



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: 02-3-350-1253/2014 – 1/4
Herceg-Novci, 25.02.2015.godine

Postupajući po zahtjevu **Shershneva Svetlana Anatoljevna**, Romanova br.39., Novosibirska, Ruska Federacija po punomoćju Kesse Natalije Vladimirovne, Njegoševa broj 95., Herceg – Novi, a na osnovu člana 62a stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) te uvida u *Prostorni plan Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine - PPOHN* (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09), Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novci izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta (stanovanje niskih gustina) u zoni ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama ukupne dozvoljene spratnosti do dvije nadzemne etaže na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama (Herceg – Novi).

1. OSNOVA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA NA LOKACIJI KOJU ODREĐUJE URBANISTIČKA PARCELA KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 5550/1 K. O. SUTORINA NA ŽVINJAMA (HERCEG – NOVI).

1.1. Shodno tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije - Prostornom planu Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine - PPOHN (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09), tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine, 3.1.2. Urbanistička parcela i okućnica, strane 187. i 188., jasno je precizirano da se urbanističkom parcelom smatra zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plan utvrđenim za izgradnju, a ima:

- a) Direktn pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice i stepeništa.
 - b) Omogućen direktn priključak na elektroenergetsku mrežu.
 - c) Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snabdjevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama.
 - d) Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenja otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:
 - 1) za objekte veličine do 10 Ekivalent Stanovnika, predvidjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.
 - 2) za objekte veličine veće od 10 Ekivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na ličnom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojnih bunara, vodotok ili priobalno more putem ličnog podmorskog ispusta.).
- Van zahvata planova nižeg reda i tamo gdje nema obaveze izrade planova, urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih kat. parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ukoliko se: Urbanističke parcele se precizno definišu planovima nižeg reda. Van zahvata planova nižeg reda i tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću provodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ukoliko se:
- ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
 - ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti i imaju obezbjeđen kolski ili makar pješački pristup.

1.2. Na predmetnoj lokaciji koju određuje urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama (Herceg – Novi) u okviru zone **ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama** (prema grafičkom prilogu važeće planske dokumentacije-Namjena prostora-ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjericama do 2020. godine, R-1: 50 000, list br. 4.) moguća je izgradnja porodičnog stambenog objekta (stanovanje niskih gustina) ukupne dozvoljene spratnosti do dvije nadzemne etaže ukoliko za isti postoji obezbjeđen prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte (prema členu 8. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi za period do 2020.godine- Sprovođenje i realizacija plana (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09)).

1.3. Za katastarsku parcelu broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama (Herceg – Novi) obezbjeđen je sa sjeverozapadne strane lokacije direktn pristup sa katastarske parcele broj **5552 K. O. Sutorina na Žvinjama** (prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg -Novi sa [www. nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci](http://www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci) 3

ažuriranim dana 05.08.2014.godine - Prepis lista nepokretnosti broj 172 navedena nepokretnost je prema načinu korišćenja **nekategorisani put** ukupne površine 350 m² u korisništvu Organa uprave – SO Herceg – Novi), koji je postojeći prilazni put i čija granična linija utvrđuje regulacionu liniju R.L., preciznije regulaciju **R.L. - G.L. = 5,00m** jasno označenu na skici plana lokacije ovih urbanističko-tehničkih uslova., te koji se jugozapadno nadovezuje na postojeći put kat. označen kao katastarska parcela broj 5984 K. O. Sutorina na Žvinjama koji je takođe prema gore navedenom Prepisu lista nepokretnosti broj 172 prema načinu korišćenja nekategorisani put ukupne površine 20874m², kao i postojeći put sjeveroistočno označen kao kat. parcela broj 5986/1 K. O. Sutorina na Žvinjama koji je prema načinu korišćenja nekategorisani put čijim planiranim proširenjem shodno grafičkom prilogu plana: *Putna i ulična mreža, R-1:50000, list 5*, je predviđena trasa **lokalnog puta**.

