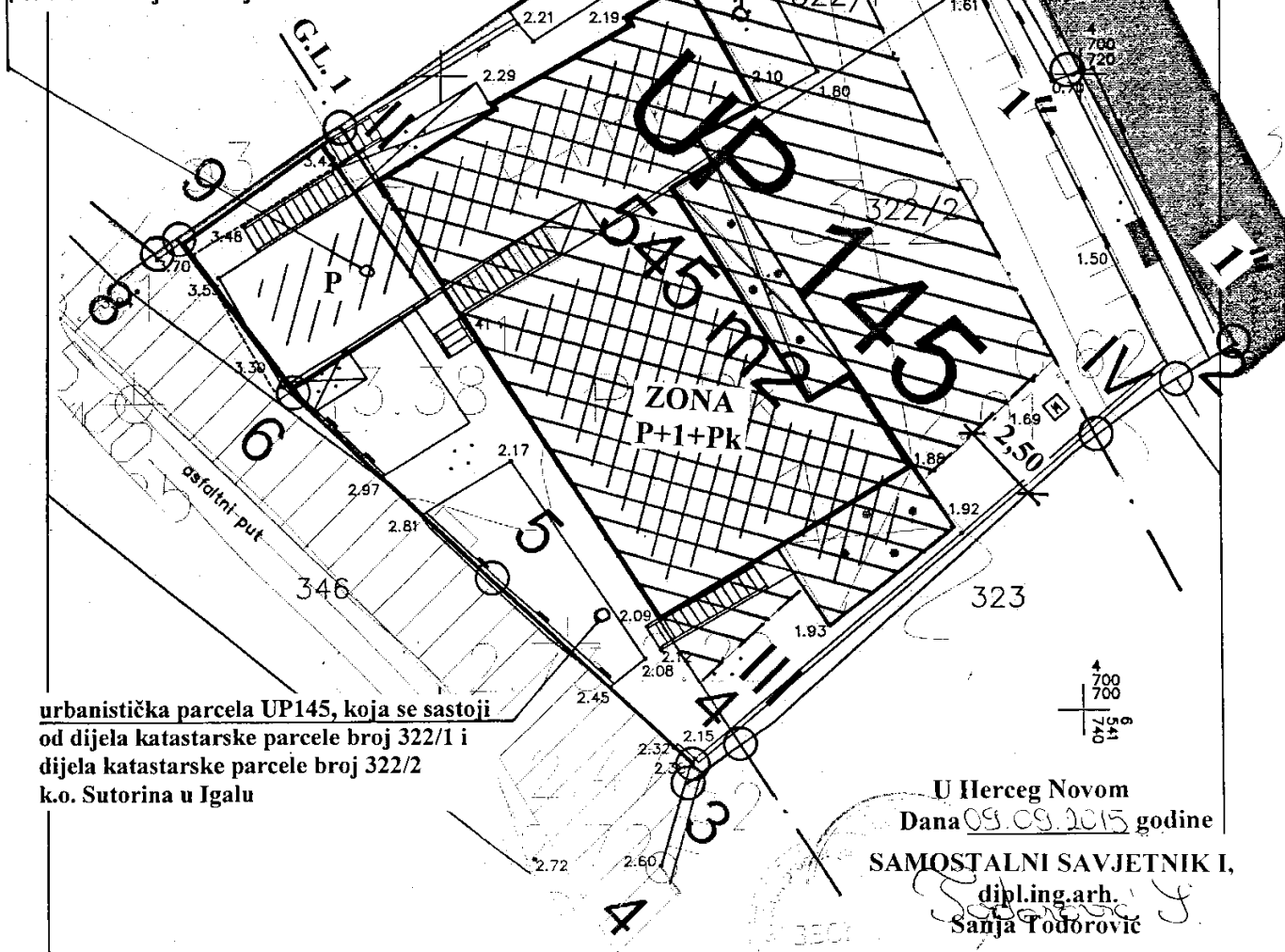
Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalu“

(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Situacija terena
K.O. Sutorina
Kat. parc. 322/1
R=1:200

**ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG
STAMBENOG OBJEKTA (objekat I), IZGRADENOG NA KATASTARSKOJ
PARCELI BR. 322/2 K.O. SUTORINA, U ZONI STANOVANJA MALE GUSTINE,
NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP145, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA
KATASTARSKIH PARCELA BROJ 322/1 I 322/2 K.O. SUTORINA U I GALU,
KOJA PODRAZUMJEVA NJEGOVU BOČNU DOGRADNJU (dio objekta I na
katastakoj parceli broj 322/1 k.o. Sutorina) I NADOGRADNJU DO MAKSIMALNO
DOZVOLJENE SPRATNOSTI P+1+Pk, KAO I REKONSTRUKCIJU POMOĆNOG
OBJEKTA (garaža), PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-890/2014**

pomoćni objekat prema grafičkom prilogu:
list br.4-Postojeće stanje fizičke strukture



urbanistička parcela UP145, koja se sastoji
od dijela katastarske parcele broj 322/1 i
dijela katastarske parcele broj 322/2
k.o. Sutorina u Igalu

U Herceg Novom
Dana 09.09.2015. godine
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorić

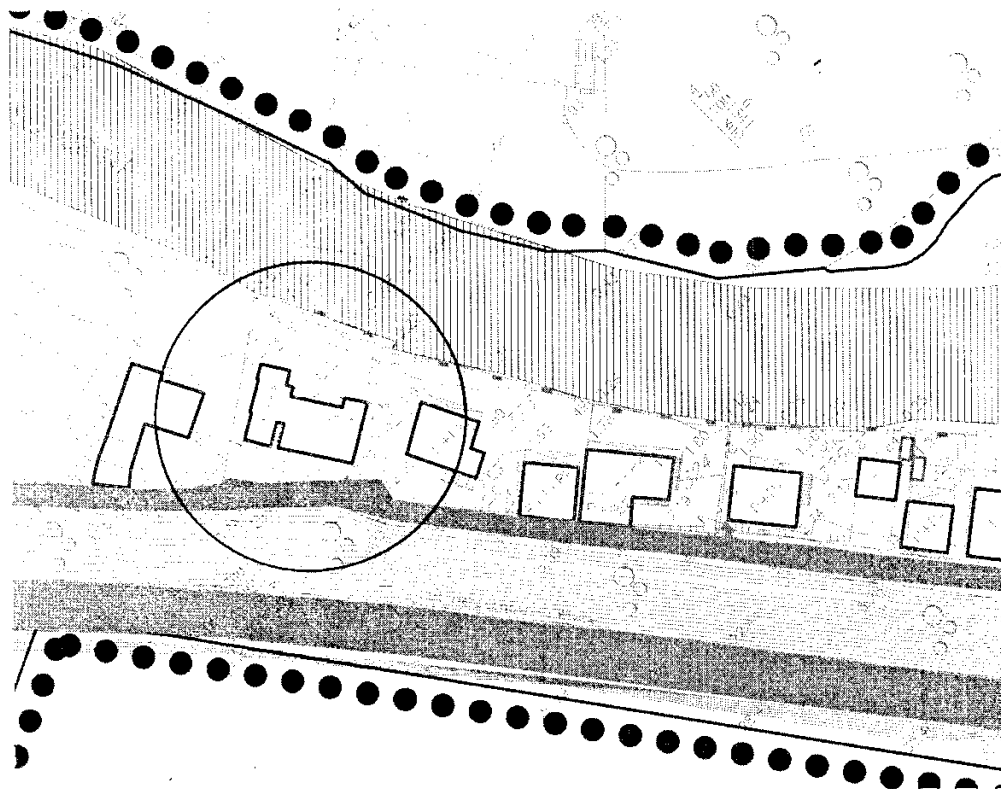
Krstajić Draško
Krstajić Draško geodeta

Herceg Novi, 13.10.2014

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.5: Postojeće stanje fizičkih struktura

