



Opština Gorje
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Igalo - Bare«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 31/11)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: **Boris Bodiroga**
| Bokeške brigade 10, Herceg Novi

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

Herceg Novi, 15.03.2019. 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 Borisa Bodiroge iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni stanovanja SM stanovanje male gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP 12 koja se sastoji od dijela k.p. br.197/8 i dijela k.p. 197/7 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Igal-Bare« («Sl. list CG», op. prop. br. 31/11)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Boris Bodiroga iz Herceg Novog
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 13.12.2018.godine, pod br.02-3-350-UP I-688/2018.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 197/8 K.O. Topla od 04.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000
 - Prepis lista nepokretnosti br. 2890 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-1604/2019 godine, kojim se dokazuje da je Kadrić Zlatija vlasnik katstarske parcele broj 197/8 K.O. Topla, u površini od 583 m², katastarski evidentirana kao šume 2 klase, sa teretima i ograničenjima.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod brojem 05-3710/18 od 11.02.2019.godine.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Igal-Bare« («Sl. list CG», op. prop.br.31/11).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a list br.5: "Fizičke strukture" na premetnoj parceli ne postoji evidentiran objekat



PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8. "Namjena površina - planirano stanje" predmetna parcela se nalazi u zoni **SM** stanovanja male gustina.

• U zoni malih gustina dozvoljene namjene su:

- Stanovanje niskih gustina - Individualno stanovanje
Individualni stambeni objekti - 37 parcela (sr.br.16) tekstualnog dijela Plana;

• Pravila parcelacije:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2**
- Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- Površina urbanističke parcele UP 12 iznosi $P=325.67 \text{ m}^2$, prema prilogu Plan parcelacije, UP 12 definisana je koordinantnim tačkama.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 12**.

UP 12 (SM) P=325.67 m ² BRGP=390m ² <i>odgovara dijelovima k.p. 1977 i 1978 KO Topla</i>		
105	$y = 6541826.92$	$x = 4701924.38$
106	$y = 6541821.84$	$x = 4701905.69$
196	$y = 65418841.85$	$x = 4701905.95$

Nisu prikazane koordinate prelomnih tačaka granica postojećih katastarskih parcela ili njihovih dijelova, koje se zadržavaju kao granice urbanističkih parcela kao i preostalih istih koje učestvuju u formiranju granice plana.

Članom 13 Pravilnika o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata («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 Cme 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:

Na osnovu ulaznih podataka, odnosno u skladu sa važećom regulativom (Zakon i Pravilnik) kao i osnovnim smernicama iz planske dokumentacije višeg reda, Programskim zadatkom za izradu ovog Plana su utvrđeni detaljni elementi za regulaciju i nivelaciju.

- Za nove objekte stanovanja niskih gustina određuje se da minimalna udaljenost građevinske linije od susedne parcele bude 2,5 m, za objekte stanovanja srednjih gustina min 3,0 m, a stanovanja visokih gustina min 4,0 m (osim u slučaju dvojnih objekata i objekata u prizemlju).

- Poštovati princip jedan osnovni objekat na jednoj urbanističkoj parceli, i sve urbanističke parcele (postojeće i planirane) jasno definisati numeracijom. Samo u zoni stanovanja niskih gustina uz osnovni objekat može se planirati izgradnja jednog pomoćnog objekta max spratnosti P+0 i max BRGP od 50 m² (garaže, letnje kuhinje, drvarnice, spremišta i sl...), koji sa stambenim objektom čini funkcionalnu i ekonomsku celinu, a uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli za tu zonu. Planirani elementi regulacije i nivelacije

pnkazani su u grafičkom delu elaborata (list br. 8 - "Plan nivelacije i regulacije") (str.19 tekstualnog dijela plana)

Gradevinska linija je udaljena od regulacione linije 3.5m shodno grafičkom prilogu br.06 Plan regulacije i nivelacije

G.L. - Gradevinska linija - prema grafičkom dijelu plana list br.9 - Plan parcelacije.

R.L. - Regulaciona linija - prema grafičkom dijelu plana list br.9 - Plan parcelacije

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)).