NAPOMENA:

Prema članu 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG", 07/09 i 35/09) propisano je da: "Pored nekategorisanih i opštinskih puteva (lokalni putevi - javni put) se ne mogu graditi stambene i druge zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na određenoj udaljenosti od tih puteva (**zaštitni pojas**). Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i slično, niti podizati električni dalekovodi, iznosi pored lokalnih puteva **10,00m**, a pored nekategorisanih **5,00m** računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Predmetna lokacija zadovoljava prethodno naveden uslov za obezbjeđen prilaz istoj, te zadovoljava planom predviđene uslove u pogledu veličine i oblika parcele (minimalna površina urbanističke parcele iznosi za slobodnostojeće objekte 300,00m² -prema tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije- tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu; 3.1.7. Urbanistička parcela u građevinskom području naselja, strana 191., a prema priloženom Prepisu lista nepokretnosti broj 2080 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica PJ Herceg-Novu pod brojem 109-956-23542014 od 10.12.2014. godine priloženog u formi originala, ukupna površina katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama iznosi **1505,00 m²**).

1.4. Članom 58. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) definisano je da "*urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom*". Kako je članom 60. stav 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisano je da "*lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele*".

1.5. Sa prethodno pribavljenim projektantsko-vodoprivrednim i kanalizacionim uslovima za predmetnu lokaciju od strane JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi, pribavljenim vodnim uslovima od strane nadležnog organa lokalne uprave – Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg – Novi, steći će se uslovi za izdavanje konačnih urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju predmetnog porodičnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama.

NAPOMENA: Navedeni prethodni projektantski uslovi su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

2. PRIRODNI USLOVI:

KATEGORIJA II - VEZANE KARBONATNE I GLINOVITE STIJENE I POLUVEZANE GLINOVITE NASLAGE (grafički prilozi plana- Prirodni uslovi; seizmički rizik i seizmička nestabilnost, karta 3a i Pogodnost terena za urbanizaciju, karta 3b, R-1:50000, list 3 i Hidrogeološka karta, karta 2a i Inženjersko geološka karta, karta 2b, R-1:50000, list 2

2.1. SEIZMIČKI RIZIK I SEIZMIČKA NESTABILNOST

- seizmički stabilna zona.

2.2. POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU

- nagib terena: od 10 do 20 stepeni za vezane stijene, 0 do 10 stepeni za poluvezane stijene (morfometrijski za zonu prema planskoj dokumentaciji, a konkretno na predmetnoj lokaciji nagib terena je u pravcu sjeveroistok-jugozapad i iznosi na središnjem dijelu predmetne lokacije okvirno 11.35⁰)

- dubina do vode: od 1,50m do 4,00m i više od 4,00m

- nadmorska visina: na predmetnoj lokaciji prema priloženoj situaciji terena, R-1:250 od 245,67m do 255,51m (geodetski snimak za katastarsku parcelu broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama od 05.12.2014. godine koju je izradilo "GEOMAP" d.o.o. iz Herceg – Novog)

- stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan - u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan

- nosivost terena: od 12 do 20N/cm² i 20 N/cm²- vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka. Geološki, to su kvartarne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga.

- zona očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika (EQA=0,17q za period od 50 godina), te planirani objekti moraju biti niski, razučeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

- intenzitet zemljotresa: IX (MCS)

2.3. INŽINJERSKO - GEOLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

- hidrogeološke funkcije-hidrogeološki kompleks; starost - tercijar; zona 8- tanko slojeviti do slojeviti laporci, peščari, konglomerati, breče i druge stijenske mase flišnog i fliškovitog kompleksa. Praktično vodonepropusne stenske mase.
- stijenske mase su vezane (čvrste) stijene .

2.4. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE:

- ljetnje temperature: 30 stepeni C;
- temperatura: srednja godišnja 16 stepeni C
min. srednja mjesečna 8-9 stepeni C;
max. srednja mjesečna 24-25 stepeni C, područje koje 105 dana prosječno godišnje ima temperaturu preko 25 stepeni C i 33 dana temperaturu preko 30 stepeni C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura pada ispod 0 stepeni C;
- trajanje osunčanosti: oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan (mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 časova na dan, decembar i januar najmanji sa 3,1 časova na dan, što predstavlja izuzetno važnu fenološku i klimatološku pojavu koja utiče na vegetaciju, posebno sazrijevanje i kvalitet mediteranskih kultura);
- godišnja suma ljetnjih dana iznosi: 104,7, a tropskih 32,9 (više od 30 dana u godini je tropskih sa temperaturom većom od 30 stepeni C);
- broj dana sa mrazom: neznatan, 3,3 dana godišnje;
- količina padavina - srednja godišnja količina vodenog taloga 1990 mm (broj dana sa padavinama većim od 1mm iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru, a minimum u julu);
- intenzitet i učestalost vjetrova: pojava velikog procenta tišina 41%, a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE - dati su ružom vjetrova u skici lokacije.
- sjeveroistočni vjetar (NE) je najjači vjetar, sa učestalošću prosječno 6%. Jugo (SE) je najdominantniji sa 14% učestalosti i jačinom od 1,8 do 2,9 bofora. Bura duva u zimskom periodu, a ostali vjetrovi su sjeverozapadni i maestral koji duva iz pravca zapad-jugozapad.