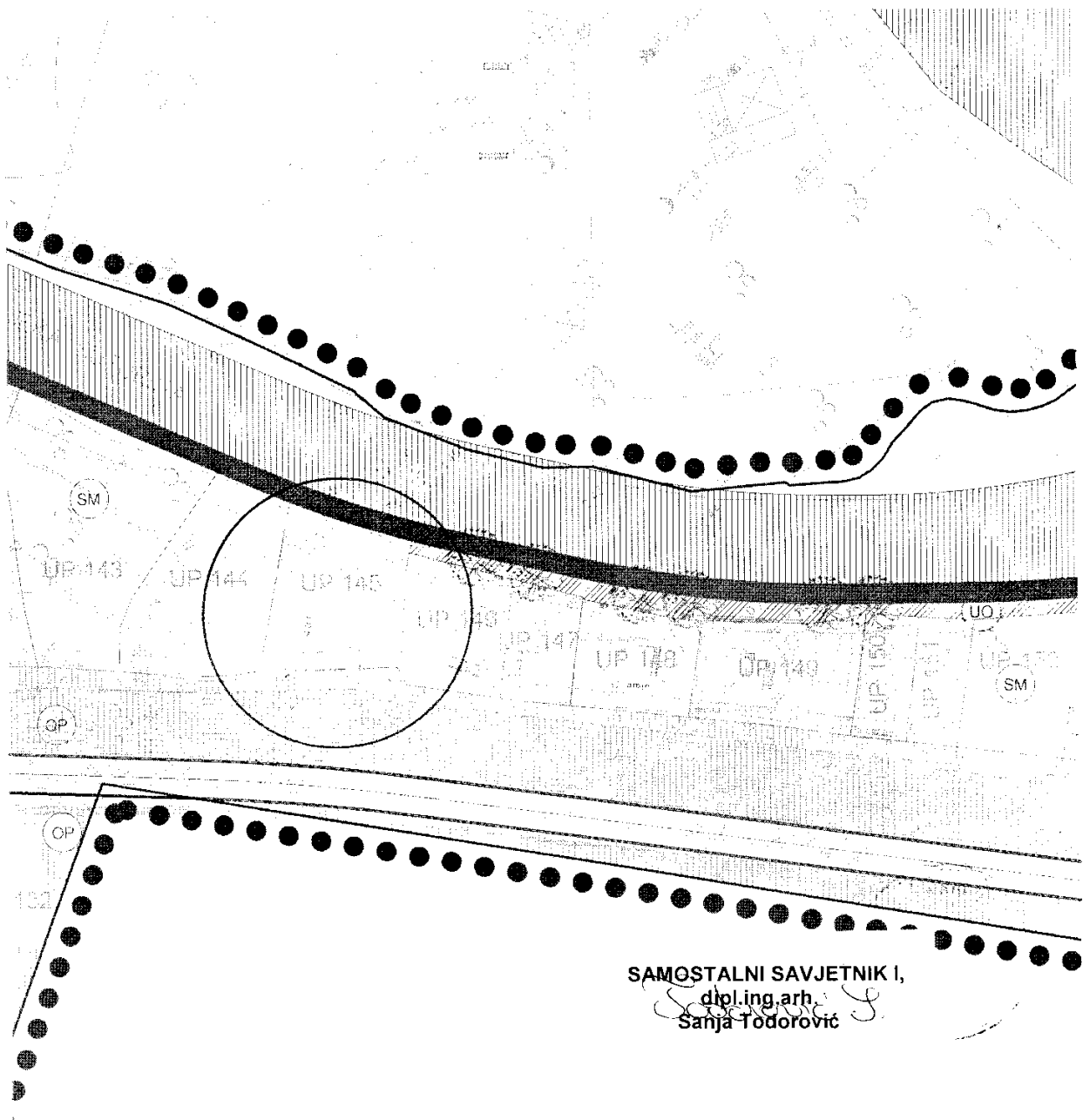


SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.6: Generalno rješenje

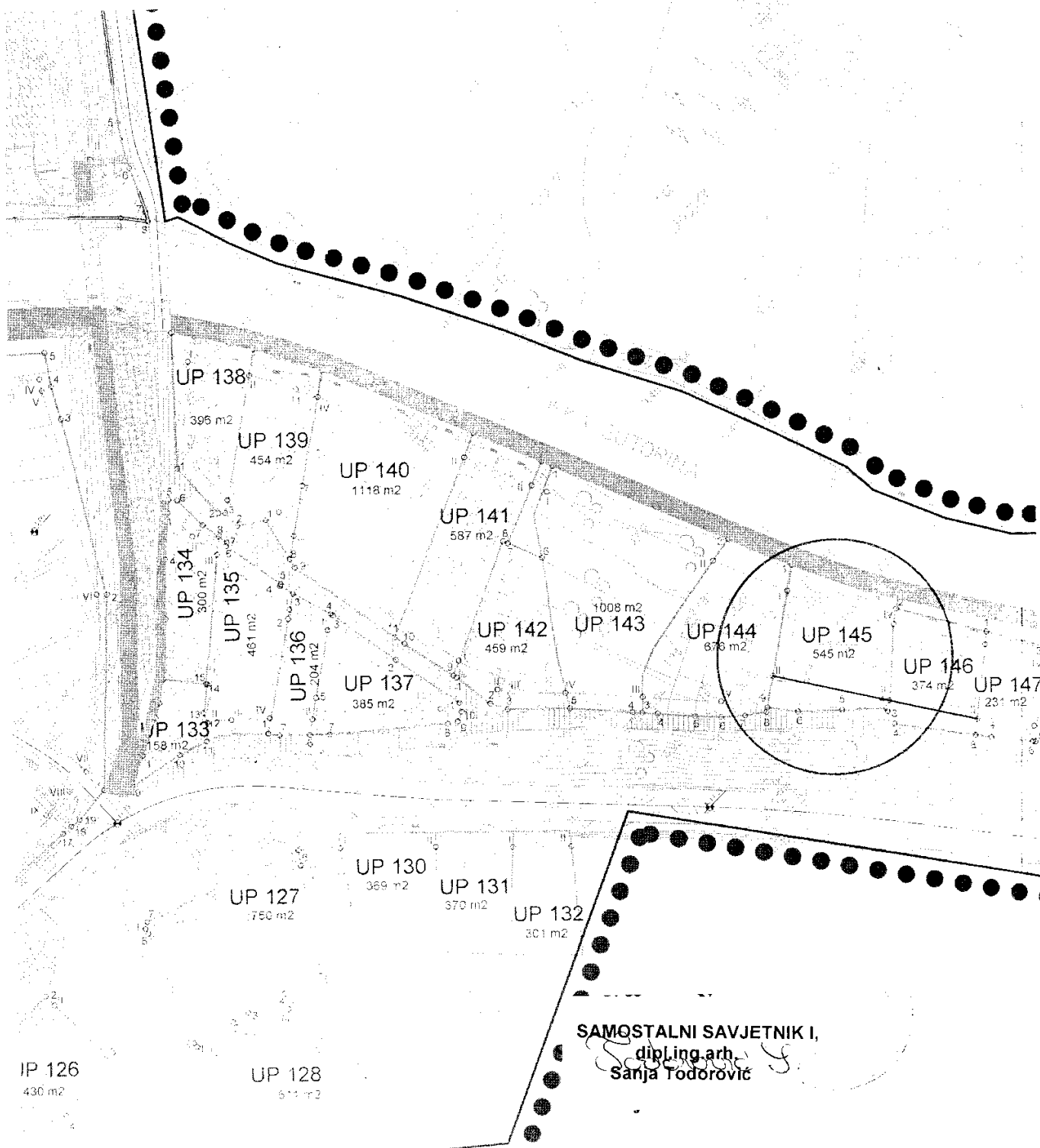


SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

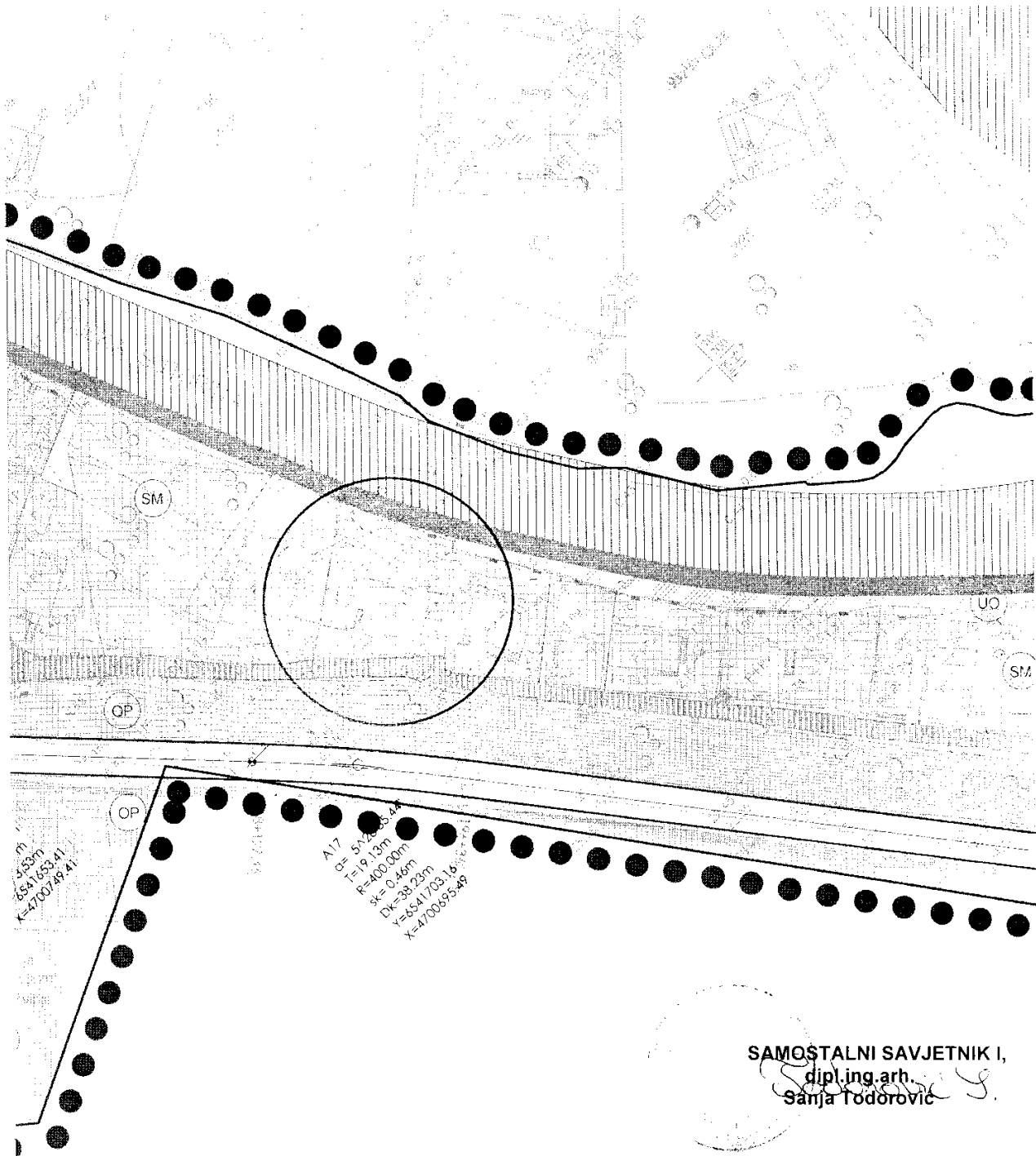
Prilog list br.8: Plan parcelacije



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.10: Saobraćaj-Plan nivelacije





