



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU
POMOĆNOG OBJEKTA- KOTLARNICE

PPO: Prostorni plan Opštine Herceg-Novi
(»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: JPU »Naša Radost« iz Herceg Novi

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 17.12.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-1031/2015
Herceg Novi, 17.12.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta- kotlarnice, na lokaciji koja se sastoji od
katastarske parcele broj 2467 K.O. Topla

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- JPU »Naša radost« iz Herceg Novog (Ul. Branka Ćopića br. 7).
Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 08.12.2015. godine, pod br.: 02-3-350-1031/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.11/15), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG"; op. prop. br.17/15) i Prostorni plan Opštine Herceg-Novi («Sl. list CG», op. prop. br 07/09).

POSTOJEĆE STANJE :

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 2467 k.o. Topla br. 1203/2015 od 08.12.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 430 za K.O. Topla koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11354/2015 od 08.12.2015. godine. kojim se dokazuje da je CRNA GORA vlasnik, a JPU »NAŠA RADOST« korisnik katastarske parcele broj 2467 k.o. Topla, u površini od 4374 m².
 - Odobrenja za gradnju broj 42-Up/1-643/80 izdatog 07.juna 1980.godine od Sekretarijata za građevinske i komunalne poslove, kojim se odobrava gradnja Dječijeg vrtića na čestici zemljišta 1086/7 K.O. Topla u predmetu 02-3-350-867/2012.
 - Nalaz upoređenjem starog i novog premjera br. 953-109-169/2012-2 od 04.12.2012.g. u predmetu 02-3-350-867/2012.

- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg-Novi («Sl. list CG», op. prop. br 07/09).
 - Uvidom u grafički prilog PPO-a: list br.1: "Postojeće stanje korišćenja prostora", predmetna parcela se nalazi u zoni Društvene djelatnosti;

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.**
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIIe** za koju važi:
 - litološki sastav: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: prema geodetskoj situaciji terena
 - nadmorska visina: prema geodetskoj situaciji terena
 - dubina do vode: 1,5 - 4,0 m
 - stabilnost terena: Uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozivnih procesa i klizanju)
 - nosivost terena: 7-12 N/cm² podliježe diferencijalnom slijeganju
 - seizmičnost: IX MCS, seizmička zona C3
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - insolacija: 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan
 - intenzitet i učestalost vjetrova: Bura je suv i hladan sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz jugoistočnog pravca. Od svih ostalih vjetrova, može se sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar-maestral koji duva iz pravca zapad- jugozapad.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.
- **R.L. - Regulaciona linija** (spoljašnja linija nekategorisanog puta- kat. parcele 2296/1 K.O. Topla). **Medusobno rastojanje regulacione i građevinske linije je ujedno i zaštitni pojas puta i iznosi 5,0 m.** U zaštitnom pojasu puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija.
- Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od ivica parcele je **1.5m**
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;

- **G.L.-** 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).
- **R.L.-** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

3. USLOVI ZA OBJEKAT

NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Kottarnica pripada pomoćnim objektima tipa- 1 koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat,
- Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje, osim garaže, jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3,
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu spratnosti S (suteren),
- Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina BRGP pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana može biti do 30 m² izuzev garaža čija max. BRGP iznosi 40 m²,
- Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni,
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu shodno Odluci o pomoćnim objektima je 2.6 m (u konkretnom slučaju svijetlu visinu prostorije uskladiti sa propisima i standardima za utvrđenu namjenu objekta).