3. OPŠTI PODACI O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE RJEŠAVANJA PO PREDMETNOM ZAHTEJU (PRILOŽENA DOKUMENTACIJA) :

- Uz predmetni zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije zavedenog pod brojem 02-3-350-1253/2014 od 11.12.2014. godine, a prema preciziranoj formulaciji za izgradnju objekta priloženi su sledeći relevantni za odlučivanje po zahtjevu spisi predmeta:
- 1. Prepis lista nepokretnosti broj 2080 izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-2354/2014 od 10.12.2014. godine kojim se potvrđuje da je katastarska parcela broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama ukupne površine nepokretnosti od 1505,00 m² isključivo vlasništvo Shershneva Svetlane Anatoljevne iz Novosibirsk (priloženog u formi originala).
- 2. Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama, R-1:2500 od 24.12.2014. godine koju je izradila Uprava za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi (priložena u formi originala).
- 3. Geodetski snimak (situacija terena) za katastarsku parcelu broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama, R-1:250, od 05.12.2014. godine koju je izradilo "GEOMAP" d.o.o. iz Herceg - Novog (priloženog u formi originala analogno).

4. USLOVI ZA PREDMETNI OBJEKAT PREMA TEKSTUALNOM DIJELU I GRAFIČKIM PRILOZIMA PLANSKE DOKUMENTACIJE (SADRŽAJI I SMJERNICE ZA REALIZACIJU):

- Na formiranoj urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama planirana je izgradnja objekta u **zoni ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama** (prema grafičkom prilogu važeće planske dokumentacije - Namjena prostora - ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjericama do 2020. godine, R-1:50000, list br. 4.). Naziv "ruralno" odnosi se prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta.
- U skladu sa grafičkim priložima i tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju (poglavlje C: Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi; tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine) ispoštovati jasno precizirane urbanističke smjernice za važeću zonu, a u okviru zadate zone u kojoj je moguća izgradnja objekta precizirana skicom plana lokacije pri čemu moraju biti ispoštovani osnovni urbanistički parametri i to:
 1. Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeće objekte iznosi 300,00 m².
 2. Na jednoj urbanističkoj parceli po pravilu se može graditi: jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat, koji čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
 3. Građevinska parcela se u važećoj zoni može formirati samo ako ima obezbjeđen prilaz sa javnog puta (postojećeg ili planiranog) sa kolovozom, tj. ako se graniči sa R.L., ima direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, priključak na javnu vodovodnu mrežu, kao i priključak na javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda (komunalni objekti).

4.1. USLOVI ZA IZGRADNJU PREDMETNOG PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA :

Na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova precizirana je ZONA u kojoj je moguće izgraditi porodični stambeni objekat koja je utvrđena zadatim minimalnim dozvoljenim udaljenostima planiranog objekta od granica susjednih kat. parcela i zadatih građevinskih linija, a u

unutar kojih je neophodno ispoštovati sve zadate urbanističke parametre za izgradnju objekta utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-1253/2014 -1/4 od 25.02.2015.godine.

1. U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost osnovnog objekta od bočnih granica urbanističke parcele je 3,00m.

2. Namjena osnovnog objekta u predmetnoj zoni: **porodični stambeni objekat.**

3. **Maksimalna dozvoljena spratnost objekta** (uz napomenu da se dozvoljava izgradnja objekta spratnosti manje od maksimalne dozvoljene): **dvije nadzemne etaže i to P + 1** (prizemlje + sprat) ili **P + Pk** (prizemlje + potkrovlje), sa mogućnošću formiranja **podzemne etaže - suterena i/ili podruma**, u skladu sa uslovima nagiba terena.

Napomena: U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže suteran i podrum.

