



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Bijela - centar«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

PODNOŠILAC **Vukašinović Žarko**
ZAHTJEVA: Bulevar Save Kovačevića br.75, Podgorica

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 23.05.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17,44/18,63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17) člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Vukašinović Žarka iz Podgorice, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni mješovitog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela UP 204 koja se sastoji od k.p. br. 668/5 K.O. Bijela, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela - centar« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 35/09)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vukašinović Žarko iz Podgorice.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.03.2019.godine, pod br.:02-3-350-UP I-296/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 668/5 K.O. Bijela od 22.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Izvod iz lista nepokretnosti br. 866 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6294/2019 godine, kojim se dokazuje da je Vukašinović Žarko vlasnik katstarske parcele broj 668/5 K.O. Bijela, katastarski evidentirane kao voćnjak 1.klase, sa teretom službenosti prolaza kolskog i pješačkog preko k.p. 668/5 kao poslužnog dobra a u korist k.p. 668/6 kao povlasnog dobra.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, biće naknadno dostavljeni.
 - Zahtjev sa nacrtom UT uslova poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju radi davanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije. Iste je zaprimljen dana 07.05.2019. godine, o čemu svjedoči poštanska dostavnica o uručenju predmetnog zahtjeva. Kako na isti nije odgovoreno, smatramo da su saglasni sa dostavljenim nacrtom UT uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17)

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bijela - centar« (»Sl. list CG«, op. prop.br.31/11).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje - fizičke strukture" na predmetnoj parceli ne postoji evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: »Planirana namjena« predmetna parcela se nalazi u zoni mješovitog stanovanja – stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam.

- **U zoni mješovitog stanovanja dozvoljene namjene su:**

Osnovna namjena - stanovanje, poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu - tj. stanovanje, ili koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja. S tim u vezi, u okviru stambeno - poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene - kafei, bifei, restorani, kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr. pomoćni - ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, ostave za drva i ogrev, cistijerne za vodu, spremišta...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom. Smještajni kapaciteti za turizam, apartmani.... Otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila Urbano zelenilo (linearno, parterno...) (str.42)

- **U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:**

stambenih objekata max spratnosti P+2+Pk, S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje), stambeno - poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk, tj. S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25°, (poslovanje samo u prizemlju tj. etaži na nivou ulice, ili na ostalim spratovima, I stanovanje ili smještajni kapaciteti) pomoćnih objekata max spratnosti P-prizemlje i max BRGP od 50 m²- tip A (garaže, ljetnje kuhinje, ostave za drva i ogrev , spremišta i sl...) i pomoćnih objekata tipa B. (str 42)

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan stambeni objekat ili stambeno-poslovni objekat. Uz ovaj objekat može se graditi i jedan pomoćni objekat tipa A koji sa osnovnim objektom čini stambenu i ekonomsku cjelinu, kao i više pomoćnih objekata tipa B, a sve ukoliko se ispoštuju osnovni urbanistički parametri.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina parcele je **300m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2**
- Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- Površina urbanističke parcele UP 204 nije numerički definisana planom, prema prilogu Plan parcelacije UP 204 definisana je koordinantnim tačkama.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 204:**

UP 204		
P=nije numerički definisana		
<i>odgovara k.p. 668/5 KO Bijela</i>		
580.	$y = 6554398.59$	$x = 4701414.33$
579.	$y = 6554394.88$	$x = 4701411.46$
581.	$y = 6554382.22$	$x = 4701403.29$
582.	$y = 6554376.16$	$x = 4701398.48$

592.	$y = 6554383.61$	$x = 4701388.72$
593.	$y = 6554405.44$	$x = 4701405.22$

Članom 13 Pravilnika o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br.44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa nadležnog za poslove katastra.

- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

• **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

Gradjevinske linije novoplaniranih objekata date su kao linije do koje se može graditi, ili kao linije na kojima se mora graditi (tamo gdje je to posebno naznačeno). Kod postojećih objekata gradjevinske linije su date kao linije do kojih se može ili mora graditi prilikom njihove rekonstrukcije tj. bočne dogradnje bez obzira da li postojeći dio objekata zadovoljava taj uslov. Gradjevinske linije prikazane su na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija i definišu minimalnu ili propisanu - obavezujuću udaljenost od regulacione linije, kao i minimalnu udaljenost od zone planirane za neku drugu namjenu. Udaljenost objekata od bočne granice urbanističke parcele data je tekstualno u okviru UT uslova za svaku od pripadajućih zona. Gradjevinske linije su određene na način da se omogući parkiranje ispred objekata u okviru urbanističke parcele, između regulacione i gradjevinske linije, ili su vezane za postojeće objekte u cilju dobijanja efekta niza. (str.38)

Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele je 3m.

