



Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**ZA REKONSTRUKCIJU
OBJEKTA U SMISLU BOČNE DOGRADNJE TERASA**

D S L: Sektor 5
(»Sl. list CG«, op. prop. br 50/12 i 60/12)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Ivan Ulić

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 18.08.2015. 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: 02-3-350-1323/2014
Herceg Novi, 18.08.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta br.2 u smislu bočne dogradnje terasa, u zoni stanovanja malih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP 9, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 407 K.O. Kumbor, u zahvatu DSL Sektor 5 (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ulić Ivan iz Podgorice.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 26.12.2014. godine, pod br.: 02-3-350-1323/2014.

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 DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br. 50/12 i 60/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 407 k.o. Kumbor od 03.03.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 228 za K.O. Kumbor koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-463/2015 od 28.01.2015. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora vlasnik katastarske parcele broj 407 k.o Kumbor, u površini od 1084 m² a Ulić Ivan vlasnik predmetnog objekta 2 »stambeno poslovne zgrade« kao i objekata broj 3 i 4 »pomoćne zgrade« koji su izgrađeni na istoj, bez tereta i ograničenja;
 - Odgovor Centra za arhitekturu i urbanizam od 12.06.2014. godine broj 95-06/14;
 - Građevinska dozvola broj 05-1728/2 od 01.10.2010. godine izdata od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštita životne sredine;
 - Građevinska dozvola broj 02-3-361-204/2014 od 26.12.2014. godine izdata od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju;
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu DSL Sektor 5 (»Sl. list CG«, op. prop.br. 50/12 i 60/12).

- Uvidom u grafički prilog DSL: list br.5: "Postojeće korišćenje prostora", na predmetnoj parceli postoje dva četiri objekta različite spratnosti, dok je predmetni objekat označen kao garaža;
- Uvidom u grafički prilog DSL: list br.11a: "Plan namjene površina" predmetna parcela se nalazi u zoni SMG – stanovanje male gustine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI:

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u tekstualni dio predmetne planske dokumentacije predmetna parcela se nalazi u **mikroseizmičkoj zoni C2**.
- Ista je u **KAT. IIc** za koju važi:
 - litološki opis: Pjeskovita glina, poluzaobljeni šljunak I pjesak;
 - nagib terena: 0°-10°;
 - dubina do vode: 1,5 - 4,0;
 - stabilnost terena: Uslovno stabilan;
 - nosivost terena: 120 – 200 KN/m²;
 - seizmičnost: K_s=0,10 i a_{maks.} = 0,20;
 - 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 **UP9** iznosi **P= 1082.77 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije i preparcelacije **UP9** definisana je koordinatama prelomnih tačaka.
- 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 9 P = 1082.77 m ² odgovara dijelu k.p. 407 K.O Kumbor		
76.	y = 6548808.65	x = 4699515.47
77.	y = 6548820.01	x = 4699507.75
78.	y = 6548834.01	x = 4699499.11
79.	y = 6548837.65	x = 4699496.41
156.	y = 6548806.64	x = 4699468.40
157.	y = 6548811.14	x = 4699469.90
163.	y = 6548793.41	x = 4699501.70
Građevinska linija		
17.	y = 6548809.48	x = 4699475.31
18.	y = 6548798.37	x = 4699502.81
19.	y = 6548808.89	x = 4699512.32
20.	y = 6548833.83	x = 4699496.13
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 12a Plan parcelacije i preparcelacije Minimalna udaljenost od granica susjednih parcela d= 2,5 m.		

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije, zadatim koordinatnim tačkama.

- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije
- **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 potojećeg 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 najsturenijeg 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 SMG – stanovanje malih gustina.

Tabelarni prikaz za novoplanirane urbanističke parcele – zona SMG

Br. UP	Površina UP m ²	Planirana maks. zauzetost m ²	Indeks zauzetosti	Planirani maks. BGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost maks.	Namjena
9	1082.77	433.11	0.4	541.385 866.216	0.5 - 0.8	P+Pk ili P+1	SMG

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

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

* **Obracun površina i zapremina** objekata u oblast visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obracuna površine i zapremine objekata (, Sl list CG " br. 47-13) a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- Maksimalan broj stambenih jedinica u jednom objektu: 4;
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

- za spratnost	P+1 :	8,00 m;
- za spratnost	P+Pk :	5,50m;
- za spratnost	P:	4,00 m;

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 .

