

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 -Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
 Broj:02-3-350-264/2015
 Herceg-Novi, 18.07.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu D.O.O."Klikovac" iz Podgorice, a na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/15), te uvida u Državnu studiju lokacije "Sektor 5" ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora, Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, sa mogućnošću poslovnih sadržaja u prizemlju (ugostiteljski i drugi javni sadržaji), u zoni SMG- stanovanje malih gustina, na urbanističkoj parceli UP18, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor u Kumboru.

Napomena:

I FAZA

U okviru prve faze planirani su radovi na infrastrukturnom opremanju lokacija i obezbjeđivanju priključaka na infrastrukturnu mrežu za planirane sadržaje u zonama A, B, C i D. Paralelno sa izradom infrastrukture, izvodice se pripremni radovi, geomehanička istraživanja, radovi na saniranju i pripremi terena za izgradnju Hotela i ostalih objekata u zoni B.

II FAZA

Završni radovi na infrastrukturnom opremanju. Radovi na adaptaciji u zonama A, C i D i infrastrukturno opremanje objekata. Izgradnja zone za stanovanje sa pratećim sadržajima. Završni radovi na Hotelskim kapacitetima i ostalim turističkim sadržajima, uređenje terena.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor u Kumboru od 07.05.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Prepis lista nepokretnosti br.514 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-3552/2015 od 08.05.2015. godine, kojim se dokazuje da je "Klikovac" D.O.O. Podgorica isključivi vlasnik katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor.

2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

- Predmetna parcela i objekat na njoj su u zahvatu **Državne studije lokacije "Sektor 5"** ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12);
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: list br.1 Ia-Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetne parcele nalaze u **zoni A**, odnosno **zoni SMG- stanovanje malih gustina**.
- Tekstualnim dijelom **Državne studije lokacije "Sektor 5"** ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12), poglavlje 3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG, strana 78., dati su opšti uslovi, a to su:

3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG

U zonama A, C i D je uvažena namjena iz prethodnog DUP-a po kojem su izgrađeni objekti namjenjeni stanovanju.

Na ovim parcelama je predviđeno porodično stanovanje u tipologiji slobodnostojećih i dvojnih objekata. **Preporuka plana je da u prizemljima ovih objekata budu ugostiteljski i drugi javni sadržaji.**

U jednom objektu mogu biti najviše 4 zasebne stambene jedinice. Izuzetak je UP9 u zoni A, na kojoj se zadržava postojeći objekat višeporodičnog stanovanja predviđen prethodnim planom.

Urbanistički parametri za SMG su sledeći:

-indeks zauzetosti max 0.4

-indeks izgrađenosti od 0.5 do 0.8

-spratnost max dvije etaže

-min udaljenost od ivica parcele 2.5m

U dijelu teksta *Analitički podaci* u tablici: *Struktura izgrađenog prostora* data je ukupna površina urbanističkih parcela sa predmetnom namjenom (SMG) i maksimalan BRP objekata a u tablici: *Suma korisnika* dat je planirani broj stanovnika. **Na grafičkom prilogu Parcelacija, nivelacija, regulacija data je max spratnost za svaku parcelu.**

Parkiranje/garažiranje riješiti u okviru parcele po kriterijumu-

postojeće stanovanje: 1PM/stanu

planirano stanovanje: 1,4 PM/stanu

Obavezno je priključivanje svih objekata na kanalizacioni sistem. U prelaznom periodu je obavezno sve postojeće objekte priključiti na vodonepropusne septičke jame i spriječiti izlivanje otpada u more što je sada slučaj.

Plan ne predviđa izgradnju pomoćnih objekata na parceli.

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA - po zahtjevu broj: 02-3-350-264/2015 od 15.04.2015. godine

1. PRIRODNI USLOVI:

-Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni visokog potencijala seizmičke nestabilnosti**

- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IV** za koju važi:

- litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
- nagib terena: 30 stepeni za vezane stijene, 20-25 stepeni za poluvezane stijene, do 10 stepeni za nevezane stijene
- dubina do vode: od 0 do 4,0 m i više od 4,0 m
- stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
- nosivost terena: 7 – 20 N/cm² i 20 N/cm²
- seizmičnost: N (nestabilna geotehnička sredina u uslovima zemljotresa)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8 C
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1973 mm

2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:

- površina urbanističke parcele UP18 u zoni A, odgovara površini predmetnih katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor i iznosi **P=1577m²**, prema izvodu listova nepokretnosti 514 k.o. Kumbor, dok prema poglavlju 6.7.PLAN: tabelarni prikaz planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama ta površina iznosi **P=1582,13m²**. Ista je definisana koordinatnim tačkama urbanističkih parcela na listu br. 12a-Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Takođe, u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 3.1.3. Uslovi za parcelaciju, strana 71., je navedeno: "**Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i studije lokacije, mjerodavan je zvanični katastar.**";

- minimalna udaljenost objekata od ivica parcele je 2.5m

- na skici plana lokacije je definisana ZONA u kojoj je moguća izgradnja stambenog objekta, u zoni SMG-stanovanje malih gustina, na urbanističkoj parceli UP18, zona A, koja se sastoji katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor u Kumboru, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;
- građevinska linija precizirana je grafički i numerički na skici plana lokacije, zadatim koordinatnim tačkama 33, 34 i 53, 54.

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

88 6548964.86 4699437.26
 89 6548969.13 4699435.33
 90 6548990.14 4699425.27
 116 6548982.13 4699370.51
 117 6548984.26 4699385.05
 118 6548957.90 4699378.94
 119 6548971.10 4699365.78

KOORDINATE GLI

33 6548965.50 4699434.18
 34 6548987.41 4699423.91
 53 6549157.59 4699505.13
 54 6549170.09 4699504.01

Napomena: *Regulaciona linija definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja. Regulaciona linija je granica između javnih i privatnih površina u smislu korišćenja. Građevinska linija utvrđuje se ovim Plano u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatnim tačkama u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi, a prema parametrima iz ove studije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.*

3. USLOVI ZA OBJEKAT:

-**oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu stanovanja malih gustina SMG**, poglavlje 3.1.5.2. Pravila za parcele sa namjenom stanovanje malih gustina-SMG, strana 78., (što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova), a koji se odnose na:

-**tip objekta:** slobodnostojeći

-**namjena objekta:** porodično stanovanje (preporuka plana je da u prizemljima ovih objekata budu ugostiteljski i drugi javni sadržaji)

-u jednom objektu može biti **najviše 4 zasebne stambene jedinice.**

-**Kp max= 0.4** (Kp-maksimalni indeks zauzetosti), odnosno prema tabelanom prikazu 632,85m², a prema stvarnoj površini iz katastarske evidencije ova površina je **630,8m²**,

-**Ki max=0.5-0.8** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno prema tabelanom prikazu 791,065 do 1265,704m², a prema stvarnoj površini iz katastarske evidencije ova površina se kreće od **788,5m²** do **1261,6m²**,

-**spratnost:** max dvije etaže (Na grafičkom prilogu Parcelacija, nivelacija, regulacija data je max spratnost za svaku parcelu)

-**min udaljenost** od ivica parcele 2.5m

-**parkiranje/garažiranje** riješiti u okviru parcele po kriterijumu-

za planirano stanovanje: 1,4 PM/stanu

za ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice

za trgovinu (supermarketi, hipermarketi, šopingmolovi): 1PM na 66 m² BRGP

za trgovinu (butici, piljare, male trgovačke radnje, itd.): 1PM na 30 m² BRGP

za poslovanje i administraciju: 1PM na 70 m² BRGP

- **prizemlje** je nadzemna etaža čija je kota poda za stambene objekte max 1.00m iznad kote konačno uređenog i zaravnatog terena.
- **sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.
- **potkrovlje** ili završna etažaje se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.2m**, na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
- **tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **najveća visina etaže za obračun visine građevine** iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3m, za za stambene etaže do 3.5m, za poslovne etaže do 4.5m
- **visinska regulacija** definisana je **maksimalnom spratnošću**.
- **krovovi** mogu biti kosí ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama).

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

“Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.”

Materijal konstrukcije:

- temelji:** betonski, armiranobetonski
- zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu)
- **stubovi:** betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom
- **međuspratna konstrukcija:** armirani beton (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja)

Materijali obrade:

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbjediti zaštitu propisanu za I klimatsku zonu)
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum
- **krovni vijenac:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima;
- **krovni prepust:** na zabatu može biti istaknut do 0,20 m;
- **krovni pokrivač:** kupa kanalica 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;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima

Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.
- Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal. Oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.
- Radi preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- Puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
 - Transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu-dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd;
 - Izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od min 30% njene razvijene površine;
 - Preporučena osnovna boja fasade je bijela;
 - Afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
 - Izgradnja terasa, loda u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“) na novim objektima
- Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama).