Minimalna udaljenost objekata od regulacione linije kako je dato na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija. (str.42)

- **G.L. - Građevinska linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.10- Plan parcelacije i regulacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.10 - Plan parcelacije i regulacije.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18,63/18)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,44/18,63/18)).

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.60/18), MEST EN 15221-6.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **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, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu. Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu. Najčešće se problem razdvojenosti vrtog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višeeetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti" sa penjačicama.). Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma... Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (Magnolia grandiflora,

Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horizontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem. (str.92 i 93)

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **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 ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Pomoćni objekti su objekti koji se grade uz osnovni objekat na urbanističkoj parceli, i to: Pomoćni objekti tipa A koji služe za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ljetnja kuhinja, ostava za drva i ogrev, spremišta i sl., Pomoćni objekti tipa B kao što su cistijerna za vodu, rezervoar, bazen sa bazenskom tehnikom i ostali objekti uređenja terena i infrastrukture. Uz osnovni objekat na urbanističkoj parceli (u zonama gdje je to planom predviđeno) može se graditi samo jedan pomoćni objekat tipa A max spratnosti P-prizemlje i max BRGP od 50 m², kao i više pomoćnih objekata tipa B) Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,6m. Minimalna udaljenost pomoćnih objekata (izuzev podzemnih objekata infrastrukture i potpornih zidova) iznosi 1,5m od granica ka susjednim parcelama, dok je njihova minimalna udaljenost od regulacione linije data je na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija (gradjevinska linija kao za osnovni objekat). (str.35)

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu DUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- 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;

• **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- 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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- 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 Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i zaštitu životne sredine (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 pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- 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“). Visina etaža garaže je 2.4 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 urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima 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

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u kartu 3: prirodni uslovi, ista je u **KAT. IIc** za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrodridi do poluzaobljeni šljunak i pjesak, oštrobrižno kršje, i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline - drobine.
 - nagib terena: 0°- 10°
 - dubina do vode: 1.5-4m;
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: 12-20 N/cm² podliježe diferencijalnom slijeganju
 - seizmičnost: IX MCS
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
 - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;
- 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. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

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 .

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- Oznaka urbanističke parcele:
UP 204
- Površina urbanističke parcele:
nije numerički definisana Planom
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
1.2
- Maksimalna spratnost objekta:

U ovim zonama predviđena je izgradnja: stambenih objekata max spratnosti P+2+Pk, S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje), stambeno - poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk, tj. S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 25°, (poslovanje samo u prizemlju tj. etaži na nivou ulice, ili na ostalim spratovima, I stanovanje ili smještajni kapaciteti). pomoćnih objekata max spratnosti P-prizemlje i max BRGP od 50 m²- tip A (garaže, ljetnje kuhinje, ostave za drva i ogrev, spremišta i sl...) i pomoćnih objekata tipa B. (str.42)

a)	za (P)	4,00m
b)	za (P+Pk)	5,50m
c)	za (P+1)	8,00m
d)	za (P+1+Pk)	9,50m
e)	za (P+2)	12,00m,
f)	za (P+2+Pk)	13,50m

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena) uključujući prizemlje i potkrovlje. Spratnost objekta ne može biti veća od planom propisane za pripadajuću zonu.

Podzemna etaža je etaža suterena ili podrumске etaže objekta, koja se nalazi ispod poda prizemlja.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i nivelisani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 260 cm. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. 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 800 cm. 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.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgradjenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzirkta veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku «Pk», već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgradjenosti sa 100% od BGP.

Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu gradjevine i ne ulazi u obračun indeksa izgradjenosti od BGP, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

Visina nadzirkta potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzirkta potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzirkta pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja)

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote nivelisanog ili uredjenog terena uz gradjevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno nivelisanog i uredjenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama odredjeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Nije dozvoljeno smanjivanjem medjuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzirkta stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenoj etaži.

