



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU POSLOVNO-TURISTIČKOG OBJEKTA

DUP: Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 31/11)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Predović Mirko

OBRADJIVAČ:

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 09.11.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-962/2014
Herceg Novi, 09.11.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju poslovno-turističkog objekta, u zoni Sadržaj u funkciji mješovitog centra, na lokaciji: urbanistička parcela UP1, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Mirko Predović iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 10.09.2014. godine, pod br.: 02-3-350-962/2014.

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. br.07/15), Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09), Odluka o sprovođenju PPOHN na važeću plansku dokumentaciju kao i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o sprovođenju PPOHN na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG", op. prop. broj 21/10).

POSTOJEĆE STANJE :

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 469 k.o. Topla od 10.09.2014. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 1324 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1-6772/2014 od 10.09.2014. godine, kojim se dokazuje da je Predović Mirko isključivi vlasnik katastarske parcele broj 469 k.o. Topla.

• Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09).
- Uvidom u grafički prilog predmetnog planskog dokumenta: list br.14: "Namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni Sadržaj u funkciji mješovitog centra.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3: Prirodni uslovi predmetna katastarska parcela se nalazi u **KAT. IIB** za koju važi:
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
 - nagib terena: 0°-10°;
 - dubina do vode: 1,5-4,0;
 - stabilnost terena: Uslovno stabilan;
 - nosivost terena: 120-200 KN/m²;
 - seizmičnost: C1;
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;
min. srednja mjesečna 8-9 C;
maks. srednja mjesečna 24-25 C;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm;

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP1** iznosi **P= 8621.30 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije. **UP1** definisana je koordinatnim tačkama urbanističkih parcela.
- 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 1 P = 8621.30 m ²		
1.	6542215.58	4701932.50
2.	6542215.69	4701946.86
3.	6542216.79	4701955.03
4.	6542229.51	4702003.16
5.	6542255.60	4702044.39
6.	6542264.20	4702048.63
7.	6542271.42	4702054.89
8.	6542271.53	4702055.18
9.	6542279.81	4702058.47
10.	6542284.54	4702060.05
11.	6542284.54	4702047.98
12.	6542295.35	4702040.85
13.	6542293.73	4702031.26
14.	6542293.14	4702024.44
15.	6542293.17	4702006.75
16.	6542294.40	4702006.75
17.	6542294.40	4702004.25
18.	6542294.51	4702001.57
19.	6542294.49	4701999.18
20.	6542294.35	4701986.37
21.	6542293.30	4701984.78
22.	6542299.38	4701984.78
23.	6542298.44	4701977.11
24.	6542304.26	4701949.84
25.	6542301.51	4701947.66
26.	6542283.97	4701933.93
27.	6542276.72	4701925.83
28.	6542276.05	4701927.55
29.	6542272.69	4701932.49
30.	6542240.20	4701915.24

29.	6542215.83	4701932.34
Koordinate tačaka zone gradnje		
1.	6542286.91	4702042.41
2.	6542290.32	4701993.34
3.	6542276.33	4701940.08
4.	6542240.56	4701921.09
5.	6542222.10	4701934.05
6.	6542224.22	4701942.08
7.	6542227.20	4701945.49
8.	6542241.59	4701999.97
9.	6542249.91	4702020.96
10.	6542265.38	4702037.41

- **Maks. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete potoječeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

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

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona Sadržaj u funkciji mješovitog centra

Br. UP	Povrsina UP m ²	BRGP m ²	Indeks zauzetosti	Površina pod objektom (sa dopunsko m zelenom površino) m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max
1	8621.30	18966.86	0,5	4310.65	2,2	P+4+Pk

- * **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
 * **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku , zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).
 * **Obračun površina i zapremine objekata** u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

Napomena – dopunske zelene površine u orijentacionoj površini od 2000m² na nivou zahvata plana obezbediće se u okviru objekata i međuprostora objekata u vidu atrijuma, ozelenjenih platoa, ozelenjenih ravnih krovova i terasa.

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m,
- za (P+2+Pk) 13,50m

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje centra sa sadržajima koji će egzistirati samostalno i upotpuniti sadržaje koji su u neposrednom kontaktu a u funkcionalnoj su organizaciji čitavog naselja. **U okviru predmetne lokacije moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, usluga, ugostiteljstva, turizma (hotel, apartmani), poslovanja i sl.** Formiranjem komunikacija pre svega pešačkih uvezani su svi značajni stambeni, turistički kao i poslovni sadržaji na nivou šireg okruženja. Za organizaciju planiranih sadržaja opredeljena je jedinstvena urbanistička parcela. U ovako opredeljenom prostoru a u skladu sa idejnom razradom koja je prethodila izradi plana moguće je organizovati 90 apartmana koje će podržati sadržaji u okviru hotela kao i sadržaji poslovanja, rekreacije i odmora.