Obracun 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:

Parterno zelenilo - kao sastavni deo slobodnih površina stambenih objekata i blokova, slobodnih površina administrativnih i poslovnih objekata - Kategorija ozelenjavanja koja je zastupljena na svim slobodnim površinama javne namene i slobodnim površinama ograničene namene. Koristiti autohtone vrste i dekorativne alohtone, koje najbolje uspevaju u mediteranskim klimatskim i pedološkim uslovima sredine. Pri izboru biljnih vrsta prvenstveni se treba rukovoditi njihovom većom biološkom vrednošću, predvideti biljne vrste sa većim transpiracionim kapacitetom i

dužim vegetacionim periodom. Izborom raznovrsnih po formi i boji biljaka, naročito značajnijeg broja zimzelenih vrsta, a takođe i cveća treba da se postigne dekorativno oblikovanje zelenih površina. Osim koniščenja biljnih vrsta koje pružaju veći hlad, naročitu pažnju treba obratiti pri izboru vrsta da se ne koriste one sa alergogenim dejstvom, koje bi mogle da budu štetne po zdravlje. Treba se truditi da u izbor vrsta bude uključeno i bilje sa određenim sanitarnim delovanjem, kao što su fitoncidne, baktericidne ili medonosne biljke (bor, smrša, lipa, jasmine, magnolija i dr.) MOBILIJAR - Kao elementi opreme slobodnih prostora uskladiti sa arhitektonskim rešenjem objekata i partera

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:

Poštovati princip jedan osnovni objekat na jednoj urbanističkoj parceli, i sve urbanističke parcele (postojeće i planirane) jasno definisati numeracijom. Samo u zoni stanovanja niskih gustina uz osnovni objekat može se planirati izgradnja jednog pomoćnog objekta max spratnosti P+0 i max BRGP od 50 m² (garaže, letnje kuhinje, drvarnice, spremišta i sl...), koji sa stambenim objektom čini funkcionalnu i ekonomsku celinu, a uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli za tu zonu. Planirani elementi regulacije i nivelacije prikazani su u grafičkom delu elaborata (list br. 6 - 'Plan nivelacije i regulacije'), (str.19 tekstualnog dijela plana)



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 GRADENJA 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:**

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to, 1.5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0.5. Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.

- 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 $i=12\%$ 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 uplazuje 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

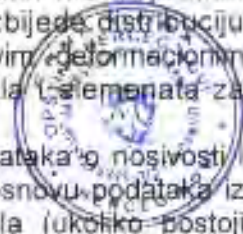
POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

Prirodni uslovi:

- Uvidom u kartu 3d: stabilnost terena: predmetna parcela se nalazi u **zoni uslovno stabilnog terena**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju: ista je u **KAT. II-b** za koju važi:
 - litološki opis: silifit glinoviti u izmjeni sa pješčenjacima, vapnenački lapor, laporoviti vapnenac, rožnjaci, silificirani vapnenci i lapori.
 - nagib terena: 10°- 20°
 - dubina do vode: >4m;
 - stabilnost terena: uslovno stabilan, podliježe razvoju erozionih procesa
 - nosivost terena: >20 N/cm²
 - seizmičnost: IX MCS
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
 - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;
- 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:

- o **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.
- o **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.

- o **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 12
- **Površina urbanističke parcele:**
325.67 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4 (za zonu SM)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
1.2 (za zonu SM)
- **Bruto građevinska površina objekta (max BRGP):**
390 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**

spratnost - max P+1+Pk ili P+2

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

- 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

Vertikalni gabarit objekta se definiše maksimalnim brojem etaža ili maksimalnom visinom iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava meru koja se računa od najniže kote (kote terena ili trotoara do najviše kote slemena ili ravnog krova. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Podzemne etaže su suteran i podrum.

Suteranom se smatra deo 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 namjene (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 2,4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti 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 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pešački 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 nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgradjenosti 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 izgradjenosti sa 100% od BGP. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 80cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje u granicama plana rešeno je u funkciji planiranih namena i na pripadajućim parcelama, na otvorenom ili unutar garaža ispod objekata. (str.31)

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

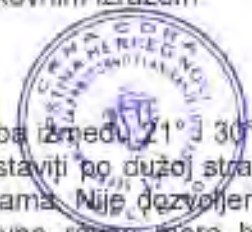
Arhitektonsko oblikovanje:

Na osnovu ulaznih podataka, odnosno u skladu sa osnovnim smernicama iz planske dokumentacije višeg reda, Programskim zadatkom za izradu ovog Plana su utvrđena detaljna pravila za uređenje prostora i građenje objekata, a prema planiranim namenama:

- Osnovne parametre kapaciteta prostora dati u skladu sa planovima višeg reda.
- Urbanističke parametre uskladiti sa zakonom.
- Prema broju planiranih etaža propisati maksimalnu apsolutnu visinu objekata. Maksimalna apsolutna visina objekata je visina u metrima, koja se meri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. sljemena objekta.
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten 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 prizemijem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, +2, ... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Pri izradi planskog rešenja tj. planiranju novih objekata i rekonstrukciji postojećih osnovni kriterijum je veličina, odnosno volumen objekta prihvatljiv za sliku određenog ambijenta.
- Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i neposrednim okruženjem.
- Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvedere») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" 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°
- **Krovni pokrivač:** kupa kanalica ili mediteran crijep.
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama.
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grije ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

• **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;

- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za prijavu građenja:**
 - **Reguliše imovinsko pravne odnose na planom zadatoj UP.**
 - **Pribavi Vodne uslove od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, zaštitu životne sredine i energetske efikasnost.**

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 uklađanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

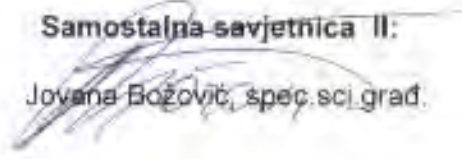
Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

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).