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za uređenje katastarske parcele:

- Katastarske parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
- Ogradu oko katastarske parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Maksimalna visina ograde iznosi 1,80 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.
- Ogradu raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvožđe zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala). Ograda može biti prozirna i neprozirna. Prema javnim površinama mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.
- Prema susjednim katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna, pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,0 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 1,5 m, uz saglasnost susjeda.
- Potrebno je voditi računa da se ne promijeni oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - U uređenju parcele primjenjivati autohtono rastinje.
 - Za granicu parcele koristiti žive ograde naprimjer: Pittosporum tobira, Prunas laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis ili odgovarajuću ogradu.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektna dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
 - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
 - Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
- **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 potrebno revidovati Elaborat;
 - b) **Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima, shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlaštene organizacije.
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 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) **Obezbjedenja 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 (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na postojeću saobraćajnicu.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektroenergetsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

8. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- 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, 32/15)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

- 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 **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- 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, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju (“Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (“Sl. List CG”, broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/11).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 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).
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: Kopija plana i Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja nove Odluke o pomoćnim objektima:

Sastavni dio ovih uslova su sledeći prilozii:

- 1) Kopija plana R-1:1000 ;
- 2) Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi br. 05-4019/15 od 16.12.2015 g.;

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž građ.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardašević
Vladimir Gardašević dipl. ing.građ.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.



SEKRETAR

Mladen Kadić
Mladen Kadić dipl. ing.

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 1203/2015

Датум: 08.12.2015



Катастарска општина: ТОПЛА

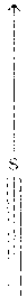
Број листа непокретности

Број плана: 18.22

Парцела: 2467

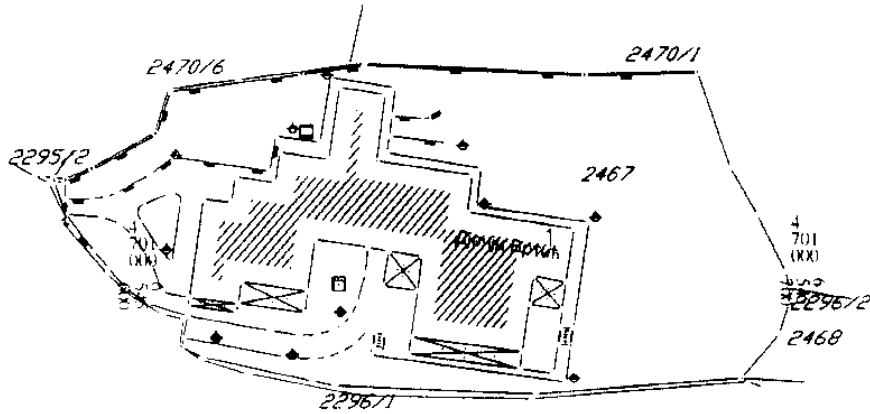
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4
701
100
6
545
701

4
701
100
6
545
701



4
701
100
6
545
701

4
701
100
6
545
701

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадник

Овјерава
Службено лице

[Handwritten signature]

14122015

OPŠTINA HERCEG NOVI
HERCEGOVA ŽUPANIJA
HERCEGOVA ŽUPANIJA
HERCEGOVA ŽUPANIJA

Broj:	1081/2015
Datum:	14.12.2015
Podpis:	M. Stojanović
Titula:	Općinski načelnik

broj: 541/15
Herceg Novi, 14.12.2015. god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
JPU „NAŠA RADOST“
SAVINA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKATNSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 1081/15 od 14.12.2015. god. za dobijanje projektansko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-solarnice, na katastarskoj parceli broj 2467 k.o. Fopla na Savini, koji se nalazi u Općinskom sekretarijatu vodi post broj 1081/15, postavljeni su sljedeći uslovi:

- 1) Postojeći objekat je vanjski centar gradske vodovodne mreže i sa registrovanim vedanjem broj Sp- 3224;
- 2) Ne treba dodavati tehničke uslove za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- 3) Postojeći objekat je priključen na gradsku kanalizacionu mrežu.

Općinski načelnik
M. Stojanović
Općinski načelnik

Referent za prijem
M. Stojanović
Općinski načelnik

Općinski načelnik
M. Stojanović
Općinski načelnik

Općinski načelnik
M. Stojanović
Općinski načelnik