

**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
Broj: **02-3-350-157/2015**
Herceg-Novi, 18.03.2015. godine

Postupajući po zahtjevu **Žorić Dragana** iz Kumbora, Kumbor bb, na osnovu člana 62a 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 i 33/14) i uvida u **Detaljni urbanistički plan „Kumbor“** ("Sl. list CG", op. prop. broj 36/13), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije**

za izgradnju porodičnog stambenog objekta u zoni „Z2“ namjene „SMG-2“- zona stanovanja male gustine (porodično stanovanje sa djelatnostima), na lokaciji : urbanistička parcela UP 180 koja se sastoji od katastarske parcele br. 520/3 K.O.Kumbor u Kumboru.

Napomena:

- a) Izdavanje građevinske dozvole za predmetne objekte na osnovu ovog planskog dokumenta u postupcima uređenja prostora, uslovljeno je prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže (str. 48-49 tekstualnog dijela DUP-a „Kumbor“);
- b) Do izdavanja građevinske dozvole, potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 180 (zona Z2) koja se sastoji od katastarske parcele 520/3 K.O. Kumbor, shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 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 i 33/14) kojim se propisuje da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta...;

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA :

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 520/3 K.O. Kumbor od 02.03.2015.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- Original Geodetske situacije terena katastarske parcele br. 520/3 K.O. Kumbor, R-1:200, koja je izrađena od „GEO-BUILD“ D.O.O. Tivat dana 01.03.2015.g.;
- Original Izvoda iz lista nepokretnosti br. 411 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 27.02.2015.godine, a kojim se dokazuje da je **Đilović Blago** vlasnik (sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj 520/3 u površini od **687 m²**. K.O. Kumbor, bez upisanog tereta ili ograničenja u listu „G“. Na predmetnoj parceli nema upisanih objekata.;
- Tumačenje DUP-a „Kumbor“ izdato od obrađivača planskog dokumenta - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog broj: 05-04-01/15 od 14.01.2015.g. (veza zahtjev br. 02-3-350-1300/2014-1 od 29.12.2014.g.) , kojim se daje stručno tumačenje ovog Plana za urbanističke parcele: UP 180 i UP 181 u zoni „Z2“, odnosno za cijelu zonu SMG-2) porodično stanovanje sa djelatnostima).

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list CG“, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora, što odgovara karti 2a: „Izvod iz PPO Herceg Novi“ DUP-a „Kumbor“* ("Sl. list CG", op. prop. broj 36/13), utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela broj 693/3 K.O. Kumbor nalazi u zoni **„ruralnog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama“**;

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU:

1) SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA – DUP „KUMBOR“ („SI.list CG“, o.p.br. 36/13) - OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (poglavlje 5 tekstualnog dijela plana) I FAZE REALIZACIJE PLANA (poglavlje 4.6 tekstualnog dijela plana) :

- Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu. Osnovne smjernice, date planskim dokumentom višeg reda, ovim su Planom detaljno razrađene i definisane, te predstavljaju polaznu osnovu u definisanju urbanističko-tehničkih uslova za svaki pojedinačni objekat, kao i konačne informacije za projektovanje. Parametre utvrđene ovim Planom je neophodno definisati u urbanističko-tehničkim uslovima za svaki planirani objekat, prema tome, izrada UTU uslova, na osnovu informacija iz ovog Plana, predstavlja kreativan proces, kome je Plan samo polazna osnova tj. UT uslovi nisu izvod iz Plana, nego se rade (planiraju, projektuju) na osnovu Plana;
- UT uslovi se moraju izraditi za sve objekte i to: zgrade, saobraćajnice, instalacije i slobodne površine;
- Sve parcele su posebno numerisane i data je njihova površina u grafičkim priložima Plana br.9 "Plan parcelacije i regulacije". Zadati indeks izgrađenosti, zauzetosti parcele i maksimalna spratnost objekata se kombinuju u skladu sa potrebama investitora i na taj način, u zavisnosti od površine parcele, u svakom konkretnom primjeru dobije konačan gabarit objekta.
- Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20 % obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena. Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.
- Prilikom lociranja objekata na urbanističkim parcelama voditi računa o koridorima infrastrukture (dalekovod, cjevovod).
- **Faze realizacije plana :**
 - I faza :
 1. Rekonstrukcija Jadranske Magistrale i pripadajuće infrastrukturne mreže;
 2. Kabliranje 10 kV i 35 kV dalekovoda prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.
 - II faza :
 1. Izgradnja razvojne saobraćajnice u gornjem dijelu naselja i rekonstrukcija postojeće saobraćajnice pristupa i infrastrukturno opremanje kao uslov za izgradnju objekata. U ovoj fazi izgraditi pripadajuću planiranu infrastrukturnu mrežu.

2) IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE –DUP"KUMBOR"– OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA :

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“** („SI.list CG“, o.p.br. 36/13), *prilog br. 8: „Planirana namjena površina“, prilog br. 9: „Plan parcelacije i regulacije“*, katastarska parcela broj 520/3 K.O. Kumbor (u granicama definisanim u priloženoj Kopiji katastarskog plana) čine Planom definisanu urbanističku parcelu **UP 180**, čije su granice određene koordinatama tjemena graničnih tačaka (1,2, 4 i 5) u površini od **687 m2** i ista se nalazi u **zoni Z2 namjene SMG-2 – zona stanovanja malih gustina** (porodično stanovanje sa djelatnostima).

Napomena: tekstualnim dijelom DUP-a „Kumbor“ (u Knjizi II) definisano je da UP 180 odgovara dijelom k.p. br. 520 K.O. Kumbor. Priloženom Kopijom katastarskog plana od 02.03.2015.g. koja je izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi definisana je nova preparcelacija predmetne katastarske parcele tako da granice novoformirane kat.parc.br. 520/3 K.O. Kumbor odgovaraju granicama UP 180 definisane u DUP-u "Kumbor".

- Za izgradnju objekata u predmetnoj zoni su tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije definisani sledeći **opšti urbanistički parametri** (poglavlje 5.3 *Opšti uslovi uređenja prostora*, str. 51-58, kao i *Smjernice za izgradnju stambenih objekata*, poglavlje 5.4.2. *Stanovanje male gustine SMG2-porodično stanovanje sa djelatnostima* str. 61-62 tekstualnog dijela plana).

3. IZVOD IZ ZAKONSKIH AKATA koji su korišćeni u obradi ovih UT uslova:

- Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („SI.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) definiše : „Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m2 i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice“.
- Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („SI.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) propisuje da je „urbanistička parcela 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 dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti

- pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta».
- Čl. 59 propisuje da je »vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije«.
 - Čl. 60 istog zakona precizira da je »Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom . Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

– po zahtjevu br.02-3-350-157/2015 od 06.03.2015. kojim se tražilo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „izgradnju objekta” na lokaciji označenoj kao katastarska parcela br.520/3 K.O. Kumbor u Kumboru.

1. PRIRODNI USLOVI (kategorija III c, C2 , grafički prilog 3f: „Pogodnost terena za urbanizaciju”):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: 10-20 stepeni ;
 - nagib terena na konkretnoj lokaciji UP 180: potrebno je utvrditi nagib terena na UP 180 , na osnovu podataka iz geodetske situacije terena, a za potrebe izrade tehničke dokumentacije i definisanja spratnosti planiranog objekta u skladu sa DUP-om;
 - nadmorska visina na urbanističkoj parceli UP 180 : od 76.36 m nv (jug) – 79.44 m nv (sjever);
 - dubina do vode: 1.5 - 4.0 m;
 - stabilnost terena: uslovno stabilan teren, podliježe denudaciji, razvoju erozionih procesa i klizanju;
 - nosivost terena: 12-20 N/cm²;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Opis litološkog sastava : blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom – drobina, krečnjačka breča, oštrougaona zrna vezana krečnjačkom ili laporovitom glinom
 - Hidrogeološka svojstva: u cjelini vodopropusne naslage;
 - SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
 - Zahvat ovog Plana nalazi se u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika (EQA=0,17g za period od 50 godina), objekti moraju biti niski, razučeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.
 - seizmički rizik : intenzitet zemljotresa – IX (MCS);
 - seizmičnost: Q_{max}= 0,20 (g) ; K_s=0,10
 - KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;
 - min. srednja mjesečna u januaru 8-9 stepeni C;
 - max. srednja mjesečna u avgustu 24-25 stepeni C;
 - oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 101.8 , a oblačnih 102.8 dana.
 - insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm vodenog taloga
 - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi - bura, jugo, maestral, sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, prilog br. 4: „Ažurirana geodetska podloga”, definisane su granice k.p. 520 K.O. Kumbor, dakle, nisu „prepoznate” sadašnje granice novoformirane kat.parcele br. 520/3 K.O. Kumbor, nastale preparcelacijom k.p. 520 . U prilogu br. 5: „Fizičke strukture-postojeće stanje,” na zemljištu k.p. 520/3 k.O. Kumbor koja čini UP 180 u zoni „Z2” - nema izgrađenih objekata. Predmetna UP 180 se u postojećem stanju namjene površina nalazi u zoni „neizgrađene površine – voćnjaci i vinogradi”.

• Urbanistička parcela i lokacija:

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije koja se utvrđuje planskim dokumentom, a koja je u predmetnom slučaju definisana kao **UP 180** (u zoni Z2), u površini od **687 m²** i obuhvata katastarsku parcelu 520/3 K.O. Kumbor (čija je površina od 687 m² definisana u LN 411 za K.O. Kumbor). Nova parcelacija je DUP-om „Kumbor” predstavljena u grafičkom prilogu br. 9: „Plan parcelacije i regulacije”. Nova urbanistička parcela je geodetski definisana, označena brojem i koordinatama prelomnih tačaka (tačke : 1,2,4 i 5) i data je njena površina.