granica zadržala plina

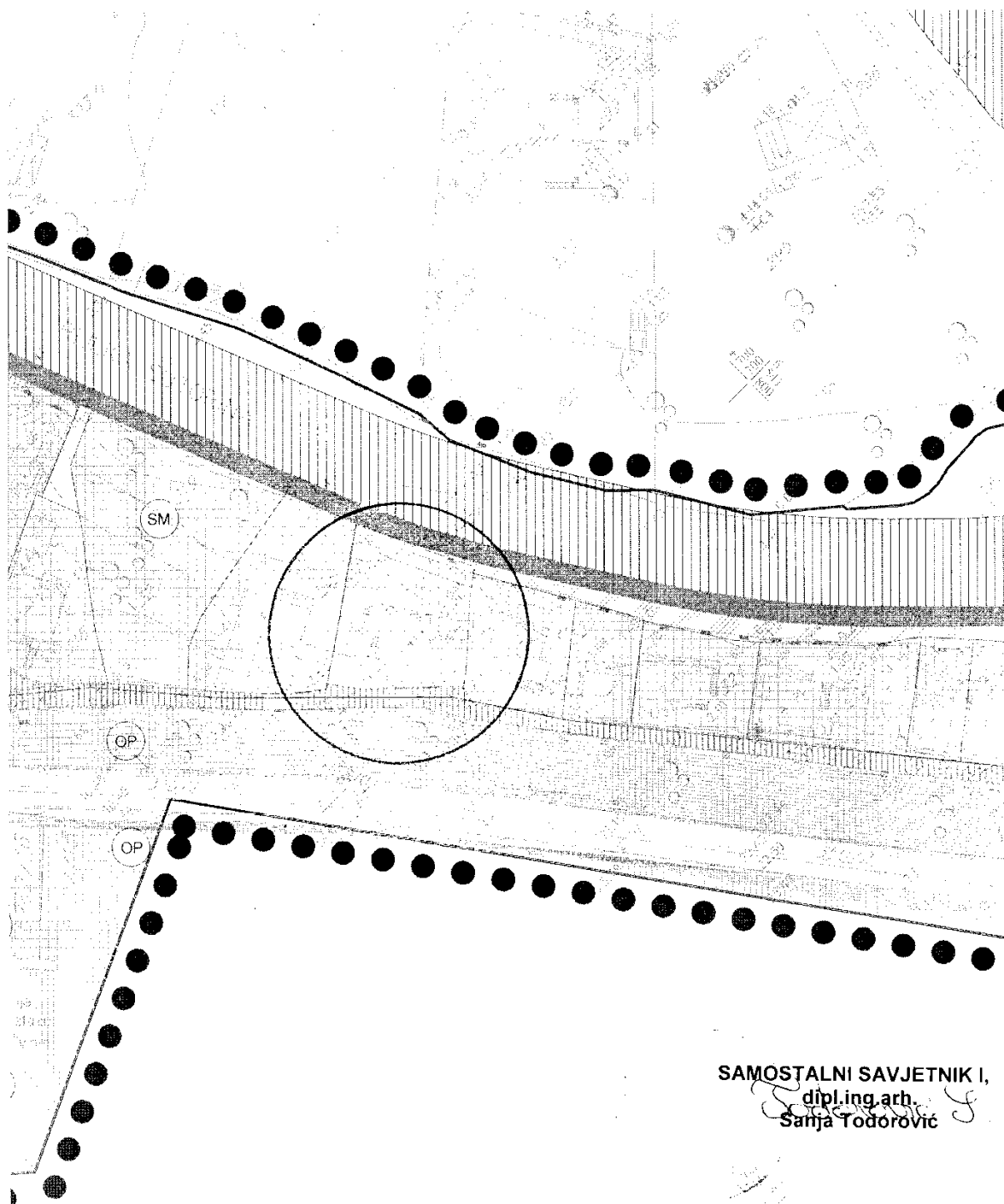
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

saob. kateg.		karakteristični poprečni profil
A	PRIMARNA	
B	SEKUNDARNA	
C, D, F, G	SEKUNDARNA	
E, H	TERCIJALNA	
I	TERCIJALNA	

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»SI. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.12: Elektroenergetika-planirano stanje

