



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI** ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU PORODIČNOG  
STAMBENOG OBJEKTA

D U P:

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

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Bošnjak Begović Zorica, Herceg Novi

OBRADJIVAČ:

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 07.12.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: 02-3-350-891/2015  
Herceg Novi, 07.12.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta, u zoni stanovanja male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP239, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1039 K.O. Podi , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podi« (»Sl. list CG«, op. prop. br.11/13).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Bošnjak Begović Zorica iz Herceg Novog
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.10.2015. godine, pod br.: 02-3-350-891/2015.

### 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 "Podi" ("Sl. list CG", op. prop. br 11/13).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1039 k.o. Podi od 02.12.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 298 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10608/2015 od 12.11.2015. godine, kojim se dokazuje da je Zorica Begović Bošnjak i Bošnjak Zoran suvlasnici po 1/2 katastarske parcele broj 1039 k.o. Podi, u površini od 2160 m<sup>2</sup>, katastarski evidentirana kao šume 2.klase, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podi« (»Sl. list CG«, op. prop.br.11/13).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.18: "Analiza postojećeg stanja-namjena površina-način korišćenja", na predmetnoj parceli postoji maslinjak, a malim krajem sjeverno-istočnog dijela parcele planiran je kolsko-pjesački prilaz.
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.27: "Plan namjene 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. I** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane naslage pjeskovita glina
  - nagib terena: 0° - 10° za čvrste stijene, 0°- 5° za poluvezane stijene
  - dubina do vode: 1,5-4,0m i više od 4,0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: IX (MCS)
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
  - intenzitet i učestalost vjetrova : bura, jugo, sjeverozapadni vjetar i maestral

### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP239** iznosi **P= 523 m<sup>2</sup>**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP239** 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 239 P = 523 m <sup>2</sup> odgovara dijelu k.p. br.1039 K.O Podi		
1473	y = 6545212.99	x = 4702305.25
1474	y = 6545234.09	x = 4702318.66
1476	y = 6545244.78	x = 4702301.76
1477	y = 6545236.02	x = 4702296.19
<b>Građevinska linija</b> Udaljenost od regulacione linije je <b>5.0m</b> prema prilogu br. 29 Plan parcelacije, regulacije Udaljenost od granica susjednih parcela <b>d= 2,5m.</b>		

- **G.L.** - **Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 29 Planu parcelacije, regulacije.
- **R.L.** - **Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 29 Planu parcelacije, regulacije.
- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **2.5m**, izuzetno 1.5m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilaza i sl.)
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

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

#### Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona porodično stanovanje-nova gradnja

Br. UP	Površina UP m <sup>2</sup>	BGP prizemlja m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	BRGP m <sup>2</sup>	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
UP239	523	209	0,4	418	0,8	Su+P+1	stanovanje

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

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

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

- Broj stambenih jedinica ( ili korisna površina objekta): najviše 3 stambene jedinice
- 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;
- Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.
- 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 nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% ( u stambenim zonama ) i 50% ( u ostalim zonama ) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.
- Suteranom 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 suterana može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suteranu u druge namene.
- Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu 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 namjenu.

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### • Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi 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 trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenju krova ili prije njega. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalica ili mediteran crijep;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;  
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana ( bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima) .

##### • Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

## 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.
  - Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- ### • Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije: Zelenilo individualnih stambenih objekata/ ZO
- Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg-Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

## 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

### • Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

### • Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu 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.

- 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) **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);
- 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 pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže koja je data na graf. prilogu . list 28 – Plan saobraćaja
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- 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 UP239 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan
Ugostiteljstvo:	1 PM na četiri stolice
Trgovina:	1 PM na 30m2 BRGP

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

- **Elektroinstalacije:**

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

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Eelektronsku 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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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, prema 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).
- Poboljšanje 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, 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 239 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) ;**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK:**

*Milica Marić*  
Milica Marić, dipl.ing.arh.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA**