Napomena: Koordinate prelomnih tačaka 1 i 2 su definisane DUP-om kao tačke susjedne UP 179, obzirom da ova urbanistička parcela i predmetna UP 180 imaju zajedničku granicu.

Poštujući opšte uslove i kriterijume iz plana u smislu čl. 58 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) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 180** koja se sastoji od katastarske parcele broj 520/3 i K.O. Kumbor u površini od 687 m² u skladu sa čl. 60 istog zakona.

UP 180 -koordinate graničnih tačaka :

Br.	y	x
1	6549538.5484	4699694.4507
2	6549556.0462	4699678.3066
4	6549570.1766	4699692.7452
5	6549553.0903	4699719.6362

• **Parametri regulacije:**

-Minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je definisana DUP-om (obzirom da se radi o neizgrađenom dijelu naselja) i iznosi **min. 3,00 m** prema susjednim urbanističkim parcelama;
 -na skici plana lokacije precizirana je oznaka ZONE u kojoj je moguća izgradnja objekta, dok se veličina objekta određuje zadovoljenjem svih ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko-tehničkim uslovima;
 -međusobno rastojanje RL (regulacione linije) i GL (građevinske linije definisane koordinatama prelomnih tačaka I i II): **min. 5,00 m** - označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

• **Parametri nivelacije:**

-max. dozvoljena apsolutna kota poda 1. etaže objekta: u skladu sa topografijom, morfologijom i utvrđenim nagibom terena koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, poštujući kote i niveletu planirane pristupne kolsko-pješačke ulice i zadatu zonu izgradnje, a sve poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža.

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta). U grafičkom *prilogu br. 9: Plan parcelacije i regulacije* grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju. U Planu su prikazane nadzemne građevinske linije.

GL – predstavlja Planom definisanu građevinsku liniju za predmetnu katastarsku parcelu UP 180 određena je koordinatama prelomnih tačaka:

Br.	y	x
I	6549543.8152	4699693.6732
II	6549553.7283	4699713.0381

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) . U konkretnom slučaju, regulaciona linija predstavlja graničnu liniju trase planom predviđene kolsko-pješačke ulice sa sjeverozapadne strane lokacije, što je grafički prikazano u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova .

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije: Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5 m. U grafičkom prilogu izvoda iz DUP-a "Kumbor", prilog 9: „Plan parcelacije i regulacije”, za predmetnu UP 180 definisano je grafički - minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 5,00m , što je u skladu sa poglavljem 5.3.2. tekstualnog dijela Plana.

3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije –*poglavlje 5.4.2. „Smjernice za izgradnju stambenih objekata-stanovanje male gustine SMG-2 – porodično stanovanje sa djelatnostima” str. 60-61*, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena objekta:** porodična stambena zgrada ili porodični stambeni objekat sa djelatnostima;

Napomena: U zoni stanovanja male gustine, u grafičkom prilogu br. 8. „Planirana namjena površina“, označene kao SMG-2, planira se izgradnja **porodičnih stambenih objekata sa sadržajima poslovanja;**

Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam-apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina, ugostiteljstvo). Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namijenjenog stanovanju može da ide do 40 % (stanovanje): 60% (djelatnosti);

U okviru zone stanovanja niske gustine moguća je izgradnja porodičnih stambenih objekata uz **uslov maksimalne zaštite postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža** (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) koji karakterišu ovaj ambijent. Pored navedenih uslova građenja, zahtijeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje **Zakon o maslinarstvu (Sl.List RCG br. 055/03)**. Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi prethodne uslove date ovim poglavljem.

- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**

- Maksimalna bruto površina osnovnog objekta : **500 m²** (definisano DUP-om za UP 180 u zoni Z2 namjene SMG-2);

Napomena: Tumačenjem DUP-a „Kumbor“ za urbanističke parcele: UP 180 i UP 181 u zoni „Z2“, odnosno za cijelu zonu SMG-2 (porodično stanovanje sa djelatnostima) od strane obrađivača planskog dokumenta - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog broj: 05-04-01/15 od 14.01.2015.g. (veza zahtjev br. 02-3-350-1300/2014-1 od 29.12.2014.g.) navedeno je, između ostalog, sledeće:

„ Uvidom u tekstualni dio plana (Knjiga I), te Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela (Knjiga II), DUP-a „Kumbor“, evidentno je da je u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 5.4.2 Stanovanje male gustine SMG-2-porodično stanovanje sa djelatnostima, greškom navedena maksimalna bruto površina objekta od 300 m² i treba da stoji da je maksimalna površina objekta za ovu zonu 500 m². max. indeks izgrađenosti : 0.8 i max.indeks pokrivenosti: 0.4 Na osnovu navedenih parametara su izračunate maksimalne dozvoljene bruto površine za svaku urbanističku parcelu u okviru predmetne zone i iste su date tabelarno u Knjizi II.Sa navedenog se može konstatovati da je na UP 180 u zoni Z2, SMG-2, dozvoljena maksimalna bruto površina BRGP=500 m².”

- Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti **li max.= 0.8** (549.60 m²) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 687 m², ali shodno prethodno definisanom parametru, max. bruto površina objekta ne smije biti veća od 500 m²;
- Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti (pokrivenosti) **lp max.=0.4** (max. 274,80 m²) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 687 m²;
- Max. broj stambenih jedinica u objektu: **4**, uz zadovoljenje svih urbanističkih parametara koji su definisani ovim uslovima (zadovoljenje broja parking mjesta, procentualnog učešća ozelenjenih površina itd.)
- **Max. doz.vertikalni gabarit objekta :**
 - Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisu od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost;
 - Maksimalno dozvoljena spratnost se prilagodljiva konfiguraciji terena:
 - objekti na terenu nagiba < 10 ° **P +1** ili **P+Pk**
 - objekti na terenu nagiba od 10 ° - 20 ° **S + P +1** ili **S+P+Pk**
 - objekti na terenu nagiba većem 20 ° **2S + P**
 - Navedena spratnost je maksimalna , ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti).
 - Broj podrumskih etaža je neograničen. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost i izgrađenosti. Opravdanost gradnje podrumске etaže se dokazuje na osnovu prethodne izrade Elaborata o geotehničkim i seizmičkim uslovima koji su obavezni u cilju geotehničkog ispitivanja tla na uslovno stabilnim terenima;
 - Broj podzemnih etaža zavisi od zadovoljenja svih propisanih urbanističkih parametara ;
 - Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
 - za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
 - za spratnost **P: 4,00 m;**

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Napomena: Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.

Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije,

bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

Indeks izgrađenosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku , zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zависи od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

Etaže objekta : U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

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

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2,40 m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor, moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do **8,0 m**. 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 ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50m potkrovlje ne može imati oznaku „PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («PK») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

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 objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

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. sljemenca 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 zavisi od broja nadzemnih etaža.

Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti , **prilikom projektovanja predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata ; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, uklapanjem strukture etaža prema principima poštovanja prirodne morfologije terena itd.**

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R-1:200, definisano je sljedeće : granice katastarske parcele 520/3 K.O. Kumbor, granice urbanističke parcele UP180, minimalno udaljenje objekta od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL), priključak na planiranu kolsko-pješačku površinu, osnovne namjene površina predmetne lokacije i susjednih lokacija, parametri nivelacije, kao i zona izgradnje planiranog objekata poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **Smjernice za aseizmičko projektovanje**

- Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:
 - 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.
 - Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
 - Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
 - Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da

obezbjede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunne na osnovni konstruktivni sistem.

- Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.
- Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

➤ Materijal konstrukcije:

- **temelji** - armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu, a u skladu sa prethodnim obaveznim geomehaničkim i geotehničkim ispitivanjima tla;
- **zidovi** betonski, opekarski blokovi, „ytong” blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- **stubovi** : armirano betonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);
- **međuspratna konstrukcija**: armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);
- **krovnna konstrukcija**: drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona)

➤ Materijali obrade i elementi oblikovanja objekta:

- fasade objekata i krovni pokrivači moraju biti predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala
- arhitektonsko oblikovanje objekta mora biti u skladu sa tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima;
- **krov objekta**: ravni krov, kosi krov, dvovodan ili razuđeni nagiba od 21-26 stepeni (maksimalnog nagiba 30 stepeni). Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») 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° do 26°;
- **istak vijenca objekta**: Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.
- **spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, PVC ili eloksirana bravarija ;
- **balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima) ;
- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije;

- **krovni pokrivač** - kupa kanalice, mediteran crijep
- **oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

Napomena: Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- **Postojeće stanje:** predmetna kat.parcela 520/3 K.O. Kumbor, sa sjeverozapadne strane ima direktan kontakt sa postojećim putem (kat.parcela 489 je u LN 85 za K.O. Kumbor upisana kao „nekategorisani put“, 1/1 korisništvo Organa uprave SO Herceg Novi) ;
- **Planirano stanje:** U planiranom stanju DUP-a „Kumbor“, postojeći put je tretiran kao kolsko-pešačka površina, koja u kontaknoj zoni za predmetnom UP 180 ima širinu planiranog kolovoza od 3.50 m.
- **Parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli izvan javnih površina ili garažiranjem u sklopu objekta prema slijedećim kriterijumima i to, **1.5 PM/1** stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za **0,5**.
 - Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi : **2,50 x 5,00 m**.
 - Najmanja širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi **3,60 m**.
 - moguće je planirati parkiranje i u zoni između građevinske i regulacione linije, pod uslovom da se ispoštuje minimalni procenat ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele ;
 - priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

➤ Uslovi za uređenje parcele:

- **Potporni i ogradni zidovi:**
 - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
 - Najveća dozvoljena visina potpornih zidova: **2,00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom . Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
 - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnih karakteristika
 - **Max. visina ograde: 1,50 m**, u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Ograde se postavljaju (grade) isključivo unutar parcele koja se ograđuje, a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;
 - Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvoriti izvan regulacione linije.
 - Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
 - Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice;
 - zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled I sl.)
- **Parterno uređenje terena :**
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele). Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž ulica, staza i sl.

