

Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune DUP-a Njivice
(»Sl. list CG«, op. prop. br 26/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Us Zoran

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 07.09.2015. 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: 02-3-350-110/2015
Herceg Novi, 07.09.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni stanovanja srednjih gustina, na lokaciji:
urbanistička parcela UP214, koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj
5792, 5791 i 5790/1 sve K.O. Sutorina, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog
urbanističkog plana Njivice («Sl. list CG», op. prop. br.26/12).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Us Zoran iz Njivica.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 17.02.2015. godine, pod br.: 02-3-350-110/2015.

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.07/15) i Izmjena i dopuna DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. br 26/12).

POSTOJEĆE STANJE:

• Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 5792, 5791 i 5790/1 sve k.o. Sutorina od 04.09.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
- Izvod lista nepokretnosti br. 1826 za K.O. Sutorina koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8601/2015 od 02.09.2015. godine, kojim se dokazuje da su Us Zoran, Kosović Jelena i Gavrilović Zorica vlasnici katastarske parcele broj 5790/1 k.o. Sutorina, u površini od 2688 m²;
- Izvod lista nepokretnosti br. 1826 za K.O. Sutorina koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8599/2015 od 02.09.2015. godine, kojim se dokazuje da su Us Zoran, Kosović Jelena i Gavrilović Zorica vlasnici katastarske parcele broj 5791 k.o. Sutorina, u površini od 531 m²;
- Izvod lista nepokretnosti br. 905 za K.O. Sutorina koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8600/2015 od 02.09.2015. godine, kojim se dokazuje da je Us Zoran, vlasnik katastarske parcele broj 5792 k.o. Sutorina, u površini od 397 m²;

- **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG". op. prop. br 26/12).
Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni **SS**.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI:

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u zoni **B3**.
- Uvidom u kartu 3a: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIIa** za koju važi:
 - litološki opis: krečnjaci, krečnjaci sa rožnjacima, dolomiti krečnjaci i dolimiti;
 - nagib terena: 20° – 30°;
 - dubina do vode: >4m;
 - stabilnost terena: uslovno stabilan;
 - nosivost terena: >20 N/cm³;
 - seizmičnost: $a_{maks}=0.12$ i $K_s=0.06$;
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
maks. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm;

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP214** iznosi **P= 945.52 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 214		
P = 945.52 m²		
odgovara dijelu k.p 5792, 5791 i 5790/1 sve K.OSutorina		
27.	6542514.1750	4699324.4554
28.	6542512.4800	4699328.9900
29.	6542507.9700	4699349.3300
10.	6542504.7000	4699347.3100
09.	6542500.5500	4699344.7700
08.	6542493.1300	4699339.3000
07.	6542488.3900	4699333.6500
06.	6542482.4700	4699327.1300
04.	6542477.2018	4699321.1285
03.	6542485.8881	4699308.1395
02.	6542491.7174	4699299.4228
Koordinate građevinske linije		
05.	6542479.2503	4699323.4621
01.	6542493.7851	4699301.7276
Građevinska linija		
Udaljenost od regulacione linije prema prilogu Plan parcelacije i preparcelacije		
Udaljenost od granica susjednih parcela $d= 2,5$ m.		

- Minimalna udaljenost objekata od ivica **UP214** je **2.5m**;

- **Maks. 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 potoječeg 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

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja srednjih gustina

Tabelarni prikaz za novoplanirane UP – zona stanovanja srednjih gustina

Br. UP	Površina UP m ²	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Namjena
214	945.52	0.4	1.2	Stambena

* 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 izgradjenosti 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);

- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

o za spratnost	P+2 :	12,00 m;
o za spratnost	P+1+Pk:	9,50 m;
o za spratnost	P+1:	8,00 m;
o za spratnost	P+Pk:	5,50m;
o za spratnost	P:	4,00 m;

U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:

- Stanovanje;
- Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...);
- Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja); Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

- stambenih objekata maks. spratnosti P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°;
- stambeno-poslovnih objekata maks. spratnosti P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°;
- pomoćnih objekata prve kategorije, maks. spratnosti P (prizemlje) i maks. BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti);
- pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).

Opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%
- Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obracun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u 25 obracun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obracun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti.
- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.

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 izbjegnju diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

• Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. 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. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao cest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača. 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 lucnih ili slicnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°;
- **Istak vijenca objekta** – od 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 procelnih 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:** maks. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima
- **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 oivičeni kamenim šembranama:
 - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk; Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Ako se objekat nalazi ka 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 određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu izkazanu u metrima.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 3.00m.

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomede.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3.0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGB u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Planirana izgradnja stambenih objekata treba da bude praćena izgradnjom kvalitetnih zelenih površina koja treba da se oslanja na mediteransku vrtu arhitekturu. To podrazumijeva korišćenje svih onih elemenata koji čine ovu vrtu arhitekturu specifičnom: pižuli, odrine, terasasto oblikovano zemljište. Takođe se predviđa očuvanje svih kvalitetnih primjeraka drvenstih vrsta, naročito stabala masline (*Olea europaea*) i pinije (*Pinus pinea*) kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu. Mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora. Prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja.