Ulaz na lokaciju je obezbeđen sa pristupne ulice neposredno uz raskršnicu sa Jadranskom magistralom gde je formiran i ulaz u podzemne garaže. Kolski saobraćaj kroz lokaciju je jednosmeran i razvija se paralelno sa magistralom. Uz internu saobraćajnicu formirani su parkinzi. Pešački tokovi koji su ranijom planskom razradom naglašeni ovim planom se zadržavaju i pešačka staza kojom se uspostavlja veza naselja iznad magistrale sa morem je locirana u istočnom delu predmetnog prostora kao granica prema vrtiću. Takođe kroz dalju tehničku razradu obezbediti pešačku komunikaciju sredinom lokacije kojom će se kako novi sadržaji tako i okruženje najkraće povezati sa morem.

U skladu sa prostornim mogućnostima parcele opredeljena je površina za organizaciju planiranih sadržaja kao i mesta povezivanja objekta na interni saobraćaj. Ostale slobodne površine planirane su za ozelenjavanje i organizaciju drugih sadržaja na otvorenom pre svega bazena, pešačkih komunikacija i platoa.

Sadržaji se u okviru opredeljene površine mogu organizovati pre svega u jedinstvenom objektu ili u više funkcionalnih jedinica koje moraju biti parterno uvezane i initi celinu odnosno kompleks.

Sadržaje nivelacijski maksimalno vezati za teren uz poštovanje planom datih kota pri čemu težiti manjim spratnostima u zoni prema vrtiću.

Organizaciju predmetnog prostora dati kroz idejno rešenje koje će služiti kao provera zadatih uslova.

Uslovi za gradnju:

- sadržaje organizovati u okviru jedinstvenog objekta ili posebnih lamela prostorno povezanih.
- maksimalna spratnost P+4+Pk. Kota prizemlja je vezana za kotu pristupne saobraćajnice. U skladu sa nagibom terena formirati suterenske etaže do kontakta sa terenom. U podzemnim odnosno suterenskim etažama organizovati garažiranje. Broj podzemnih etaža nije ograničen i mora se realizovati u skladu sa geomehaničkim svojstvima terena. U obračun BRGP ne ulaze etaže koje su u funkciji garažiranja.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti 2.2
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije.
- Slobodne površine kao i platoe između objekta urediti u skladu sa posebnim uslovima ovog plana datim u poglavju pejzažna arhitektura. Potrebne zelene površine osim na slobodnim površinama oko objekta obezbediti kroz ozelenjene ravne krovove, platoe u sklopu objekta atrijume između pojedinih delova objekata i sl.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su deo parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafičkom prilogu plan parcelacije regulacije i nivelacije dat je položaj građevinske linije koja određuje zonu u okviru koje je moguće vršiti gradnju.
- Prostor oblikovno tretirati kao celinu, koristiti savremene materijale i oblikovne elemente usklađene sa pojedinim delovima kompleksa i okruženjem.
- Zbog specifičnosti terena pri izradi tehničke dokumentacije investitor je u obavezi da izvrši geotehnička ispitivanja terena.

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.
- Krov mora biti pokriven crijepom: 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan 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. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljnih 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 0,20m.

Arhitektonsko oblikovanje:

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

1) 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.

2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- radicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8 - 1,0 (1,1) m, visine 1,0 -1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao mjerodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja
- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
- omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
- poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
- poravnane fuge bez isticanja
- primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
- vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
- ujednačenost strukture zidova prema namjeni
- aterijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja 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.
- U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. 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.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni 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.
- U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih djelatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja, određiće se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih dijelova parcele.

• Uređene zelene površine

Ova kategorija zelenila osdnosi se na obodni deo predmetnog prostora, u okviru koga se mogu pojaviti različiti vidovi pejzažnih formi, takođe ovde se mogu pojaviti fontane, česme, bazeni, igrališta za decu, naravno prema prostornim mogućnostima, imajući u vidu bliske vizure, odnos

svetla i senke, osećaj udobnosti i druge bitne elemente. Sve ove površine opremiti neophodnim mobilijarom (klupe za sedenje, korpe za otpatke i sl), kao i neophodnom infrastrukturom.

• Zelenilo u okviru poslovno komercijalnih funkcija

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život, ali i kratkotrajan odmor i predah korisnika ovog prostora. Kako su na ovom prostoru planirani poslovno komercijalni sadržaji, stoga i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam. Prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Planirati grupacije odn. masive zelenila, po verikali i horizontali. Posebnu pažnju obratiti i na uređenje duž stepeništa, podesta i platoa dekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju kompleksa. Na manjim površinama, duž stepeništa, na podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama i saksijama. Takođe, ovi prostori mogu biti oplemenjeni i kontejnerskim zelenilom.

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

• Saobraćaj:

Saobraćajno rješenje na području plana je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rješenja i smjernicama koje su date u GUP-u i DUP-u "Igalo-Gomila" za isti prostor i analizi postojećeg stanja.