- Za sve objekte stanovanja predvidjeti veliku površinu ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele.
- popločavanje vršiti kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje);
- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

➤ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji;**

- Predmetna UP180 se nalazi u zoni označenoj kao „ZSO“-zelenilo stambenih objekata

- potrebno je sve postojeće površine rekultivisati, a nove uslovi izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice;

- za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini, a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama (izgradnjom funkcionalnog zelenila- bašti na prednjem dijelu okućnice). Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, Fenofaze cvjetanja treba ukomponovati tako da se preko čitave godine obezbijedi koloritet. Preporučuju se :

Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline ltd....

- koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;

- izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Postojeće i planirano stanje snabdijevanja vodom** (poglavlje 9.1 i 9.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Regulacija pritiska u lokalnoj mreži vrši se preko rezervoara Kumbor (kota preliva 61 mm, $V = 2 \times 500 \text{ m}^3$), koji je smješten u Marićima, na granici Kumbora i Đenovica. Rezervoar "Kumbor" dobija vodu iz Opačice, preko cjevovoda $\Phi 200 \text{ mm}$, u Kućanskom polju i kroz Zeleniku, a koji (po riječima tehničke operative ViK –a, pošto nema tehničke dokumentacije) prelazi u cjevovod $\Phi 250 \text{ mm}$, smješten duž Jadranske magistrale. Takođe je moguće i snabdijevanje iz rezervoara "Zmijice", jer je prije nekoliko godina urađeno premoštavanje (tzv. "baj – pas" $\Phi 200 \text{ mm}$) na glavni magistralni tranzitni cjevovod $\Phi 600 \text{ mm}$. Cjevnu mrežu snabdijevanja kroz planski zahvat Kumbora čine: magistralni čelični cjevovod prečnika 600 mm, distributivni cjevovod duž Jadranske magistrale, azbest – cementni, prečnika 250 mm, distributivni cjevovod za probalne potrošače, od daktila i livenog željeza, prečnika 150 i 200 mm, mreža tercijalnih i kvartalnih cjevovoda od $\Phi 80 \text{ mm}$ do $\frac{1}{2}$ " za razvođe duž naselja, ulica i za kućne priključke.

Planirano stanje: U planskoj dokumentaciji treba obratiti pažnju na:

- tačno definisanje zona sanitarne zaštite i definisanje područja, u urbanističkom smislu, gdje se zabranjuje izgradnja novih objekata, odnosno, sankcionišu se postojeći (za izvorište Opačica, oko rezervoara, izvorišta, bunara, magistralnih cjevovoda prečnika 300 i više mm);
- provođenje inspeksijskih, pa potom i sanitarnih mjera uklanjanja svih zagađivača iz zone površinskog ili geološkog sliva (uklanjanje deponija smeća, sengrupa i septičkih jama, kanalsanje i održavanje površinskih tokova, uklanjanje klanica i drugih industrijskih pogona čiji otpaci ugrožavaju prirodne vodotokove);
- aktiviranje zakonske odredbe: „zagađivač plaća“, tj. identifikovanje svih zagađivača u zoni sanitarne zaštite, odnosno, u zoni uticaja, i uspostavljanje ekonomske takse zbog zagađenja vode.

Preporučuje se planska izgradnja i to po etapama i po zonama, da bi se na najbolji način došlo do izgradnje rezervoara za visocije zone snabdijevanja. Napredovanje gradnje objekata u zaleđu, ne više pojedinačnim obektima, ili sporadičnom gradnjom, već organizovanim osvajanjem prostora grupisanjem objekata stanovanja (i privrednih turističkih objekata) nameće nova tehnička rješenja snabdijevanja vodom. Stanovanje u zonama Miočevići i Đilovići, i prije donošenja ovog planskog dokumenta, je sa pojedinačnim objektima koji su u visokoj zoni i do 130 mm, za koje su urađeni mali pumpni sistemi,

hidroforske stanice, sa priključenjem na cjevovode Ø 250 mm (iz srednje zone snabdijevanja). Izgradnjom novog rezervoara „Vrankovići“ (u Đenoviću, uslovno uzevši kota dna je 157 mnm, kota preliva 160 mnm) zapremine $V = 500 \text{ m}^3$ od koga vodi cjevovod Ø 150 mm, kroz višu zonu snabdijevanja (grafički prilog) u Kumboru treba da se rastereti prva zona snabdijevanja i smanje troškovi električne energije. Priobalna i središnja zona stanovanja pokrivena su postojećom cjevovodom (Ø 150, 200, 250 mm), sa vezama na postojeće rezervoare „Kumbor“ (kota preliva 61 mnm, $V = 1000 \text{ m}^3$) i „Zmijice“ (kota preliva 104 mnm, $V = 2000 \text{ m}^3$). Za bezbjednost postojeće trase regionalnog, magistralnog cjevovoda prečnika, 400 i 600 mm treba obezbijediti koridor širine 5,0 metara, u kome se ne dozvoljava nikakva gradnja objekata, a svaka nužna intervencija mora da bude praćena projektnom dokumentacijom i tačnim geometarskim određenjem.