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa maks. nagibom od 1:12.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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 projektno-tehnička dokumentacija 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, kavalitetu, 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 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) **Obezbjeđenja 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);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano 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 (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
Predmetna urbanistička parcela nema definisan kolski prilaz;
- **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;
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova
- **Telekomunikacione instalacije :**
Elektronsku 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;
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova
- **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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
– Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114. Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).

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).

- Pобољшanje 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). 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)**, 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.

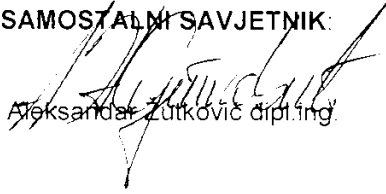
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 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 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", broj 79/04 i "Sl. List CG", broj 26/10, 73/10 i 40/11), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. 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: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana:

Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 214 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 i 39/13);


- b) Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112 i 114 Zakona o vodama („Sl.list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih UT uslova.

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


Aleksandar Zutković dipl.ing



VOĐA ODJELJENJA

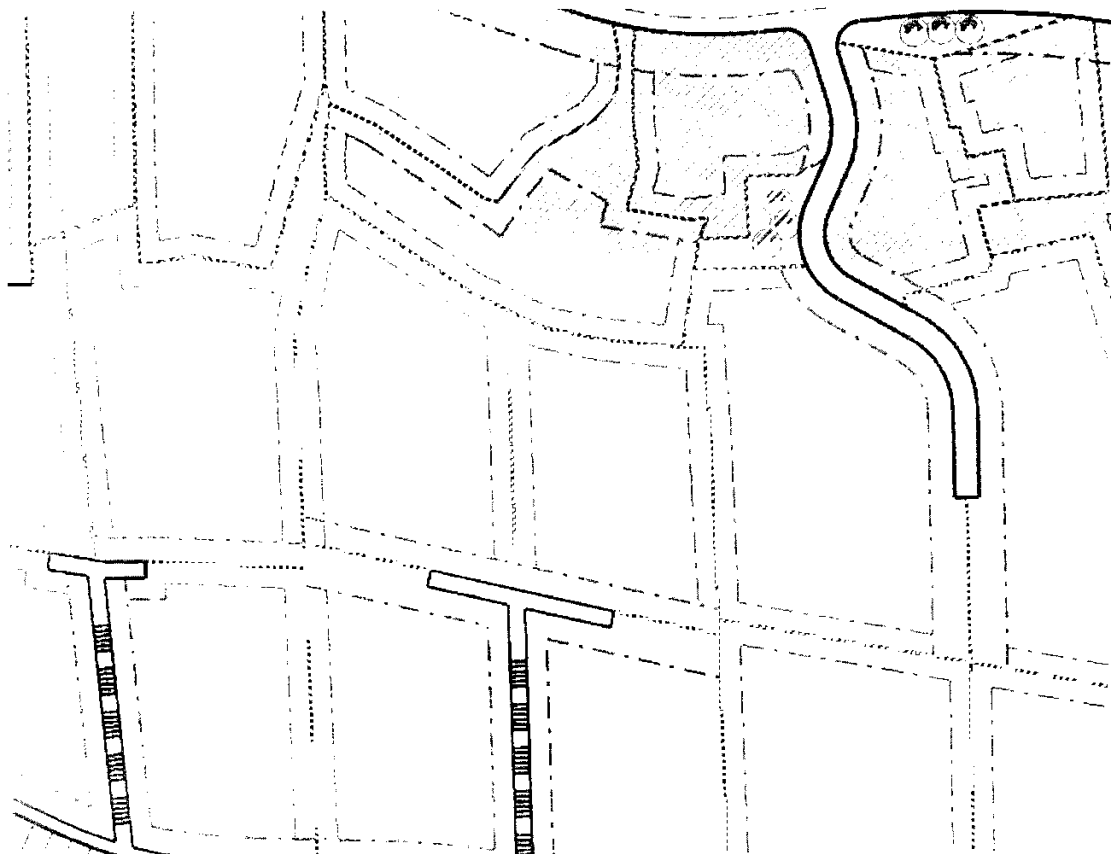

Vladimir Gardašević dipl. ing.

DOSTAVITI:

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

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – **Generalno rješenje**



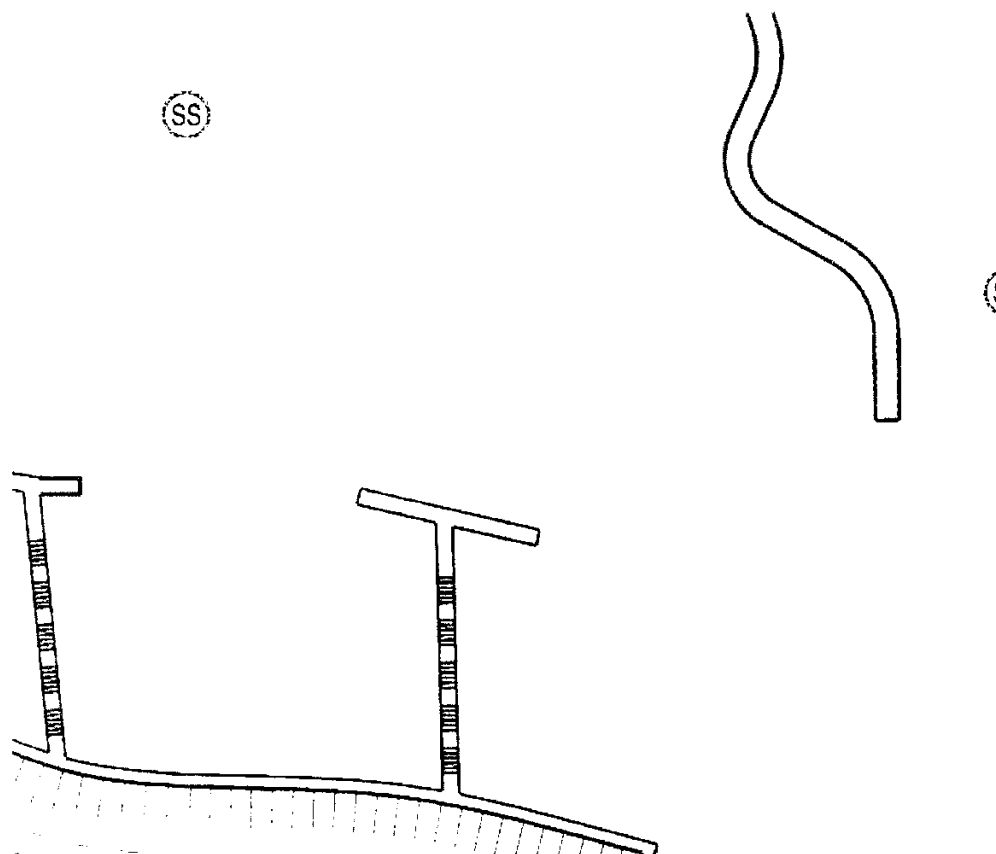
PLANIRANI OBJEKTI



Samostalni savjetnik,
Aleksandar Zutković, d.r.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – Namjena površina



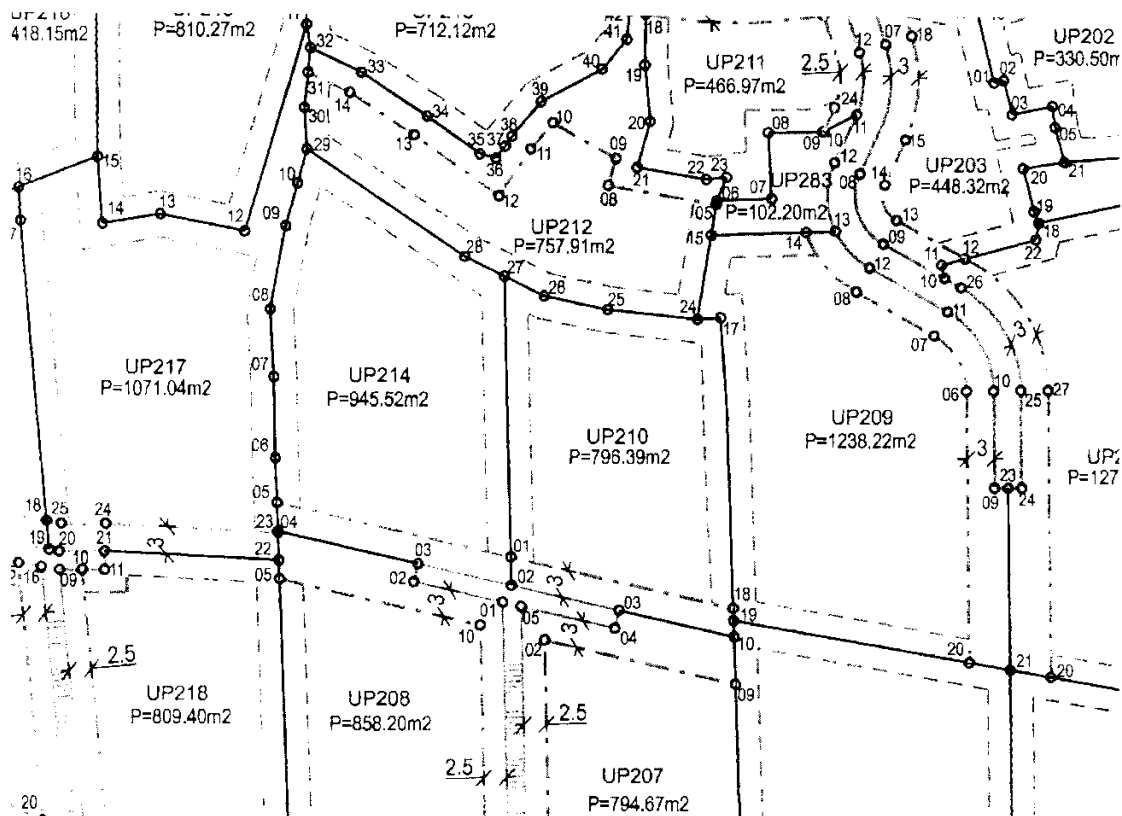
SS

zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje
kp max= 0.4
ki max = 1.2
max spratnost P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2
za terene čiji nagib prelazi 15°



CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
 Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
 Prilog – Plan parcelacije i preparcelacije



- | | |
|------|---|
| UP | URBANISTIČKA PARCELA |
| | GRADJEVINSKA LINIJA |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
| o 12 | KOORDINATNE TACKE URBANISTIČKIH PARCELA I
GRADJEVINSKIH LINIJA |

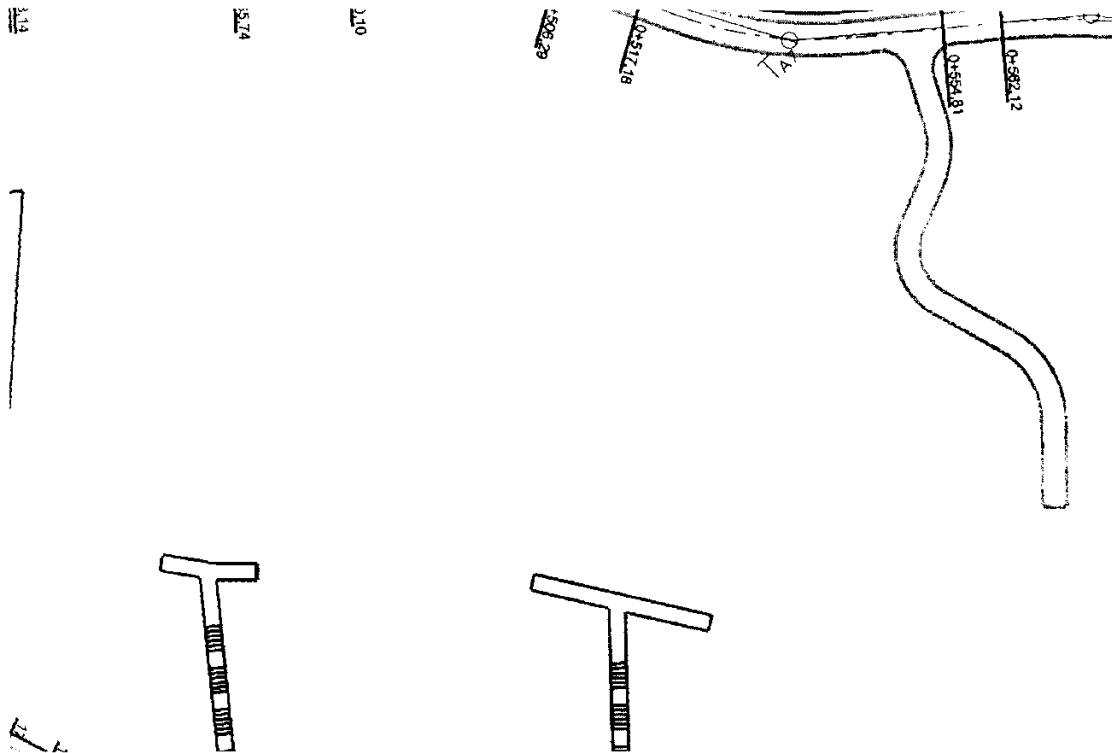


Samostalni savjetnik,

Aleksandar Žutković d.l.g.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretariat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

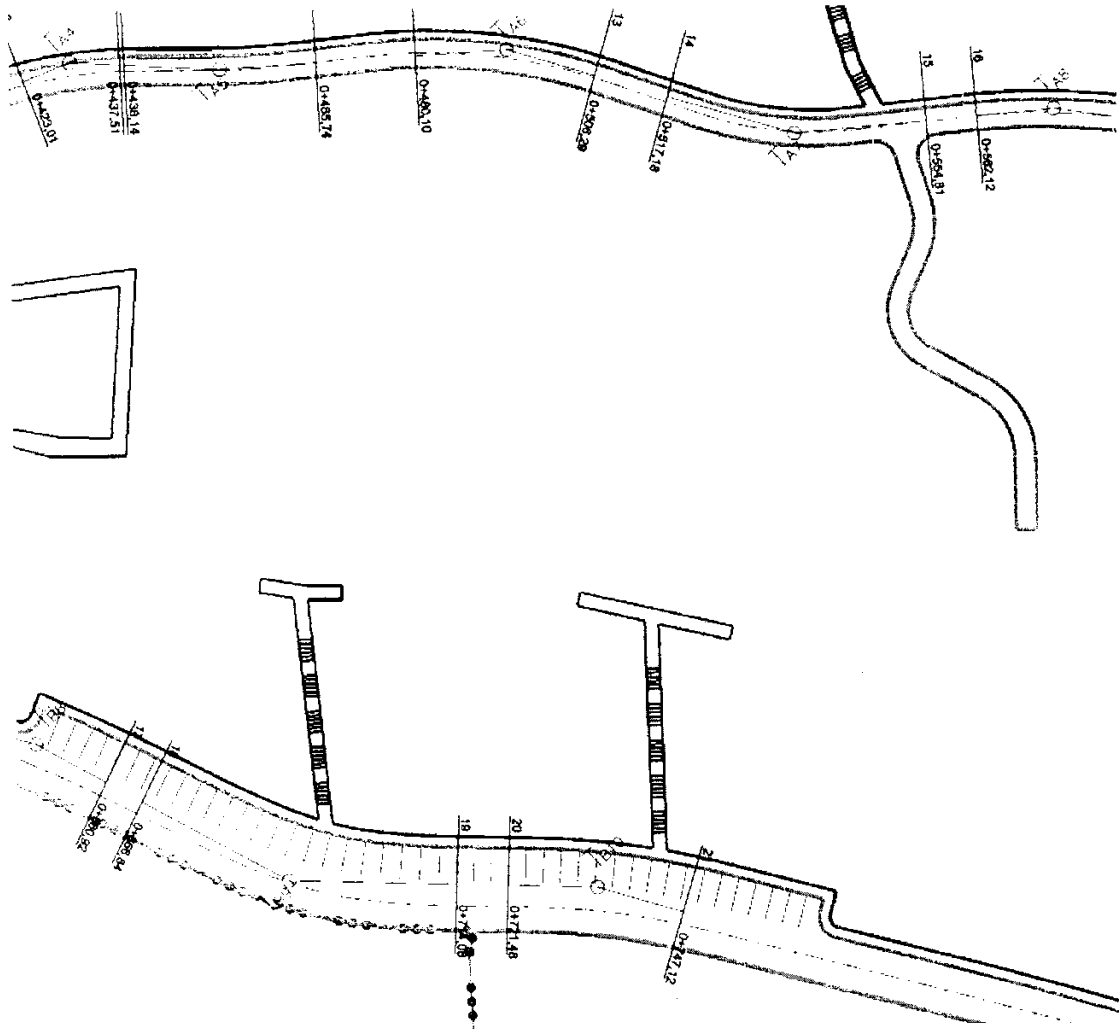
Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – Plan regulacije