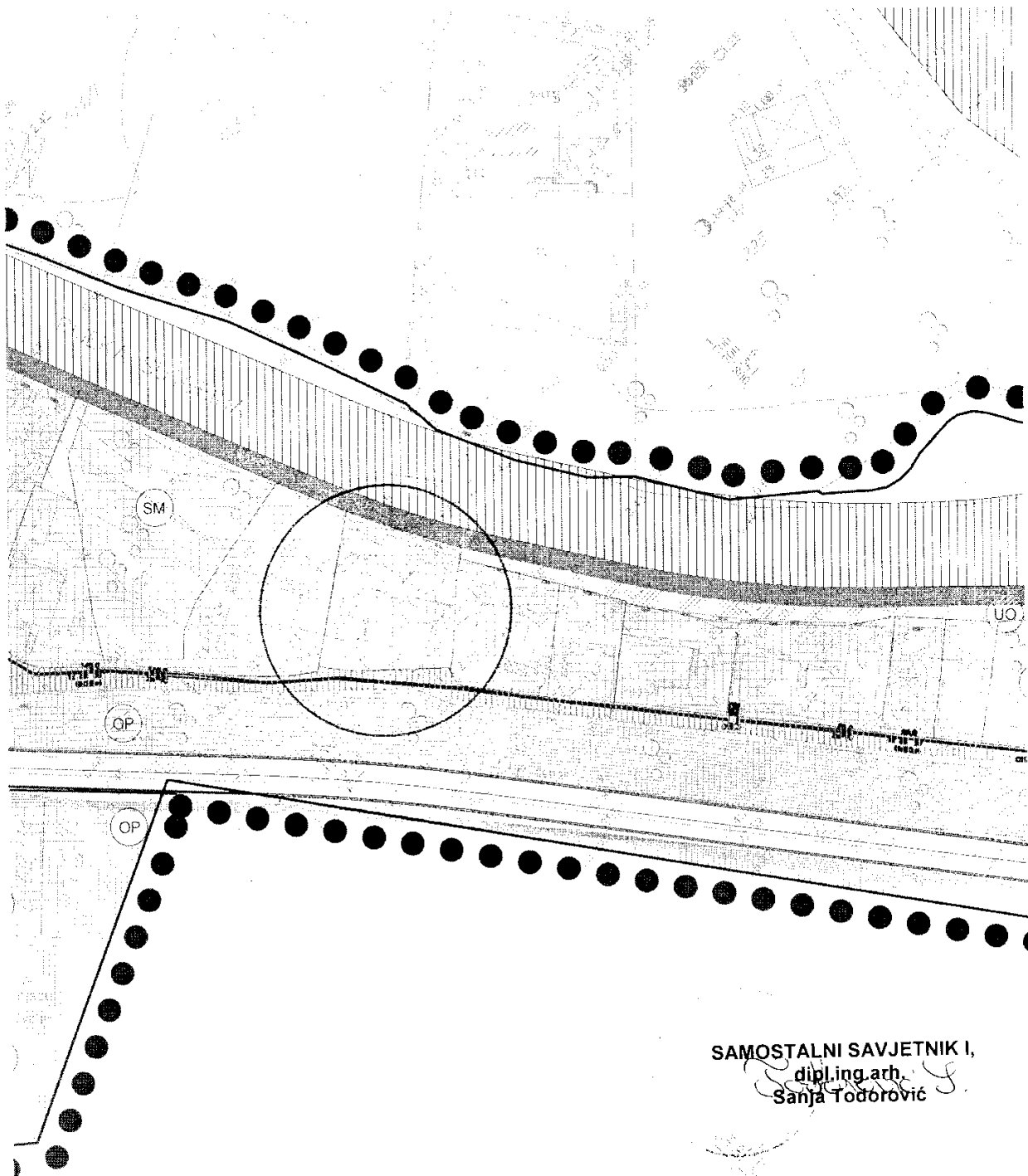


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arch.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.14: Telekomunikacije-planirano stanje