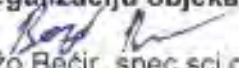
PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
Izvodi iz DUP-a »Igalo-Bare« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11): list 8 - Namjena površina, list 9 - Saobraćajne površine, list 10 – Plan nivelacije i regulacije, list 11- Plan parcelacije, list 12 - Plan hidrotehničke mreže, list 13 – Plan elektroenergetske mreže, list 14 - Plan telekomunikacione mreže.

Samostalna savjetnica II:


Jovana Božović, spec. sci. građ.

**Šef Sektora za izgradnju
i legalizaciju objekata:**


Božo Bećir, spec. sci. građ.

SEKRETARKA:


Arh. Marina Sekulić spec. sci.



Dostaviti:

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



OPŠTINA HERCEG NOVI
OPŠTINSKA KANCELARIJA
HERCEG NOVI

12-02-2019

Broj	Opis	Podpis	Stamp
02-3-350-491-688/18-1/2			

Broj:05-3710/18
Herceg Novi, 11.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
BORIS BODIROGA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3710/18 od 18.12.2018.god, za dohijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UPI2 koja se sastoji od katastarske parcele broj 197/8 k.o. Topla koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-688/2018 od 18.12.2018.god, konstatuje se:

- ❖ Do ove katastarske parcele ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.
- ❖ Nakon izgradnje DUP-om (DUP „Igalobare“) planiranog kanalizacionog kolektora PVC DN 200 mm i cijevovoda PEHD DN 100 mm, izvršiti priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima, iz koga će se izvršiti priključenje objekta priključnom PEHD cijevi DN min 25 mm;
- ❖ Priključenje objekta izvršiti 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 centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm.


NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele. D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi će nakon izgradnje DUP-om (DUP „Igalobare“) planiranog kanalizacionog kolektora PVC DN 200 mm i cijevovoda PEHD DN 100 mm odrediti tačke priključenja na isti.

Destavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


Ranka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


Mica Stojanović
dipl.ing.grad.



Mr. Olivera Lekić
dipl.ing.grad.

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-1604/2019

Datum: 04.02.2019

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjera 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. . izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2890 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Partes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
197	5		11 90		IGALO	Šum. 2. klase VIŠE OSNOVA		583	0.64
								583	0.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Oblin prava
1807952178217	KADRIĆ MIRO ZLATIJA KAMENARI B.B. Herceg Novi	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
590	II			I	Šum. 2. klase	16/04/2018 12:58	Zabješka žalbe NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE PODRUČNA JEDINICA II NOVI BROJ 314-109-071-2611-2013 OD 26.02.2018 GOD.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksumu ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjera 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).

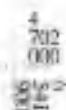

KADRIĆ MIRO ZLATIJA
KAMENARI B.B.
HERCEG NOVI





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



Извод из дигиталног плана
Обрадио:

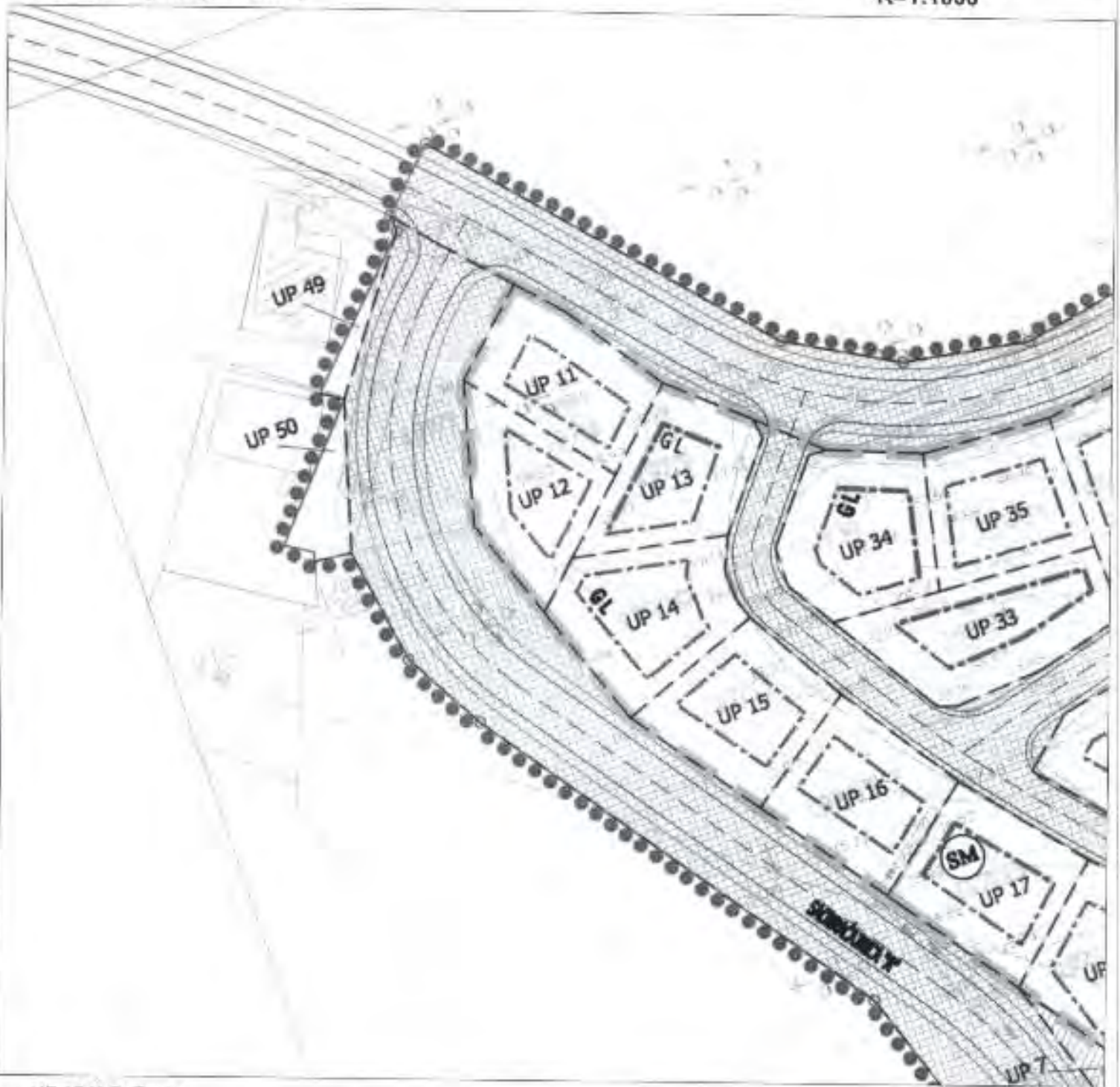


Одговоран
Старосењак

[Handwritten signature]

Prilog 4:Namjena površina;

R=1:1000



• UP 12 K.O. Topla

LEGENDA

	Stanovanje manje gustine - Individualno
	Stanovanje veće gustine - Kolektivno u funkciji zdravstva
	Sport i rekreacija
	Zaštitno gradsko zelenilo
	Zaštitno gradsko zelenilo sa mogućnošću proširenja saobraćajne infrastrukture
	Autobuska stanica sa pratećim sadržajima
	Saobraćajna infrastruktura



Herceg Novi, 15.03.2019



Prilog 7: Plan parcelacije;

R=1:1000



• UP 12 K.O. Topla

LEGENDA

	Granica urbanističke parcele - postojeća granica k.o. koje se zadržava
	Granica urbanističke parcele
	Granica niske realizacije (u slučaju UP 1 i UP 2)
	Granica postojeće katastarske parcele
	Broj postojeće katastarske parcele
	Čvrsta granica planiranih objekata
	Čvrsta namena planiranih objekata
	Autobusna stanica sa prevođnim stepenicama
	Stanovanje niske gustoće - Individualno
	Stanovanje veće gustoće - Kolektivno u funkciji privremenog stanovanja
	Sport i rekreacija
	Postojeći objekat



Herceg Novi, 15.03.2019



Prilog 9: Plan elektroenergetske mreže;

R=1:1000



- UP 12 K.O. Topla

LEGENDA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
	Elektronič. IDN
	Elektronič. 10 kV - planirani
	Elektronič. 10 kV - izvedeni
	Elektronič. 1 kV
	Elektronič. 1 kV - planirani
	Elektronič. 1 kV - izvedeni
TRANSFORMATORSKA I RASPODJELNA POSTROJENJA	
	Trifazna
	Monofazna trofazna
	Raspodjelna postrojenja
	Elektronič. postrojenja

Herceg Novi, 15.03.2019





- UP 12 K.O. Topla

LEGENDA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

- TK podzemni vod
- Planirani TK podzemni vod
- Planirana telefonska centrala
- TK ciono
- Planirano TK ciono
- Planirani samostojni TT ormarci

Herceg Novi, 15.03.2019

