

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање  
и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014  
Херцег-Нови, 13.02.2015. године

Рјешавајући по захтјеву **Томашевић Наде** из Кумбора, на основу члана 62а Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( "Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 40/13) и увида у Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 ), Секретаријат за просторно планирање и изградњу Општине Херцег-Нови издаје

## **УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ** за израду техничке документације

за реконструкцију стамбеног објекта, на локацији која се састоји УП 161 а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 169 и 168 све К.О. Кумбор, Општина Херцег Нови

**НАПОМЕНА : До издавања Рјешења за реконструкцију објекта потребно је рјешити све имовинско правне односе и правна питања неопходна за издавање истог. Приликом примјене овог планског документа у поступцима уређења простора, издавање грађевинске дозволе је условљено претходном инфраструктурном опремљеношћу у степену који подразумијева завршетак свих радова на секундарној техничкој инфраструктури, осим завршне обраде коловоза уличне и путне мреже.**

### **1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 169 К.О. Кумбор од 19.12.2013.г. издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000 ;
- Оригинал Преписа листа непокретности бр. 138 за К.О. Кумбор који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 19.12.2013. године, а којим се доказује да је Кривокапић Радомир власник на земљишту катастарске парцеле број 169 К.О. Кумбор у површини од **679 м<sup>2</sup>**, без терета и ограничења;
- Ситуација терена кат. парцела број 168,169,170,171,172,173 и 174 све К.О. Кумбор урађена од стране „ГЕОМАП“ д.о.о. дана 10.12.2013. године;

## 2. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ:

- Урбанистичка парцела:

Координате граничних тачака урбанистичке парцеле УП 161 – П=912м<sup>2</sup>

УП 161 – БРГП = 912 м <sup>2</sup>		
Одговара дијелом к.п. 168 (302м <sup>2</sup> ) и дијелом к.п. 169 (610м <sup>2</sup> ) КО Кумбор		
Бр.	х	у
4.	6548763.0400	4699829.4800
5.	6548742.4776	4699842.4620
6.	6548740.5763	4699855.3808
7.	6548749.0628	4699861.3044
8.	6548762.2180	4699870.0694
10.	6548772.2800	4699861.7800
11.	6548779.4400	4699855.3700
Координате грађевинске линије		
I	6548762.0912	4699866.3576
II	6548743.8184	4699853.9555
III	6548745.5327	4699842.3071

- Параметри регулације:

У графичком прилогу бр. 9 План парцелације и регулације графички су дефинисане грађевинске и регулационе линије, те њихова међусобна удаљеност. Грађевинском линијом је одређена удаљеност објекта од регулационе линије, а уједно одређује позицију на којој се објекат мора градити, односно правац пружања главног, уличног прочеља објекта.

На стрмим теренима постоји могућност постављања гараже на регулационој линији, уколико није могућа њена изградња у дубини терена, те ако неким другим прописима није другачије одређено. Овако постављен објекат не смије нарушавати прегледност на том дијелу и њено коришћење не смије угрожавати јавни саобраћај.

Минимална удаљеност слободностојећих објеката од граница сусједних парцела је

- у изграђеним дијеловима насеља – 2,5 м
- у неизграђеним дијеловима насеља – 3,0 м

У изграђеним дијеловима насеља, када је то условљено обликом парцеле, удаљеност објекта од једне од граница сусједних парцела може бити мања, али не мања од 1,5 м, при чему је неопходна сагласност власника сусједне парцеле.

У случају да се на сусједној парцели не налази објекат, нити се планира изградња, удаљеност објекта од међе је минимално 1,5 м. Удаљеност од бочних граница се мјери од прочеља зграде према бочној међи и, у случају различитих вриједности, мјеродавна је мања вриједност.

При реконструкцији постојећих објеката који не задовољавају услове регулације прописане овим планом, планирана доградња и надоградња мора бити у складу са условима регулације датим овим планом. Уколико је удаљеност постојећег објекта од граница сусједне парцеле мања од удаљености прописане овим планом, објекат се може дограђивати у

постојећим габаритима без сагласности власника сусједне парцеле, с тим да буду задовољени прописани параметри и услови регулације (удаљеност ода регулационе линије).

### 3. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Погодност за урбанизацију		Климатске каракт. – метеоролошки подаци	
Категорија IIд		Температура	
Нагиб терена	0° - 10°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	>4 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	Условно стабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	120 - 200 KN/m <sup>2</sup>	Облачност	
<b>Сеизмичка микрорејонизација</b>		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год ведрих дана има 104,7	
Зона	<b>ЦЗ</b>	Инсолација	
Сеизмичност	Q <sub>max</sub> =0,24q K <sub>c</sub> =0,12	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик	Инт.земљотреса IX (МЦС)	Количина падавина	средња год. 1970 мм
<b>Инжењерскогеолошка карта</b>		Интензитет и учесталост вјетрова	
Хидрогеолошка својства		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина ( 41%)	
Насlage промјењљиве водопропусности, релативно мале дебљине			

### 4. УСЛОВИ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА, МАКСИМАЛНИХ КАПАЦИТЕТА, ХОРИЗОНТАЛНОГ И ВЕРТИКАЛНОГ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА:

На урбанистичкој парцели УП 161 планирана је зона СС-2. Смјернице за изградњу стамбених објеката дате су урбанистичким параметрима прописаним у текстуалном дијелу важеће планске документације на начин да морају бити испуњени сви наведени услови:

**За изградњу објеката у оквиру зона СС-2** (дио између Јадранске магистрале и новопланиране саобраћајнице „А“) –примјењују се општи, те и сљедећи параметри:

- минимална површина парцеле: 300 м<sup>2</sup>;
- максимални индекс изграђености: 1.0;
- максимални индекс покривености: 0.4;
- максимална бруто површина објекта: 1000 м<sup>2</sup>;
- спратност прилагодљива конфигурацији терена:  
објекти на терену нагиба <10° П+3 или П+2+Пк  
објекти на терену нагиба 10° -20° С+П+3 или С+П+2+Пк

објекти на терену нагиба  $>20^\circ$  2С+П+2 или 2С+П+1+Пк  
број подрумских етажа је неограничен

- **постојећи објекти, чија БРГП, спратност и положај на урбанистичкој парцели одступају од параметара датих овим Планом, се задржавају у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима, с могућношћу реконструкције искључиво у оквиру постојећих габарита;**
  - у случају да се на позицији постојећег објекта жели изградити нови објекат (другачијих вертикалних и хоризонталних габарита) примењиваће се урбанистички параметри прописани овим Планом, уз обавезно поштовање услова регулације;
  - одлуку о томе да ли ће се постојећи објекат, који је већи од објеката прописаних овим Планом, задржати или ће се на позицији истог градити нови у складу са одредбама овог Плана (види претходне двије болдоване ставке), доноси власник (или власници) објекта и о томе подноси захтјев надлежном Секретаријату у редовној законској процедури;
  - **постојећи објекти у границама ДУП-а се реконструишу, односно дограђују и надграђују по урбанистичко-техничким условима прописаним за изградњу нових објеката, а датим овим поглављем**
  - на парцелама мањим од величине прописане овим ДУП-ом, изграђени објекти могу да се реконструишу у постојећим габаритима (хоризонтални и вертикални);
  - постојећи објекти чија је одаљеност од граница сусједних парцела мања од удаљености прописане овим планом, реконструишу се (дограђују и надограђују) у постојећим габаритима, а у оквиру прописаних параметара и уз обавезно поштовање услова регулације;
  - Оставља се могућност да се изврши препарцелација урбанистичких парцела на већи број мањих парцела према условима парцелације и регулације датим овим Планом, што подразумева минималну величину парцеле од 300 м<sup>2</sup>, односно планом прописану регулацију и удаљеност од бочних граница парцеле како постојећих, тако и новопланираних објеката, те узимајући у обзир индексе изграђености и покривености. Ова могућност се може реализовати кроз измјене и допуне овог Плана у неком наредном периоду.
- **Максимално дозвољени вертикални габарит објекта :**