Osnovu saobraćajne mreže čini postojeća saobraćajnica: Jadranska magistrala M-2 čija se trasa zadržava, s tim što je predviđena rekonstrukcija u smislu proširenja u zoni raskrsnice sa ulicom koja vodi ka Novoj autobuskoj stanici i pristupnom ulicom. Geometrija ove raskrsnice je preuzeta iz Idejnog rešenja Nove autobuske stanice. U zoni raskrsnice formirane su trake za sva skretanja, kao i trotoari sa obe strane magistrale, tako da se njen profil u ovom delu proširuje. Poprečni profil magistrale u zoni raskrsnice planiran je sa kolovozom širine 13.5m i trotoarima 2.0m.

Pristupna ulica je planirana za proširenje kolovoza sa 5.0m na 5.5m, što omogućuje dvosmerni saobraćaj. Radijusi zaobljenja na raskrsnici magistrale, kao primarnog pravca i ulice ka Novoj autobuskoj stanici kao sekundarnoj zaobljeni su trocentričnim krivim centralnog radijusa $R=12m$ planirani za prohodnost autobusa kao merodavnog vozila. Pristupna ulica je sa magistralom zaobljena radijusima $R=15m$ -ulazni i $R=8m$ -izlazni radijus.

Ulaz na predmetnu lokaciju je predviđen preko pristupne ulice i interne servisne saobraćajnice u zoni raskrsnice. Interna servisna saobraćajnica planirana je sa širinom 6m paralelno sa magistralom uz sam trotoar. Uz ovu saobraćajnicu je planiran parking za buduće potrebe na predmetnoj lokaciji. Sa servisne saobraćajnice je predviđen je jednosmerni priključak - izlaz na Jadransku magistralu bez ulivne trake za ubrzanje jer na ovom delu Jadranska magistrala ima tretman gradske saobraćajnice pa je priključak prilagođen gradskom režimu saobraćaja.

U okviru same lokacije moguće je obezbediti garažiranje ispod planiranog objekta. Planirana su dva kolska pristupa garaži. Sa južne strane, sa pristupne ulice, data je mogućnost ulaza-izlaza u garažu sa širinom od 6.0m (dvosmeran), a sa severne strane je preko spiralnog pristupa širine 4.5m moguć samo ulaz u garažu. (jednosmerni).

Planom je predviđena pešačka staza, širine 2.5m koja povezuje postojeću saobraćajnicu sa jugoistočne strane predmetne lokacije sa Jadranskom magistralom.

Vertikalno rešenje – niveletu interne saobraćajnice raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnog projekta. Saobraćajnicu projektovati sa poprečnim nagibom kolovoza $i_p=2\%$ (2.5%).

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora, tako što je uz internu servisnu saobraćajnicu planirano parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m, kapaciteta 36 parking mesta. Shodno planiranim sadržajima unutar predviđenog objekta (apartmani, poslovni prostor, trgovina, zabava) moguće je ispod samog objekta ostvariti garažiranje kapaciteta do 164 garažna mesta.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Situaciono rešenje – geometriju interne saobraćajnice i parkinga raditi na osnovu grafičkog priloga gde su dati svi elementi za obeležavanje: koordinate ukrasnih tačaka, radijusi krivina, radijusi i poprečni profili. Prilikom izvođenja interne saobraćajnice može doći do manjih odstupanja u odnosu na geometriju datu u planu, zbog uklapanja u postojeće stanje

Ovim izmenama i dopunama DUP-a je predviđeno da novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na pripadajućoj parceli (ispod ili pored objekta) po normativima iz GUP-a 1,1PM po stanu i po jedno parking mjesto na 50 m² delatnosti.

Tačan broj potrebnih parking mesta za objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenog normativa od 1,1PM po apartmanu i po jedno parking mesto na 50 m² poslovnog prostora. Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene maks.12% a za pokrivene maks.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Kolovoz kod interne saobraćajnice izvesti sa zastorom od asfalta. Ovičenje kolovoza interne saobraćajnice raditi od ivičnjaka 18/24cm, a ovičenje trotoara raditi od baštenskih ivičnjaka 7/20cm.

Parking raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a ovičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm.

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pešačkih staza iznosi min 1.5m.

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:

- 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** – 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 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) **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 obezbijediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu .

- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu .
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.
- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
- **Broj parking mesta je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.**
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• **Elektroinstalacije:**

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

• **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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi broj 05-3379/15 od 29.10.2015. godine.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

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.

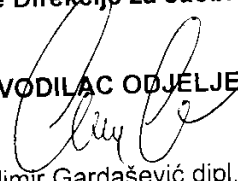
9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju (“Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu (“Sl. list CG”, 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 i Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-3379/15 od 29.10.2015. godine.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
 - a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 1 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13);
 - b) Pribavi saobraćajno-tehničke uslove od strane Direkcije za saobraćaj;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


Aleksandar Zutković dipl.ing.

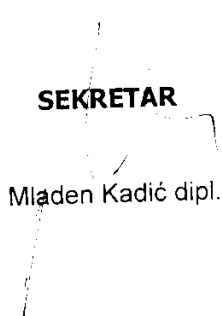
RUKOVODILAC ODJELJENJA


Vladimir Gardašević dipl. ing.