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

Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnice-Put Zelenika-Đenovići (katastarska parcela broj 677 k.o. Kumbor), definisane kao “kolska saobraćajnica sa mirujućim saobraćajem”;

- **parkiranje ili garažiranje motornih vozila** riješiti u okviru parcele po kriterijumu

za planirano stanovanje: 1,4 PM/stanu

za ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice

za trgovinu (supermarketi, hipermarketi, šopingmolovi): 1PM na 66 m2 BRGP

za trgovinu (butici, piljare, male trgovačke radnje, itd.): 1PM na 30 m2 BRGP

za poslovanje i administraciju: 1PM na 70 m2 BRGP

- kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti system upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.5(2.3)x5.0(4.8)m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti, poželjno je u sklopu parkinga obezbjeđiti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjtljenje.

- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena** na predmetnoj lokaciji

-Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste koje su date u *prijedlogu biljnih vrsta za ozelenjavanje* (tekst plana: 3.5. Pejzažno uređenje) sa sadnicom visine 3-5m.

-Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao 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 i sl. Treba izvesti na način da se na narušava izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

-Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Uslučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

- dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama ili odgovarajućom zamjenom – protivklizna keramika koja izgledom asocira na kamen ili behaton ploče

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- minimalni procenat ozelenjavanja uz objekte stanovanja malih gustina: 30%
- prilikom lociranja objekata u okviru pojedinačnih parcela obavezno uraditi detaljnu analizu stvorenih uslova na terenu. Posebnu pažnju obratiti na kvalitetne grupacije sadnica, tj. već formirane šumske sklopove i u najvećoj mjeri obezbjediti njihovo očuvanje i integraciju u buduće komplekse. Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od različitih dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcele može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Kod ove namjene prostora princip ozelenjavanja je sličan ozelenjavanju privatnih vrtova.
- Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU:
 - da kuća bude u 1/3 parcele, bliže prilaznoj ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
 - uz sami objekat sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.
 - prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
 - staze u vrtu su važan alemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
 - građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
 - ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i prodaju i usluge koje idu uz marinu. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.
 - naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predviđjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
 - ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter, jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima. Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova, tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zim zelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
 - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi.
 - Obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja, planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih baljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
 - na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

-Opšti predlog sadnog materijala

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala, mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex , Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina itd.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana,

Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim turističkim, stambenim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba (max. 12%).
- Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova;
2. U skladu sa članom 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br.27/07, 32/11 i 47/11) propisano je da 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 nadležnog organa lokalne samouprave.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje:
 - Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
 - Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, asunce, vjetar idr.)
 - Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprjeđenje rasvjete upotrebom svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, srednje sijalice ili HPS za spoljašnje osvjjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

8. USLOVI U POGLEDU MJERE 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 10. Odluke o održavanju i proširenju zelenih površina, sastavni dio tehničke dokumentacije je i **plan hortikulturnog uređenja slobodnih površina.**

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

Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima razika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.)

9. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehnička dokumentacije za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno članu 93. Zakonom 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) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi, po svim potrebnim fazama, u skladu sa pomenutim Zakonom, ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa članom 86., 87., 88., 89. i 90. Zakonom 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), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14).
4. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07 i 05/08) i pratećim propisima) sa minimum 2 primjerka u digitalnoj formi, **Reviziju (ocjena) faze zaštite na radu** (shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list CG", broj 79/04), kao i **Projekat geoloških istraživanja**, (shodno članu 7. Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na kopiji plana katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor, ~R-1:500 od 07.05.2014.godine;
2. Izvodi iz grafičkog priloga **Državne studije lokacije "Sektor 5"** ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12);
3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane J.P. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi);
4. Vodni uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata;
5. Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane ovog Sekretarijata;
6. Uslovi za izgradnju izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji se nalaze na sajtu Opštine Herceg Novi;
7. Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG.

SAMOSTALNI SAVJETNIK,

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

RUKOVODILAC ODJELJENJA,

Vladimir Gardašević
Vladimir Gardašević, dipl.ing.grad.

SEKRETAR,

Mladen Kadić
arh. Mladen Kadić, dipl.ing.