Sarostalni savjetnik,
Aleksandar Žuković, d.č.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretariat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – Plan nivelacije

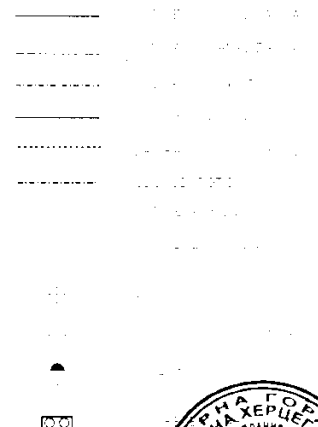
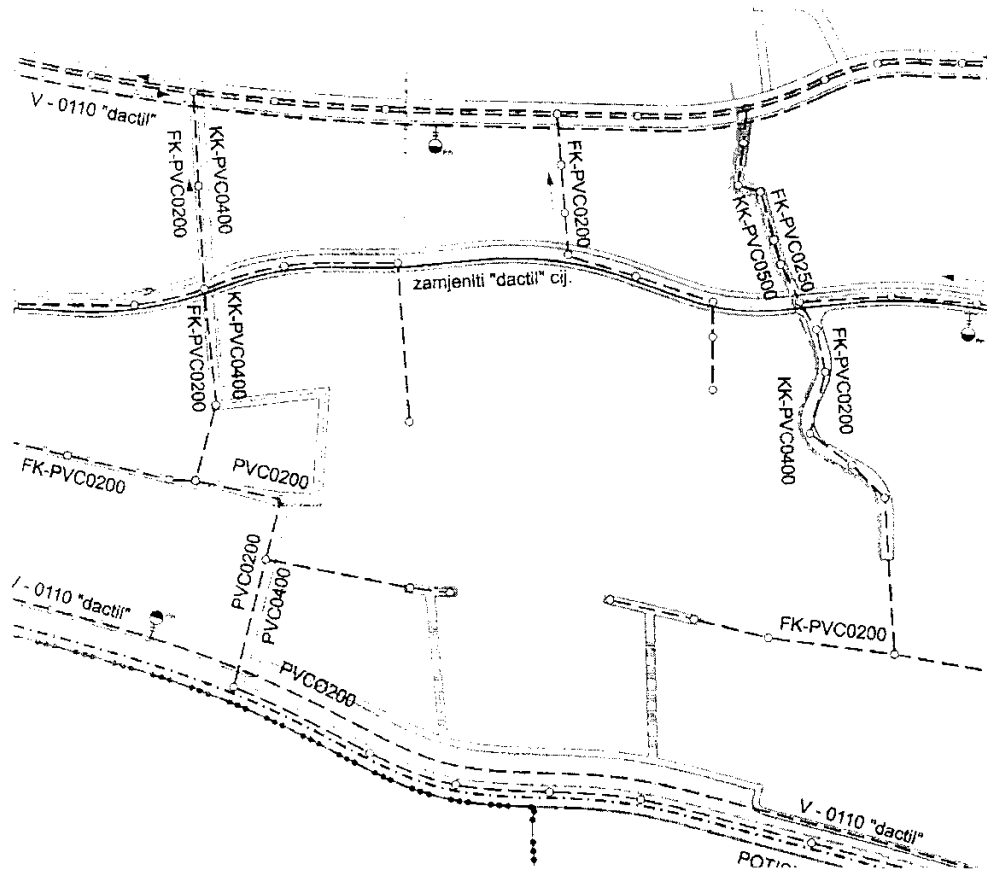


Samostalni savjetnik

Aleksandar Zirkovic, inž. g.