DOSTAVITI:

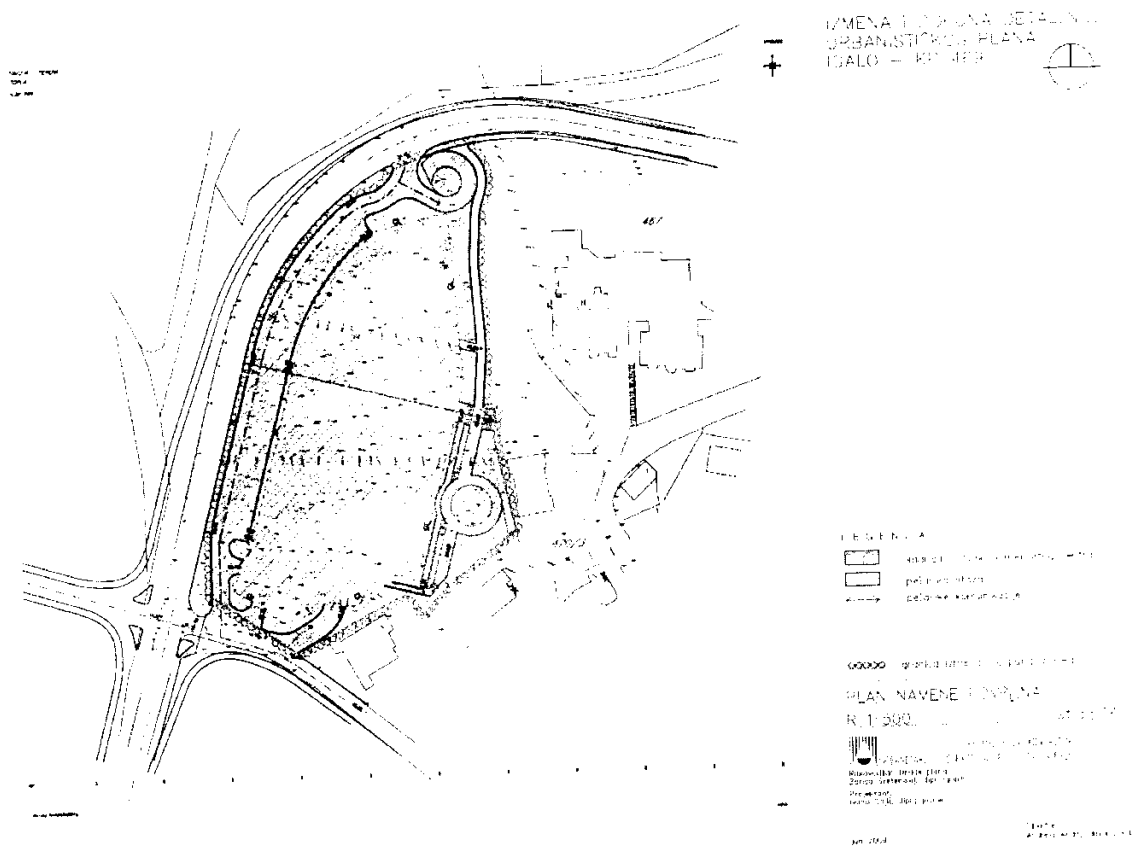
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SEKRETAR


arh. Mladen Kadić dipl. ing.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

