



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN
("Sl.list Crne Gore- op.pr."- br. 52/18, 04/19)

Izmjene i dopune GUP-a u zoni Igalo-iznad
petlje

("Sl.list Crne Gore- op.pr."- br. 23/09)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Slavić Maja

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 28.05.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-50/2019
Herceg Novi, 28.05.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/17), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Slavić Maje izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta, u zoni mješoviti centri, maksimalno dozvoljene spratnosti P+4, P+3+(Pk) odnosno S+P+3, S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25°, na lokaciji: urbanistička parcela, koja odgovara katastarskoj parceli broj 277/7 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Igalo- iznad petlje (»Sl. list CG«, op. prop. br. 23/09) i u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Slavić Maja, I Bokeške brigade 6, Herceg Novi
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.01.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-50/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 277/7 K.O. Topla, broj: 147/2019 od 10.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
Prepis lista nepokretnosti br. 2273 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5965/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Slavić Branko, upisan kao vlasnik 1/1, na kat. parceli br. 277/7 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 300 m², u naravi Šume 1. Klase, bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Igalo iznad petlje (»Sl. list CG«, op. prop. br. 23/09) i u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/18, 04/19).
 - Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Igalo- iznad petlje, list broj 4: - Izvod iz GUP-a 2001- namjena površina| linearno-, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli postojeća namjena- 34-Individualno stanovanje, dok je uvidom u kopiju plana br. 147/2019 utvrđeno da na predmetnoj parceli nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Igalo iznad petlje, list broj 6: - Namjena površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni namjena – mješoviti centri.
- U zoni mješovitog centra dozvoljene namjene su:
 - stanovanje
 - poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu tj. poslovanje koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja: trgovina, uslužni sadržaji, centri za zabavu, sportski sadržaji, društvene djelatnosti, zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja.
- U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:
 - stambenih objekata
 - stambeno-poslovnih objekata
 - poslovnih objekata
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan objekat (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekat) ukoliko se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni.

• Pravila parcelacije:

U tekstualnom dijelu Prostornog urbanističkog plana OHN (»SI. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19), kao planskog dokumenta višeg reda, u poglavlju 9.9. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente, je definisano sledeće:

»U okviru važećih planskih dokumenata za objekte u zoni namjene »mješoviti centri«, minimalna površina urbanističke parcele ne podliježe regulaciji od min 350m², već se ustanovljava novi minimalni standard od 300m². U ovoj zoni dozvoljava se gradnja stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata koji ne ometaju stanovanje i služe za opsluživanje područja, kao i ostalih objekata i namjena kao u zonama »mješovite namjene« (odgovarajuće namjene po važećem pravilniku).«

- Minimalna površina lokacije: 300 m² prema smjernicama PUP-a OHN
- Površina katastarske parcele broj 277/7 KO. Topla iznosi 300 m².
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 277/7 K.O. Topla.
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»SI.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 uprave nadležnog za poslove katastra.
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI. list CG«. br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke 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:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim odstojanjem objekta od granica parcele.
- Udaljenost objekta od regulacione linije ne može biti manja od 5m.
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni mješovitog centra je 3,00m.

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, 044/18,063/18, 11/19)).

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.64/17,044/18,063/18, 11/19)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 11/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.06/18), a prema crnogorskom standardu 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 ovlašćene 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:

- **Zaštita 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 one objekte koji mogu uticati na kvalitet životne sredine, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o životnoj sredini.**

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli je 20%.