CRNA GORA
 OPSTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
 - Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
 Broj: 02-3-350-110/2015

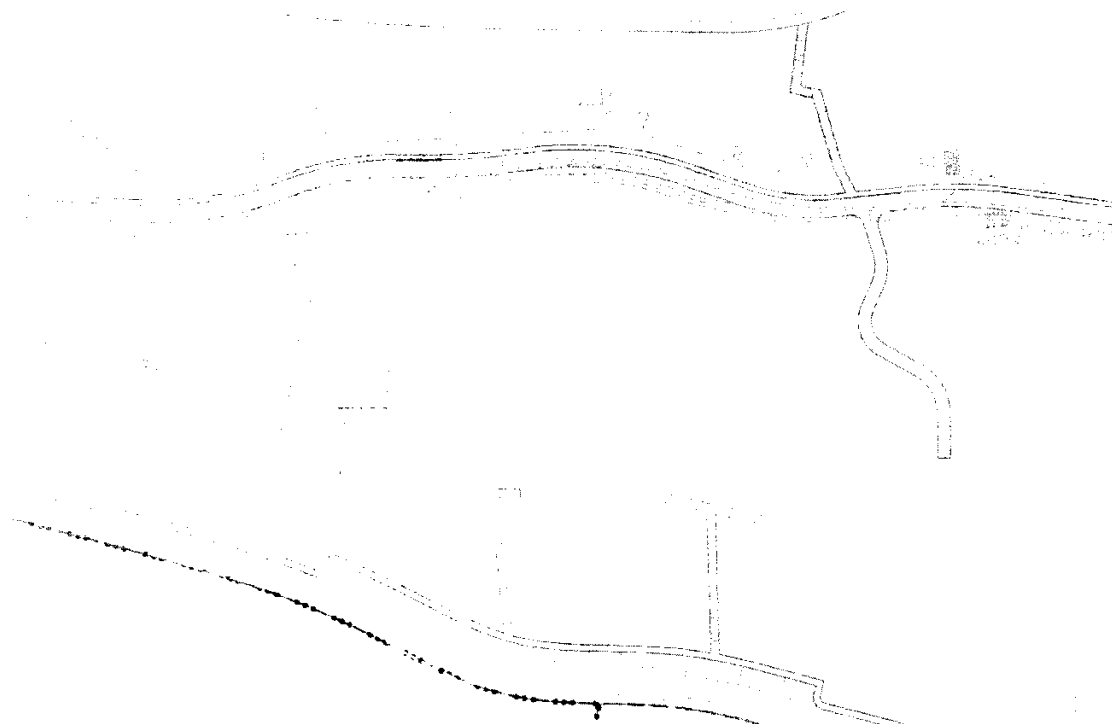
Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
 Prilog – Hidrosistemi – planirano stanje



Samostalni savjetnik
 Aleksandar Žutković, dipl. inž. građ. inž.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – Elektro mreža - planirano stanje



postojeća trafostanica

postojeća kablirana VN mreža

postojeća kablirana NN mreža

postojeći dalekovod 10 kV

postojeći slobodnostojeći ormar

planirana trafostanica

planirana kablirana VN mreža

planirana kablirana NN mreža

planirani slobodnostojeći ormar



Samostalni savjetnik,

Aleksandar Zuhović, d.i.g.