DOSTAVITI:

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

ZONA	KO	Katastarska parca	Br. Urb. Parcele	Namijena Urb. Parcele	Površina urb. parcele m ²	planirana zauzetost Max m ²	Max Index zauzetosti	*planirani BCB Max m ²	max Index izgrađenosti	max planirana spratnost	Broj korisnika		
A	Kumbor	422	22	U	330.65	100.00	0.3	150	0.45	P+PK ili P+1	3.0		
		420	21	SMG	247.79	99.12	0.4	123.895 198.232	0.5 0.8	P+PK ili P+1	5.0 7.9		
		419	20	SMG	473.39	189.36	0.4	236.695 378.712	0.5 0.8	P+PK ili P+1	9.5 15.1		
		418	19	SMG	743.83	297.53	0.4	371.915 595.064	0.5 0.8	P+PK ili P+1	14.9 23.8		
		417	18	SMG	1582.13	632.85	0.4	791.065 1265.704	0.5 0.8	P+PK ili P+1	31.6 50.6		
		415/1/2	17	CD	4537.26	1814.90	0.4	2268.63 3629.808	0.5 0.8	P+1+PK ili P+2	28.4 45.4		
		414	15	CD	2153.79	861.52	0.4	1076.895 1723.032	0.5 0.8	P+1+PK ili P+2**	13.5 21.5		
		413	14	CD	358.35	143.34	0.4	179.175 286.68	0.5 0.8	P+PK ili P+1	2.2 3.6		
		411, 412	13	SMG	1557.05	622.82	0.4	778.525 1245.64	0.5 0.8	P+PK ili P+1	31.1 49.8		
		409, 410	12	SMG	1084.41	433.76	0.4	542.205 867.528	0.5 0.8	P+PK ili P+1	21.7 34.7		
		408	10	SMG	868.47	347.39	0.4	434.235 694.776	0.5 0.8	P+PK ili P+1	17.4 27.8		
		407	9	SMG	1082.77	433.11	0.4	541.385 866.216	0.5 0.8	P+PK ili P+1	21.7 34.6		
		224	2	U	1544.49	617.796	0.4	712.02	0.5	P+PK	14.2		
		UKUPNO					16564.38	6593.49		8206.64 12613.42			274.1 392.2

*Dvije površine predstavljaju min/max vrijednost zavisno od toga koji će se indeksi primjenjivati – propisani indeksi izgrađenosti su od 0.5 do 0.8)