- Individualno i kolektivno stanovanje zauzimaju najveći dio izgrađenog prostora, pa iz te činjenice proizilazi da zelenilo privatnih bašta i okućnica u velikom procentu učestvuje u ukupnoj masi zelenila. Planom se predviđa formiranje vrtova i okućnica kao i uređenih zelenih površina (parkova) u okviru kolektivnog stanovanja sa upotrebom autohtonog biljnog materijala. U dijelu dvorišta uz javni put ili prilaz, predviđa se upotreba visokodekorativnih vrsta, a u zadnjem dijelu dvorišta, povrtnjaka ili voćnjaka. Pored zelenila privatnih bašta i okućnica, 10% površine u okviru individualnog stanovanja predvidjeti za parkovsko zelenilo.
- Na mjestima gdje je moguća interpolacija pojedinačnih stabala preporučuje se primjena sledećih vrsta:
 - Zimzelena stabla**- maslina, bor, hrast, čempres, smokva, rogač
 - Listopadna stabla**- košćela, jorgovan, judino drvo
- Za zelene vrste oko kuća preporučuje se primjena žbunastih vrsta otpornih na insolaciju: (šipak, mirta, lovor, žižula, lemprika, maginja, ružmarin, lavanda, kadulja, žukva, bogumila)
- Za ozelenjavanje pergola može se koristiti vinova loza, kivi i glicinija, a za ozelenjavanje kamenih podzida-međa, *Carpobrotus acinaciformis*.
- U sklopu javnih površina predvidjeti formiranje zelenih površina koje predstavljaju prostor za zajednički boravak stanovnika, tako da, bez obzira na površinu treba da sadrže elemente parka:
 - ozelenjavanje dekorativnim rastinjem
 - predviđanje staza, prilaza, odmorišta, klupa i ostale parkovske opreme.
- Prostor uz lokalne saobraćajnice, te parkirališta potrebno je oplemeniti formiranjem drvoreda od brzorastućih lišćara.
- U potpunosti razvoj poljoprivrede usmjeriti uzgoju specifičnih mediteranskih vrsta (cvijeće, rano povrće, maslinjaci, vinova loza, agrumi...)
- Postojeći šumski fond je potrebno stalno proširivati sadnjom, unaprijeđivati ih rekonstrukcijom izdanačkih šuma, melioracijom šikara i makija, sprovođenjem mjera rekonstrukcije i melioracije manje vrijednih i degradiranih šuma.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti 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, kvalitetu, 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 u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u

skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Nisu definisani GUP-om. Prema poglavlju 9.9 Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente: »Izvan zahvata GUR-ova, unutar građevinskog područja naselja, gdje je rešenje detaljne razrade u saglasnosti sa rješenjem PUP-a, a gdje važeći planski dokument nije definisao uslove regulacije, urbanističke parametre, ili neke druge uslove građenja, primjenjivaće se isti definisani u poglavljima 9.4 i 9.5 za odgovarajući slučaj.« **Stoga, prema PUP-u OHN:**

- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
 - Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:
 - tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
 - tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
 - tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.
- Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Otvoreni bazeni

Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena:

Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

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

- Nisu GUP-om definisani.

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

- Nisu GUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije GUP-om definisana.

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 GUP-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 GUP-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 gore navedenog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**
- **Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju posebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.**

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Uvidom u kopiju plana broj 147/2019 izdatu dana 10.04.2019.godine, utvrđeno je da predmetna parcela ima obezbijeđen kolski prilaz sa nekategorisanog puta na kp. br. 277/9 KO Topla.
- **Elementi situacionog plana-** kvalitetni sa povoljnim radiusima horizontalnih krivina. Kolsko- pješačke saobraćajnice imaju elemente koji zadovoljavaju minimalne uslove prohodnosti vozila.
- **Elementi nivelacionog plana-** su takvi da nagibi nivelete na svim kolskim saobraćajnicama ostaju u dozvoljenim granicama.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, po normativu **jedno parking mjesto po novoizgrađenom stanu i jedno parking mjesto na 80m² BRGP poslovnog prostora**. Parking mjesta mogu se obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru, unutar predmetne parcele.
- **Tamo gdje postoje uslovi obavezna je izgradnja podrumске etaže** stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata **za garažiranje**, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog koeficijenta izgrađenosti. Suteran stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata maksimalne čiste visine 2,4m koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog koeficijenta izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti. Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Ovim Planom predviđena je izgradnja parking garaže i parkirališta u okviru planirane zone mješovitog centra, neposredno iznad petlje. Prilaz će biti obezbijeđen sa sjeverne strane preko planirane kolske saobraćajnice koja je povezana sa putem Igalo-Mojdež.
- **Pješački saobraćaj-** odvijaće se uz trotoare koji su planirani uz Jadransku magistralu i kolsko pješačkim saobraćajnicama u zahvatu plana.

- Saobraćajno rješenje je dato grafičkim prilogom GUP-a br. 7.

- **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 GUP-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 grafički prilog list br.5- Prirodni uslovi| Pogodnost terena za urbanizaciju|, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IIB** za koju važi:

| | | |
|----------------------------------|---|---------------------------------|
| Litološki opis | Silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3), vapnjenjački lapor, laporoviti vapnenac i glinoviti lapor (K2-E), rošnjaci, silificirani vapnenci i lapori (K1) | |
| Nagib terena | 10°-20° | |
| Dubina do vode | > 4,0m | |
| Stabilnost terena | Uslovno stabilan , podliježe razvoju erozionih procesa spiranje, jaruzanje, puzanje | |
| Nosivost terena | > 20 N/ cm ² | |
| Seizmičnost | zona | C1 |
| | a max | 0.16 |
| | Ks | 0.08 |
| | intenzitet (MCS) | IX |
| Temperatura | srednja godišnja | 16° C |
| | min. srednja mjesečna | 8°-9° C |
| | max. srednja mjesečna | 24°-25° C |
| Količina padavina | srednja godišnja količina | 1990mm |
| Intenzitet i učestalost vjetrova | opšta godišnja karakteristika | NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%, |