Највећа дозвољена висина прочеља објекта, мјери се од коначно заравнатог и уређеног терена уз прочеље објекта на његовом најнижем дијелу до доње ивице, хоризонталног вијенца прочеља, и износи према броју надземних етажа:

- за спратност	П+2+Пк :	13,50 м;
- за спратност	П+2 :	12,00 м;
- за спратност	П+1+Пк :	9,50 м;
- за спратност	П+1 :	8,00 м;
- за спратност	П+Пк :	5,50 м;
- за спратност	П :	4,00 м;

- Максимално дозвољени надзидак за поткровље: 1,50 м;

- **Паркирање**

- Свакој урбанистичкој парцели треба обезбиједити колски или пјешачки прилаз. Уколико урбанистичка парцела има обезбјеђен колски прилаз, у оквиру парцеле је обавезно обезбиједити простор за паркирање свих возила домаћинства.
- Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбеђује на парцели, изван јавних површина, према слиједећим критеријумима и то, 1.5 мјесто/1 стамбеној јединици или туристичком апарману
- Уколико стамбена јединица или туристички апартман има БРГП већу од 100м<sup>2</sup>, на сваких 50м<sup>2</sup> број паркинг мјеста се повећава за 0,5
- Све урбанистичке парцеле које су од Јадранске магистрале, општинског или локаног пута одвојене тротоаром, путним појасом или зеленом површином имају обезбијеђен колски или пјешачки прилаз преко тих површина.

**Обрачун укупне бруто грађевинске површине објеката на грађевинској парцели («БГП»), обрачун индекса покривености (заузетости) грађевинске парцеле («Кп»), обрачун индекса изграђености урбанистичке парцеле («Ки») усклађени су законом прописаним начином обрачуна.**

## **5. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:**

- **Материјал конструкције:**

- Темељи - армиранобетонски (тракасти, плочасти, на бунарима, на шиповима итд.), дефинисани статичким и сеизмичким прорачуном, уз обавезан доказ статичке стабилности конструктивних елемената цијелог објекта у статичком и сеизмичком смислу, а у складу са претходним геомеханичким и геотехничким испитивањима тла;
- Зидови бетонски, опекарски блокови, „ytong“ блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе (да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
- Стубови : армирано бетонски, камени, челични (са одговарајућом ПП заштитом);
- Међуспратна конструкција: армирани бетон (пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Ytong итд.), дрвена (за постојеће старе објекте), челична (за објекте посебне намјене и већих распона);
- Архитектонско обликовање објеката мора се прилагодити постојећем амбијенту. Објекти се могу обликовати у складу са локалним традиционалним облицима, бојама и материјалима. Обликовање објеката ваља ускладити са пејзажом и са традиционалном сликом насеља. Хоризонтални и вертикални габарити објекта, обликовање фасада и кровашта, као и употребљени грађевински материјали морају бити усклађени са постојећим објектима и пејзажем. Препоручује се градња објеката на принципима традиционалне амбијенталне архитектуре. Слиједећи савремени развој архитектонске и урбанистичке мисли, уз одговарајући критички приступ, дозвољена су и архитектонска рјешења у којима се полазећи од изворних вриједности градитељске баштине средине, не

преузимајући директно облике старих естетика, остварују нове вриједности које представљају логичан континуитет у историјском развоју архитектуре, интерпретирајући традиционалне елементе савременим обликовним изразом.

- **Кров објекта**

- Кровови могу бити равни, коси, двоводи и сложени нагиба између 21° и 30°. Равни кровови се озелењавају или се користе. Сљедеће крова мора се поставити по дужој страни објекта, а на нагнутом терену препоручује се да је паралелно изохипсама. Није дозвољено мијењати нагиб кровне равни од вијенца до сљемена, јер цијела кровна равна мора бити истовјетног нагиба. Може се одступити само у ширини кровних надозиданих прозора (ткз «белведери») у ком случају тај дио кровне равни има мањи нагиб, који се може завршити, или на сљемену крова или прије њега. Поткровља треба градити на традиционалним принципима. Стамбена поткровља освијетлити прозорским отворима на забатним зидовима или кровним прозорима типа: виђеница, лукијерна или лежећи. Дозвољена је изградње надозиданих кровних прозора (ткз «белведери» једноводних, двоводних и роводних, без употребелучних или сличних неправилних надвоја и кровних облика. Нагиб кровне равни надозиданих једноводних кровних прозора може бити од 15° до 26°. Кров мора бити покривен цријепом: купа каналица или медитеран цријеп. Забрањује се употреба лима или валовитог салонита у било којој боји и за покривање било којих површина, осим на већим пословним, спортским и јавним објектима.
- Ако се изводи вијенац збого двођења кровне воде онда је он армиранобетнски или камени са уклесаним жлијебом на каменим конзолама истакнут од 0,20 м до 0,30 м од равни прочељних зидова објекта. Вијенац је могуће извести и као препуст цријепа. У овом случају вијенац је минималан. Препоручује се извођење вијенца у складу са локалним традиционалним рјешењима. Кровни препуст на забату може бити истакнут до 0,20м.

- **Спољни зидови:** малтерисани и бојени бијело, „ублажено бијелом бојом”, свијетлом пастелном бојом или бојом у земљаним тоновима, обложени каменим плочама, зидани каменом (традиционални правоугаони слог). Код зидова од камена, спољни отвори морају бити оивичени каменим шембранама; каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине; опрезна примјена лукова-поготово равни лук, плитки сегментни лук;
- **Спољна столарија:** дрвена са шкурама, бојена зелено, бијело или браон, или савремена интерпретација дрвене столарије;
- **Балконска ограда** од кованог гвожђа, прохрома, пуна или дјелимично зидана ( без коришћења оградних „барокних” стубића-балустрада) итд. минималне висине 110 цм (према техничким прописима);
- Изглед и квалитет архитектонског рјешења морају бити у складу са квалитетом амбијенталних вриједности локације - по принципима традиционалне амбијенталне архитектуре;
- Условљава се употреба природних материјала и елемената обликовања, те адекватан изглед димњака ван равни крова.

Препоручује се рационална типологија карактеристичних детаља или логично и складно прилагођавање тих детаља -димњака, олука, зидних истака, конзолица, малих балкона, ограда, камених оквира и сл.;

- **Услови за уређење парцеле:**

- Терен око објекта, потпорне зидове, терасе и сл. треба извести на начин да се не нарушава изглед насеља, те да се не промијени природно отицање воде на штету сусједног земљишта, односно сусједних објеката;
- Потпорни зидови, видљиви са јавних површина, морају бити изграђени од камена. Највећа дозвољена висина потпорних зидова износи 2,0 м. Код изградње потпорних зидова уз јавну површину, лице зида не смије бити у бетону већ се мора обложити ломљеним каменом у маниру сувомеђе.
- Парцела је ограђена зиданом каменом или живом оградом или комбинацијом зидане камене ограде,  $v = 40 - 60$  цм и жељезне (коване) ограде,  $v = 90 - 110$  цм. Максимална висина ограде износи 150 цм. Терасе су ограђене зиданом каменом оградом, а препоручује се наткривање тераса перголама. Металне, дрвене и жичане ограде, као ни монтажне ограде од префабрикованог бетона нису дозвољене. Ограда се поставља на регулациону линију и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној оградни не могу се отворати изван регулационе линије. Ограда се поставља по граничној линији парцеле и то уз сагласност власника сусједне парцеле. Зелене-живе ограде према сусједним парцелама саде се по граничној линији парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском оператру, и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника парцеле који поставља ограду. Ограде парцела на углу не могу бити више од 0.50м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице. Затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и слично).