12
13

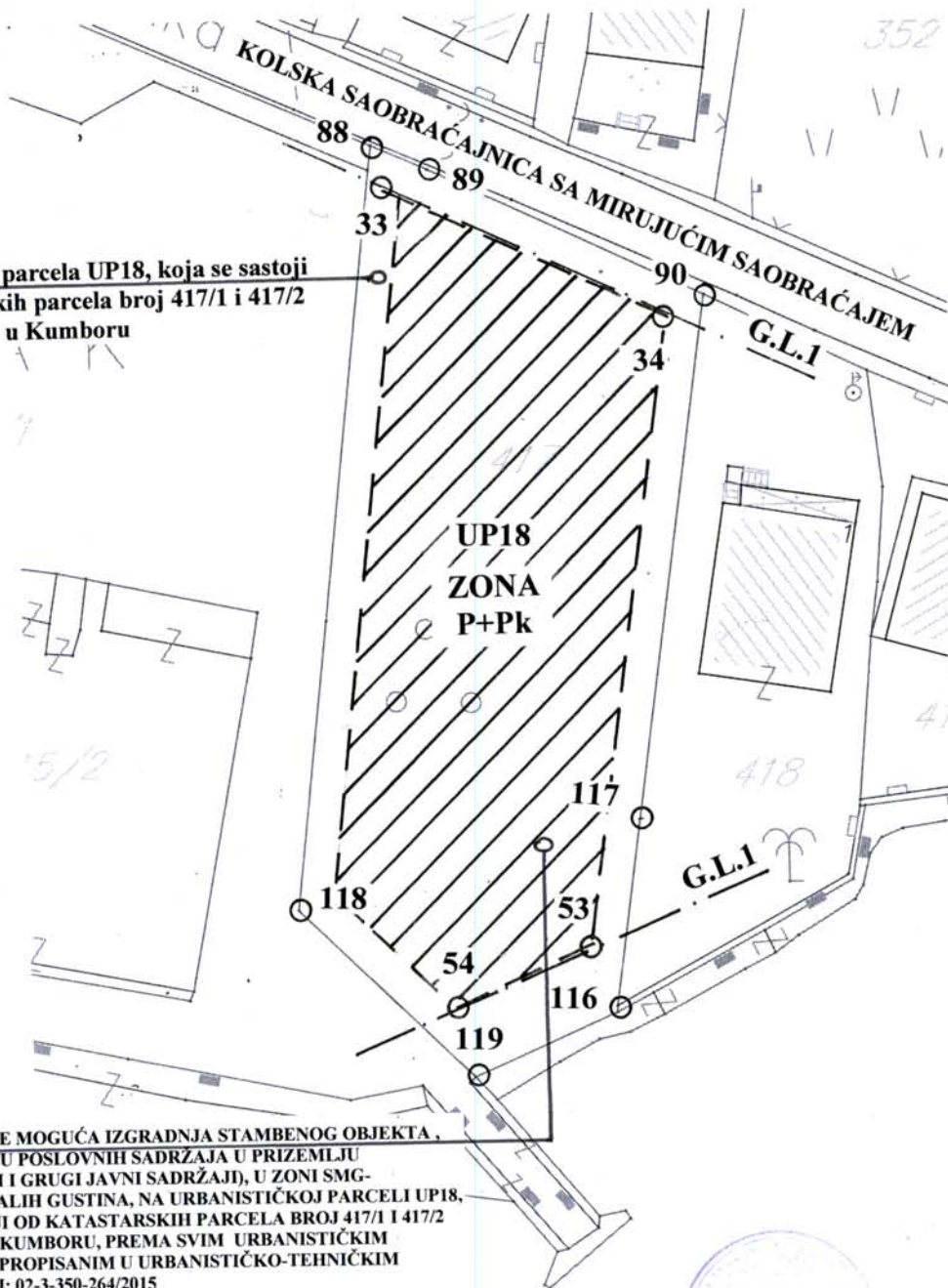
SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-264/2015 od 18.07.2015.godine

Na osnovu: Državne studije lokacije „Sektor 5“

(»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

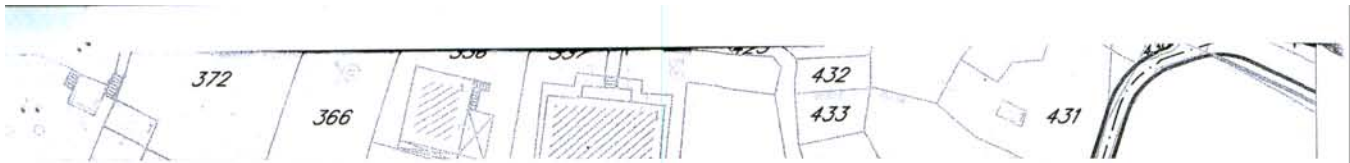
urbanistička parcela UP18, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor u Kumboru



ZONA U KOJOJ JE MOGUĆA IZGRADNJA STAMBENOG OBJEKTA, SA MOGUĆNOSĆU POSLOVNIH SADRŽAJA U PRIZEMLJU (UGOSTITELJSKI I GRUGI JAVNI SADRŽAJI), U ZONI SMG-STANOVANJE MALIH GUSTINA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP18, KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKIH PARCELA BROJ 417/1 I 417/2 K.O. KUMBOR U KUMBORU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-264/2015