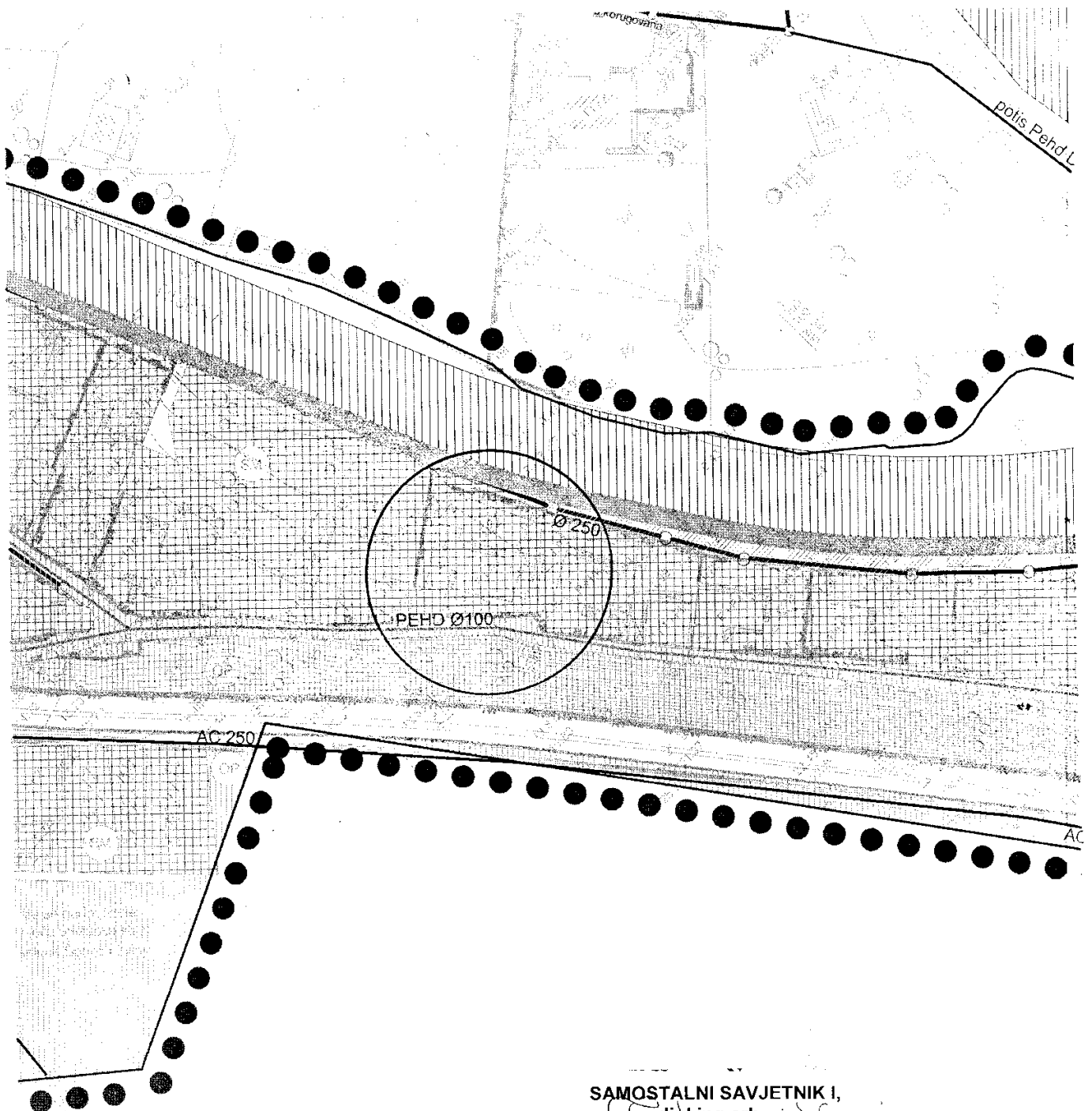


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arch.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.16: Hidrosistemi-planirano stanje

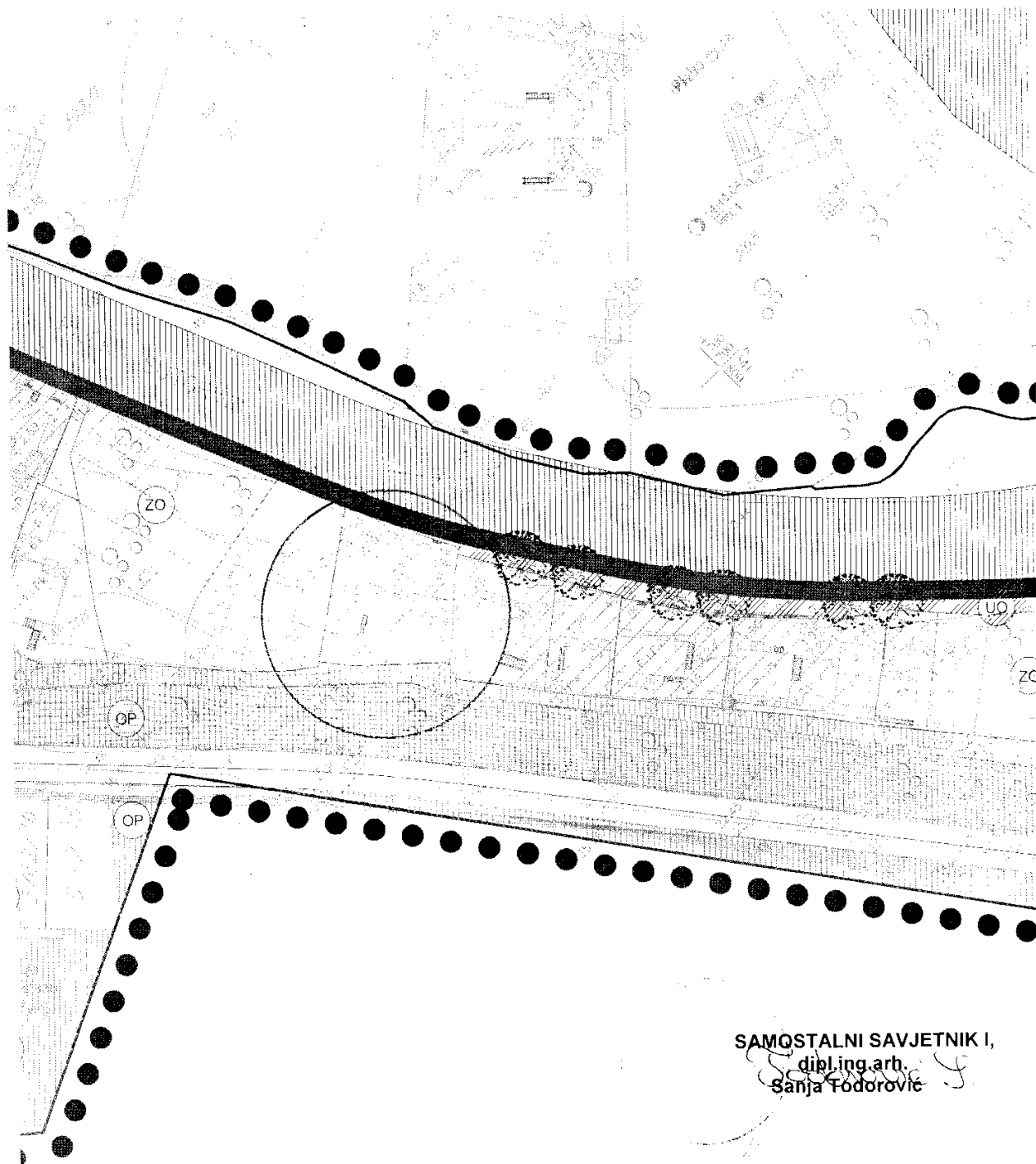


SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-890/2014
Herceg Novi, 09.09.2015.god.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja-Igalo“
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/12)

Prilog list br.18: Pejzažna arhitektura-planirano stanje



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



**ВОДОВОД И
КАНАЛИЗАЦИЈА**
D.O.O.
БЕЛАСИ ХЕРЦЕГ НОВИ
Пут за Јакобчево село бр. 3
Минирачу - 822-14270-38, 310-1-89-18
Тел: 02203196 Факс: 02031-0096-7
www.vodovodkanalizacija.com

Број: 05-1424/15
Херцег Нови, 3.6.2015.год.