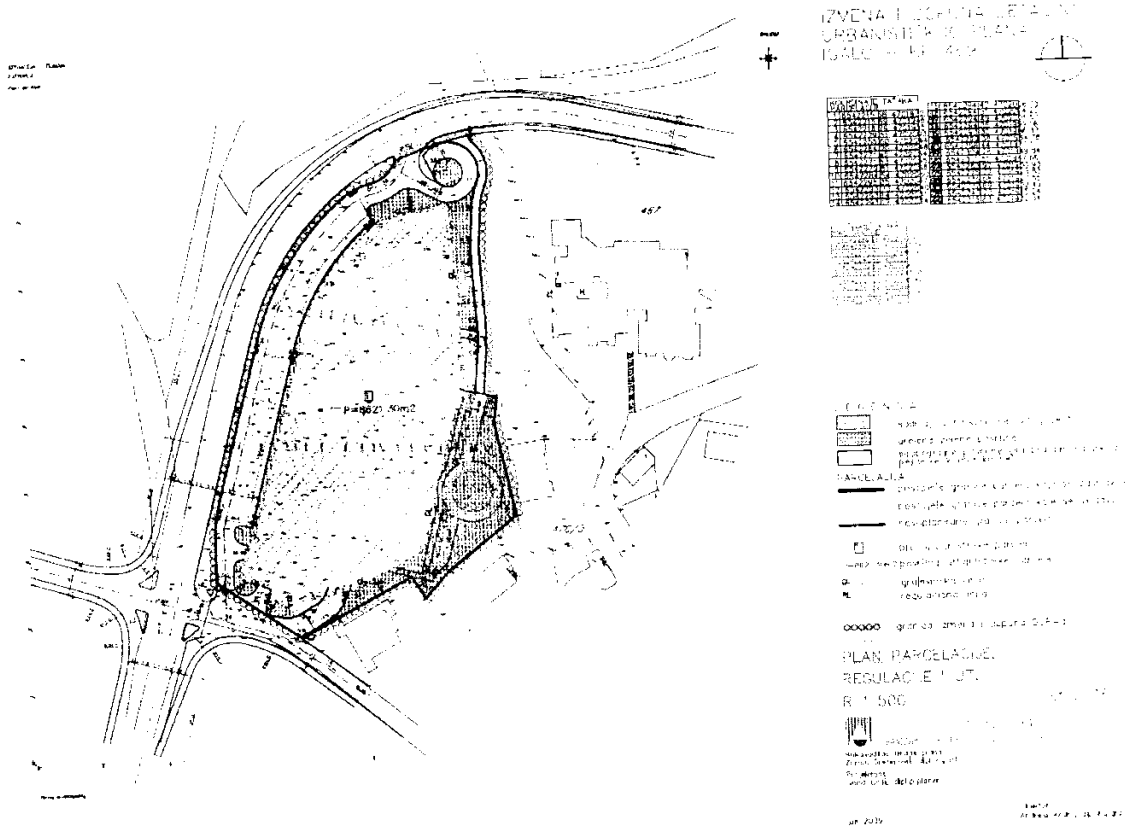
Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
Prilog – Namjena površina



Samoostojni savjetnik,
Aleksandar *[Signature]* dipl. ing.

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

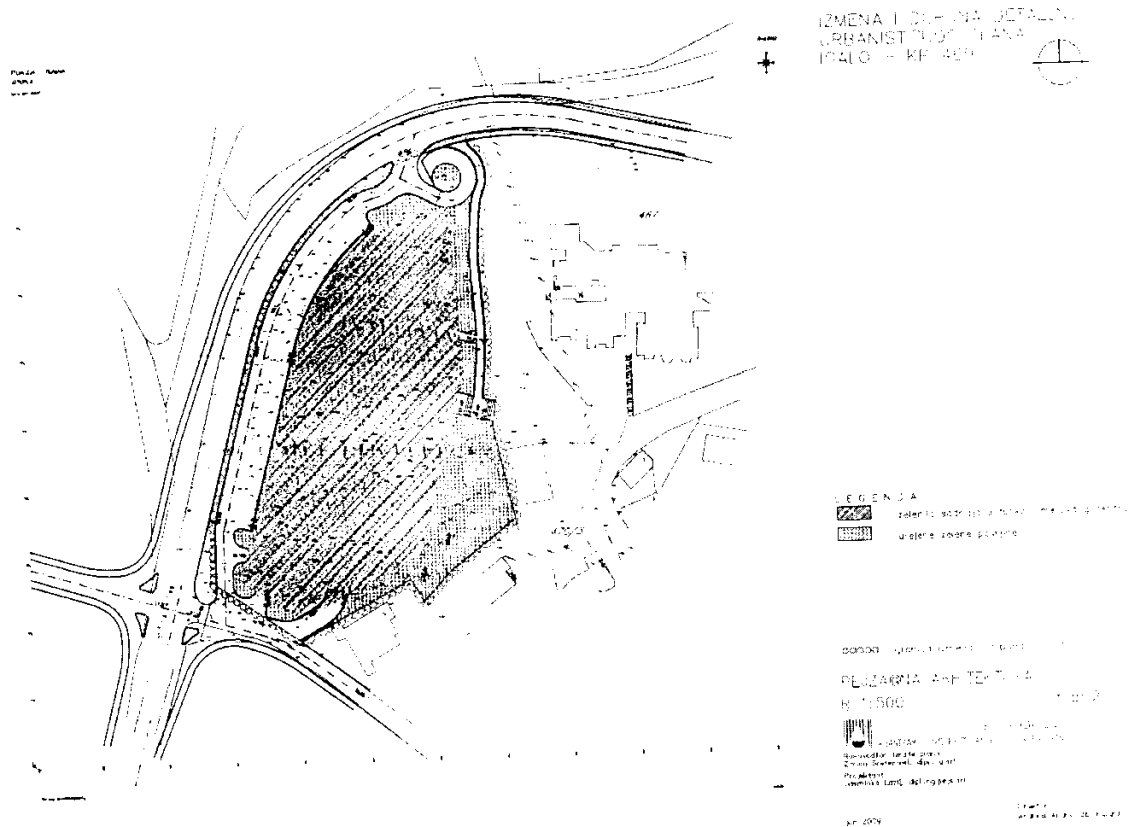
Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
 Prilog – Parcelacija, nivelacija i regulacija



Samostalni savjetnik,
 Aleksandar Žutković, dipl. ing.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