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima

Definicije podzemnih i nadzemnih etaža primjenjivih u predmetnom slučaju: **Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,40m. Površine podrumskih etaža koje bi služile za garažiranje ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,00m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Dozvoljene su otkrivene rampe podužnog nagiba max. 12% (širina prave rampe po voznoj traci je 2,75m, a širina prolaza je 5,50m). **Suteran (S)** je dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namjene. Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije.** Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene. **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. Kota poda prizemlja se prilagođava namjeni i konfiguraciji terena. **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzitzkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm. Ukoliko je srednja visina nadzitzka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku Pk već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Visina nadzitzka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitzka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja). Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP.

4. Namjena objekta po nadzemnim etažama:

- **Prva nadzemna etaža - P (prizemlje): stanovanje** (sa ili bez pomoćnih prostorija)
- **Druga nadzemna etaža - 1 ili Pk (sprat ili potkrovlje) : stanovanje**

5. **Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti je 0,8** (količnik građevinske bruto površine objekta i površine parcele). Shodno zakonskoj definiciji porodične stambene zgrade, **maksimalna dozvoljena građevinska bruto površina objekta je 500,00m² i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice** (u skladu sa odredbama člana 9. stav 1. alineja 22. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) kojim je propisano značenje izraza porodične stambene zgrade).

6. **Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 0,4** (količnik izgrađene površine na urbanističkoj parceli i ukupne površine iste).

7. **Maksimalan broj stambenih jedinca: 4 (četiri).**

8. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja iznosi:

- a) Za objekte spratnosti P do **4,00m;**
- b) Za objekte spratnosti P + Pk do **5,50m;**
- c) Za objekte spratnosti P + 1 do **8,00m;**

Napomena: Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i tačno je utvrđena prema broju nadzemnih etaža sa gore navedenim vrijednostima. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objektane daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se

visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima(+1...itd). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina ili etaža objekata, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima. Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzika stambenog potkrovlja od 1,50m, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine od horizontalnog vijenca (sve prema tački 3.1.14. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg - Novog za period do 2020.godine ("Sl. list CG, op. prop. broj 7/09)).

9. Dozvoljeni maksimalni **nadzidak za potkrovlje: 1,50 m.** Napomena: Potkrovni dio objekta se smatra stambenim potkrovljem ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidak na ploči prethodne etaže ne prelazi 1,50m.

10. **Krov objekta:** kosi krov, dvovodan ili složen nagiba **21 do 26** stepeni, krovni pokrivač primjeren podneblju. Napomena: Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca (sem u slučaju formiranja belvedera gdje se može odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz "belvederi" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15^o do 26^o.

11. Istureni dijelovi objekta kao što su errker, terase i balkoni ne mogu da prelaze građevinsku liniju.

12. Minimalna udaljenost objekta od granica parcele: **3,00m.**

13. **Mjesto i način priključenja objekta na javni put:** direktno na postojeći prilazni, po načinu korišćenja nekategorisani put sa sjeverozapadne strane predmetne lokacije, katastarski označenim kao katastarska parcela broj 5552 K. O. Sutorin na Žvinjama, sa detaljnim obrazloženjem prilaza i pozicije puteva u tački 1.3. ovih urbanističko-tehničkih uslova- precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

14. **Udaljenost građevinske od regulacione linije:**

R.L. - G.L. = 5,00m, utvrđena kao minimalna planirana udaljenost građevinske linije (koja određuje graničnu liniju dijela zone moguće izgradnje objekta) od regulacione linije kao linije koja predstavlja najbližu javnu površinu koja dijeli istu od površina namjenjenih za druge namjene, konkretno u predmetnom slučaju prilazni put predmetnoj lokaciji, koju određuje udaljenost granične linije trase postojećeg nekategorisanog puta sjeverozapadno - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

Napomena: Tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije (tačka 3.2. Uslovi za izgradnju, uređenje, korišćenje i zaštita prostora objekata saobraćaja, 3.2.1. Uslovi za objekte drumskog saobraćaja, strana 200.) utvrđeno je da je širina zaštitnog pojasa javnog puta iznosi: pored magistralnog puta 25m, pored regionalnog put 15m, a pored opštinskog puta 10,00m, a što odgovara navodima člana 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG", 07/09 i 35/09), kojim je propisano da: "**Pored nekategorisanih i opštinskih puteva (lokalni putevi - javni put) se ne mogu graditi stambene i druge zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na određenoj udaljenosti od tih puteva (zaštitni pojas).** Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i slično, niti podizati električni dalekovodi, iznosi pored lokalnih puteva 10,00m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa, a pored nekategorisanih **5,00m** računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Shodno članovima 2. i 3. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list RCG, op. prop. broj 7/09) date su definicije puta, preciznije:

1. Opštinski putevi su: lokalni putevi i ulice u naseljima. Lokalni put je javni put koji povezuje sela i naselja na teritoriji lokalne zajednice ili koji se nadovezuje na odgovarajuće puteve susjedne lokalne zajednice, a od značaja je za lokalni saobraćaj na teritoriji te lokalne zajednice. Lokalni putevi su i pristupni putevi koji povezuju pristanište, turistička mjesta, kulturne i istorijske spomenike i slične objekte sa drugim javnim putevima.