ПРЕДЛОГ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКОГ
ОДГОВОРА НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКОГ
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

Примљено:	07.06.2015		
Служба:	Број:	ИГ:	Служба:
02-3-350-890/2014-17			

Stojanovic

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
БУРИШИЋ ДРАГИША
Ул.Луке Вукаловића 107, ИГАЛО

ПРЕДЛОГ број 02-1424/15 од 29.5. 2015
ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију постојећег стамбеног објекта (катастарски означеног бројем 1), спратности П + 1 , тако што се на истом врши бочна доградња и надоградња до максимално дозвољене спратности П + 1 + Пк,као и реконструкција помоћног објекта -гаража у зони „СМ“- зона становања малих густина, на урбанистичкој парцели УП 145 која се састоји од дијела катастарске парцеле број 322/1 и већег дијела катастарских парцела бројева 322/1 и 322/2, све к.о. Суторина у Игалу и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-890/2014 од 27.5.2015., констатује се :

- ❖ Постојећи стамбени објекат прикључен је на РЕНД цјевовод DN 80 mm ;
- ❖ На мјесту прикључења изградити прикључно окно,са потребном арматуром и уграђеним ливено жељезним поклопцем за тешки саобраћај ;
- ❖ Уколико се планирају засебне стамбене јединице прикључење извршити са градске водоводне мреже из постојећег водомјерног окна гдје ће се поред постојећег водомјера DN 19 mm (Шп - 303707), монтирати водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену посебно ;
- ❖ У овом дијелу насеља није изграђена градска канализација, па канализацију објекта рјешити водонепропусном септичком јамом ;
- ❖ Према важећем планском документу ДУП-у 7/12 – општински прописи ,планирана је изградња канализационог колектора на који се можете прикључити тек након изградње истог .

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке
на ВиК мрежи
Љиљана Пасуљевић
Љиљана Пасуљевић
дипл.инг.арх.

Технички руководиолац
Мићо Стојановић
Мићо Стојановић
дипл.инг.грађ.

Директорица
Јелена Раковић
"ВОДОВОД И
КАНАЛИЗАЦИЈА"
1 инт.грађ.
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

Crna Gora
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.
br. 02-3-327-61/2015
Herceg Novi, 06.08.2015.god.

10.08.2015	
02-3-350-890/2014-1/5	

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Opštine Herceg Novi, rješavajući po službenoj dužnosti na zahtjev Đurišić Ljubomira iz Herceg Novog, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za odvođenje otpadnih voda iz rekonstruisanog postojećeg stambenog objekta, na osnovu čl.114. 115. i 116. Zakona o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, 32/11 i 47/11) i čl.196. Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list RCG“, br. 60/03 i 32/11) donosi

RJEŠENJE o utvrđivanu vodnih uslova

I - UTVRĐUJU SE investitoru Đurišić Ljubomiru iz Herceg Novog (JMBG 1010966240023) u postupku pripreme tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz rekonstruisanog postojećeg stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP145 koju čini katastarske parcele br. 322/1 i 322/2 K.O. Sutorina, Opština Herceg Novi, sledeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat kanalizacije mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i normativima za ovu vrstu poslova sa hidrauličkim proračunom potrebnih količina vode, načinom njene odvodnje, tretmana i dispozicije do konačnog prijemnika;
2. Da se za vrijeme izvođenja radova, bez obzira na dinamiku izgradnje, ne remeti normalno funkcionisanje postojećih vodnih objekata, da se istima ne nanose štete i oštećenja i da se ne pogoršava postojeći vodni režim. Investitor je dužan da, eventualne štete nastale kao posledica izvedenih radova ili nekompletnih rješenja nadoknadi, a njihove uzroke otkloni o svom trošku. Ovo se odnosi i na sve štete koje bi eventualno nastale zbog izmjenjenih uslova odvođenja voda.
3. Da dostavi potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju;
4. Da se projektna dokumentacija reviduje od strane ovlašćenog projektanta;
5. Da dostavi Odluku organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju o imenovanju odgovornog projektanta i vršiocu unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
6. Da od nadležnog Ministarstva dostavi licence za projektovanje za odgovornog projektanta i za vršioca unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
7. Da se pribavi saglasnost D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi o dozvoli priključenja na gradski vodovod;

Uslovi za odvodnju otpadne vode:

- 8.1. **Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz objekta želi riješiti izgradnjom septičke jame :**
 - 8.1.1. Septička jama mora biti vodonepropusna, dimenzionisana i locirana u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
 - 8.1.2. U skladu sa čl. 37. Odluke o odvođenju fekalnih voda sa područja opštine Herceg Novi (Sl. list. RCG-op.prop. 34/04) septička jama mora biti udaljena najmanje 1,5 m od susjedne parcele i na nižem nivou od cijevi vodovodne mreže;
 - 8.1.3. Veličinu septičke jame odrediti putem hidrauličkog proračuna količine otpadnih voda i odrediti vrijeme pražnjenja septičke jame.
 - 8.1.4. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop,br.07/09 i 35/09) septička jama ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- 8.2. **Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz objekta želi riješiti izgradnjom sopstvenog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda:**
 - 8.2.1. Uređaj za prečišćavanje otpadnih voda mora biti dimenzionisan i lociran u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
 - 8.2.2. Kvalitet efluenta nakon prečišćavanja mora zadovoljiti vrijednosti parametara i kategoriju recipijenta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“, br.45/08,09/10,26/12 i 52/12) i standardima MEST EN 12566-1:2009 („Sl.list Crne Gore“, br.16/09) i MEST EN 12566-3:2009 („Sl.list Crne Gore“, br.82/09);
 - 8.2.3. Nakon ispuštanaj prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta, odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl.list Crne Gore“, br.02/07);
 - 8.2.4. Ukoliko se projektom predviđa ugrađivanje fabrički proizvedenih uređaja za prečišćavanje, potrebno je priložiti ateste i garancije njihove funkcionalnosti (čl.80

stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br.51/08...34/11);