Stambena jedinica ili stan je samostalna funkcionalna jedinica čija je namjena stanovanje.

Apartman tj. turistički apartman je vrsta smještajne jedinice u funkciji turizma koji ima predsoblje, kombinovanu prostoriju za dnevni boravak i ručavanje, kuhinju, spavaću sobu (sobe) i kupatilo (kupati). Apartman može biti dvosoban, jednosoban ili studio apartman. Slobodnostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgradjeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). (str.33 i 34)

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Predvidjeno je da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata koriste kao poslovni prostori.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Ograde oko individualnih stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje). Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predvidja veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.). Naročito obratiti pažnju na privremene objekte (kioske), staklene bašte, nadstrešnice za autobuska stajališta i dr. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu Pejzažna arhitektura. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i

pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora. Preporučuje se upotreba spoljne podne rasvjete, koja naglašava fasadu, kao i reflektorske rasvjete, koja se postavlja po parkovima. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata je obavezna izgradnja podruma, u funkciji garaža, uz uslov da je izgradnja podruma neometana prirodnim karakteristikama terena, podzemnom vodom i sl. Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6 -10 do oko 20 - 26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana. Za novoplanirane stambeno - poslovne objekte može se predvidjeti i ravan krov sa naglašenom atikom ili sl. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl). Gradjevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu gradjevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120 cm i to na visini od min 2.6m iznad uredjenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50 % ukupne površine fasade. Dimenzije parcela su definisane na grafičkom prilou Parcelacija i regulacija. Trotoari uz magistralu kao glavnu ulicu kao i prema ulicama upravnim i paralelnim sa njom, treba da imaju blage prelaze na raskrscnicama sa zakošenjima bezvičnjaka na uglovima ulica u kontinuitetu, kako bi bili u službi kolica za hendikepirane . Na magistrali trotoar pored uslova za hendikepirane, postaviti i traku širine po propisu za bicikliste. Uredjenje terena oko objekata raditi od prefabrikovanih betonskih ploča, luksuzne keramike za spoljne uredjenje, prirodnog kamena, oblutka, ispranog kulira, autohtonog kamena, štampanog betona - Bomanite i dr., shodno planiranim namjenama. Uredjenje plaža raditi od lomljenih kamenih ploča i drvenih Dimed podova od luča. Manje pješčane površine namjenjene dječijim igralištima, uokvirene plitkim kamenim / drvenim podzidama. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima. (str. 96,97 i 98)

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem -zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 150 cm. 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. (str.98)

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- 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.
- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna ili prestanka primjene važećeg plana;**

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu –Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma(OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br.44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br.18/18).

PRILOZI:

– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz DUP-a »Bijela -centar« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11): list 8 - Planirana namjena, list 10 - Plan parcelacije i regulacije, list 10 - Plan nivelacije, list 11 – Saobraćajna infrastruktura, list 12 - Elektromreža planirano, list 13 - Telekomunikacije planirano, plan 14 - Hidrosistemi planirano.

Samostalna savjetnica II:

Jovana Božović, spec.sci.građ.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:

Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi;



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6294/2019

Datum: 16.04.2019.

KO: BIJELA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, UP 296/2019, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 866 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
668	4		5 23 0	09/02/2018	BLACA	Voćnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		385	16.17
668	5		5 23 0	09/02/2018	BLACA	Voćnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		386	16.21
Ukupno								771	32.38

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2306952210245	VUKAŠINOVIĆ STANIŠA ŽARKO SAVE KOVAČEVIĆA BR.75 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
668	4			1	Voćnjak 1. klase	13/04/2018 13:21	Pravo službenosti KOLSKOG I PJEŠAČKOG PROLAZA U ŠIRINI OD 2,5 m PREKO DIJELA K.P.668/4 U POVRŠINI OD 80M I PREKO DIJELA K.P.668/5 U POVRŠINI OD 81M KAO POSLUŽNOG DOBRA.A U KORIST K.P.668/6 K.O. BIJELA KAO POVLASNIH DOBARA.
668	5			1	Voćnjak 1. klase	13/04/2018 13:21	Pravo službenosti KOLSKOG I PJEŠAČKOG PROLAZA U ŠIRINI OD 2,5 m PREKO DIJELA K.P.668/4 U POVRŠINI OD 80M I PREKO DIJELA K.P.668/5 U POVRŠINI OD 81M KAO POSLUŽNOG DOBRA.A U KORIST K.P.668/6 K.O. BIJELA KAO POVLASNIH DOBARA.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:
Mirjana Radusinović
RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 16.04.2019. 13:35:06