- **Партерно уређење терена :**

- Дозвољена поплочана површина на слободном дијелу урбанистичке парцеле 30%, поплочано каменим плочама ( или одговарајућом замјеном у складу са амбијентом типа арт-бетон или неклизајуће керамичке плочице одговарајуће текстуре и боје) ;
- Препоручују се одрине на перголама изнад тераса и око куће;
- Одвод површинских вода у колектор кишне канализације;
- Расвјету простора колских , пјешачких комуникација и зелених вртних површина треба извести пажљиво одабраним ниским расвјетним тијелима , са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора;

- **Услови за пејзажно обликовање локације:**

- Техничка документација ( Главни или Идејни пројекат) мора да садржи **фазу уређења терена на предметној локацији;**
- За зелене врсте око стамбених објеката препоручују се следеће врсте:
  - Phoenix canariensis – канарска датула
  - Cupressus sempervirens - чемпрес
  - Pinus pinea - пинија
  - Olea europaea - маслина
  - Laurus nobilis - ловорика
  - Eucalyptus globulus - еукалиптус
  - Citrus bigaradia – горка наранча
  - Tamarix sp. - тамарис
  - Pittosporum tobira – питоспор
  - Lagerstroemia indica – лагерстремија
  - Punica granatum – шипак, нар
  - Cammelia japonica - камелија
  - Cordylina australis - кордилина
  - Bougainvillea spectabilis - богумила
  - Salvia officinalis – жалфија, кадуља
  - Rosmarinus officinalis - рузмарин
- За озелењавање пергола користити: винову лозу, киви и глицинију ( Wisteria sinensis) ;
- Користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте , различитог хабитуса ( облика крошње) , различитог времена цвјетања, различите боје лишћа и цвијета;
- Избјегавати врсте које могу изазивати поленске алергије код људи

## **6. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

У циљу рационалног коришћења енергије, препорука је увођење принципа енергетски ефикасне и еколошки одрживе градње:

- Смањењем губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената и повољнијем односу површине и запремине објекта (користити савремене термоизолационе материјале);
- Повећањем топлотних добитака у објекту повољнијом оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије, примјеном обновљивих извора енергије ( биомаса, сунце, вјетар и др.);
- Повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Препоручује се пројектовање инсталација на начин да се бар 20% потребне енергије обезбиједи из алтернативних извора енергије (соларним колекторима, геотермалним пумпама, топлотно-ваздушним пумпама итд.), при чему водити рачуна да те инсталације не угрозе амбијенталне и пејзажне карактеристике окружења.

## **7. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:**

- **Заштита амбијента и културног наслеђа :**

- Заштита амбијента и културног наслеђа се мора спроводити поштовањем традиционалних начела организације и обликовања простора тј. свременом интерпретацијом принципа традиционалне



архитектуре и организације простора. Форму објекта прилагодити топографији терена и амбијенталним вриједностима микролокације.

- **Заштита природних вриједности:**

- Приликом планирања објекта, потребно је сачувати квалитетна постојећа стабла прецизирана ознакама на скици плана локације (уколико их има);
- Извршити валоризацију постојећег зеленила, као и одговарајућу супституцију евентуално уклоњеног зеленила које расте унутар зоне предвиђене за изградњу објекта;
- Ново озелењавање вршити аутохтоним врстама;

- **Услови и мјере за заштиту животне средине:**

- Утицаји на животну средину се могу посматрати кроз утицаје природних ( геолошка ерозија тла, плувијална ерозија, флувијална ерозија и сеизмичност тла) и антропогених чинилаца ( свеукупна деградација природне средине изградњом грађевинских објеката, уништавање аутохтоне вегетације, урбанизација простора са стандардним факторима ризика по животну средину. Бука, прашина, визуелна дисхармонија, развијање непријатних мириса од депонија смећа и сл.) ;
- **Вода:** мјере заштите и санације минералних и пијаћих вода, затим регулисање отворених водотокова, као и трајно рјешење фекалне канализационе мреже;
- **Тло:** вегетација је најбољи заштитник тла, како против ерозије, тако и због могућности да зеленило акумулира штетне материје, продукте саобраћаја, те се препоручује садња нижег и вишег растиња.
- **Ваздух:** мјере заштите ваздуха свде се на подизање тампона зеленила према главним изворима загађења ( саобраћајнице).

- **Мјере заштите од елементарних непогода:**

Мјере заштите од елементарних непогода подразумевају превентивне мјере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода. Штете изазване елементарним непогодама су најчешће изражене као штете од: земљотреса, пожара, поплава, клизишта и јаких вјетрова.

- **Техничком документацијом предвидјети сљедеће мјере:**

- **Заштите од пожара** – израдом Елабората заштите од пожара са извјештајем о техничкој контроли истог, сходно чл. 89 Закона о заштити и спашавању ( „Сл.лист ЦГ”, бр. 13/07 и 05/08) и пратећим прописима . ;
- У складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. лист РЦГ“, 28/93,27/94,42/94,26/07 и „Сл. лист ЦГ“, бр. 28/11 ), а према опште важећим инжињерско-геолошким критеријумима прије израде техничке документације за предметне радове утврдити потребу за детаљним геолошким истраживањем тла (Пројектом геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елаборатом о резултатима извршених геолошких истраживања).

- Пројектом предвидјети мјере заштите од елементарних непогода сходно Закону о заштити и спашавању ("Сл. лист ЦГ", бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11) и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода ("Сл. лист РЦГ", бр. 8/93).

#### **8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА :**

1. Инсталационе мреже у објекту и ван њега пројектовати у складу са важећим прописима и условима дефинисаним у изводима из важеће планске документације, а прикључке инсталација на инфраструктурне системе ( електроенергетске изворе, водовод и канализацију, ТТ мрежу и др.) према условима добијеним од надлежних јавних предузећа, а који су као саставни дио ових урбанистичко-техничких услова побројани у поглављу бр. 10 ;
2. Инвеститор је дужан да при изради техничке документације поштује Техничке препоруке ЕПЦГ које су доступне на сајту ЕПЦГ ;
3. У складу са чланом 115 , став 29 Закона о водама ( „Сл.лист РЦГ”, бр. 27/07) прописано је да уколико се предметном изградњом објекат не везује за јавну водоводну мрежу или јавну мрежу за одвођење отпадних вода, техничка документација треба да садржи и **Водне услове** издате од надлежног органа локалне самоуправе (Секретаријат за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општине Херцег Нови , по посебном захтјеву) .  
Чланом 3 тачка 2 Одлуке о помоћним објектима ( „Сл.лист ЦГ”, о.п.бр. 08/10), септичке јаме, као објекти инфраструктуре, спадају у помоћне објекте друге категорије чија удаљеност од граница према сусједним парцелама не може бити мања од 1,50 м. У заштитном путном појасу није дозвољена изградња оваквих објеката.
4. На пројекте инсталација се у поступку издавања грађевинске дозволе прибављају сагласности од надлежних јавних предузећа, даваоца свих претходних услова.