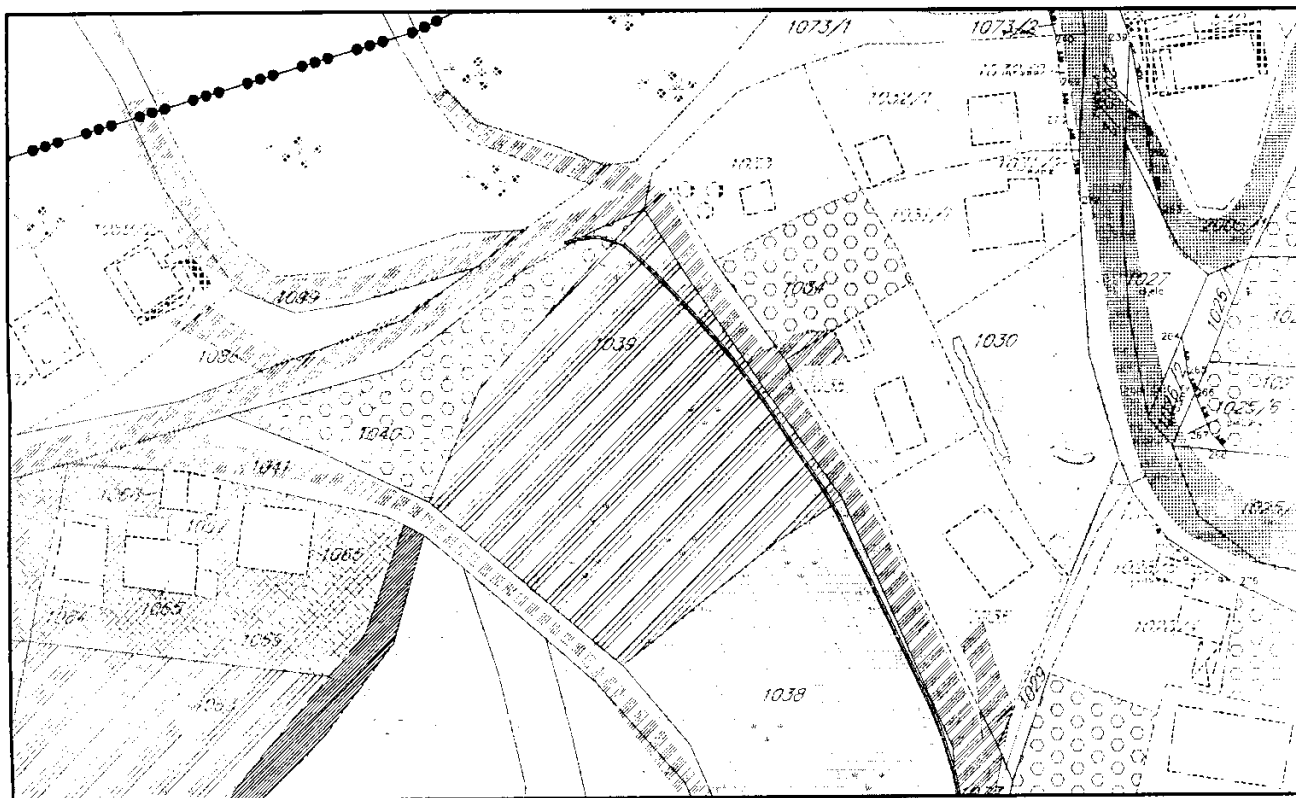
*Vladimir Gardašević*  
Vladimir Gardašević dipl. ing.gradj.

**DOSTAVITI:**

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

**SEKRETAR**

*Mladen Kadić*  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.