2. **Nekategorisani put** je površina koj se koristi za saobraćaj po bilo kom osnovu i koji je dostupan većem broju korisnika (seoski, poljski i šumski putevi, putevi na nasipima za odbranu od poplava, parkirališta i slično).

Definicije građevinske i regulacione linije: **Građevinska linija** je definisana kao linija do koje se može graditi i to je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja fasada objekta, a **regulaciona linija** je linija koja odvaja javnu površinu od privatne i od površina namjenjenih za druge namjene (prema članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08,40/10). Na građevinskoj liniji nije dozvoljeno formiranje konzolnih ispusta kao isturenih dijelova objekta (balkona, terasa, errkera, stepenica ...) kao ni van granica zadate zone dozvoljene izgradnje objekta prema skici plana lokacije sa utvrđenom minimalnom udaljenošću od 3,00m za osnovni objekat od granica parcele (utvrđenim minimalnim udaljenostima od granica parcele).

4.2. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE VOZILA

Kolski i pješački prilaz predmetnoj lokaciji omogućen je shodno navodima tačke 4.1.13. ovih u.t.u. koji se odnose na mjesto i način priključenja objekta na javni put.

Parkiranje vozila obezbjediti isključivo unutar predmetne urbanističke parcele, u pomoćnom objektu- garaži i po potrebi na parceli (otvoreno- površinsko parkiranje). Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2,50 x 5,00m, te potreban broj parking mjesta iznosi 1,4 PM/stan**. Parkiranje se može ostvariti i u suterenskoj ili podrumskoj etaži objekta, kao podzemnim etažama.

Položaj objekata se utvrđuje u okviru gore zadatih urbanističkih parametara.

Napomena: Položaj objekata na parceli je određen građevinskim linijama i udaljenjem ostalih fasada od ivica parcele- koja ne može biti manja od 3,00m za stambeni objekat (osnovni objekat) i 1,50m za pomoćni objekat .

5. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

5.a. MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

- Temelji : armiranobetonski, definisani statičkim proračunom.
- Izgled i kvalitet predmetne izgradnje odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekta kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije.
- Zidovi betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu).
- Stubovi armirano betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom.
- Međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata.

5.b. OBLIKOVANJE OBJEKTA I MATERIJALI OBRADJE:

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom - tradicionalni pravougaoni slog (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za prvu klimatsku zonu)
- kamenom zidana pročelja , kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova- pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;
- spoljna stolarija: drvena, grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- spoljni otvori treba da su oivičeni kamenim šembranama (obavezno kod zidova od kamena), a preporučuju se proporcije otvora u duhu arhitekture starih primorskih kuća (h= 1,0 (1,1)m širine, 1,0-1,3 (1,6) m visine);
- balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića - balustrada), minimalne visine 110cm (prema tehničkim propisima);
- izgled objekta i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principu tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih otvora i sl.;
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,80m do 1,00m (1,10m), visine 1,00m do 1,30m (1,60m). Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i dimenzija pročelja;
- krovni pokrivač: kupa kanalic, mediteran crijep ili kamene ploče;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30m od ravnih pročeljnih zidova objekta. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut od 0,20m;
- oluci. horizontalni od betona, vertikalni oluci od lima;
- uslovljava se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.

6. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji.

