

## SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA

### 1. UVOD:

Na osnovu Odluke o donošenju Urbanistički projekat „MIMOSA ESTATE“ ("Sl.list.....) donosi se Separat sa smjernicama i šablonima za formiranje urbanističko-tehničkih uslova.

Planski dokument obavezno sadrži separat sa urbanističko-tehničkim uslovima a shodno članu 29 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), neophodnim za izradu tehničke dokumentacije.

UTU se izdaju za konkretne objekte i na konkretnim lokacijama. Za njih je neophodno obezbjediti geodetsko-katastarsku podlogu ovjerenu od nadležnog državnog organa, definisati urbanističku parcelu, podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda, mikroseizmičku rejonizaciju (parametre za seizmičko projektovanje, kao i druge uslove za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa), mjesto i način priključenja na tehničku infrastrukturu, potrebe za geološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima, a posebno inicijativu investitora kroz idejno rješenje objekta iz koga bi se utvrdila njegova namjena, glavne tehnološke cjeline, prostorni razmještaj, uticaj na životnu sredinu i mnogo drugih obaveznih elemenata sadržaja UTU.

Tokom izrade plana za svaku urbanističku parcelu treba izraditi UTU u skladu sa članom 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 50/08, 40/10, 34/11) koji glasi:

U skladu sa tim za izradu bilo kojeg UTU neophodno je obezbjediti:

- 1) geodetsko-katastarske podloge;
- 2) namjenu objekta;
- 3) vrstu, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještajem;
- 4) spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta;
- 5) maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površinu korisnog prostora);
- 6) situacioni plan s granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom;
- 7) građevinsku i regulacionu liniju;
- 8) nivelacione kote objekta;
- 9) vrstu materijala za fasade;
- 10) vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib;
- 11) orijentaciju objekta u odnosu na strane svijeta;
- 12) meteorološke podatke (ružu vjetrova, osunčavanje, visinu atmosferskih padavina, temperaturne ekstreme i dr.);
- 13) podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda;
- 14) parametre za aseizmičko projektovanje, kao i druge uslove za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa;
- 15) uslove i mjere za zaštitu životne sredine;
- 16) uslove za pejzažno oblikovanje lokacije;
- 17) uslove za parkiranje odnosno garažiranje vozila;
- 18) mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put;
- 19) mjesto, način i uslove priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu;
- 20) kablovske distributivne sisteme RTV programa;
- 21) uslove za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća;
- 22) uslove za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta;
- 23) uslove za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore;

- 24) uslove za energetska efikasnost;
- 25) uslove za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove;
- 26) uslove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja;
- 27) potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima;
- 28) mogućnost fazne gradnje objekta.
- 29) uslove za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Planski dokument obavezno sadrži separat sa urbanističko-tehničkim uslovima a shodno članu 29 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), neophodnim za izradu tehničke dokumentacije.

## ŠABLON ZA IZRADU UTU-a

**CRNA GORA**

**Opština Herceg Novi**

**Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine**

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Odluke o donošenju Urbanistički projekat „MIMOSA ESTATE“ ("Sl.list....."), Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje, Opština Herceg Novi, izdaje:

### **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije objekata mješovite namjene (MN)

#### **USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA**

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama se predviđaju i:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista.

#### **USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći jedan stambeni objekat.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

#### **Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susjednih parcela**

Regulaciona linija odvaja javnu površinu od privatne i od površina namjenjenih za druge namjene.

Građevinska linija određuje minimalnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgrađenim cjelinama gdje određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi .

- za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih, ili ruralnih cijelina ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih );
- za ostale objekte mješovite namjene udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno  $1/2 H$ , ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca, ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini ).

U skladu sa zahtjevima investitora i mogućnosti koje daje postojeća planska dokumentacija, objekti su projektovani sa mogućnošću fazne izgradnje. To je ostavareno preko osnovne stambene jedinice koja je organizovana kao duplex – ulaz i dnevne funkcije u donjem dijelu, a spavaći dio na spratu. Na taj način je iskorišćena maksimalna dozvoljena spratnost P+3, a istovremeno je data mogućnost investitoru da realizuje i gradnju objekta P+1.

Sve površine urbanističkih parcela, definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se u okviru njega odvijaju. Grafičkim priložima definisane su pojedinačne namjene, funkcije i sadržaj, za svaku urburbanističku parcelu.

UP	Površina [m2]	koeficijenti izgrađenosti		BGP [m2]	koeficijenti zauzetosti		Pokrivenost [m2]
UP 1	1 888,79	dozvoljeni	1,2	2 266,55	dozvoljeni	0,4	755,52
		planirani	<b>0,92</b>	1 736,4	planirani	<b>0,23</b>	434,1
UP 2	1 825,87	dozvoljeni	1,2	2 191,04	dozvoljeni	0,4	730,35
		planirani	<b>0,95</b>	1 736,4	planirani	<b>0,24</b>	434,1
UP 3	1 830,76	dozvoljeni	1,2	2 196,91	dozvoljeni	0,4	732,3
		planirani	<b>1,11</b>	2 025,8	planirani	<b>0,28</b>	506,45
UP 4	1 158,03	dozvoljeni	1,2	1 389,64	dozvoljeni	0,4	463,21
		planirani	<b>1,09</b>	1 264,08	planirani	<b>0,27</b>	316,02
UP 5	1 550,81	dozvoljeni	1,2	1 860,97	dozvoljeni	0,4	620,32
		planirani	<b>1,17</b>	1 813,87	planirani	<b>0,33</b>	511,57
UP 6	77,8	dozvoljeni					,
		planirani					
UKUPNO:	<b>8 332,06</b>						
Saobraćajnice	<b>2 692,11</b>						

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) .

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

## **USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I OZELEVANJE PARCELE**

### **Parkiranje**

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- objekta.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- stanovanje 1PM na 1 stan
- trgovine 1 PM na 60 m<sup>2</sup> BGP
- usluge 1 PM na 60 m<sup>2</sup> BGP
- ugostiteljski objekti 1 PM na sto sa 4 stolice

### **Ozelenjavanje:**

- Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama.
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod poduznog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

## **USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

Na urbanističku parcelu se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

- Vodovodne i kanalizacione, elektro i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekata na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.
- Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguće je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja  $\pm 30^\circ$ . Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

## **USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

- Prije izrade tehničke dokumentacije obaveza investitora je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1.List SFRJ" , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90).
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.
- Za veće objekte i objekte većih raspona preporučuju se ramovske armirano - betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

#### **USLOVI ZA PRILAGOĐAVANJE OBJEKTA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI:**

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.
- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.
- Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
- Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

#### **USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE**

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- Od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- Zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list CG br.8/93),
- Zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- Zaštite na radu shodno Članu 7 Zakona o zaštiti na radu ( „Sl. list CG" br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uredenju gradilišta, shodno Članu 8. istog zakona.

#### **SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI**

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti

smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

### **Ostali uslovi**

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objekta(a) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada Protivpožarnog elaborata, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se revizija shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.