□ kat.parc.br. 1039 K.O Podi

SPORT I REKREACIJA

igralište

VERSKI OBJEKTI

Crkva Sv. Sergija i Vahka

GROBLJE

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

površine telekomunikacione infrastrukture

površine hidrotehničke infrastrukture

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

livade

maslinjaci

bašte

slobodni ažurni zasadi

autohtono zelenilo

autohtono zelenilo devastranog karaktera

POVRŠINSKE VODE

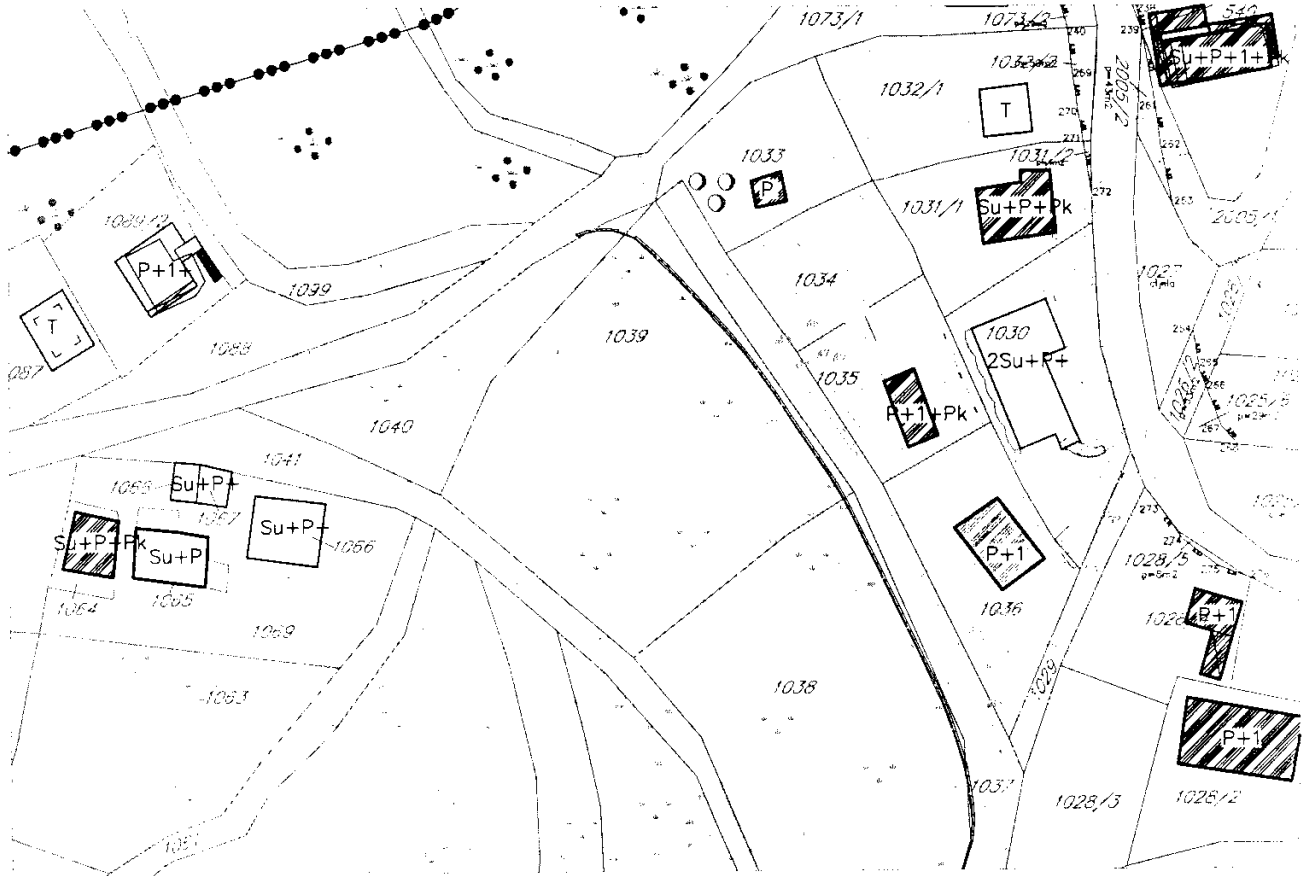
potok

ucevljeni kanal

U Herceg Novom, 07.12.2015

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh



□ kat.parc.br. 1039 K.O Podi

LEGENDA:  
STANOVANJE

- tradicionalna kuća - unišeni objekti
- tradicionalna kuća - ruiniрани objekti
- tradicionalna kuća u funkciji stancovanja
- obnovljena tradicionalna kuća - ambientalno usklađena
- obnovljena tradicionalna kuća - ambientalno neusklađena
- novi stambeni objekti - ambientalno usklađeni
- novi stambeni objekti - ambientalno neusklađeni

CENTRALNE DELATNOSTI

- uprava i administracija

ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

- osnovna škola

- VERSKI OBJEKTI

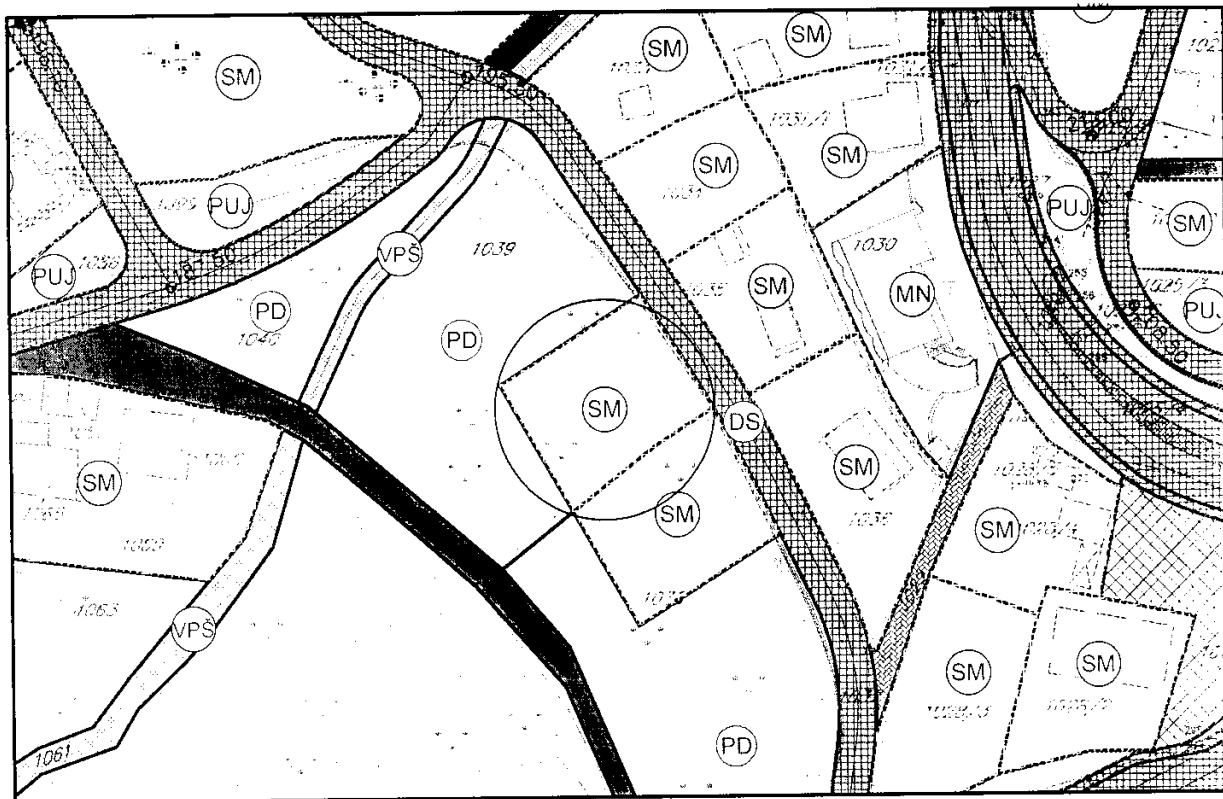
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- objekti elektroenergetske infrastrukture
- objekti hidrotehničke infrastrukture (postojeći rezervoar)

U Herceg Novom, 07.12.2015

SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Milica Maric*  
Milica Maric, dip.ing.arh