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, preporučujemo koeficijent časovne neravnomjernosti od $K\check{c} = 2,15$.

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnom sistemu H.Novog i to PEHD cijevi i cijevi od DUKTILA.

• **Postojeće i planirano stanje kanalizacije** (poglavlje 9.1 i 9.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Kumbor je pokriven javnom kanalizacijom oko 30% u odnosu na korisnike snabdijevanja vodom. Kanalizaciona mreža postoji na tri poteza duž donje rivijere, u pojasu uz more. U višim zonama koriste se samo upojni bunari i septički tankovi. Kanalizacione cijevi su prečnika 200 i 300 mm i njihovi završeci su u podzemnim ispuštima, odnosno, u moru. Podmorski ispusti evakušu upotrebjene i fekalne vode ka moru. Na potezu Kumbora postoje četiri takva ispusta:

- Odmaralište „Vojvođanka“, prečnik 300 mm, dužina 85 m, dubina mora na posljednjoj ispusnoj tački 10,00 metara
- Odmaralište Obješenjak, prečnik 250 mm, dužina 48 m, dubina mora na posljednjoj ispusnoj tački 4,0 metra
- Odmaralište „PKB“-a, prečnik 300 mm, dužina 58 m, dubina mora na posljednjoj ispusnoj tački 7,6 metra
- Vojni otpad, prečnik 300 mm, dužina 60 m, dubina mora na posljednjoj ispusnoj tački 8,0 m.

Kvalitet morske vode u priobalju Kumbora je takav da zadovoljava kategoriju II.

Planirano stanje: studija kanalizacije: DHV Master plana za otpadne vode, Studije izvodljivosti za otpadne vode (Kocks, 2007. i Dahlem, 2009.) i Prostornog plana Opštine Herceg Novi. Principi razvijanja kanalizacije su:

- separacioni sistem kanalsanja (kišne vode se odvajaju od fekalnih)
- primarni kolektor lociran na najnižim kotama terena, u priobalju, duž rivijere, do Sutorine,
- težnja ka gravitacionom tečenju u što je moguće većim potezima,
- prečišćavanje otpadne vode prije upuštanja u recipijent (centralno PPOV postrojenje, mala lokalna postrojenja u nepristupačnim, visokim zonama stanovanja).

Osnovni koncept je u gradnji glavnog, gravitaciono - potisnog kolektora, u zoni obale i obalne saobraćajnice, koji će ići od Kamenara, naselja (Jošica) ka Meljinama (sl.14.).

Priobalni potez Kamenari – Meljine rješava se glavnim, gravitaciono - potisnim kolektorom, koji je smješten u trupu priobalne saobraćajnice, odnosno, duž saobraćajne obilaznice oko vojnog garnizona. Potisni cjevovod, na potezu kroz Kumbor je glavni kolektor za čitavu rivijeru, a između pumpnih stanica u Kumboru prečnik mu je 600 mm. Glavni, lokalni, sabirni kolektor za Kumbor je gravitacioni, takođe smješten u trupu priobalne saobraćajnice, prečnika 400 mm, ima smjerove toka ka pumpnim stanicama, i na njega su priključeni sekundarni sabirni kolektori. Za potisni cjevovod su predviđena dva pumpna postrojenja (lokacije definisane na crtežu, prilog „hidrosistemi“), a prekidna komora je locirana na najvišoj tački u zoni Zmijice. Od prekidne komore vodi gravitacioni kolektor dalje ka naselju Zelenika. Izgradnjom glavnog kolektora sabira se sva postojeća kanalizacija koja može da bude prikupljena gravitacionim putem. Na primarni, glavni kolektor spajaju se sekundarni i tercijalni cjevovodi, dimenzionisani po potrebama potrošača, s tim da minimalni (ulični) prečnik ne bude manji od 200 mm. U trupu priobalne saobraćajnice polažu se paralelno dva kanalizaciona kolektora, čiji su nagibi trase različiti. Nagib gravitacionog kolektora ne bi trebao da bude manji od 0,5%, s tim da je veoma važno izvođenje i održavanje kolektora u veoma osjetljivoj zoni priobalja, gdje su kote terena veoma niske, pa tako i stalna opasnost od uzgonskog djelovanja mora. Kanalsanje se organizuje grupiranjem potrošača vode, odnosno, kanalsanjem njihovih otpadnih voda, sa postepenim povezivanjem u veće cjeline. U visočijim zonama stanovanja (iznad 80 mnm) ili u zonama kontrapadova terena ne treba računati na postavljanje malih prepumpnih sistema (pumpnih stanica), zbog visoke cijene izgradnje i održavanja. U takvim slučajevima, u skladu sa PP Opštine Herceg Novi, preporučuje se rješavanje kanalsanja otpadnih voda manjim, hidraulički zaokruženim cjelinama, sa malim PPOV za prečišćavanje, koji se smještaju u zgradama, ili na adekvatnim slobodnim površinama uz objekat, a koji moraju da zadovolje arhitektonske uslove i da se vizuelno uklope u okruženje. Dispozicioniranje otpadnih voda iz takvih malih postrojenja mora da bude u skladu sa zakonskim odredbama za upuštanje ispuštenih voda u recipijent (zemlja, potok).