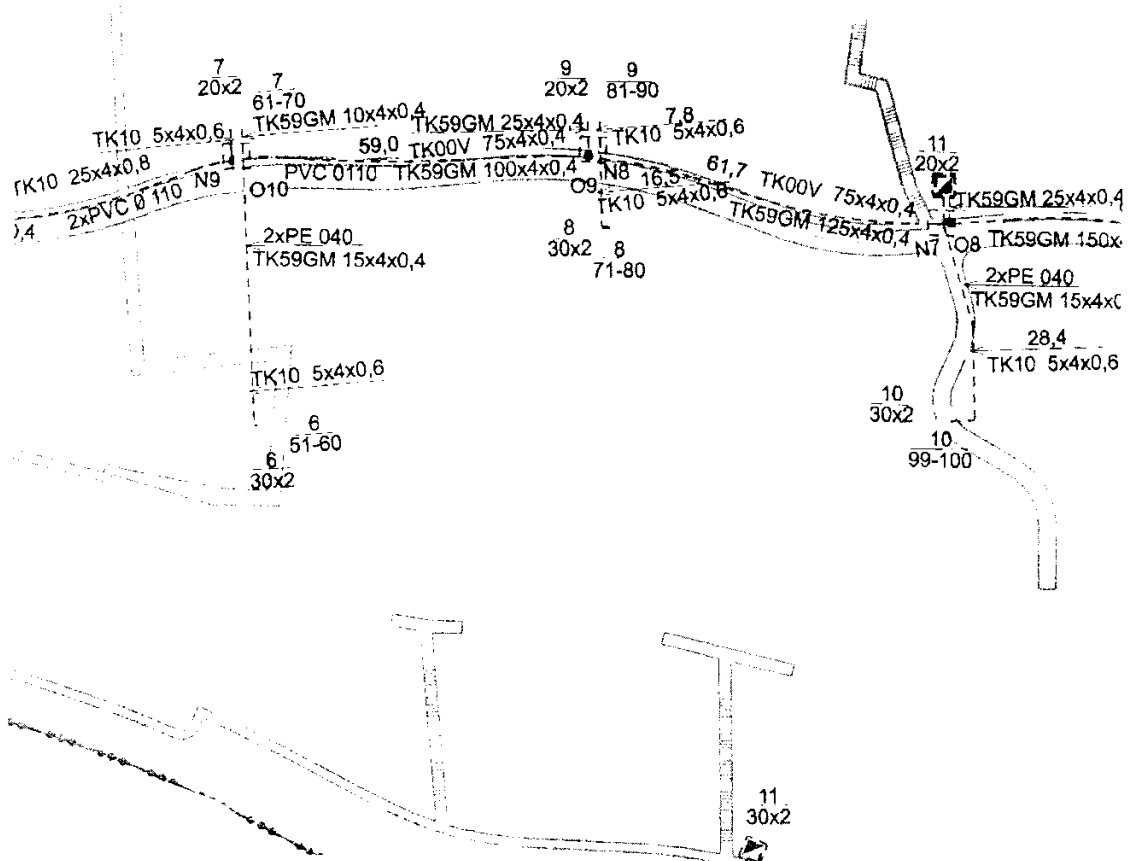
CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -

- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – TT mreža - planirano stanje



postojeća automatska telefonska centrala

postojeća trasa kablovske TT kanalizacije sa
telefonskim kablovima TK00V

postojeci TT ormaric

unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

planirana trasa kablovske TT kanalizacije sa
telefonskim kablovima TK 59 GM



planirani TT ormaric



planirani unutrašnji kablovski ormaric koncentracije

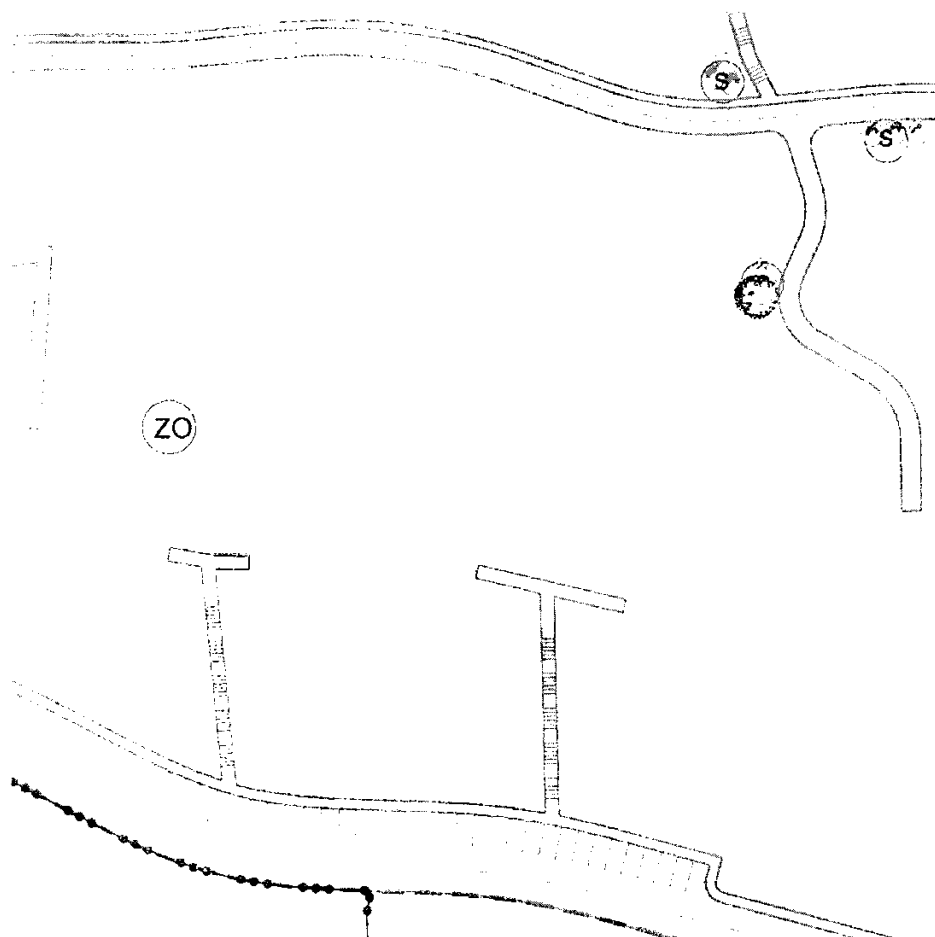


Samostalni savjetnik,

Aleksandar Zatković, d. l. o. o.