- **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).**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11))**

• **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. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. 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 projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **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. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, 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 | Odgovara katastarskoj parceli broj 277/7 KO. Topla |
| Površina urbanističke parcele | 300m ² |
| Maksimalni indeks zauzetosti | 0.5 (150m ² prema proračunu za predmetnu parcelu) |
| Maksimalni indeks izgrađenosti | 1.5 (450m ² prema proračunu za predmetnu parcelu) |
| Maksimalna spratnost objekta | <ul style="list-style-type: none"> • stambenih objekata P+4, P+3+(Pk) odnosno S+P+3, S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25° (isključiva namjena stanovanje) |
| Maksimalna spratnost objekta | <ul style="list-style-type: none"> • stambeno- poslovnih objekata P+4, P+3+(Pk) odnosno S+P+3, S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25° (poslovanje u prizemlju ili na drugim etažama i stanovanje) • poslovnih objekata P+4, P+3+(Pk) odnosno S+P+3, S+P+2+Pk za terene čiji nagib prelazi 25° (poslovanje na svim etažama) |

• **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, po normativu **jedno parking mjesto po novoizgrađenom stanu i jedno parking mjesto na 80m² BRGP**

poslovnog prostora. Parking mjesta mogu se obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru, unutar predmetne parcele.

- **Definicija pojmova**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren. Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u sutereu 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 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti.

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 8m. 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 nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „Pk“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

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

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

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svjetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.

- **Materijali obrade**

Krov objekta: Krovovi su kosi jednovodni, dvovodni i složeni, pokriveni kupa kanalicom ili „mediteran“ crijepom, nagiba između 21° i 26°.

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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°-26°.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele**

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. **Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.**

Parela je ograđena zidanom kamenom ogradom. Maksimalna visina ograde iznosi 150cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama.

Postojeće zelenilo na parceli treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

- **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 važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) stupio je 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 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske 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 objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

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

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

• **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Igalo- iznad petlje ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 23/09), i to:

- list broj 4: -Izvod iz GUP-a 2001- Namjena površina-linearno -
- list broj 6: -Namjena površina-
- list broj 7: -Saobraćajno rješenje-
- list broj 9: -Hidrosistemi- nacrt izmjena i dopuna-
- list broj 11: -Elektroenergetski sistemi-
- list broj 13: - TT mreža
- list broj 14: - Zaštita životne sredine

• **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-321/19 od 21.02.2019. godine.

Zahtjev za izadavanje tehničkih [konzervatorskih] uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 18.04. 2019.godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 22.04.2019. godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obizom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

• **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

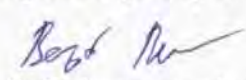
Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 277/7 K.O. Topla, broj: 147/ 2019 od 10.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 2273 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5965/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Slavić Branko, upisan kao vlasnik 1/1, na kat. parceli br. 277/7 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 300 m², u naravi Šume 1. Klase, bez tereta i ograničenja;