• **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnim i krovnim baštama);
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalica ili mediteran crijep;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravnih pročeljnih zidova objekta);
Krovni prepust na zabatu: maks. 0,20 m;
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, 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 valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Sastavni dio tehničke dokumentacije je i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m prema susjedu). Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

• **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža. što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno zelenilo,

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.
 - ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
 - obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturene forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
 - sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan.
 - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
 - voditi računa o vizurama prema moru,
 - **postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje.**
 - posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.).
 - osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
 - na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
 - planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. Ovaj vid ozelenjavanja posebno je koristan za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.
 - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
 - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- **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 max 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 projektne 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, 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 ovlaštene 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 članu 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) 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):

- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu .
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.
- Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija je osovina definisana koordinatama tačaka koje se date na graf. prilogu .

- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafi čkim priložima ovih uslova.
- Potreban broj parking mjesta za objekat broj 2 na UP9 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan
Postojeće stanovanje	1,0 PM/ 1 stan

- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- 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 :

- Ekelektronsku 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 DSL-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 DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju trase DSL-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 DSL, skica plana lokacije.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta za predmetnu lokaciju, 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 237 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) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Aleksandar Žuković dipl. ing.



SEKRETAR

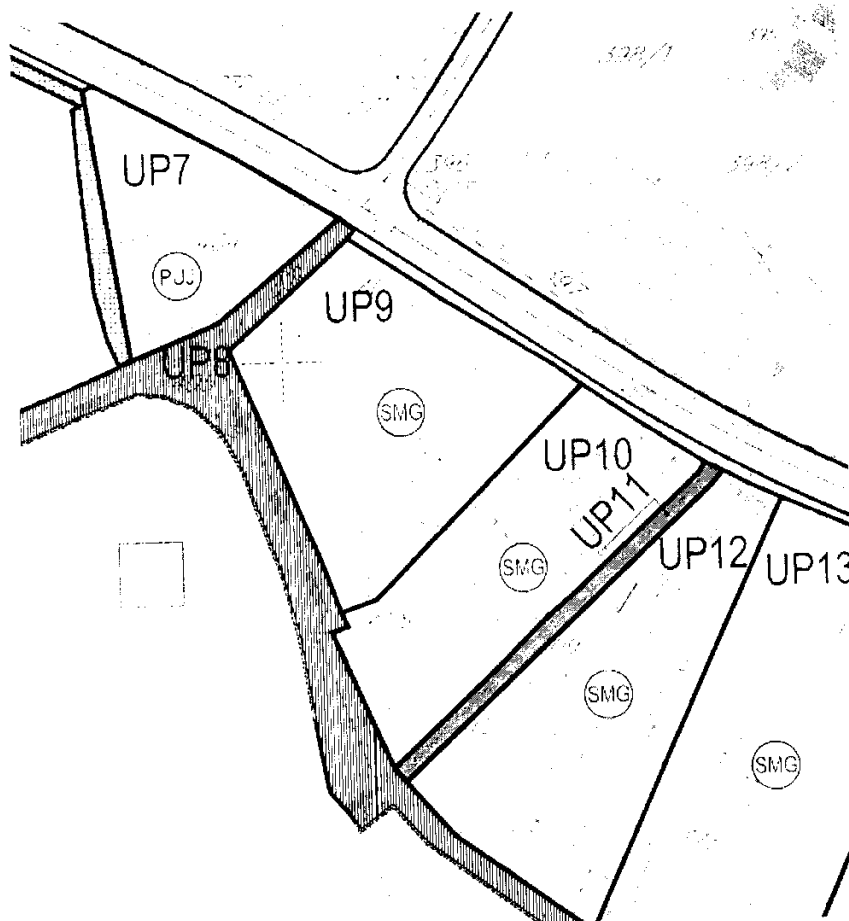
Mladen Kadić dipl. ing.

DOSTAVITI:

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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-1323/2014

DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
Prilog 11a – Plan namjene površina