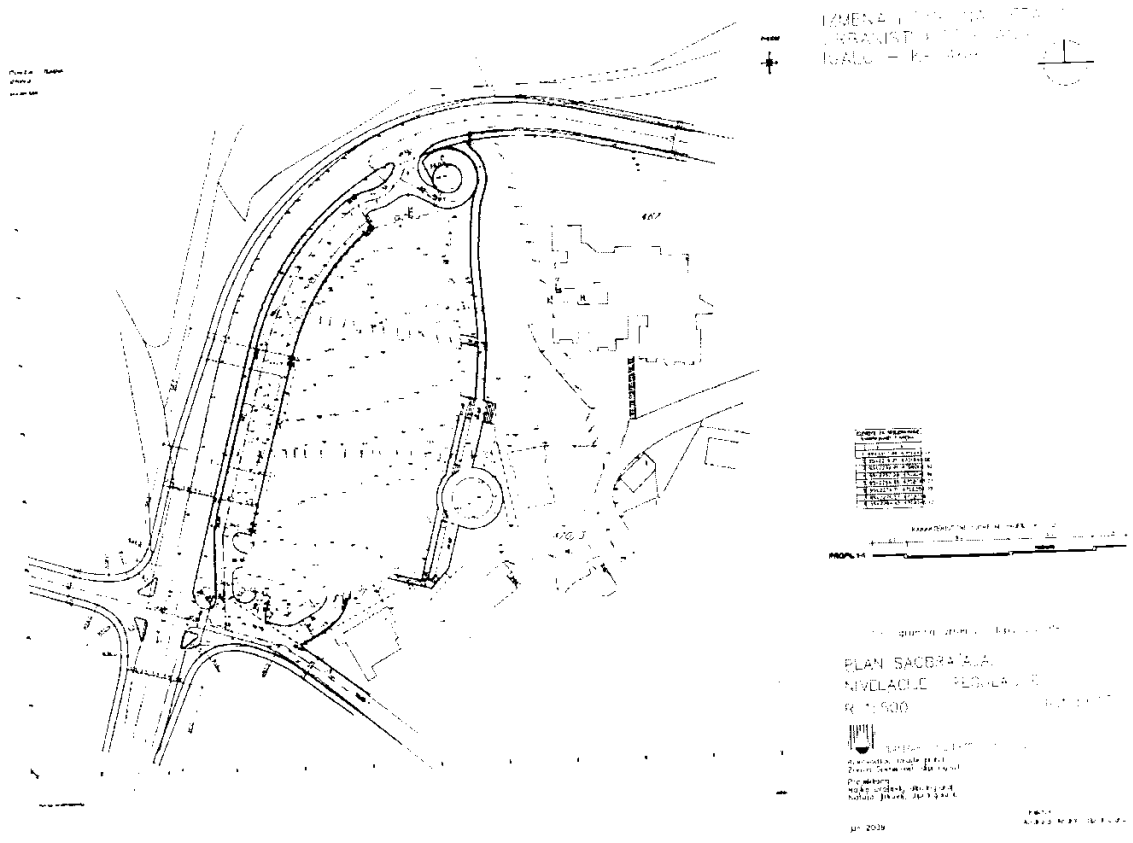
Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
Prilog – Pejzažna arhitektura



Samostalni savjetnik,
Aleksandar Žuković, dipl. ing.

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
 Prilog – Saobraćajna infrastruktura