- Osnovni objekat se po pravilu na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti se postavljaju u pozadini.
- Dozvoljena visina potpornih zidova kao **najoptimalnija: 2,00m (maksimalna 3,00m)** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju da se izvedu tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- Dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele **30%** popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom - protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče);

- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **70%** njene slobodne površine bude uređeno ko zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujući saobraćaj- parking površine i pristupne staze). **Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrditi bonitet postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno stablo;**
- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- ograda max. visine prema javnoj površini (regulacionoj liniji) **1,50 m materijal** – ograđivanje kamenim zidom i čeličnom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40-60cm, a čelična ograda od 90-110cm, moguća živa ograda (ograde od punog zelenila) i njihova kombinacija, ograđivanje izvesti unutar kat. parcela, takođe kameni ili malterisani ogradnji zidovi mogu biti visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona kao ni žičane ograde, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, zabranjene su ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;
- vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo ocabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- ukoliko u objektu nije predviđeno parkiranje, tada se mora obezbjediti parkiranje vozila za sve stambene jedinice na urbanističkoj parceli (parking mjestima dimenzija: 5,00m x 2,50m)- kolovozna konstrukcija na parking prostorima: behaton ploče d=6cm, sloj pijeska d= 3cm i tampon d= 10cm, uz uslov da 70% objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

6.1. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE:

- obezbjediti ozelenjavanje visokodekorativnim rastinjem različitih vrsta, grupacijama žbunastih biljaka ;
- uslove za pejzažno oblikovanje lokacije uskladiti sa planiranim fondom zelenila potenciranjem upotrebe autohtonih vrsta biljaka, kao i oblikovne materijalizacije upotrebljivog prostora u stilu karakterističnom za primorsko podneblje, odnosno primjenom adekvatnog urbanog mobilijara u skladu sa mediteranskim ambijentom;
- ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje vrijedna i odrasla stabla, ista se moraju sačuvati prilikom izgradnje objekta na parceli .Posjećena stabla nadomjestiti sadnjom novih, tj. izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju uklonjenog zelenila.
- obezbjediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumjevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stabla, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila, bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena.
- u dijelu dvorišta uz javni put ili prilaz koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa, vrenmena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta. U zadnjem dijelu dvorišta predviđa se upotreba povrtnjaka ili voćnjaka.
- u oblikovnom smislu ozelenjavanje vršiti tako da objekti budu djelimično zaklonjeni od pogleda sa mora, a da korisnici objekta, sa mjesta na kojima borave imaju pogled na zaliv. Postavljanje objekta uskladiti sa težnjom maksimalnog očuvanja postojećih vrijednih stabala primorskog bora i maslina.

7. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

Zaštita prirodnih vrijednosti:

Projektom rješenjem spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, te posebno voditi računa o očuvanju prirodnih terasa i kaskada koje predstavljaju karakteristične pejzažne vrijednosti ovog prostora.

Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

1. Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", broj 80/05) tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine ukoliko se utvrdi da izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine predvidjeti posebnim elaboratom). Uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća otpadnih voda i sl.). Planiraju se mjere zaštitne sredine i za sledeće prirodne resurse:

Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama).

Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zato što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja.

Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumjevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list CG", broj 8/93).

Ostale mjere koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom:

1. Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara sa Izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli istog kao i saglasnost na revidiranu tehničku dokumentaciju od strane nadležnog Ministarstva (shodno članu 2. Zakona o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 32/11) i pratećim propisima), sem za porodične stambene zgrade za koje nije potrebna revizija Elaborata i saglasnost na istu od strane Ministarstva.

2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži shodno članu 7. 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja, a ukoliko se planira izgradnja podrumске etaže kao podzemne. Prilikom izgradnje objekta a u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to ukaže potreba. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekta preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8-Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Za predmetni objekat proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te isti neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporučuje se uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje i to na sledeći način:

1. Smanjiti gubitak toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, korišćenjem savremenih termoizolacionih materijala.

2. Povećati toplotne dobitke u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije: biomasa, sunce, vjetar...

3. Povećati energetsku efikasnost termoenergetskih sistema.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i primjenu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada- upravljanjem potrošnjom energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta.

Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbjedi iz alternativnih izvora energije - solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno-vazдушnim pumpama itd., pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije: za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

9. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Napomena: Uslov izgradnje objekata na predmetnoj parceli je omogućen priključak na elektroenergetsku mrežu.

Nadležna javna preduzeća i organi dužni su izdati prethodne projektantske uslove u skladu sa članom 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11 i 40/11), a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, preciznije:

- Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je obratiti se JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi za izdavanje projektantsko-vodoprivrednih uslova za predmetnu lokaciju.

- Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme prema uslovima dobijenih od nadležnih javnih preduzeća (hidrotehničkih instalacija, elektroenergetska mreža i PTT mreža).