○ kat.parc.br. 1039 K.O Podi

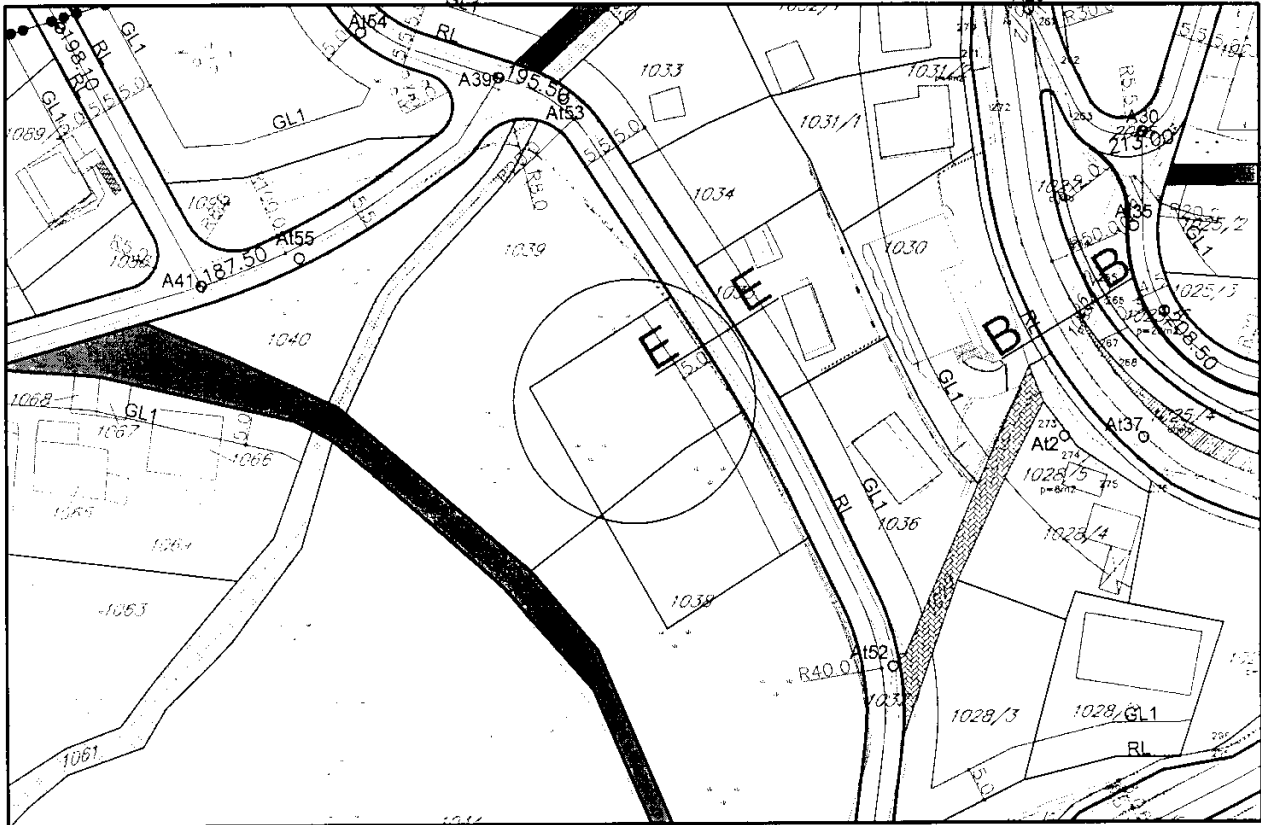
LEGENDA:

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

U Herceg Novom, 07.12.2015





SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Milica Marić*  
Milica Marić, dipl.ing.arh



O kat.parc.br. 1039 K.O Podi

POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ

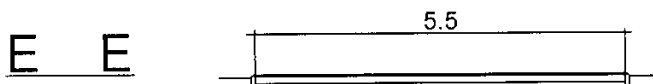
-  Ulice u naselju (kolovoz trotoari i parkinz)
-  Kolsko-pešačke površine
-  Pešačke površine
-  Zona zaštite dalekovoda