**Samostalna savjetnica III
i ovlašteno službeno lice:**


Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

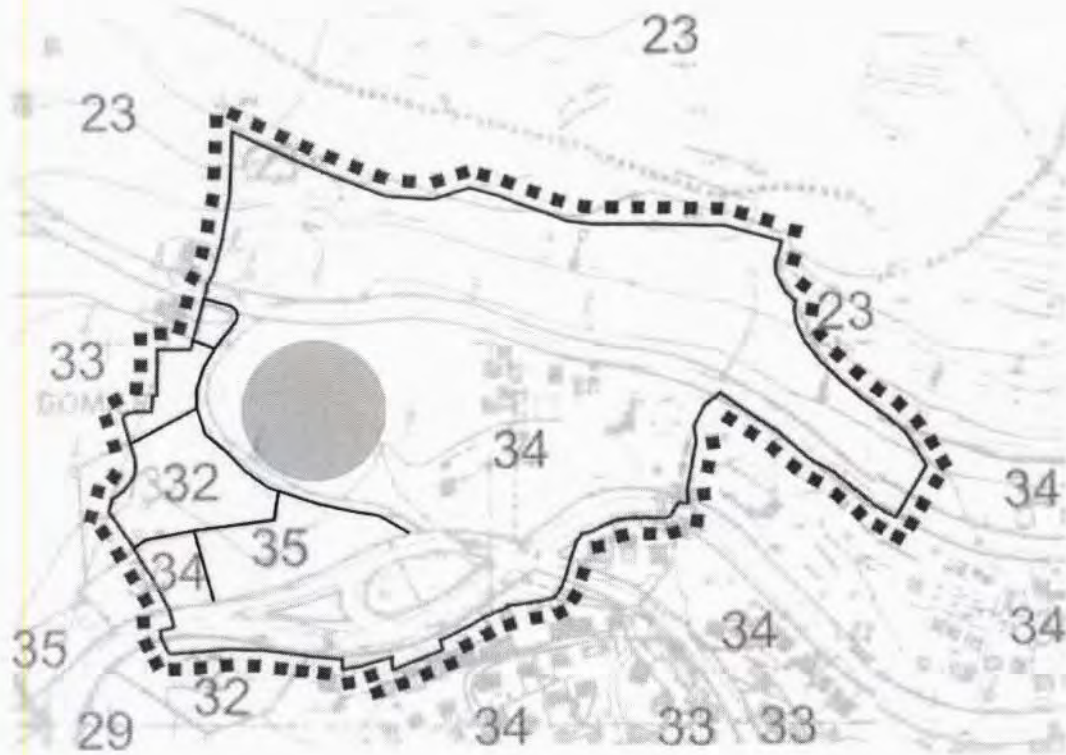

Bećir Božo spec.sci. građ.

SEKRETARKA


Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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



LEGENDA:

■ ■ ■ ■ granica zahvata

DRUŠTVENE FUNKCIJE

29 školstvo-obrazovanje

32 socijalna zaštita

STANOVANJE

33 kolektivno

34 individualno

SLOBODNI PROSTORI

35 gradsko zelenilo

23 šume

- Kat. pa br. 277/7 K.O.Topla

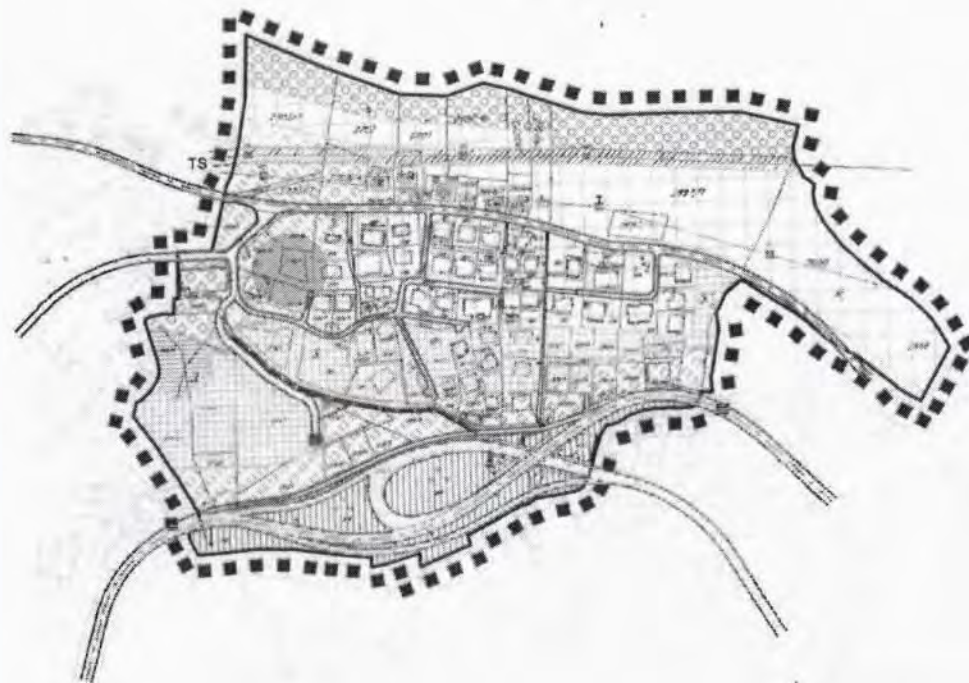


Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

A handwritten signature in blue ink, located below the name of the architect.