Shodno članu 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", broj 27/07) ukoliko se predmetnom izgradnjom objekti ne vezuju za javni kolektor, odnosno ne postoje uslovi za priključenje na gradsku vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

(nema izgrađene gradske vodovodne i kanalizacione mreže) već se za iste planira septička jama, tehnička dokumentacije treba da sadrži **vodne uslove** koje izdaje nadležni organ lokalne samouprave - Sekretarijat za stambeno- komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg - Novi. Članom 3. tačka 2. Odluke o pomoćnim objektima ("Sl. list CG", op. prop. broj 8/10) utvrđeno je da su septičke jame pomoćni objekti druge kategorije, odnosno objekti infrastrukture, čija je udaljenost od granica prema susjednim parcelama **1,50m**, shodno članu 7. stav 4. navedene Odluke. **Ukoliko je neophodno pribaviti vodne uslove po gore navedenim preporukama, tehnička dokumentacije-glavni projekat mora sadržati i Reviziju istog za fazu projekta kanalizacije.**

Napomena:U zaštitnom putnom pojasu nije dozvoljena izgradnja ovakvih objekata.

Napomena: **Projektantski uslovi EKIP I EPCG koji su obavezni sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, dostupni su na sledećim sajtovima:**

1. www.ekip.me

Dokument: **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.**

2. www.epcg.co.me

Dokument: **Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.**

Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa - davaoca uslova.

10. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11 i 40/11) obezbjedi tehničku dokumentaciju po svim potrebnim fazama u 10 primjeraka (tri u papirnoj formi i sedam u zaštićenju digitalnoj formi).
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenja ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
4. Tehnička dokumentacija podliježe reviziji shodno članu 86. 87. 88 i 89. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) kao i sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 81/08). **Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji.** Shodno članu 9. stav 1. tačka 22. navedenog Zakona propisano je da su porodične stambene zgrade one koje su namjenjene za stanovanje površine do 500m² i sa najviše četiri stambene jedinice.

11. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1. Skica plana lokacije (rađena na fotokopiji situacije terena (geodetski snimak) za katastarsku parcelu broj 5550/1 k. o. Sutorina na Žvinjama, R-1:250, od 05.12.2014. godine koju je izradilo "GEOMAP" d.o.o. iz Herceg - Novog - koja je uz predmetni zahtjev priložena u formi originala analogno).

2. Fotokopija grafičkih priloga iz važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju - Prostorni plan Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine (»Sl. list RCG«, op. prop. broj 7/09)-PPOHN:

1. Prirodni uslovi; Hidrogeološka karta, karta 2a i Inženjersko geološka karta, karta 2b, R-1:50000, list br. 2
2. Prirodni uslovi; Seizmički rizik i seizmička nestabilnost, karta 3a i Pogodnost terena za urbanizaciju, karta 3b, R-1:50000, list br. 3
3. Namjena prostora - ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjericama do 2020.godine, R-1:50000, list br. 4.
4. Putna i ulična mreža, R-1:50000, list br. 5.
5. Razvoj infrastrukture, R-1:50000, list br. 8.
6. Uticaji na životnu sredinu, R-1:50000, list br. 9.

3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko - vodovodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta (stanovanje niskih gustina) u zoni ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama ukupne dozvoljene spratnosti do dvije nadzemne etaže na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama (Herceg - Novi), izdat od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg - Novi dana 06.02.2015. godine pod brojem 05-244/15. Sastavni dio ovih projektantsko - vodovodnih uslova je dostavljena situacija terena R-1:500, sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja. Uz predmetni odgovor nadležne ustave dostavljena je i Potvrda da za planiranu izgradnju objekta na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama, ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža izdato pod brojem 05-244/15-1 od

Broj predmeta: 02-3-350-1253/2014-1/4
U Herceg - Novom, 25.02.2015.godine

06.02.2015.godine (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-1253/2014 od 11.12.2014 .godine).

4. Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova u svrhu pripreme tehničke dokumentacije potrebne za dobijanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz porodičnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 5550/1 K. O. Sutorina na Žvinjama (Herceg – Novi) izdato od strane ovog Organa pod brojem 02 - 4 - 327- 6/2015 od 23.02.2015. godine (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-1253/2014 od 11.12.2014 .godine).

Obradila:

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Lidiya Baković, d.i.p.a.



POTPREDsjedNIK,

Dragan Janković, dip. pravnik

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- Inspekciji,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.