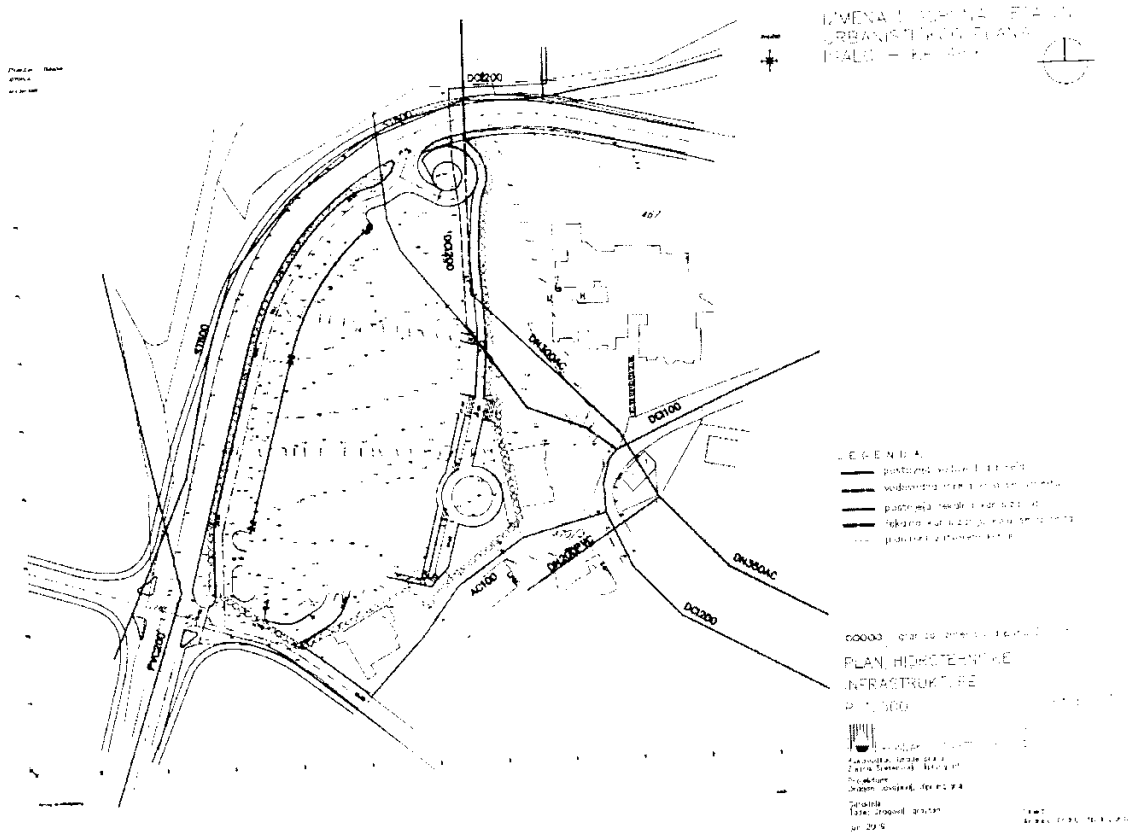


Samostalni savjetnik,
 Aleksandar Žitko, dipl. ing.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI

- Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
Prilog – Hidrotehnička infrastruktura

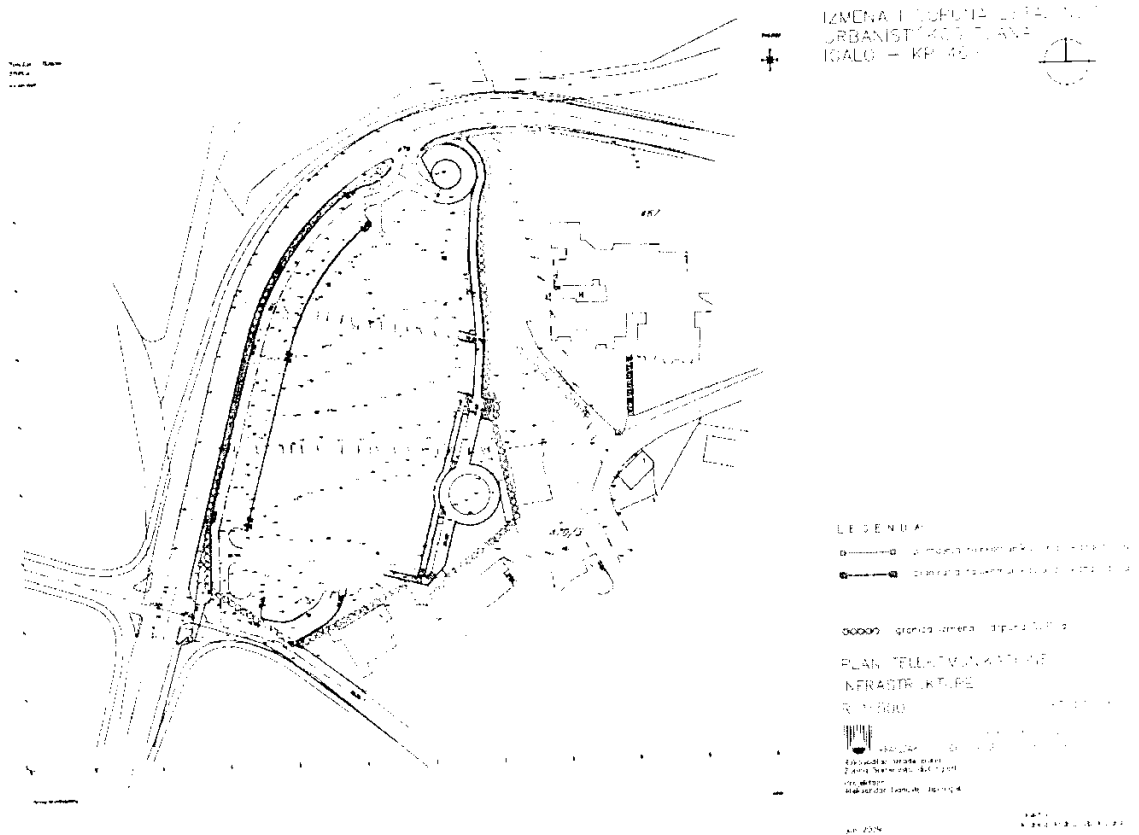


Samostalni savjetnik
Aleksandar Žutković, dipl. inž.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-

Izmjena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela broj 469 ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/09)
Prilog – Telekomunikaciona infrastruktura



Samostalni savjetnik,
Aleksandar Zetkovic, dipl. ing.