#### **9. ОСТАЛИ УСЛОВИ:**

1. Инвеститор је обавезан да пропише пројектни задатак за израду техничке документације за предметну изградњу објекта уз обавезно поштовање ових урбанистичко-техничких услова.
2. Техничку документацију радити по свим потребним фазама у складу са : Законом о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), овим условима , условима јавних предузећа за област инфраструктуре, свим важећим прописима, нормативима и стандардима за пројектовање, изградњу и коришћење ове врсте објеката, а на основу пројектног задатка инвеститора.
3. Техничка документација за потребе издавања грађевинске дозволе , сходно чл. 93 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11) се израђује у форми Идејног пројекта , односно Главног пројекта са извјештајем о извршеној ревизији , израђених у 10 примјерка, од којих су седам у заштићеној дигиталној форми.
4. Ревизија техничке документације мора бити у складу са чл. 86, 87,88 и 89 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ( „Сл.лист ЦГ”, бр.51/08,

40/10, 34/11, 40/11 и 47/11), као и у складу са Правилником о начину вршења ревизије идејног и главног пројекта ( „Сл.лист ЦГ”, бр. 81/08).

#### **10. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :**

1. Скица плана локације израђена на геодетској ситуацији кат. парцеле бр. **169 и 168 све К.О. Кумбор**, Р-1:200;
2. Извод из Детаљног урбанистичког плана Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 ) за предметну локацију:
  - Прилог – **Физичке структуре**
  - Прилог – **Планирана намјена површина;**
  - Прилог – **План парцелације и регулације;**
  - Прилог – **План регулације;**
  - Прилог – **План нивелације;**
  - Прилог – **План саобраћаја;**
  - Прилог – **ТК планирано стање;**
  - Прилог – **Снабдијевање водом - планирано стање;**
  - Прилог – **Фекална канализација - планирано стање;**
  - Прилог – **Кишна канализација - планирано стање;**
3. **Одговор издат од Ј.П. "Водовод и канализација" Херцег Нови број 05-458/14 од 12.03.2014.** године на захтјев за добијање пројектантско-водоводних и канализационих услова за реконструкцију стамбеног објекта, на локацији која се састоји УП 161 а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 169 и 168 све К.О. Кумбор, Општина Херцег Нови;
4. Рјешење издато од Секретаријата за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општине Херцег Нови под бројем 02-4-327-27/2014 од 11.02.2015.год. о утврђивању водних услова у поступку припреме техничке документације потребне за добијање водне сагласности за одводњу санитарне отпадне воде из стамбеног објекта, на локацији која се састоји УП 161 а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 169 и 168 све К.О. Кумбор, Општина Херцег Нови;
5. **Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;**
6. **Поцедура-протокол издата од ЕПСГ ФС Дистрибуција, под бројем 40-00-17865 од 24.11.2011.год. – постављена на сајту Општине Херцег Нови;**

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, дип.

В.Д. СЕКРЕТАРА,  
Милован Баждар



ДОСТАВИТИ:

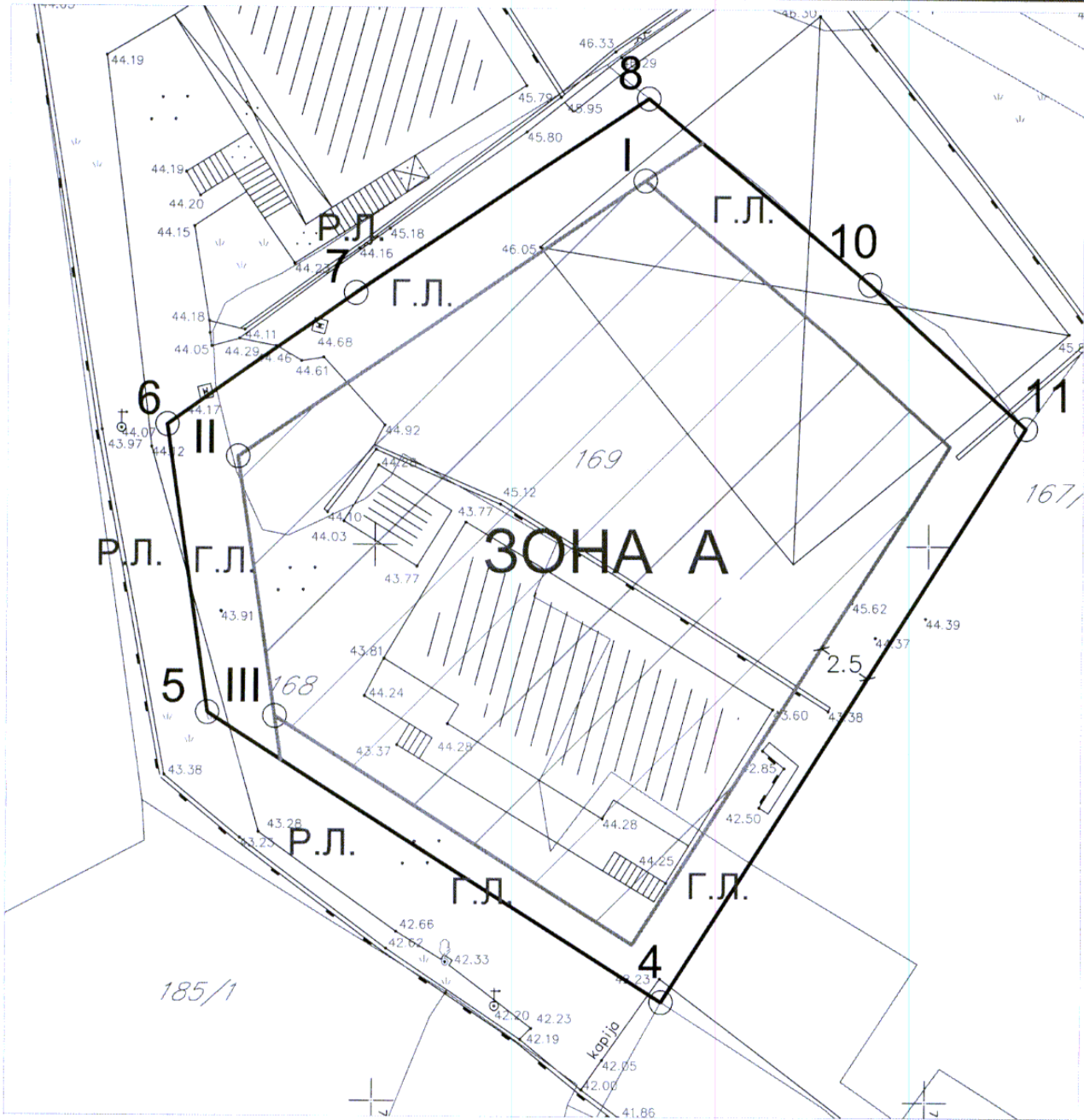
- Именованој,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- Архиви.