LEGENDA:

■ ■ ■ ■ granica zahvata

mješoviti centri

socijalna zaštita

stanišništa

STANOVANJE

kolektivno

individualno

šume

zona zaštite (dalekovod)

zaštitno zelenilo

- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla

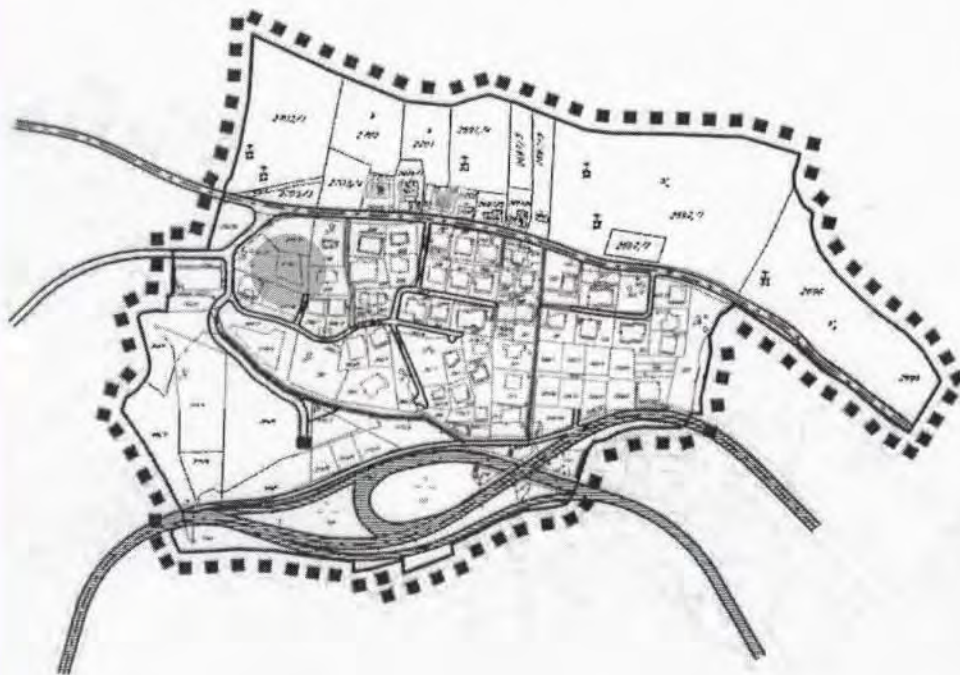


naša štampa

Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.










- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla



LEGENDA:

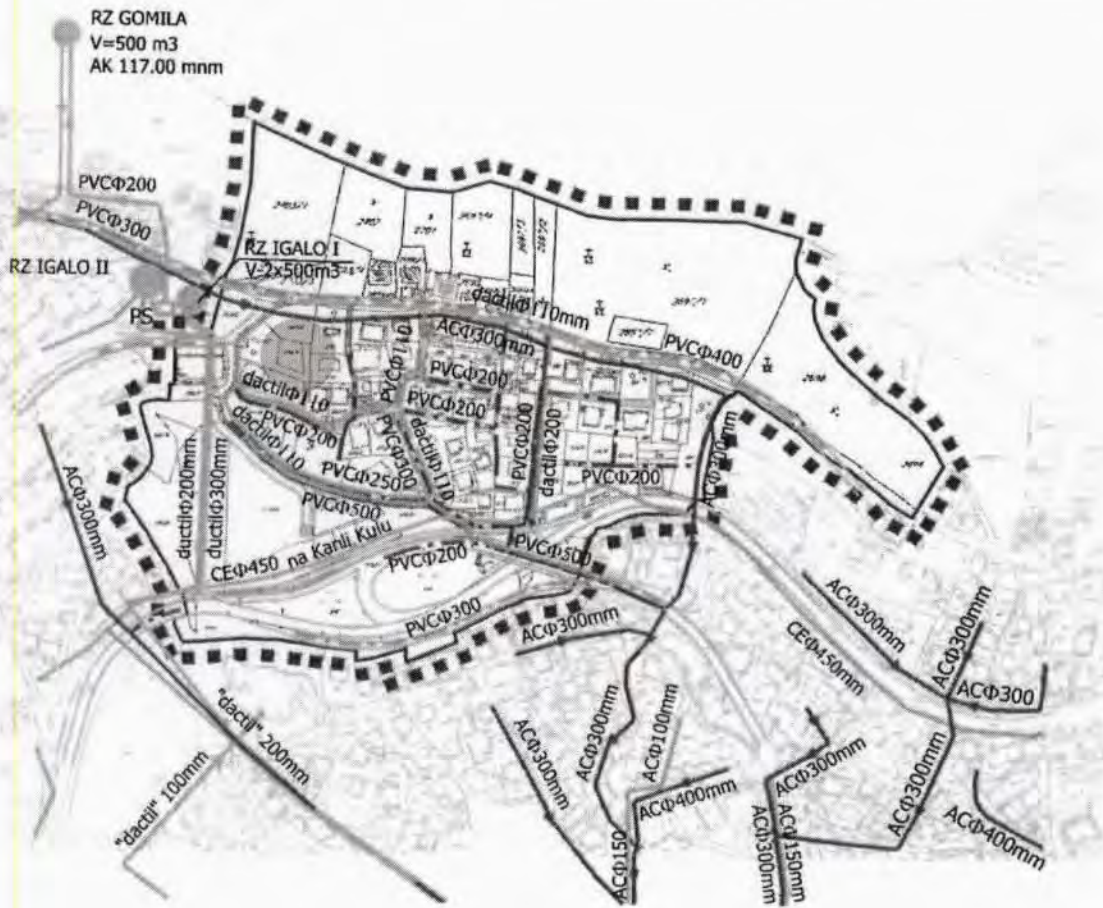
-  granica zahvata
-  magistralni put
-  sabirna ulica
-  koljsko pešačka ulica
-  stepenište

Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name of the architect, Arh. Davidović Marijana.





- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla



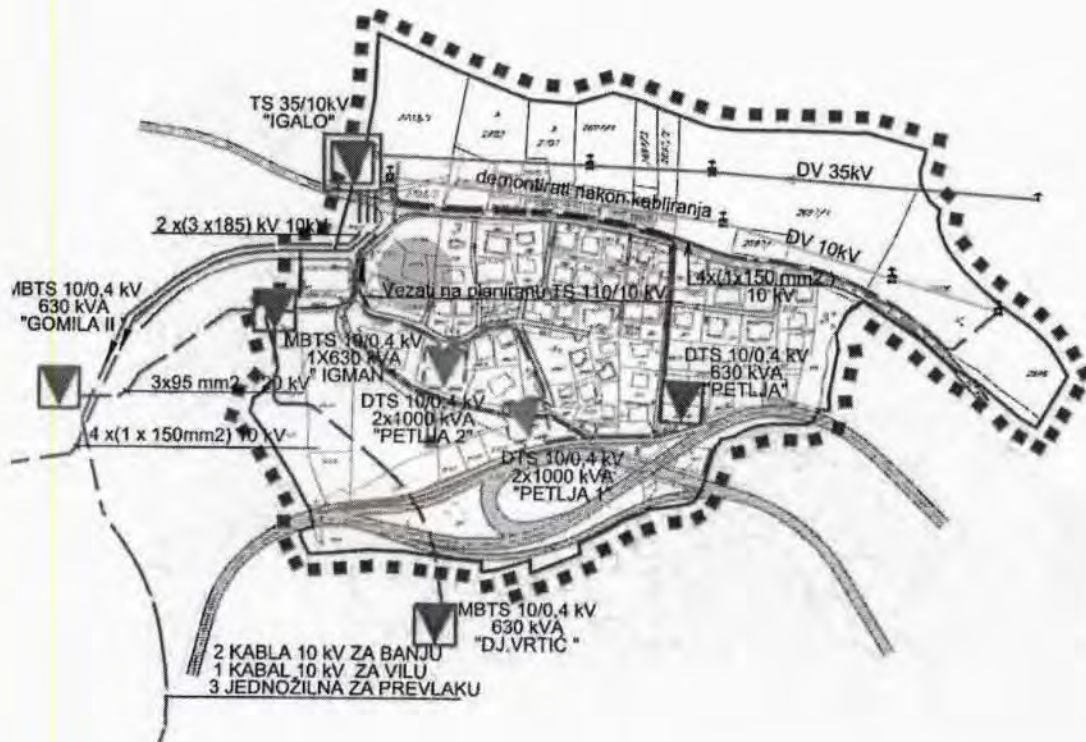
LEGENDA:

- ■ ■ ■ granica zahvata
- vodovod - postojeće stanje
- - - - vodovod - planirano stanje
- fekalna kanalizacija - postojeće stanje
- - - - fekalna kanalizacija - planirano stanje
- kišna kanalizacija - postojeće stanje
- - - - kišna kanalizacija - planirano stanje

Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl. ing.





- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla



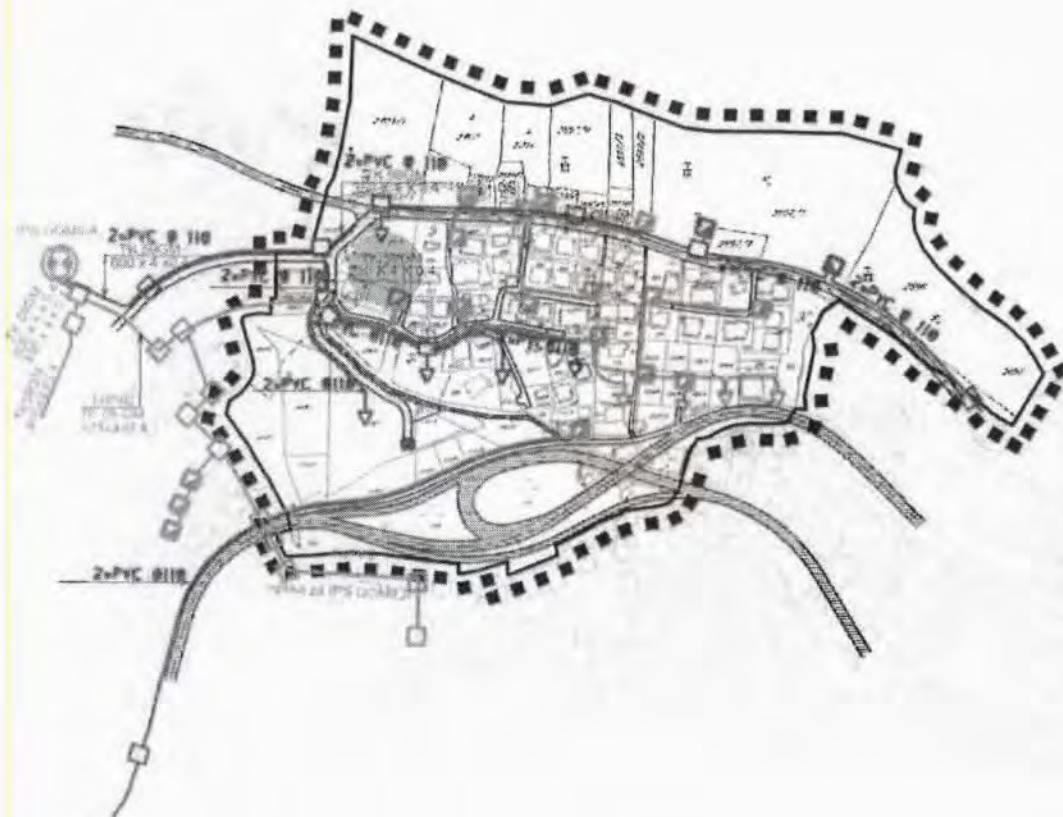
Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



LEGENDA:

| | | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------------|
| | granica zahvata | | postojeći podzemni 10kV kablovi |
| | postojeća TS 35/10kV | | postojeći vazdušni 35kV kablovi |
| | postojeća TS 10/0,4kV | | postojeći vazdušni 10kV kablovi |
| | planirana TS 10/0,4kV | | planirani podzemni 10kV kablovi |



- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla



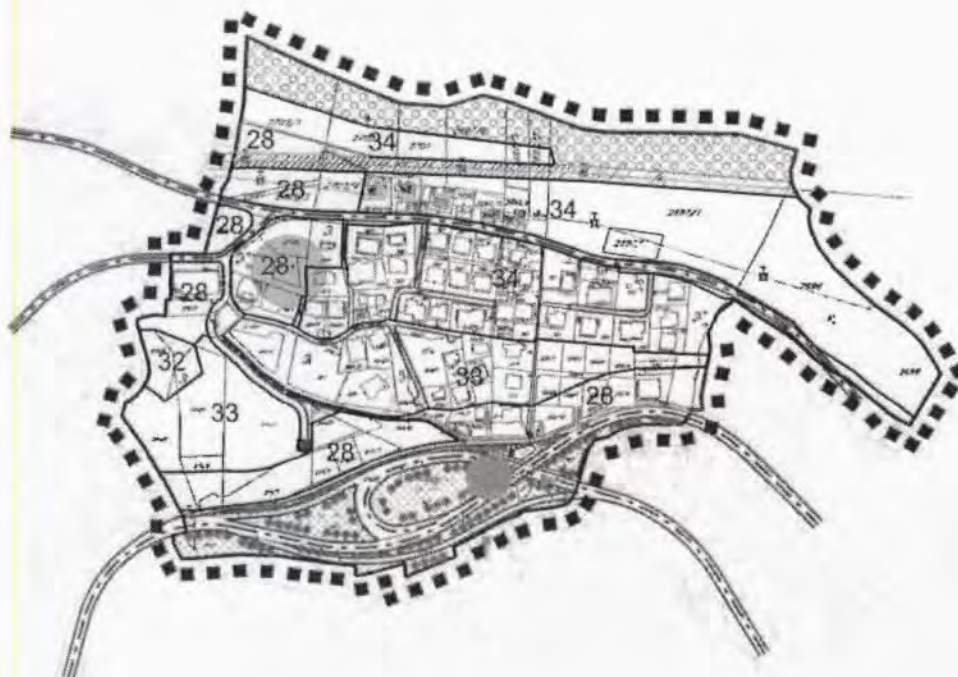
Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing




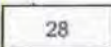
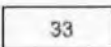