VEŠTOČBA :

Dokumenta: 02 NOV 2015	
№	№
02-3350-962/2014-1/1	

Broj:05-3379/15
Herceg Novi, 29.10.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
PREDOVIĆ MIRKO
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3379/15 od 27.10.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovitog centra, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 469 k.o. Topla i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-962/2014 od 22.10.2015.god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 50 mm (unutrašnji prečnik) sa DC1 cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za laki saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim normativima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se montirati:
 1. Centralni vodomjer DN 50 mm (IHCA) – preko koga će se vezati i planirana hidrantska mreža;
 2. Vodomjeri DN 19 mm (IHCA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja na gradski kanalizacioni kolektor izgraditi priključno okno u skladu sa važećim tehničkim propisima;
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele. Ukoliko postojeći DC1 cjevovod prolazi kroz vašu katastarsku parcelu neophodno ga je izmjestiti ivicom predmetne parcele.
U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi
-

Referent za priključke

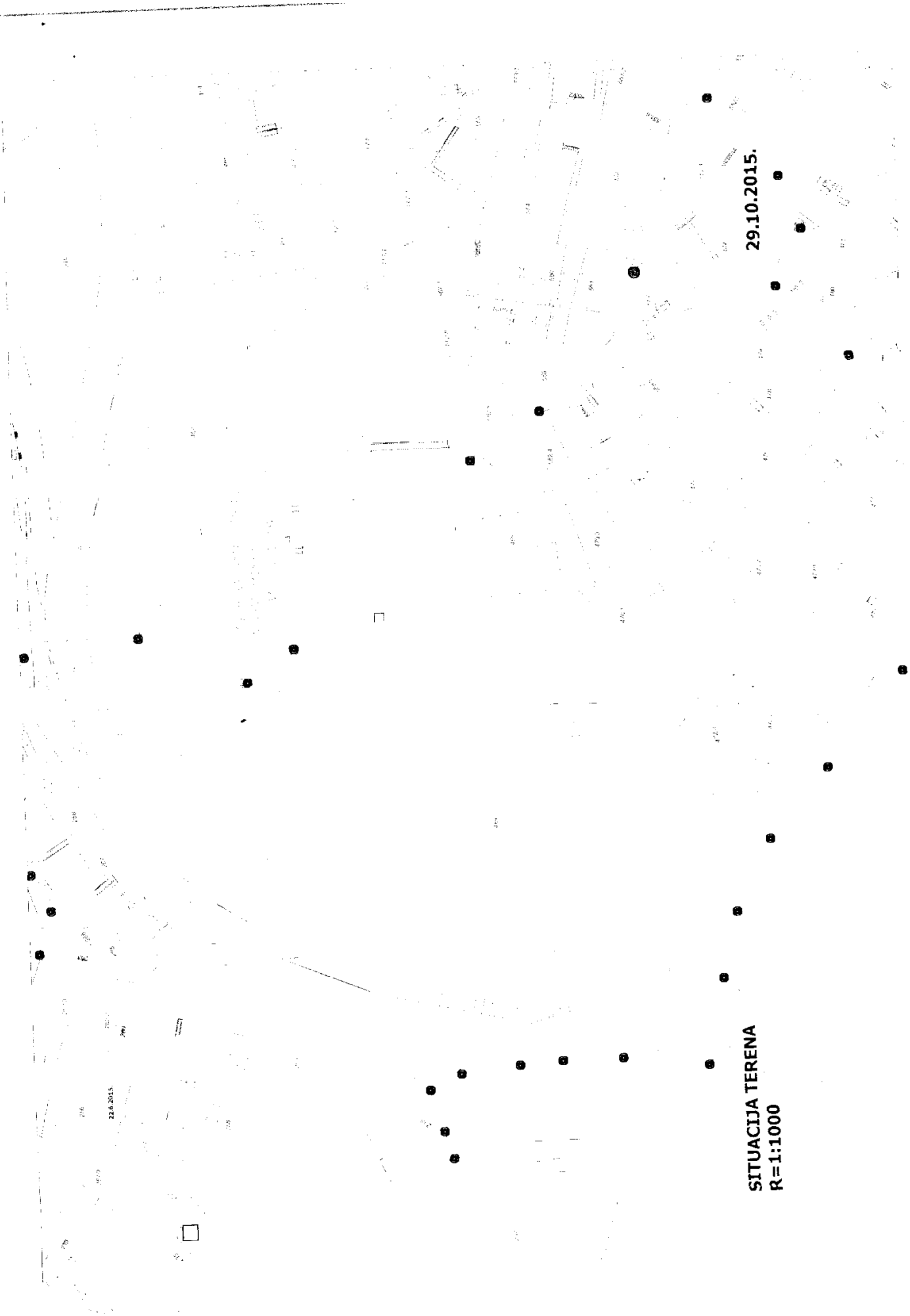
na VIK mjezi
Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

M. Stojanović
Mica Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor

Jelena Daković
Jelena Daković
struk.ing.grad.



29.10.2015.

SITUACIJA TERENA
R=1:1000