POVRŠINE ZA STANOVANJE



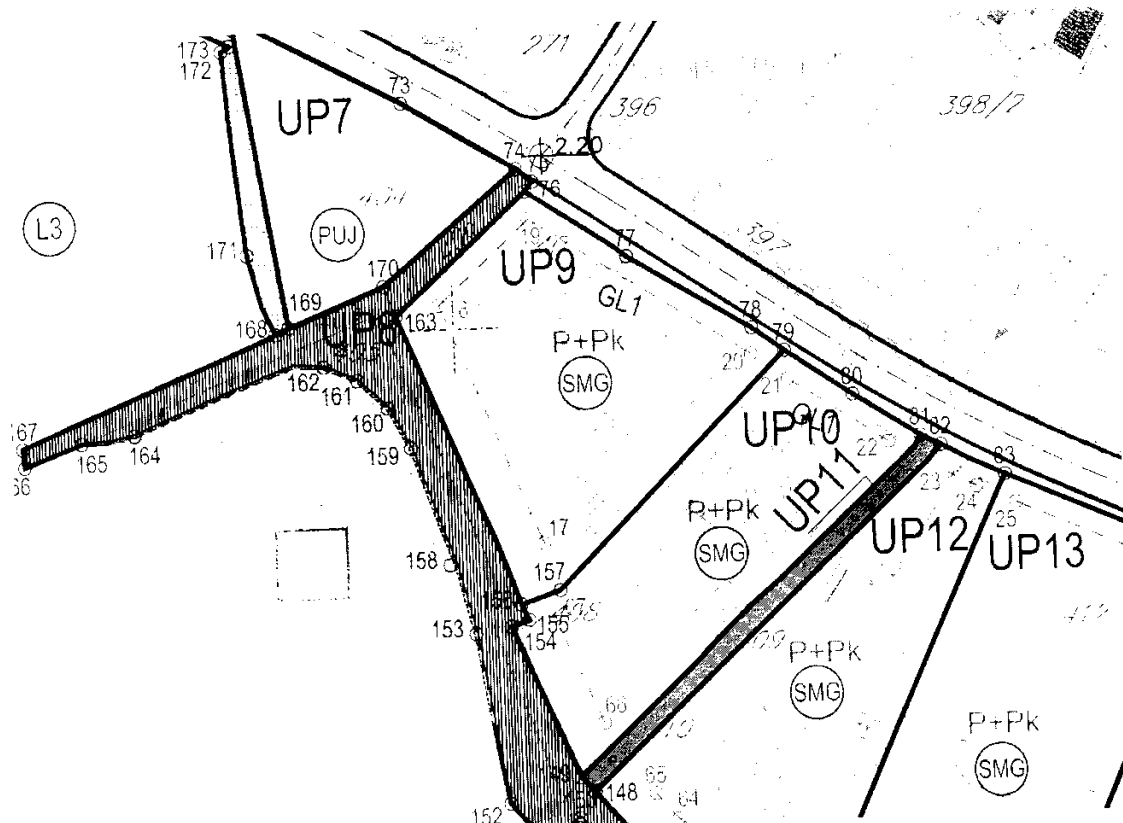
STANOVANJE MALE GUSTINE



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-1323/2014

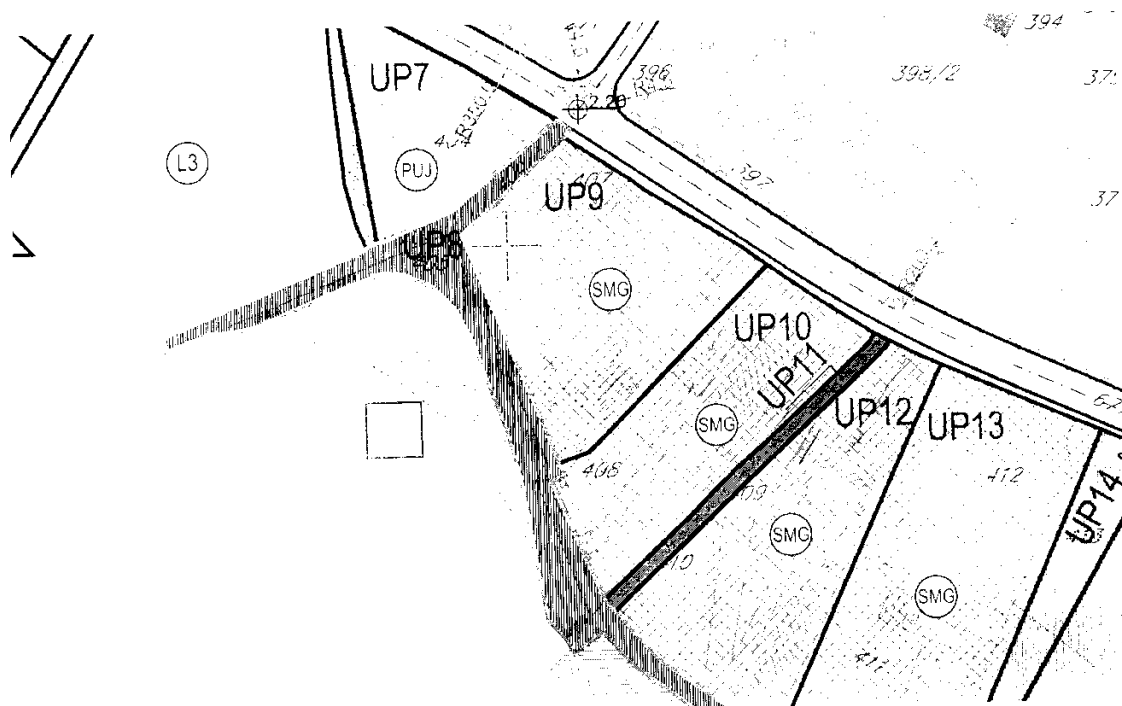
DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
Prilog 12a – Plan parcelacije i regulacije