Графички прилог:

02-3-350-16/2014

Скица плана локације за урбанистичко техничке услове

Издатих на основу Детаљног урбанистичког плана Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 ), а у сврху израде техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта



— Г.Л. Грађевинска линија



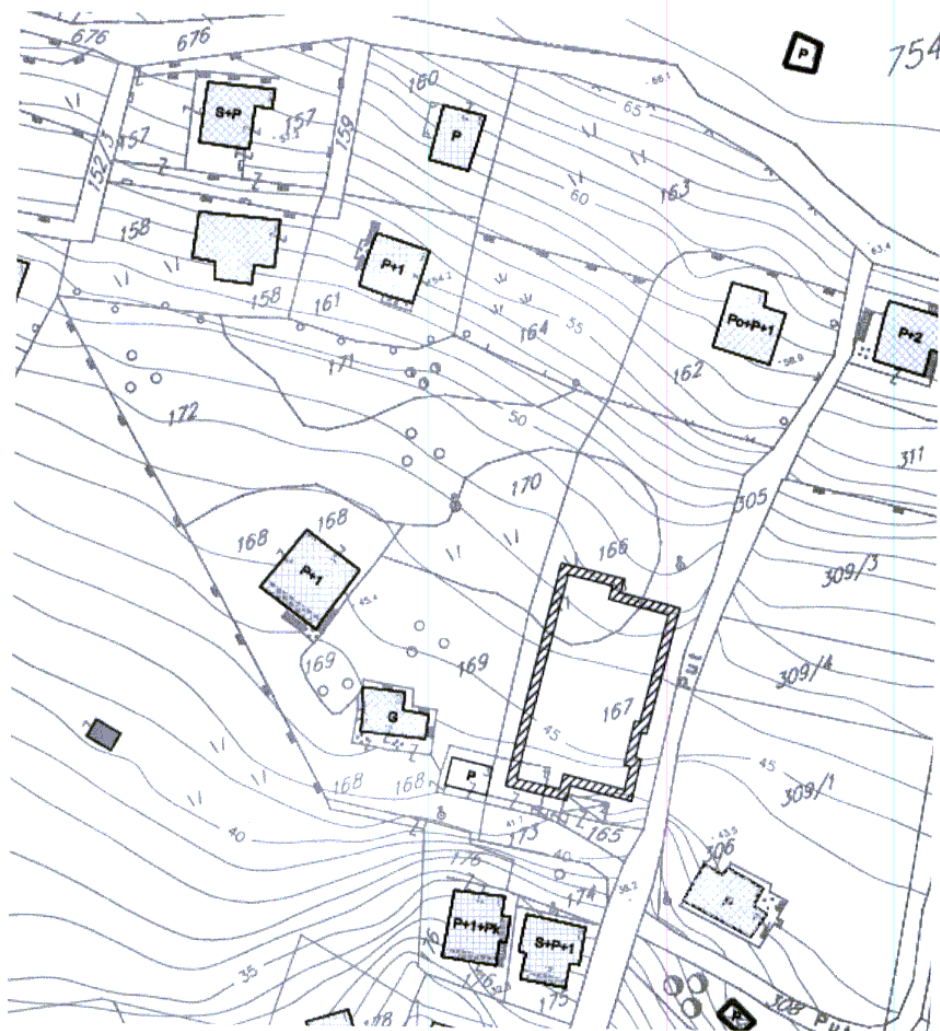
ЗОНА А- у оквиру које је могућа реконструкција стамбеног објекта, а према свим параметрима прописаним у урбанистичко-техничким условима.


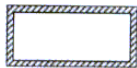

У Херцег Новом, 20.02.2014 године



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Физичке структуре

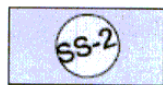
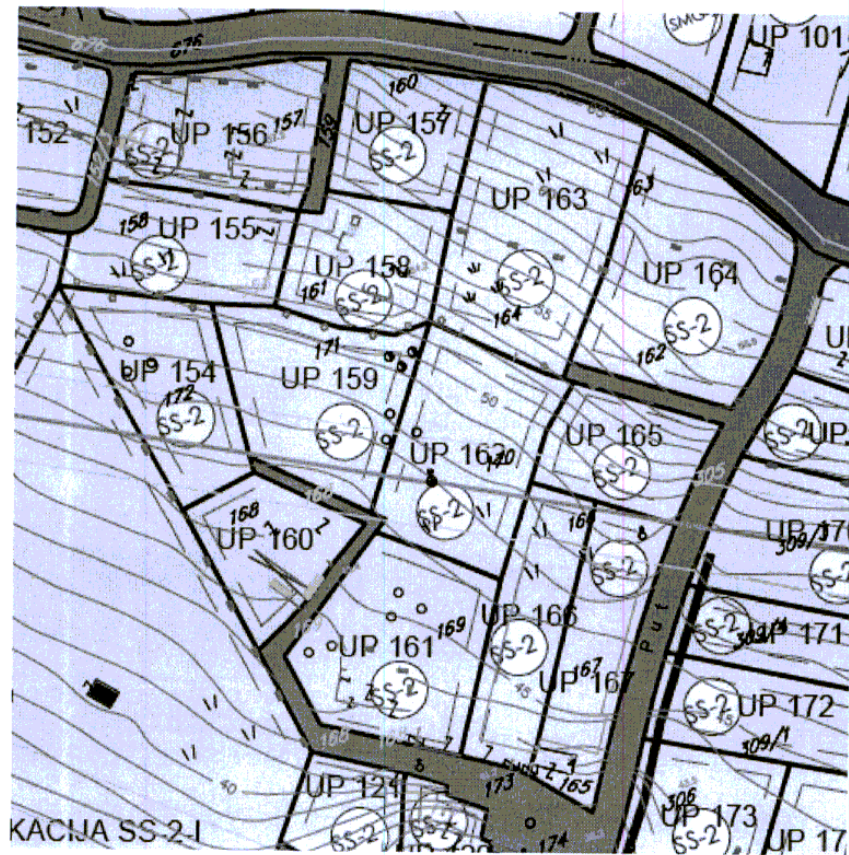


-  porodični stambeni objekti
-  objekti u izgradnji
-  ostali objekti

Самостални савјетник  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Планирана намјена површина

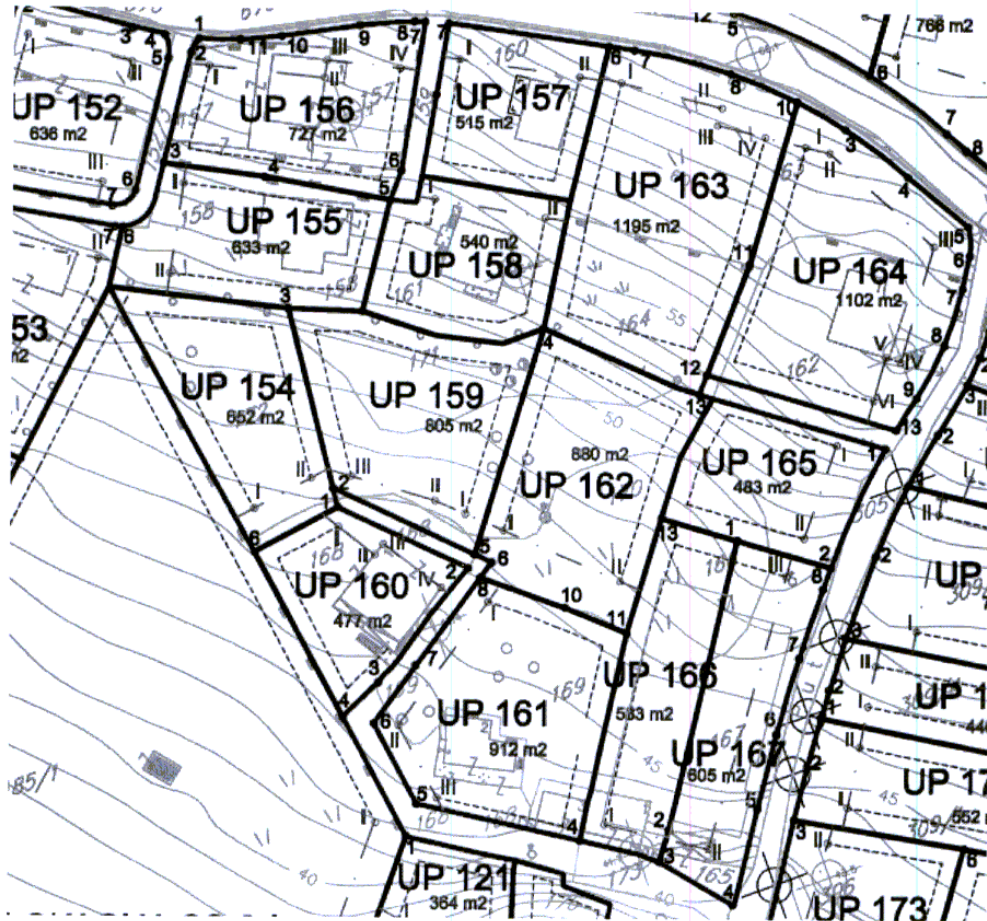


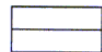
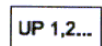