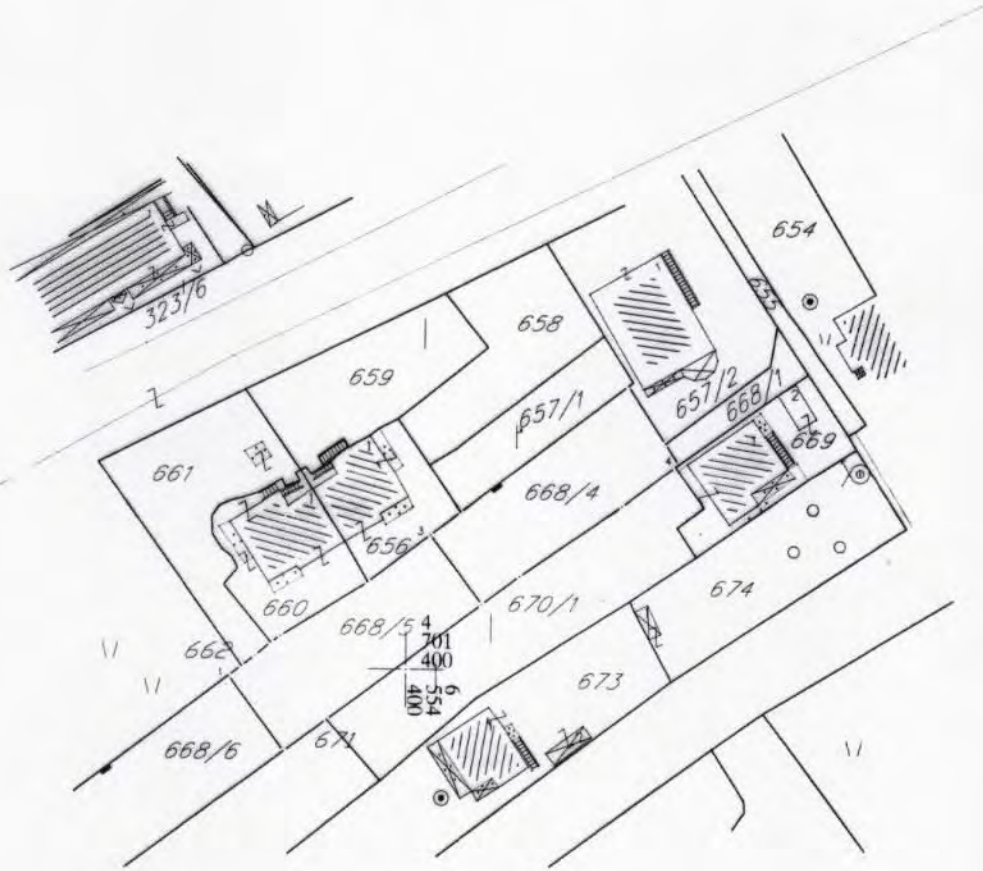
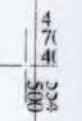
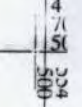
2203912

1 / 1



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:




Овјерава
Службено лице:
[Handwritten signature]

Prilog 8: Namjena površina;