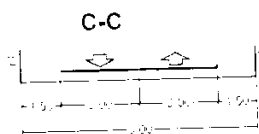
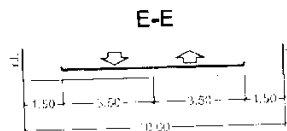
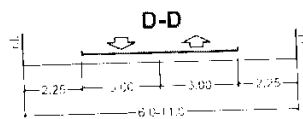
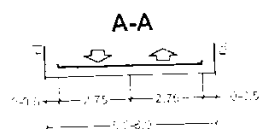
Samostalni savjetnik,
Aleksandar Zukić, dipl. inž. građ.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-1323/2014

DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
Prilog 13a – Saobraćajna infrastruktura



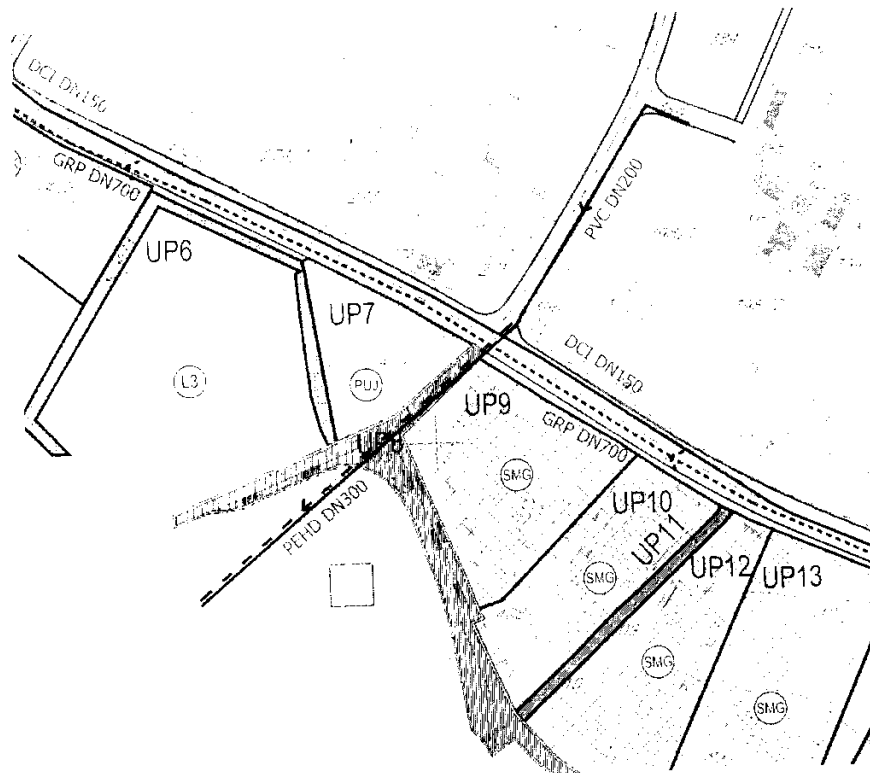
Poprečni profili



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

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-1323/2014

DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
 Prilog 15a – Hidrotehnička infrastruktura