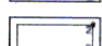

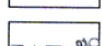
**stanovanje srednje gustine**

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
 Прилог – План парцелације и регулације



-  **granica urbanističke parcele**
-  **oznaka urbanističke parcele**
-  **površina urbanističke parcele**
-  **granične tačke urbanističke parcele**
-  **granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)**
-  **građevinska linija**
-  **granične tačke građevinske linije**

Самостални савјетник,  
 Александар Жутковић, диг



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – План регулације



Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, ДИЕ.





ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – План нивелације

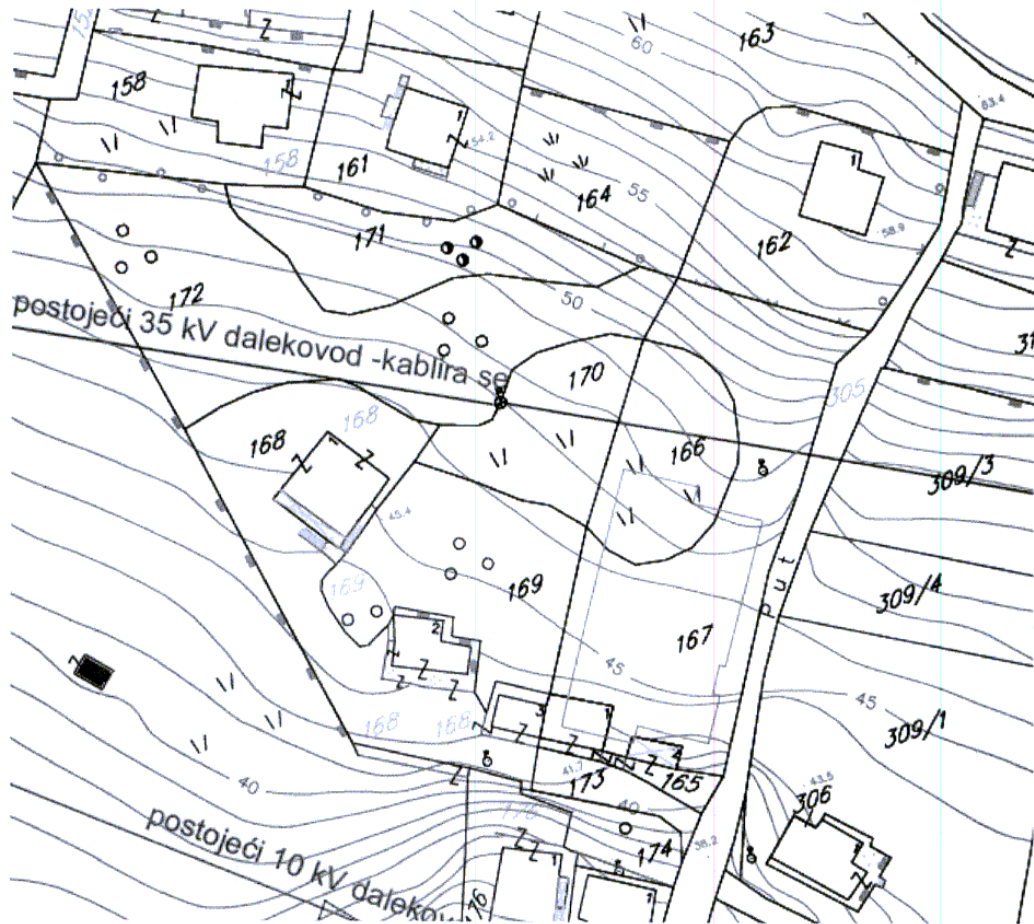


Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.

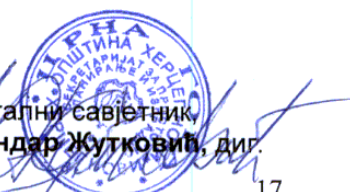
A handwritten signature in blue ink, followed by an official circular stamp. The stamp contains the text "СРЕДЊА ШКОЛА 'БРАТСТВО' ХЕРЦЕГ-НОВИ" and other details. The signature is written over the stamp.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Електроенергетика

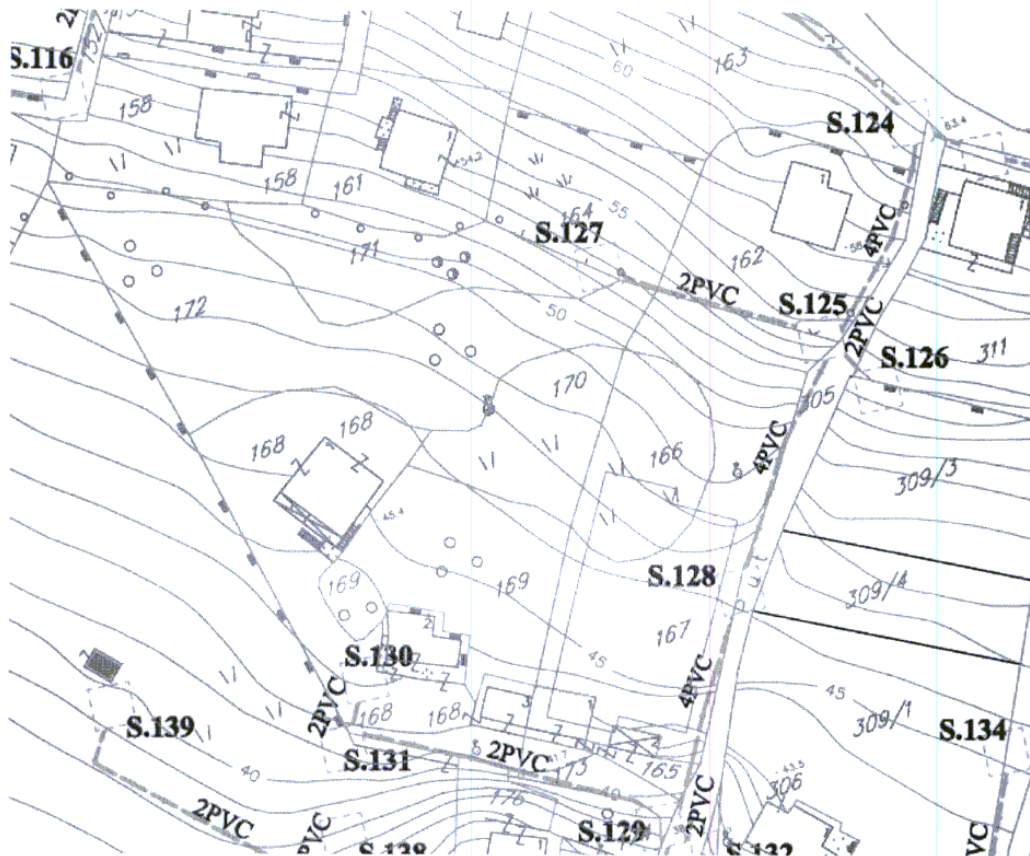





Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг.