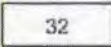





LEGENDA:

- ■ ■ ■ granica zahvata
- ⊗ postojeća automatska telefonska centrala(IPS)
- ⊠ postojeći TT ormarić
- postojeće TT okno
- ▽ postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
- postojeći kabl TK59GM
- ⊠ planirani TT ormarić
- planirano TT okno
- ▽ planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
- planirani kabl TK59GM u PVC 0110



LEGENDA:

| | | | | | | | |
|---|-------------------|---|--------------|--|--------------------------|---|------------------|
|  | granica zahvata | STANOVANJE | |  | šume |  | gradsko zelenilo |
|  | mješoviti centri |  | kolektivno |  | zona zaštite (dalekovod) | | |
|  | socijalna zaštita |  | individualno |  saobraćajnice - zagadivač bukom i zrakom | | | |
|  | uticaji zone | | | | | | |

- Kat. parc. br. 277/7 K.O.Topla



Herceg Novi, 18.04.2019.

Samostalna savjetnica III
Arh.Davidović Marijana dipl.ing.



ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 147/2019

Датум: 10.04.2019.



Катастарска општина: ТОПЛА

Број листа непокретности:

Број плана: 2

Парцела: 277/7

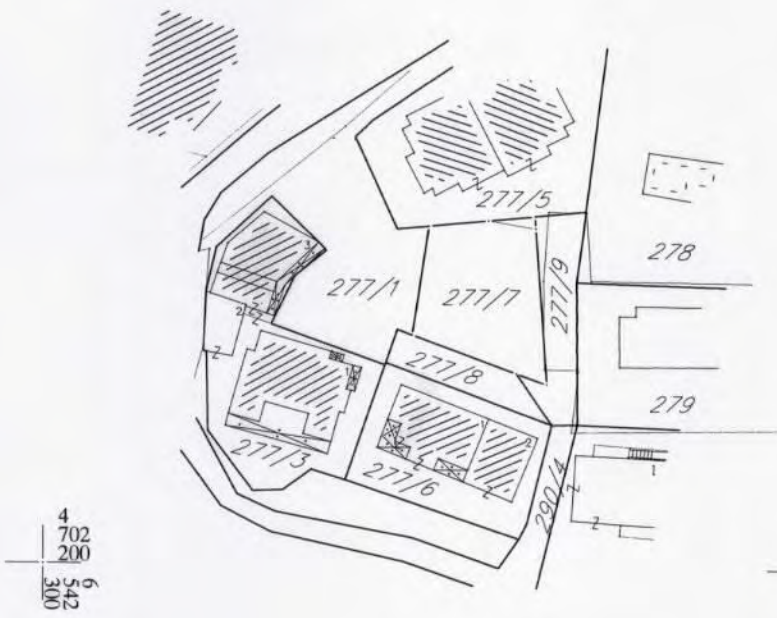
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4
702
300
542
300

4
702
300
542
400



4
702
200
542
300

4
702
200
542
400

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-5965/2019

Datum: 12.04.2019.

KO: TOPLA

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 50/2019, , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2273 - 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 |
|--------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---|------------|-------------------------|--------|
| 277 | 7 | | 2 133 | | GOMILA | Sume I. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | 300 | 0.78 |
| Ukupno | | | | | | | | 300 | 0.78 |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
|------------------------|--|------------|------------|
| 0603954150026 | SLAVIĆ BRANKO NORVEŠKA BR.4 IGALO Igalo | Korišćenje | 1/1 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 12.04.2019. 09:44:52

1 / 1

2203356

Broj:05-321/19
 Herceg Novi, 21.02.2019.god.

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

| | | | | |
|-----------------|--------------------|------------|---------|------------|
| Примљено: | | 22-02-2019 | | |
| Органи- зац. | Иницијални број | Редни број | Густина | Вриједност |
| | 02-3-350-441- | 50/19- | 1/1 | |

Морић
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу
 SLAVIĆ MAJA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-321/19 od 05.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 277/7 k.o. Topla, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-50/2019 od 01.02.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm sa DCI cjevovoda DN 100 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Na predmetnoj parceli ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

NAPOMENA:

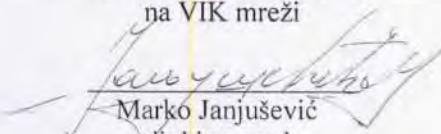
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).

Dostavljeno :

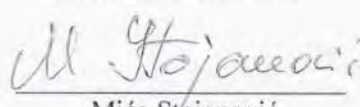
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi



Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.


 Direktor

 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.



MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU



SITUACIJA TERENA
1 : 500

21.02.2019.