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

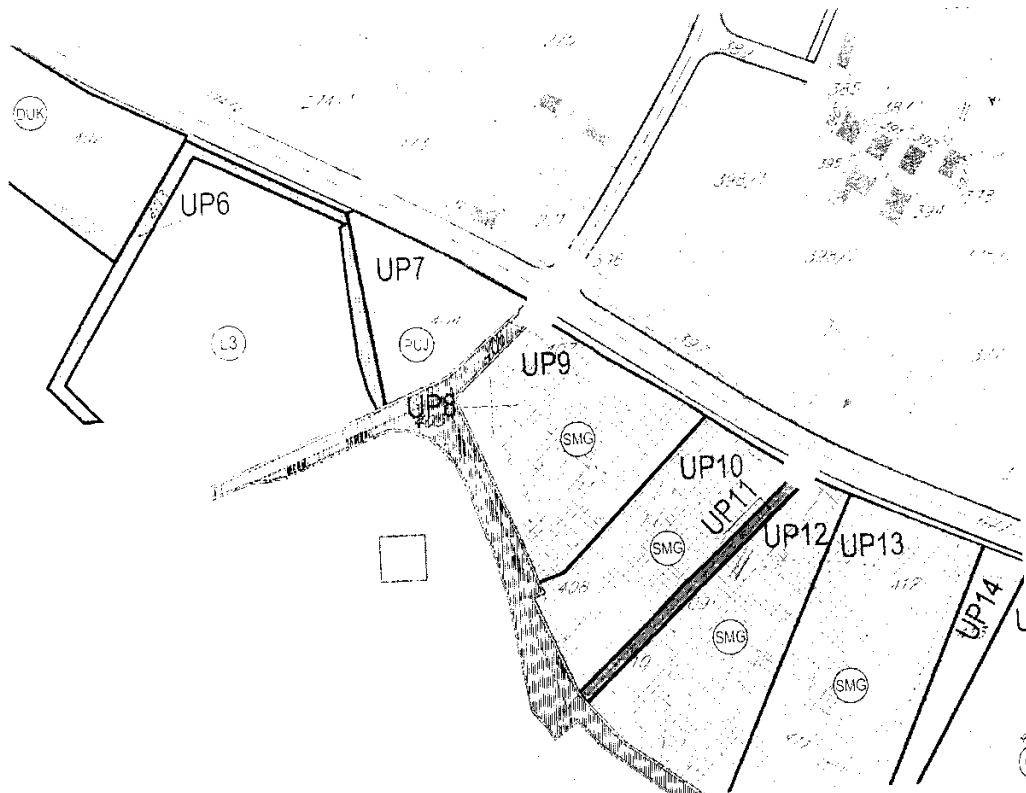
- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - - - POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - - - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - - - POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA PUMPA STANICA



Samostalni savjetnik,
Aleksandar Žutković, dipl. inž. građ.
[Signature]

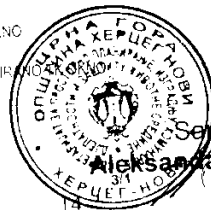
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-1323/2014

DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
Prilog 16a – Telekomunikaciona infrastruktura



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

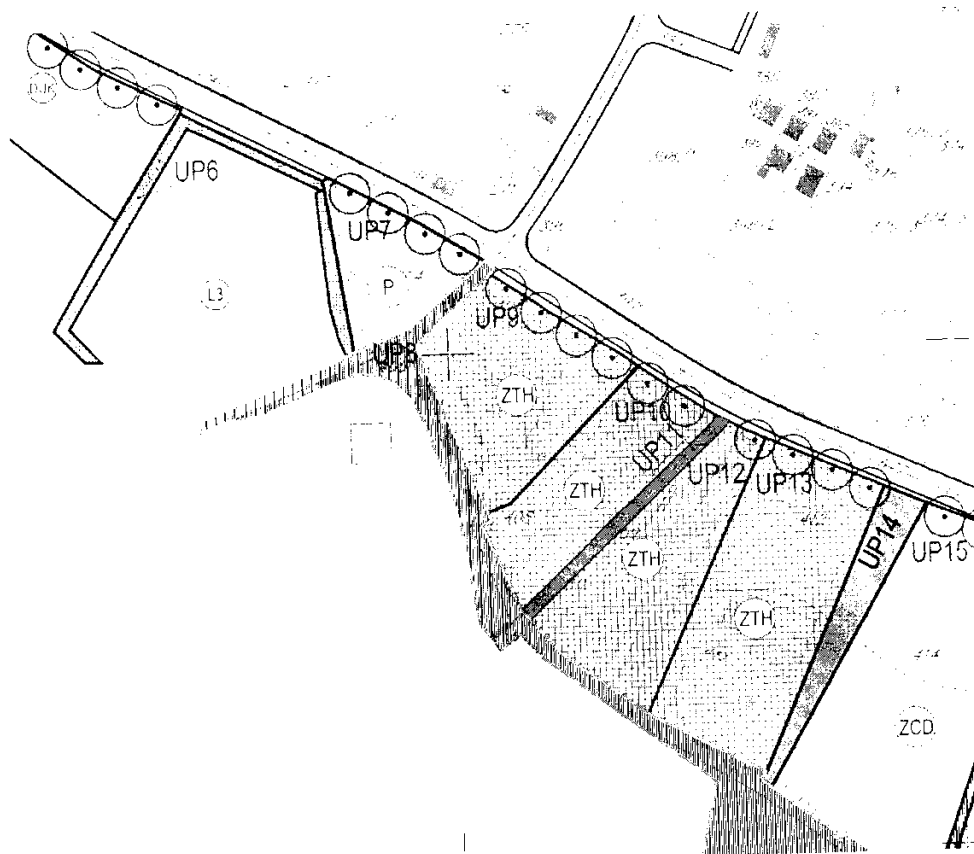
- TK PODZEMNI VOD
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- TK NADZEMNI VOD
- UKIDANJE TK NADZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK NADZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO OKNO