• **Postojeće i planirano stanje atmosferske kanalizacije** (poglavlje 9.1 i 9.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Jedan dio atmosferske vode otekne brojnim bujičnim potocima, ka moru, a drugi ponire u podzemlje i puni podzemne kolektore i akumulacije. Na području Kumbora postoji sedam identifikovanih korita bujičnih potoka, koji „prorade“ u vrijeme kiša, a samo dva ili tri imaju stalan godišnji tok, iako izuzetno male izdašnosti.

Planirano stanje: Kanalsanje po separatnom sistemu, gdje su kanali za otpadne vode odvojeni od kišnih, jeste primarni planerski zadatak. Postojeći podužni kanali uz saobraćajnice moraju da ostanu otvoreni. Postojeći kišni kanali ne smiju da budu kolektori kanalizacije. Izgradnja u visočijim zonama Kumbora treba da poštuje vodne tokove i da im ostavi slobodno vodno ogledalo, u što je moguće većim potezima. Veliki nagib prirodnog terena treba ublažavati kaskadama, rađenim u kamenu ili u betonu sa naknadnim oblaganjem u kamenu. Kanalsanje potoka obavezno treba da bude rađeno po projektnoj dokumentaciji, sa prethodno dobijenim vodoprivrednim uslovima, a sa osnovnim geološkim karakteristikama tla, veličinom slivnog područja, propusnom moći korita i propusta, opisom okolnog naselja i td. Gradnja novijih objekata ne smije da ide na štetu propusne moći potoka i kišnih kanala. Izuzetno je važno da svaki budući zahvat i svako projektovanje i građenje u zoni bujičnih potoka sagleda postojeće stanje, počevši od analize postojećeg stanja date u ovom planu. Isključuje se mogućnost prolaska saobraćajnica koritom potoka.

• **Postojeće i planirano stanje energetske mreže** (poglavlje 7.2 i 7.3 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: U zahvatu DUP Kumbor nalazi se postrojenje TS 35/10 kV "Kumbor" sa dva transformatora 4+4 MVA. TS 35/10 kV Kumbor se radialno napaja iz TS 110/35 kV Podi, dalekovodom 35 kV presjeka provodnika AlČE 35/15 mm², propusne moći 340 A (20 MVA), izgrađenim 1970 god., koji je mjestimično kabliaran. Sa ovog voda senapajaju TS 35/10 kV Kumbor i TS 35/10 kV Bijela. Kroz područje kojjetretira naš plan prolaze 35 kV-ni dalekovod (Kumbor-Bijela) i 10 kV-ni dalekovod na željezno-rešetkastim stubovima. Sve trafostanice iz zahvata ovog DUP-a su vezane u prsten, osim trafostanice MBTS 10/0,4 kV 400 kVA "Zmijice". i BTS Zmijice 250kVA. Primarna niskonaponska mreže je vazdušna i djelimično podzemna.

Planirano stanje: Planirana je rekonstrukcija postrojenja TS 35/10 kV "Kumbor" sa dva transformatora 4+4 MVA na 12,5+12,5 MVA. TS 35/10 kV "Kumbor" je vezana u prsten sa vazдушnim dalekovodm 35kV sa strane Herceg-Novog i Tivta. U skoroj budućnosti predviđeno je ukidanje vazдушnih dalekovoda i polaganje 35kV kablova iz pravca Herceg-Novog i Tivta. Iz postrojenja 110/35kV Podi do kružnog toka u Meljinama, u sklopu izgradnje saobraćajnice Petijevići-Meljine, u trotoaru su već položena dva 35kV kabla (2x(3x XHE 49A 1x300mm2)). Od TS 35/10 kV "Kumbor" položen je ivicom magistrale 35 kV kabl XHE 49A 3x(1x300mm2) do TS 35/10 kV "Bijela". Primarna N.N. mreža je predviđena isključivo kao kablovska, izvedena kablovima PP 41 ili PP00 položenim u zemlji u kablovskom rovu, od trafo stanica do slobodnostojećih ormara koji su izvedeni od armiranog poliestera i ugrađeni na terenu sa većom koncentracijom individualnih objekata. Iz ovih ormara predviđen je kablovski priključak individualnih objekata. Način priključenja individualnih objekata biće riješen kroz izdavanje el.energetskih saglasnosti od strane nadležne službe u Elektrodistribuciji, posebno za svaki objekat i izradom glavnih projekata energetskih priključaka posebno za svaki objekat.