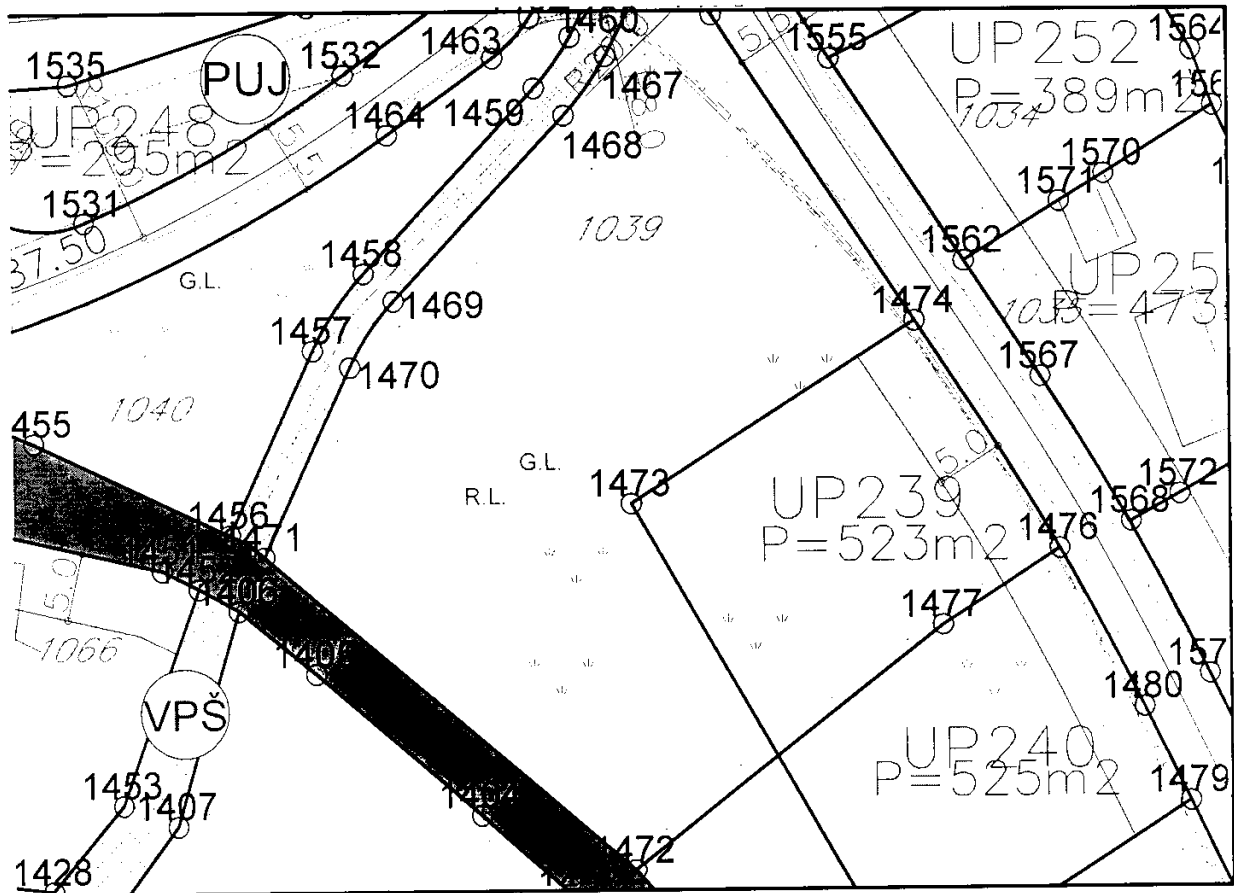
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL I  
POLOŽAJ INFRASTRUKTURE  
U PROFILU NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

U Herceg Novom, 07.12.2015

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh





○ kat.parc.br. 1039 K.O Podi  
 ○ UP239

LEGENDA:

PARCELACIJA

- GL1 Građevinska linija
- RL Regulaciona linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- UP 1 Oznaka urbanističke parcele
- P=874m<sup>2</sup> Površina urbanističke parcele

POVRŠINE KOPNENIH VODA

- Potok
- POVRŠINE JAVNE NAMENE
- ≡ ZONA ZAŠTITE DALEKOVODA

U Herceg Novom, 07.12.2015.god.

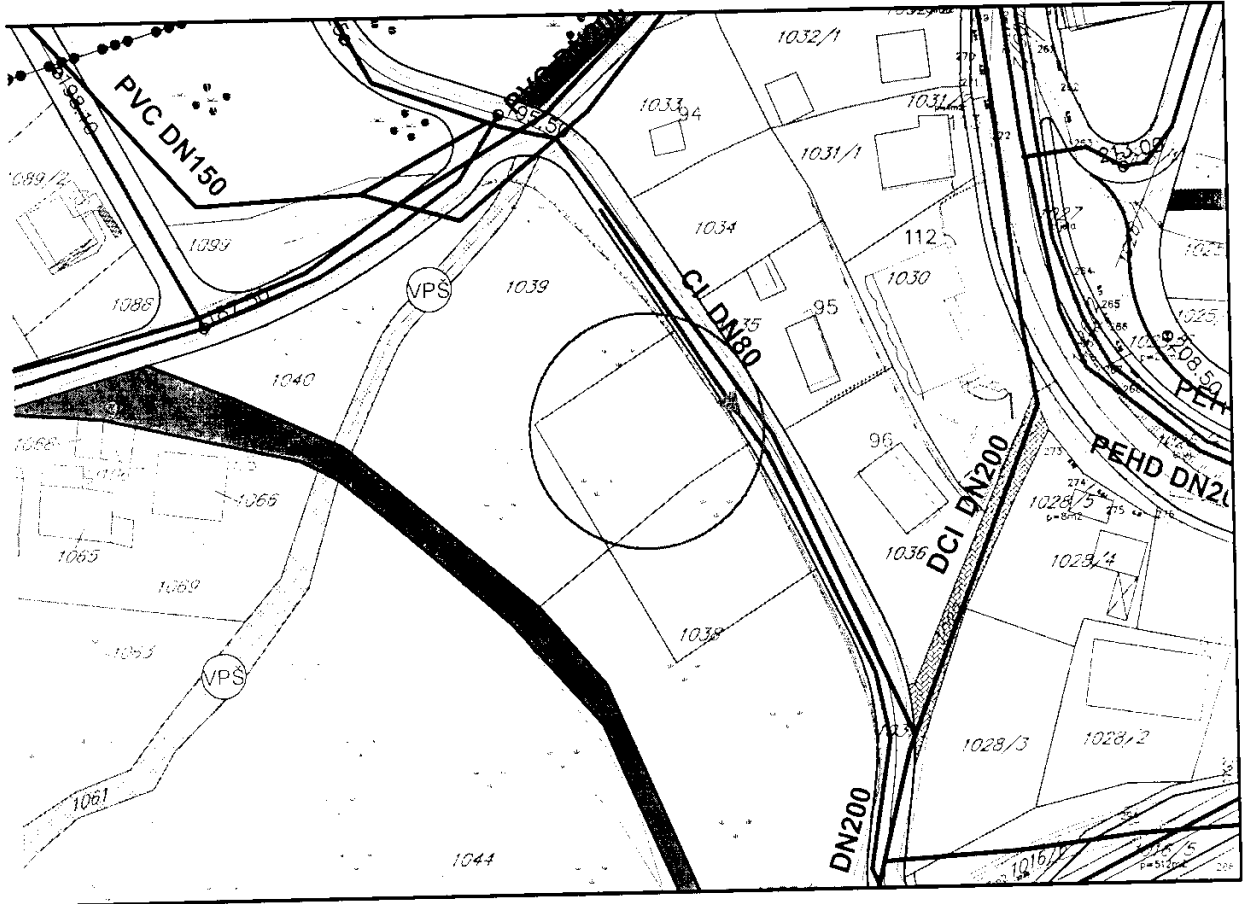
SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Milica Marić*  
 Milica Marić, dipl.ing.arh.