- kat.parc. br. 688/5 K.O. Bijela

LEGENDA

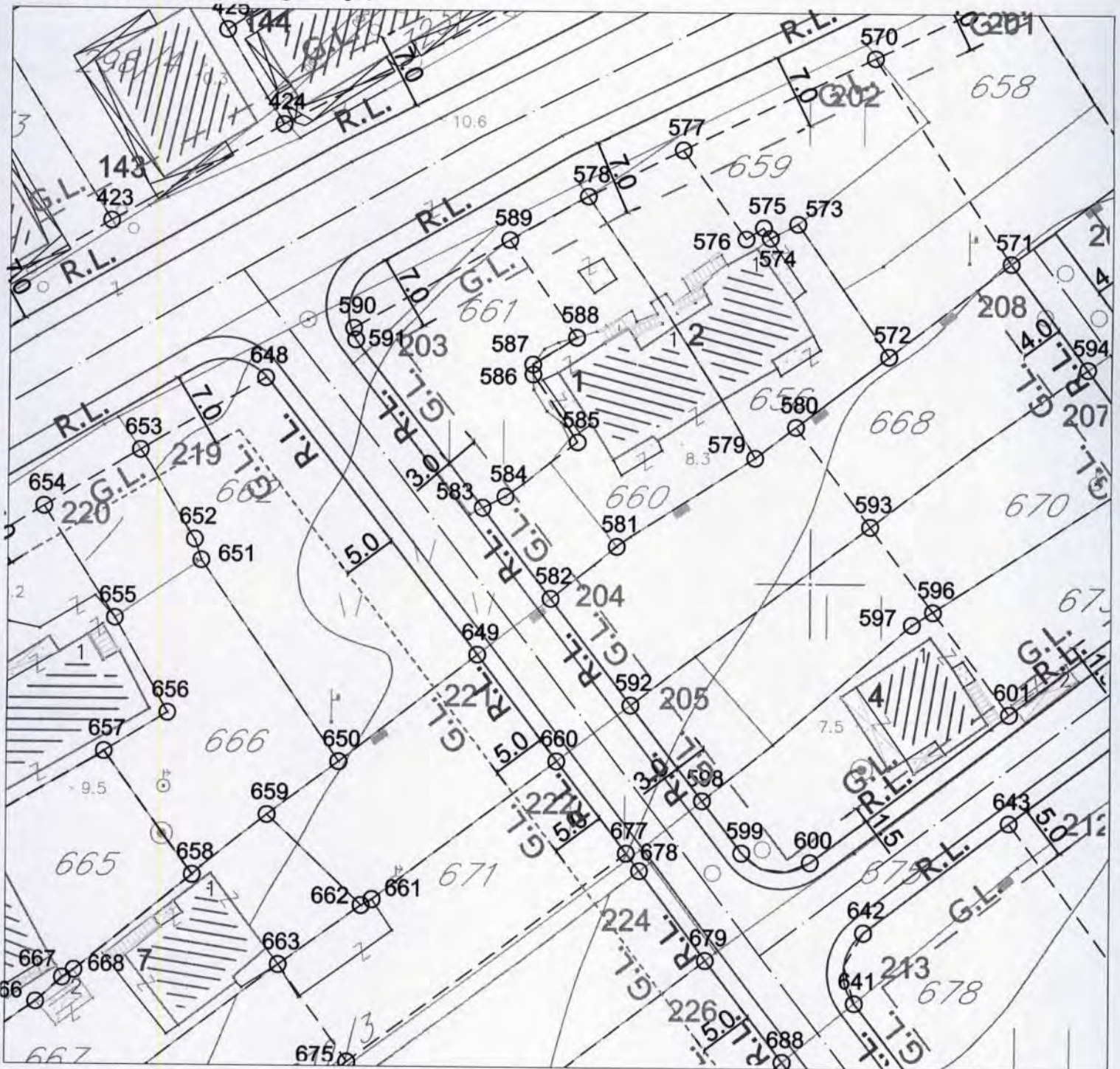
 mješovito stanovanje / stanovanje sa smještajnim kapacitetima za turizam

Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad



Prilog 10: Parcelacija i regulacija;