• **Postojeće i planirano stanje TT mreže** (poglavlja 8.1 i 8.2 tekstualnog dijela plana):

Postojeće stanje: Telekomunikaciona pristupna mreža na području Kumbora je rađena je 2003 godine sa TK 59 GM kablovima postavljanim ,većinom, direktno u zemlju. Potrebna je izgradnja kablovske telekomunikacione pristupne mreže, kablovske distributivne mreže kao i kablovske kanalizacije.

Planirano stanje: planirano je dimenzionisanje nove tk kanalizacije unutar zone predmetnog DUPa Kumbor tako da ista bude povezana na postojeći RSS Kumbor . Takođe je planirano i novo TK čvorošte – RSS Kumbor 2 na području granične zone prema Zelenici , gdje su planirani značajni hotelski kapaciteti od 2030 ležaja. Za ove objekte je planiran TK kanalizacioni privod od 4 PVC cijevi Ø 110mm. U zoni ispod i pored magistrale je predviđena izgradnja turističkih i poslovnih kapaciteta kako je i označeno u grafičkom dijelu plana i TK kanalizacioni privod od min. 2 PVC cijevi Ø 110mm.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ovog DUP a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne ,kanalizacione i elektro infrastrukture , treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkatem cijevima 2X PE Ø 40mm. Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini . Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

TK kablovski pravci se poklapaju sa pravcima TK kanalizacije. Na predmetnom području planirani je TK kablovski razdjelnici (KROS ormar) i ITO LI ormari sa procjenjenim kapacitetima u skladu sa planiranim stanjem. Ostavljena mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno poslovne odnosno stambene jedinice FTTH i FTTB.

• **Razmještaj instalacija :**

Kao neki načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati po mogućnosti u trotoarima a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata, odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije (koji su, kao prilog, sastavni dio ovih UT uslova), a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema preporukama ili posebnim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje sledeće tehničke uslove:
 - a) „Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata”, izdate od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) dostupne na sajtu: www.ekip.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - b) „Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa”, izdata od Elektroprivrede Crne Gore ASD Nikšić (EPCG), dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
3. Priključivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane Elektroprivrede;
4. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući Pravilnik za navedenu vrstu radova:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristići savremene termoizolacione materijale);
- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom

- obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.),
- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.
- 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). 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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

➤ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa :

- zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.
- Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

➤ Zaštita prirodnih vrijednosti:

- prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla (ukoliko ih ima na lokaciji);
- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

➤ Zaštita kulturnog pejzaža:

- Mjere za zaštitu predjela najprije se ogledaju u urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata koji se odnose na stepen izgrađenosti, koeficijent korišćenja zemljišta uz ograničavanje spratnosti objekata. Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korišćenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu, u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja. Izglasavanjem Zakona o ratifikaciji Evropske konvencije o predjelima, Crna Gora je se kao država potpisnica obavezuje da, zakonom prizna predio kao važan element čovjekovog okruženja.

➤ Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- 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 i sl.);

Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijućih 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 zbog mogućnosti da 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). Uz navedeno, podrazumijeva se i kontrola i mjerenje buke lokalnim emiterima i limitiranje u skladu sa opštinskim propisima.

➤ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:

- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju 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 : Pravilnikom o tehničkim normativima zabizgradnju skloništa („Sl.list SFRJ br. 55/83), Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993).

➤ Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

- a) **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) i pratećim propisima (za porodične stambene zgrade nije potrebna revizija Elaborata)
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da

- je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;
- Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **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;
 - d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
 - e) Obezbeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (za stambene objekte sa 10 i više stambenih jedinica, za sve stambeno-poslovne objekte itd.);
 - f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

9. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom 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), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole , shodno čl. 93 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) se izrađuje u formi lidejnog projekta , odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
4. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 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), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, ta0da tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcele br.520/3 K.O. Kumbor, R-1:200;
2. Izvod iz **Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor"**(“Sl.list CG”,o.p.br.36/13) za predmetnu lokaciju:
 - Prilog br. 4– Ažurirana geodetska podloga, R-1:1000
 - Prilog br. 5 - Fizičke strukture-postojeće stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 6– Namjena površina – postojeće stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 8– Planirana namjena površina, R-1:1000;
 - Prilog br. 9 – Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000;
 - Prilog br. 10 – Plan regulacije, R-1:1000;
 - Prilog br. 14– Elektroenergetika – postojeće i planirano stanje, R-1:1000;
 - Prilog br. 16– Telekomunikacije - planirano stanje, R-1:1000;
 - Prilog br. 21– Hidrosistemi - snabdijevanje vodom planirano stanje, R-1:1000;
 - Prilog br. 22– Hidrosistemi – fekalna kanalizacija planirano stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 23– Hidrosistemi – kišna kanalizacija planirano stanje, R-1:1000;
 - Prilog br. 25– Hidrosistemi – pejzažna arhitektura planirano stanje, R-1:1000.
3. **Odgovor izdat od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 17.03.2015.g. pod brojem 02-658/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanizacionih uslova .

DOSTAVITI:
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

POTPREDSJEDNIK OPŠTINE,

Dragan Janković

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10