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







List 31: Plan hidrotehničke infrastrukture,

R= 1:1000



○ kat.parc.br. 1039 K.O. Podi

LEGENDA:

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

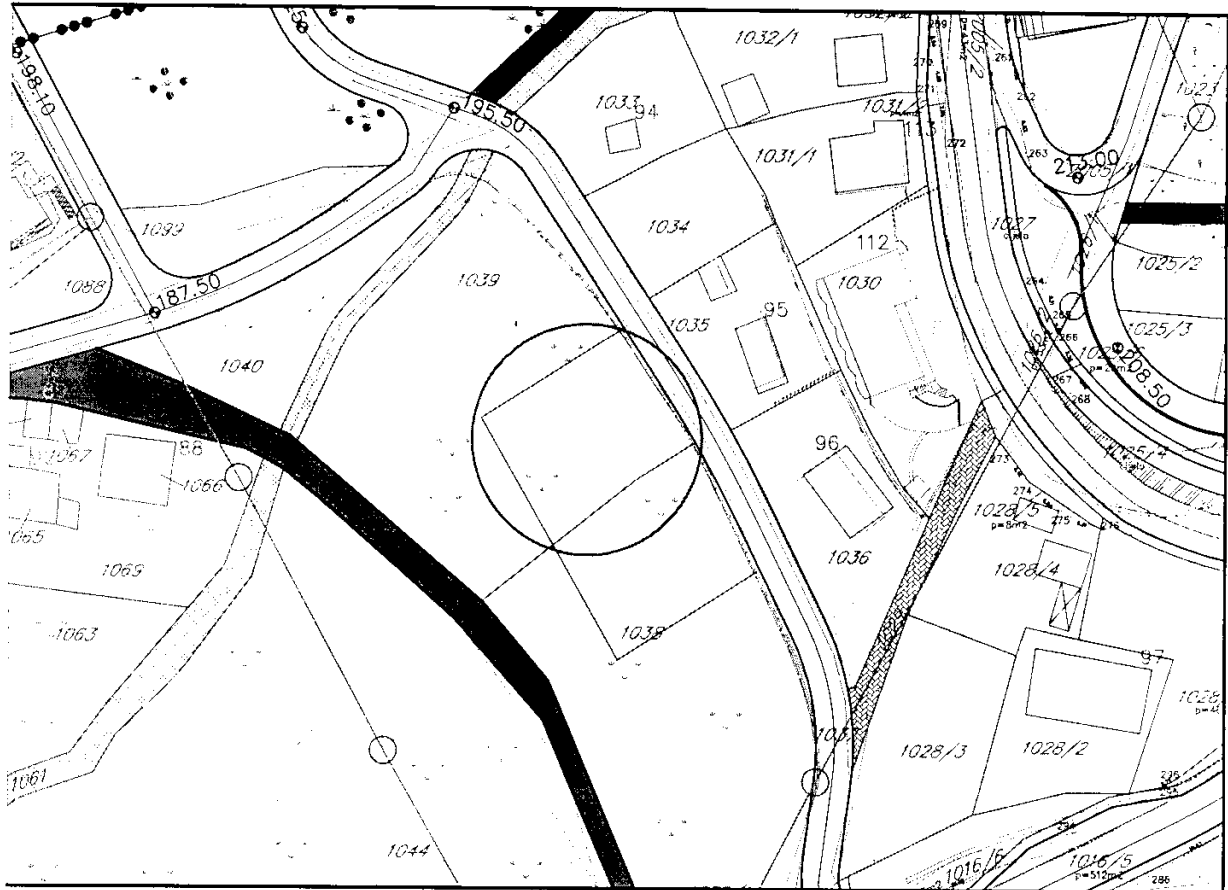
U Herceg Novom, 07.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh.