• UP 204 K.O. Bijela

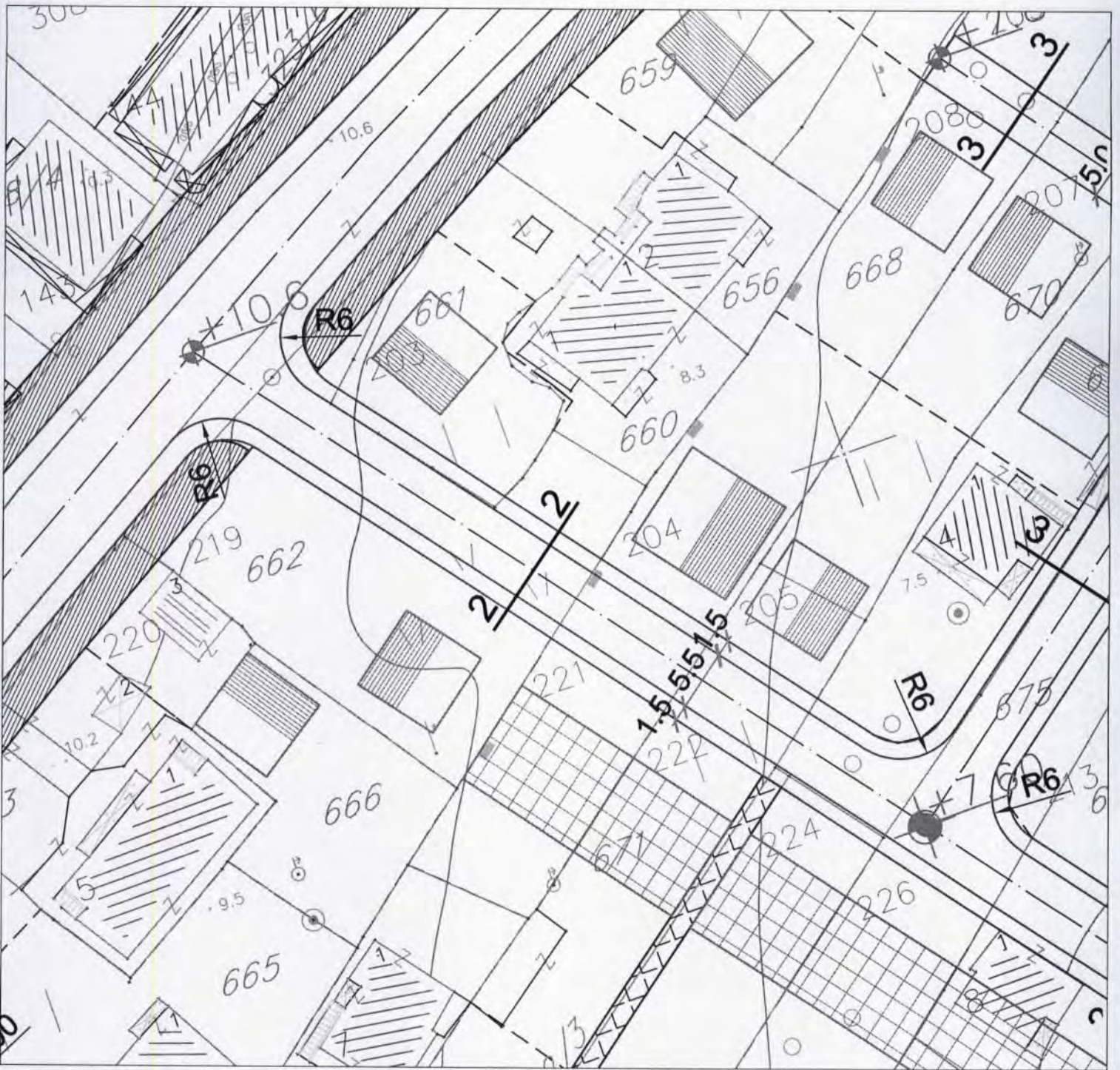
LEGENDA

	urbanistička parcela
	katastarska parcela
	gradjevinska linija
	regulaciona linija (linija trotoara)
	urb.parcela postojećih objekata
	urb.parcela novoplaniranih objekata
	oznaka katastarske parcele
	namjena za višetažnu garažu
	stambeno-poslovni kompleks Brodogradilišta
	zona Morskog dobra
	tampon zelenilo

Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec. sci. građ.

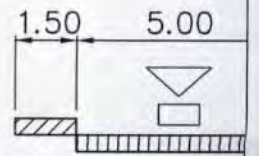
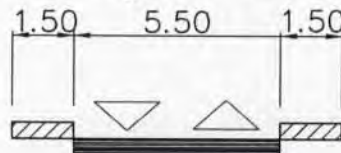




• UP 204 K.O. Bijela

LEGENDA

presjek 2 - 2



Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 12: Elektroenergetika;