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-110/2015

Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Sl. list CG", op. prop. broj 26/12)
Prilog – Vegetacija - planirano stanje



ZELENILO OGRANICENOG KORIŠĆENJA

 ZELENILO TURIZMA

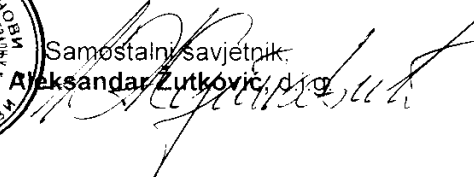
 ZELENILO SPORTA

 ZELENILO OKUCNICA



Samostalni savjetnik:

Aleksandar Zutković, d. g.



VODOVOD I

03 SEP 2015

02-3-350-110/2015-1/1
Hoca

Broj:05-2755/15
Herceg Novi, 02.09.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
US ZORAN
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2755/15 od 01.09.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 5791,5792 i 5790/1 k.o. Sutorina u Njivicama i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-110-2015 od 28.08.2015.god. konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa AC cjevovoda DN 250 mm;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ Na ovom dijelu Njivica nema izgrađene kanalizacione infrastrukture, pa do izgradnje DUP-om planiranog kolektora kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ❖ U prilog Vam dostavljamo situaciju terena.

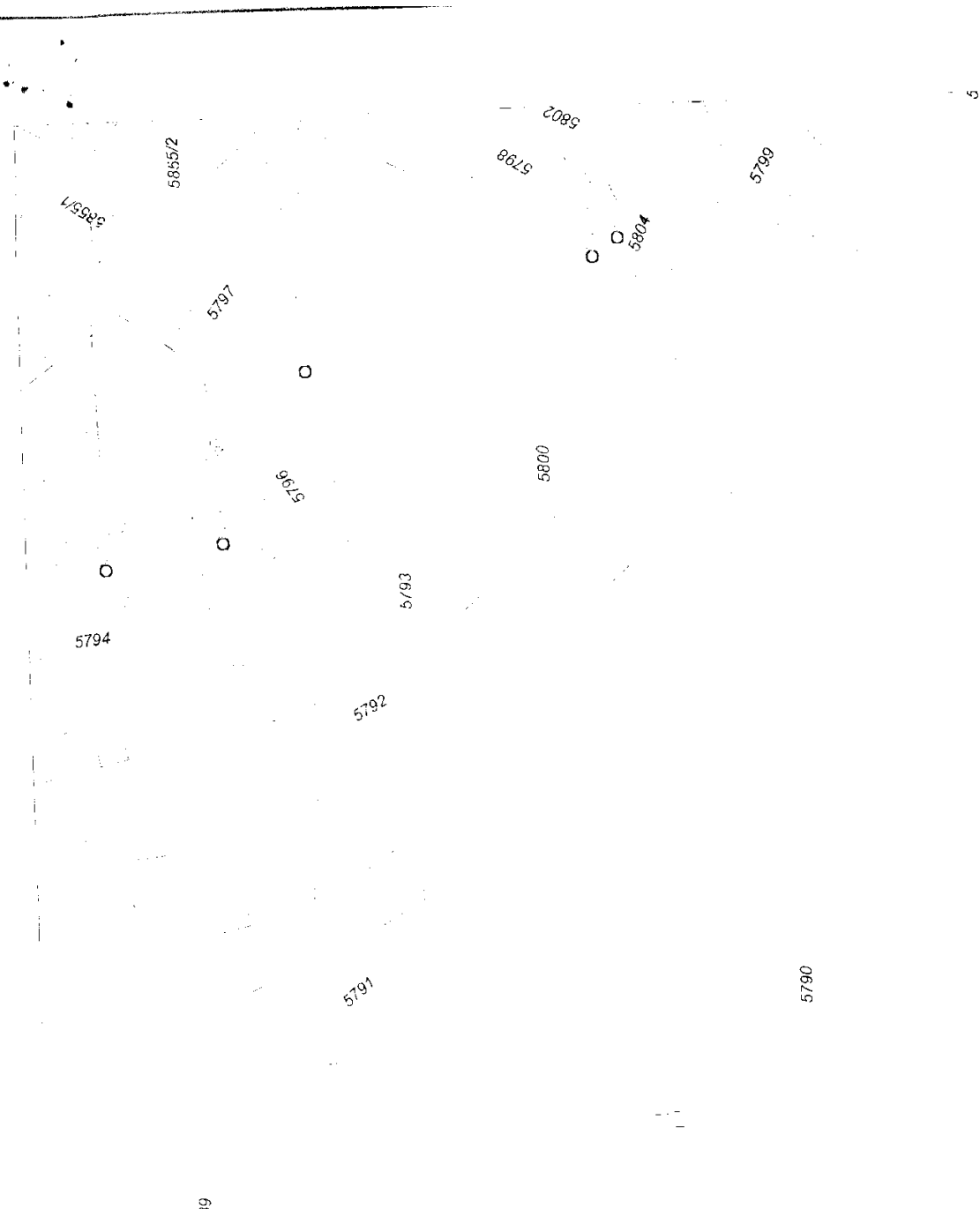
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži
Ratka Radunović
Ratka Radunović
dipl. ing. proiz.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl. ing. grad.





SITUACIJA TERENA
R=1:500

02.09.2015.