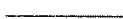





POVRŠINE KOPNENIH VODA

-  Potok



O kat.parc.br. 1039 K.O. Podi

LEGENDA:

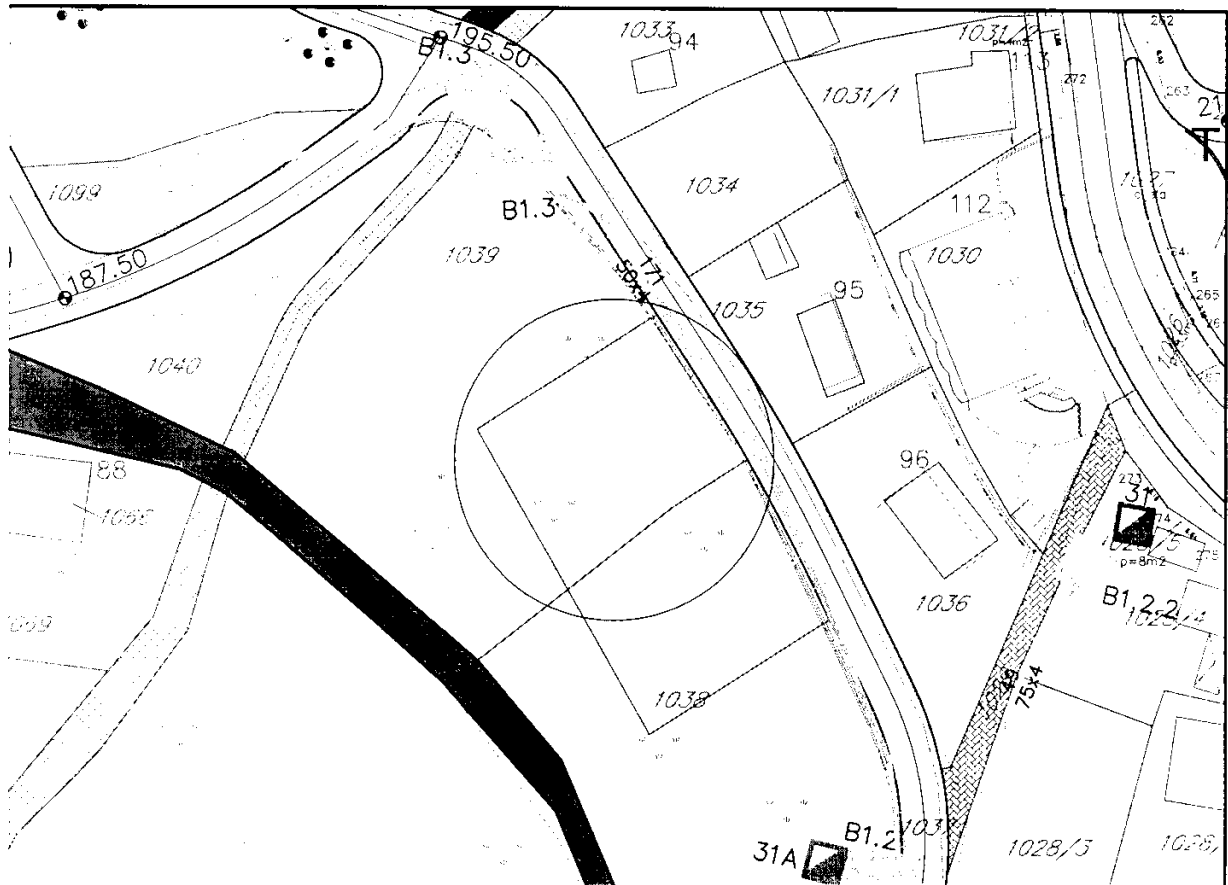
-  Postojeći 110 kV dalekovod
-  Postojeći 10 kV elektrovod
-  Postojeća niskonaponska mreža
-  Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV
-  Planirani 10kV-ni kabal
-  Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV
-  Postojeći 10 kV elektrovod koji se ukida

U Herceg Novom, 07.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK









*Milica Marić*  
Milica Marić, dipl.ing.arh.





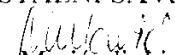
O kat.parc.br. 1039 K.O. Podi

LEGENDA:

-  TK podzemni vod višeg reda
-  TK podzemni vod
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeće TK okno
-  postojeća TT koncentracija
-  planirano TK okno
-  planirana TK kanalizacija 2xPVC prečnika 110mm
-  bazna stanica mobilne telefonije

U Herceg Novom, 07.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

  
Milica Marić, dipl.ing.arh.



O kat.parc.br. 1039 K.O. Podi

U Herceg Novom, 07.12.2015.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh.

LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

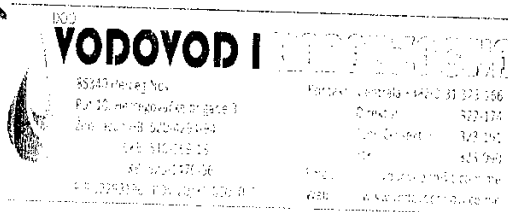
- višefunkcionalni park
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

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

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- zaštitni pojasevi
- zelenilo infrastrukture
- AUTOHTONA VEGETACIJA
- DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
  - maslinjaci, voćnjaci, livade, bašte
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- Zona zaštićene prirode



Broj:05-3691/15  
Herceg Novi, 27.11.2015.god.