- 8.2.5. Otpadne vode se ne ispuštaju u vodotoke pri proticaju koji nizvodno od mjesta ispuštanja otpadnih voda ne može obezbijediti opstanak i razvoj nizvodnih biocenoza, kao i u potoke koji presušuju, (član 22 stav 4. Pravilnika o kvalitetu i sanitarno- tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent („Sl.list Crne Gore „br.45/08,09/10), ukoliko se reciklira otpadna voda i koristi kao tehnička (npr. navodnjavanje zelenih površina, hlađenje, ispiranje..) predvidjeti uklanjanje patogenih bakterija zbog sprječavanja pojave zaraze. (član4. stav 1 tačka 8 Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br.48/08);
- 8.2.6. Da se projektnom dokumentacijom predvidi plan praćenja stanja kvaliteta vode na izlasku iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, kao i dinamiku provođenja uzorkovanja i vršenja hemijske i mikrobiološke analize (čl.25,26, 30, 31, 32 i 33 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, („Sl.list Crne Gore“, br.45/08, 09/10));
- 8.2.7. Projektnom dokumentacijom potrebno je obraditi dispoziciju otpadnih materija i mulja iz procesa prečišćavanja (član6. stav 1.tačka 3. alineja 5 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentacije za izdavanje vodnih, akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata (Sl.list CG, br.07/08)

9 Da se nakon izrade Glavnog projekta i ispunjenja svih gore navedenih uslova, Investitor obrati ovom Organu za izdavanje vodne saglasnosti, shodno čl. 118. Zakona o vodama.

II- Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po službenoj dužnosti na zahtjev Đurišić Ljubomira iz Herceg Novog, u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova, obratio se ovom Sekretarijatu pismenim podneskom, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za pripremu tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz rekonstruisanog postojećeg stambenog objekta, na urb.parc. UP145 koju čini katastarske parcele br. 322/1 i 322/2 K.O. Sutorina, Opština Herceg Novi. Uz zahtjev dostavljena je slijedeće dokumentacija (na uvid) :

- kopija kopije plana katastarske parcele br. 322/1 i 322/2 K.O. Sutorina, od 13.01.2015. god., izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija lista nepokretnosti-prepis 2062 za K.O. Sutorina, br.109-956-7183/2015 od 23.07.2015 god. i kopija lista nepokretnosti-prepis 219 za K.O. Sutorina, br.109-956-7184/2015 od 23.07.2015 god izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija odgovora na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova br. br. 05-1424/15 dana 03.06.2015 god;
- kopija Nacrta urbanističko-tehničkih uslova br 02-3-350-890/2014 od 27.05.2015. god, izdati od Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.
- izvještave ovjerene kod notara Ljubica Antunović, UZZ br.577/2015 i UZZ br.577/2015-1

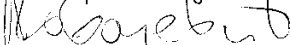
U postupku rješavanja zahtjeva, ovaj Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi iz čl.3. Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl.list RCG“, br. 07/08), pa je primjenom odredaba čl. 114. 115. i 116. Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Rok važenja vodnih uslova određen je u skladu sa članom 114. stav3 Zakona o vodama. Kvalitet efluenta je određenim važećim standardima.

Pravna pouka: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, a preko ovog organa.

Obradio:
SAMOSTALNI SAVJETNIK
ZA ZAŠ.ŽIV.SRED.

Kovačević Aleksandar
dipl.inž.erozijske



DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu,
- Vodoprivrednoj inspekciji,
- Komunalnoj policiji,
- Dosije,
- Arhivi.



RUKOVODILAC ODJELJENJA
Danijela Vlaović, dipl.ing.
prehr.tehnoł



SEKRETAR

arh. Mladen Kadić,dipl.ing

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-92/2015
Herceg Novi, 15.06.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu Ljubomira Đurišića, Luke Vukalovića 107, Herceg Novi, u okviru procedure izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta i njegovu bočnu dogradnju i nadogradnju na UP145 koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina, 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 „Stara Banja - Igalo“ („Sl. list CG“, opštinski propisi, broj 07/12) izdaje

SAOBRAĆAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (objekat 1), izgrađenog na katastarskoj parceli broj 322/1 k.o. Sutorina, koja podrazumjeva i njegovu bočnu nadogradnju do maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk, na urbanističkoj parceli UP145, koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela broj 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina u Igalu

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do urbanističke parcele **UP145** je opštinski nekategorisani put, zemljište označeno kao katastarska parcela 346 k.o. Sutorina. Priključenje lokacije na postojeći opštinski put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje prilazne rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kolovoza).

Planirano stanje

Urbanistička parcela **UP 145** koja se sastoji od većeg dijela katastarskih parcela broj 322/1 i 322/2 k.o. Sutorina, nalazi se u okviru zone SM-stanovanja male gustina, na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta koja podrazumjeva i njegovu bočnu nadogradnju do maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk.
Širina zaštitnog pojasa servisnog puta – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije iznosi 2.5 m.

Parkiranje i garažiranje vozila planirano je unutar granica urbanističke parcele, a prema sljedećim uslovima iz tekstualnog dijela Dup-a:

- za stambene jedinice - 1.5 parking mjesta po stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se povećava za 0.5,

- za ugostiteljstvo su 1PM na četiri stola,
- za trgovinu 1PM na 30 m² BRGP,
- za poslovanje i administraciju 1PM na 60m² BRGP.

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

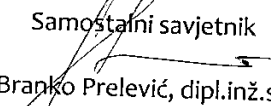
Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.


Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.

Regulacija površinskih voda u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na prilaznu saobraćajnicu.

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 saglasosti za priključenje objekta na opštinski put.

Dostavljeno:
- Obradivaču
(Sanji Todorović),
- u dosije,
- arhivi.

Samostalni savjetnik

Branko Prelević, dipl.inž.saob.


Sekretar
arh. Mladen Kadić, dipl. inž.