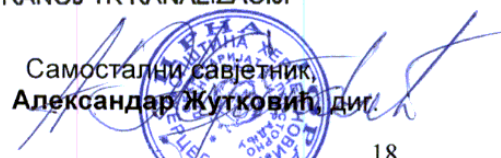
ЦРНА ГОРА  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
 Прилог – ТК планирано стање



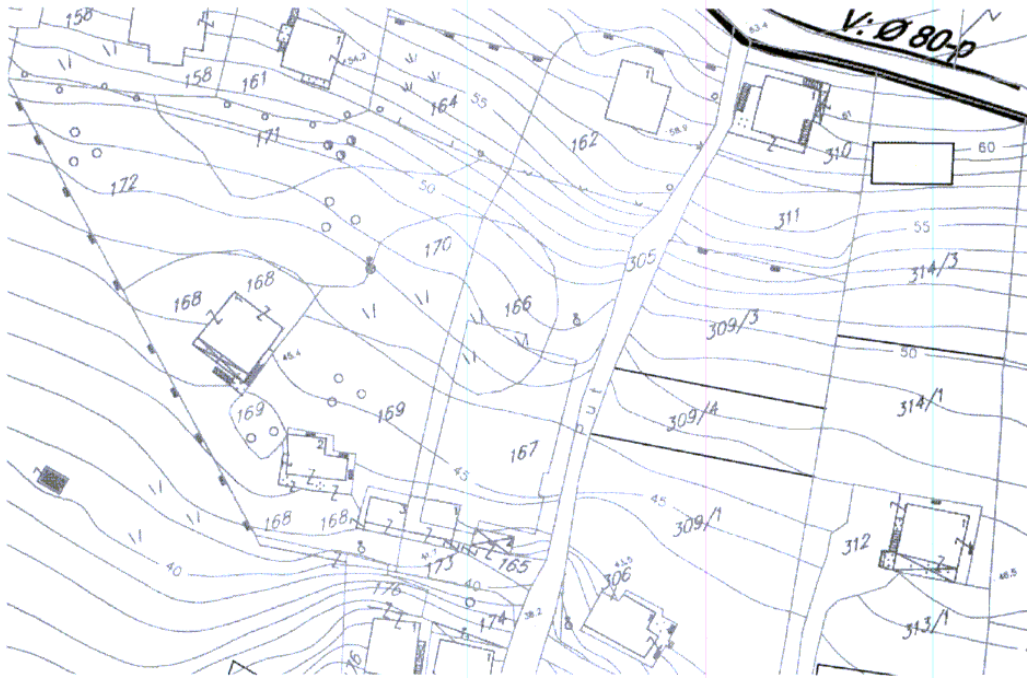
-  PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
-  PLANIRANO TK OKNO
-  PLANIRANA TK PODZEMNI VOD
- S.1,...,446** OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
- 8(6,4,3,2) PVC** BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI







Самостални саветник,  
 Александар Жутковић, диг.



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Снабдијевање водом - планирано стање

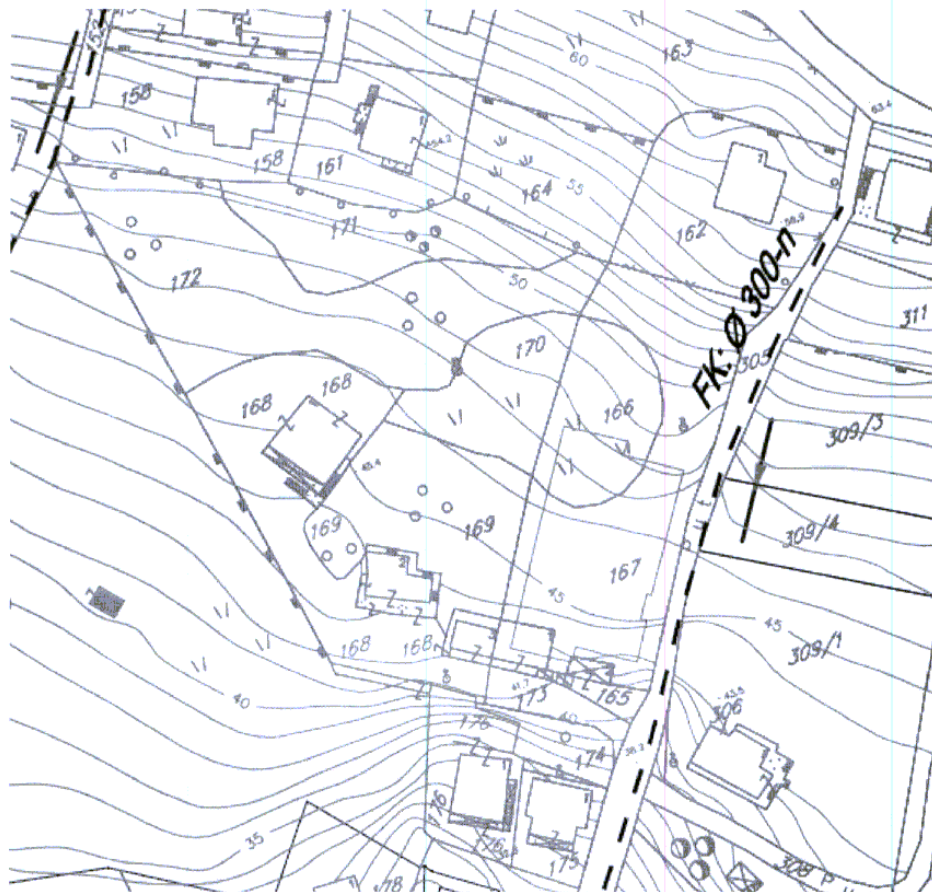


-  **POSTOJEĆI VODOVOD (prečnik, mm)**  
(p - postojeće)
-  **PLANIRANI VODOVOD (prečnik, mm)**  
(n - novo)
-  **UKIDANJE BUSTER STANICA**
-  **REZERVOARI**
-  **NOVI REZERVOAR**
-  **POSTOJEĆI LOKALNI IZVOR**

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, диг

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Фекална канализација - планирано стање



Самостални саветник,  
Александар Жутковић, диг.

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ**  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
Број: 02-3-350-16/2014

Детаљни урбанистички план Кумбор ( "Сл. лист ЦГ", оп. проп. број 36/13 )  
Прилог – Кишна канализација - планирано стање



Самостални саветник  
Александар Жутковић диг



Crna Gora  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i  
Zaštitu životne sredine  
Br.02-4-327-27/2014  
Herceg Novi 11.02.2015. god.