02-3-350-891/2015-111  
ulica

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
ZORICA BEGOVIĆ BOŠNJAK  
HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO  
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3691/15 od 19.11.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, najveće dozvoljene spratnosti Su+P+1 na katstarskoj parceli broj 1039 k.o. Podi (UP 239) i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-891/2015 od 18.10.2015.god, konstatuje se:

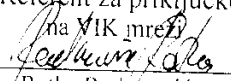
- ✧ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutarnji prečnik) sa CI cjevovoda DN 80 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu.
- ✧ Ukoliko je objekat niži od kote dna kanalizacionog kolektora, priključenje riješiti prepumpavanjem. Na ivici parcele izgraditi sabirno reviziono okno u koje će se ugraditi fekalna potopna pumpa i potisna cijev DN 50 mm do mjesta priključenja;
- ✧ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

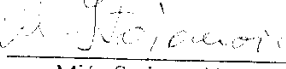
NAPOMENA:


**Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.**

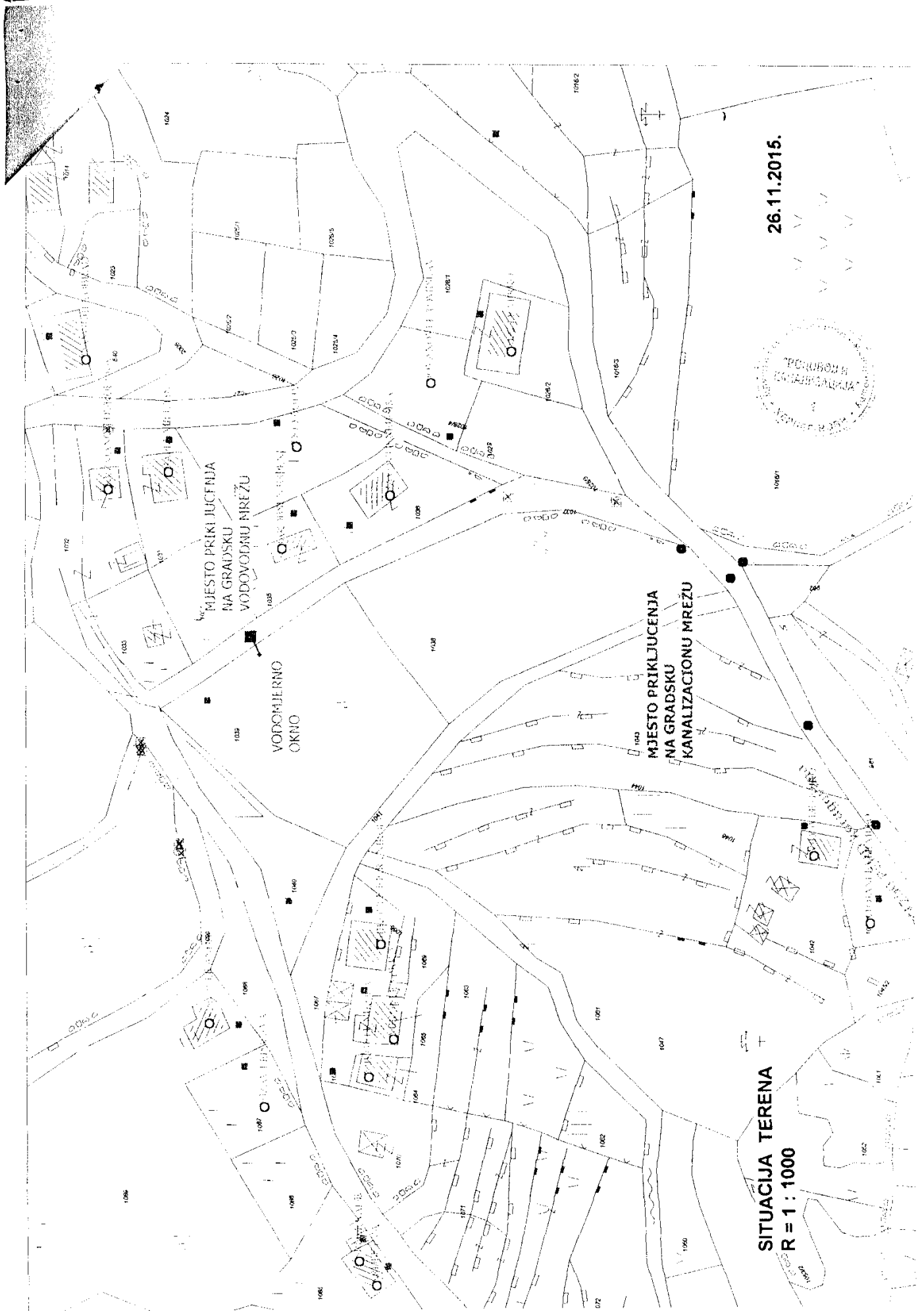
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključe  
na VIK mrežu  
  
Ratka Radunović  
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac  
  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.

Direktor  
  
Jelena Đaković  
struk.ing.grad.



26.11.2015.



MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU

VODOMJERNO  
OKNO

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
KANALIZACIONU MREŽU

SITUACIJA TERENA  
R = 1 : 1000