• UP 204 K.O. Bijela

LEGENDA

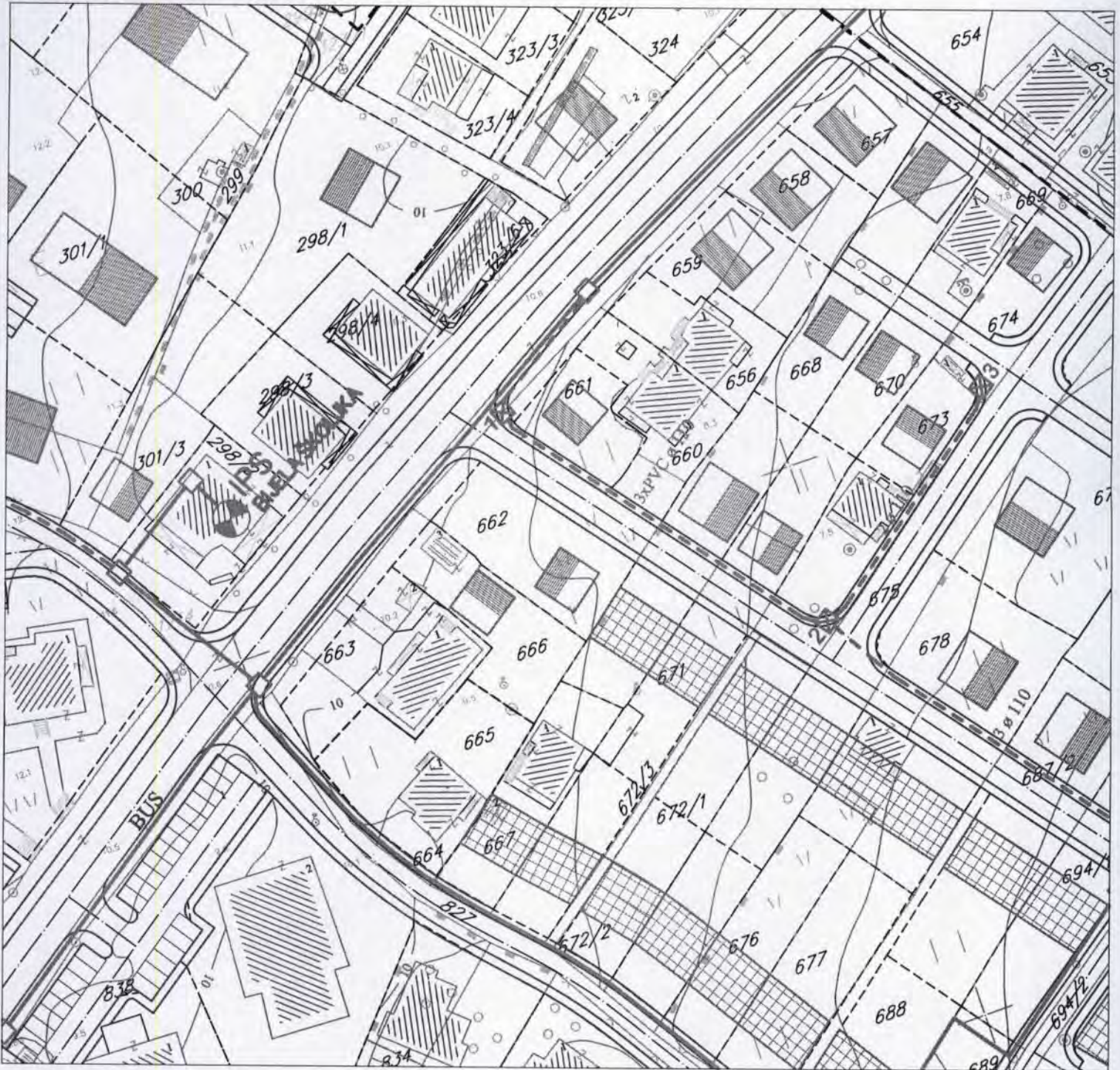
—	35 kV	KABAL
- - -	35 kV	KABAL NOVI
.....	35 kV	KABAL UKLANJA SE
—	35 kV	DALEKOVOD
- - -	35 kV	DALEKOVOD UKLANJA SE
—	10 kV	KABAL
- - -	10 kV	KABAL NOVI
.....	10 kV	KABAL IZMJESTEN
.....	10 kV	KABAL UKLANJA SE
—	DV 10 kV	
- - -	DV 10 kV	UKLANJA SE

Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Bozovic, spec.sci.grad.