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
HERCEG NOVI

Примљено: 12 FEB 2015				
Орг. Једин.	Број	Архивнак шифра	Примог	Вриједност
	02-3-350-		16/2014-	115

Sekretarijat za komunalno – stambene poslove i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranu izgradnju, za utvrđivanje vodnih uslova za odvodnju otpadnih voda za stambeni objekat na lokaciji koji se sastoji UP 161 a koja se sastoji dijela katastarske parcele br.169 i 168 sve K. O. Kumbor, Opština Herceg Novi, investitora Tomašević Nade iz Herceg Novog, na osnovu člana 114., 115., 116. Zakona o vodama („Sl. list RCG“ br. 27/07,32/11 i 47/11) i člana 196. Zakon o opštem upravnom postupku („Sl. list RCG“, br. 60/03 i 32/11) donosi:

### RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

**I – Utvrđuju se investitoru Tomašević Nadi iz Herceg Novog, u svrhu izrade tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta na lokaciji koji se sastoji UP 161 a koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.169 i 168 sve K. O. Kumbor, Opština Herceg Novi, sledeći vodni uslovi:**

1. Glavni projekat kanalizacije mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i normativima za ovu vrstu poslova sa hidrauličkim proračunom potrebnih količina vode, načinom njene odvodnje, tretmana i dispozicije do konačnog prijemnika
2. Da se za vrijeme izvođenja radova, bez obzira na dinamiku izgradnje, ne remeti normalno funkcionisanje postojećih vodnih objekata, da se istima ne nanosi šteta i oštećenja i da se ne pogoršava postojeći vodni režim. Investitor je dužan da, eventualno štete nastale kao posledica izvedenih radova ili nekompletnih rješenja nadoknadi, a njihove uzroke otkloni o svom trošku. Ova odredba se odnosi i na sve štete koje bi eventualno nastale zbog izmjenjenih uslova odvođenja voda.
3. Da dostavi potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju,
4. Da se projektna dokumentacija reviduje od strane ovlaštenog projektanta,
5. Da dostavi Odluku organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju o imenovanju odgovornog projektanta i vršioца unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije
6. Da od nadležnog Ministarstva dostavi licence za projektovanje za odgovornog projektanta i za vršioца unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije
7. Da se pribavi saglasnost D.O.O. „Vodovod i kanalizacije „ Herceg Novi o dozvoli priključenja na gradski vodovod;
8. **Uslovi za odvodnju otpadne vode:**

#### 8.1. U koliko se odvodnja otpadne vode iz objekta želi riješiti izgradnjom septičke jame :

- 8.1.1. Septička jama mora biti vodonepropusna, dimenzionisana i locirana u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
- 8.1.2. U skladu sa članom 37. Odluke o odvođenju fekalnih voda sa područja Opštine Herceg Novi ( Sl. list RCG –opštinski Prop. 34/04) septička jama mora biti udaljena najmanje 1,5 m od susjedne parcele i na nižem nivou od cijele vodovodne mreže;
- 8.1.3. Veličinu septičke jame odrediti putem hidrauličkog proračuna količine otpadnih voda i odrediti vrijeme pražnjenja septičke jame

#### 8.2. U koliko se odvođenja otpadne vode iz objekta želi riješiti izgradnjom sopstvenog uređenja za prečišćavanje otpadnih voda:

- 8.2.1. Uređaj za prečišćavanje otpadnih voda mora biti dimenzionisan i lociran u skladu sa propisima za tu vrstu objekata
- 8.2.2. Kvalitet efluenta nakon prečišćavanja mora zadovoljiti vrijednosti parametara i kategoriju recipijenta definisani Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ , br. 45/8,09/10, 26/12 i 52/12) i standardima MEST EN 12566 – 1:2009 („Sl. list Crne Gore“ , br. 16/09) i MEST EN 12566-3:2009 („Sl. list Crne Gore“ , br. 82/09) ;
- 8.2.3. Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene uredbom o klasifikaciji kategorizaciji površinskih i podzemnih voda( Sl. list Crne Gore“ , br. 02/07) ;
- 8.2.4. U koliko se projektom predviđa ugrađivanje fabrički proizvedenih uređaja za prečišćavanje potrebno je priložiti ateste i garancije njihove funkcionalnosti čl. 80. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ , br. 51/08 ...34/11) ;
- 8.2.5. Otpadne vode se ne ispuštaju u vodotoke pri proticaju koji nizvodno od mjesta ispuštanja otpadnih voda ne može obezbijediti opstanak i razvoj nizvodnih biocenoz, kao i u potoke koji presušuju član 22 stav 4. Pravilnika o

- kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent („Sl. list Crne Gore“ br. 45/08, 09/10) , u koliko se reciklira otpadna voda i koristi kao tehnička ( npr. navodnjavanje zelenih površina, hlađenje, ispiranje) predvidjeti uklanjanje patogenih bakterija zbog sprečavanja pojave zaraze ( „Sl. list Crne Gore“, br. 48/08 član 4. stav 1. tačka 8. Zakona o životnoj sredini )
- 8.2.6. Da se projektnom dokumentacijom predvidi plan praćenja stanja kvaliteta vode na izlasku iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, kao i dinamiku provođenja uzorkovanja i vršenja hemijske i mikrobiološke analize („Sl. list Crne Gore“ , br. 45/08 , 09/10 , čl. 25,26, 30, 31, 32, 33 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju)
- 8.2.7. Projektnom dokumentacijom potrebno je odraditi dispoziciju otpadnih materija i mulja iz procesa prečišćavanja („Sl. list Crne Gore“ , br. 07/08, Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentacije za izdavanje vodnih akata , načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata član 6. stav 1. tačka 3. alineja 5)
9. Da se nakon izrade Glavnog projekta i ispunjenja svih gore navedenih uslova, Investitor obrati ovom organu za izdavanje vodne saglasnosti, shodno čl. 118. Zakona o vodama.
- II – Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, podnio je ovom Sekretarijatu pismeni zahtjev dana 19.03.2014. god. ( br. 02-3-350-16/2014), i dopunu podneska od 26.01.2015. god. ( br. 02-3-350-16/2014) ,, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova u svrhu pripreme tehničke dokumentacije , potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz objekta, na lokaciji koji se sastoji UP 161 a koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.169 i 168 sve K. O. Kumbor, Opština Herceg Novi, investitora Tomašević Nade iz Herceg Novog.

Uz zahtjev dostavljena je sledeća dokumentacija :

- Kopija lista nepokretnosti – prepis 138 za K.O. Kumbor br. 109-956-1-5862/2014 od 06.08.2014. god izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- Kopija plana za kat. parcelu br.168 i 169 sve K.O. Kumbor od 19.12.2013. god. Izdata od Uprave za nekretnine CG – Pj Herceg Novi;
- Kopija odgovara na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih uslova br. 05-458/14 od 12.03.2014. god. , izdate od J.P. Vodovod i kanalizacija Herceg Novi;
- Kopija potvrde da nema mogućnosti priključenja na gradsku kanalizacionu mrežu br. 05-458/14 od 12.03.2014. god. , izdate od D.O.O.“ Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi;
- Kopija Predloga urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-16/2014 od 20.02.2014. god. Izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju

U postupku rješavanja zahtjeva , ovaj Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi iz člana 3. Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata , načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list RCG“ , br. 07/08) , pa je primjenom odredbi čl. 114. , 115. , 116. Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Rok važenja vodnih uslova određen u skladu sa članom 114. stav 3, Zakona o vodama.

**Pravna pouka :** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, a preko ovog organa.

DOSTAVLJENO :

- Podnosiocu,
- Vodoprivrednoj inspekciji,
- Komunalnoj policiji,
- U dosije,
- Arhiva

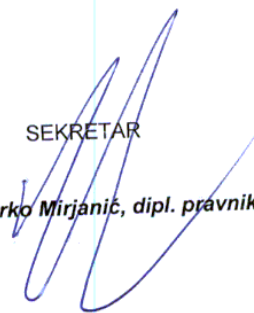
Samostalni savjetnik za zaštitu životne sredine

Jovanka Matković, spec.app



SEKRETAR

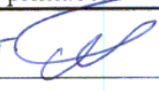
Marko Mirjanić, dipl. pravnik





Br. 02-3-350-16/2014

DOSTAVNICA  
Skupština Opštine Herceg-Novi

red. broj	Vrsta akta	PREZIME I IME	Dan uručenja	Potpis primaoca
1	UT-u od 13.02. 2015.	Tomasević Nada	13.02.15	

Herceg-Novi, \_\_\_\_\_ 2015. god

Uručio  
\_\_\_\_\_