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

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-1323/2014

DSL Sektor 5 ("Sl. list CG", op. prop. br 50/12 i 60/12)
Prilog 17a – Plan ozelenjavanja



ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENE POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTELI)

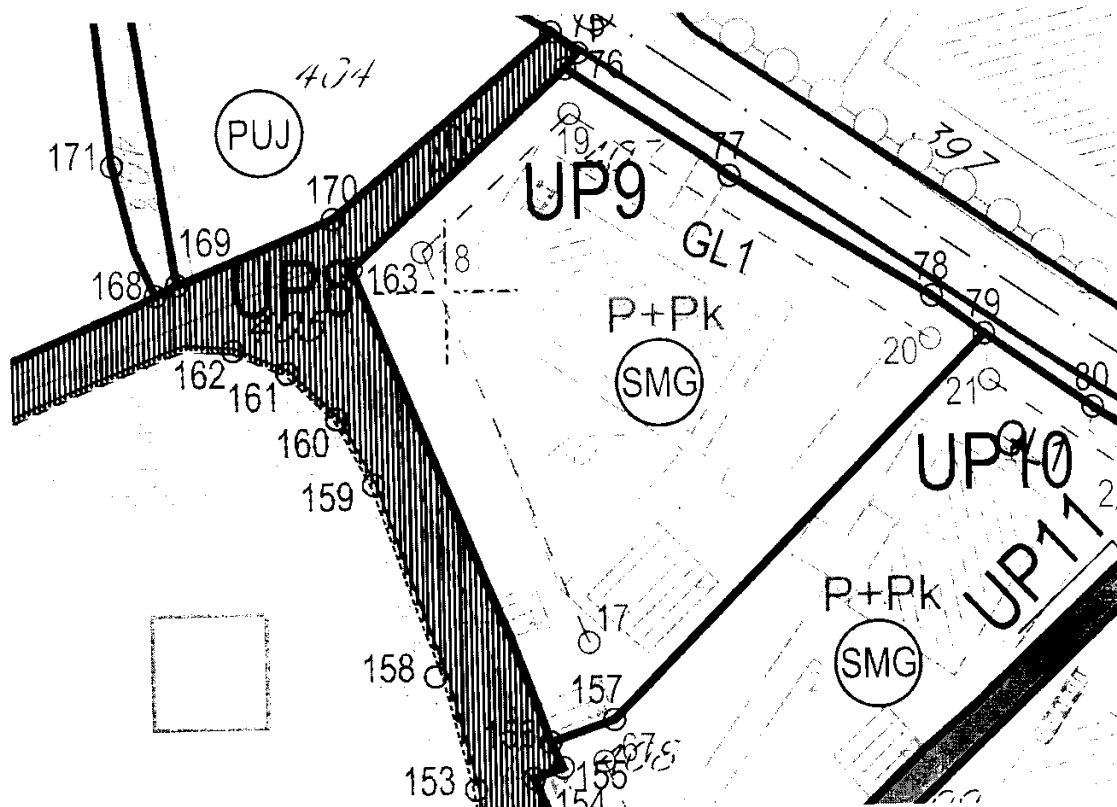


Samostalni savjetnik,


Aleksandar Zutković, dipl. inž. građ.

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-1323/2014

Skica plana lokacije



- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- RL REGULACIONA LINIJA
- GL1 GRADEVINSKA LINIJA
- P+Pk PROPISANA MAKSIMALNA SPRATNOST
- 66/ BROJ KATASTARSKE PARCELE


 Samostalni savjetnik
Aleksandar Zutković, dipl. inž. građ.