Prilog 13: TK infrastruktura;



• UP 204 K.O. Bijela

LEGENDA

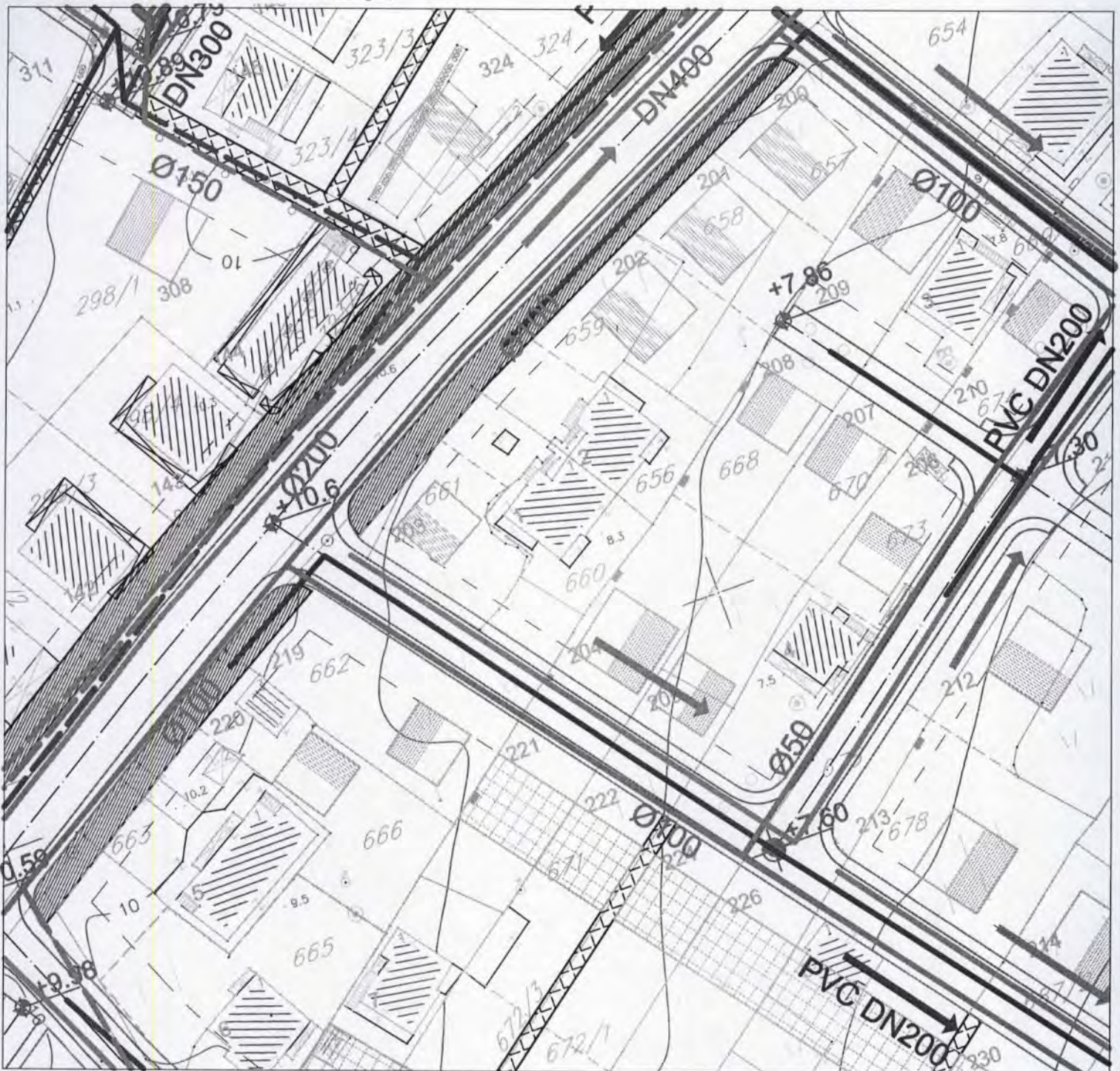
- granica zahvata plana
- ⊗ — postojeća tk infrastruktura
- ⊠ — postojeći spoljašnji tk izvod
- ⊗ --- planirana tk infrastruktura

Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad



Prilog 14: Hidrotehničke instalacije;



• UP 204 K.O. Bijela

LEGENDA

	granica zahvata plana	
	vodovod postojeći	
	vodovod planirani	
	fekalna kanalizacija postojeća	
	fekalna kanalizacija postojeća - ukida se	
	fekalna kanalizacija planirana	
	fekalna kanalizacija planirana - potisni cjevovod	
	atmosferska kanalizacija planirana	
	potok	

Herceg Novi, 25.04.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. scf. grad.