SAMOSTALNI SAVJETNIK,
dipl.ing.arh.
Sanja Todorović

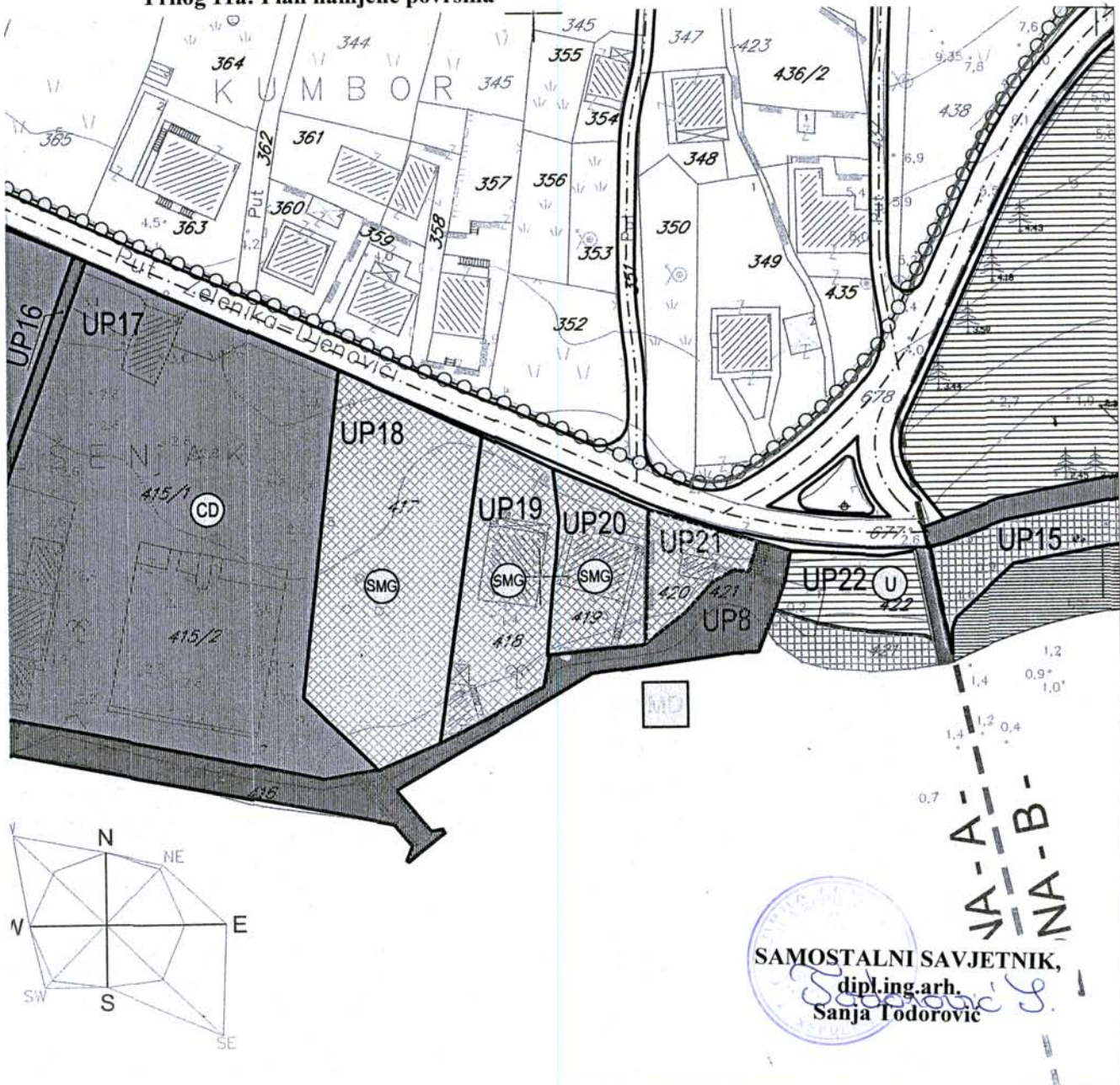




CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-264/2015
Herceg Novi, 18.07.2015.god.

Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)









Prilog 11a: Plan namjene površina








LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA K.O.
	GRANICA ZONA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP1	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
667	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	ZONA MORSKOG DOBRA

NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

	TURISTIČKO NASELJE
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANENE I PIĆA
	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

	STANOVANJE MALE GUSTINE
---	-------------------------

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

	CENTRALNE DJELATNOSTI
---	-----------------------

POVRŠINE ZA MJEŠOVITU NAMJENU

	MJEŠOVITA NAMJENA
---	-------------------



POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

	SPORT I REKREACIJA
---	--------------------

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

	VJERSKI OBJEKTI (CRKVA SVETE NEDELJE)
---	---------------------------------------

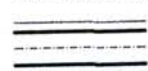

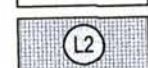
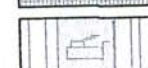
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

	PARK (JAVNA NAMJENA)
	PARK (OGRAĐENA NAMJENA)

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 1 <i>betonske i mješovito nasute plaže</i>
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 2 <i>šljunkovite plaže</i>
	PLAŽNI INFRASTRUKTURNI PUNKT
	OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM - LUNGO MARE
	KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA MIRUJUĆIM SAOBRAĆAJEM
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTE
	TRAJEKT



2
...



**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI**

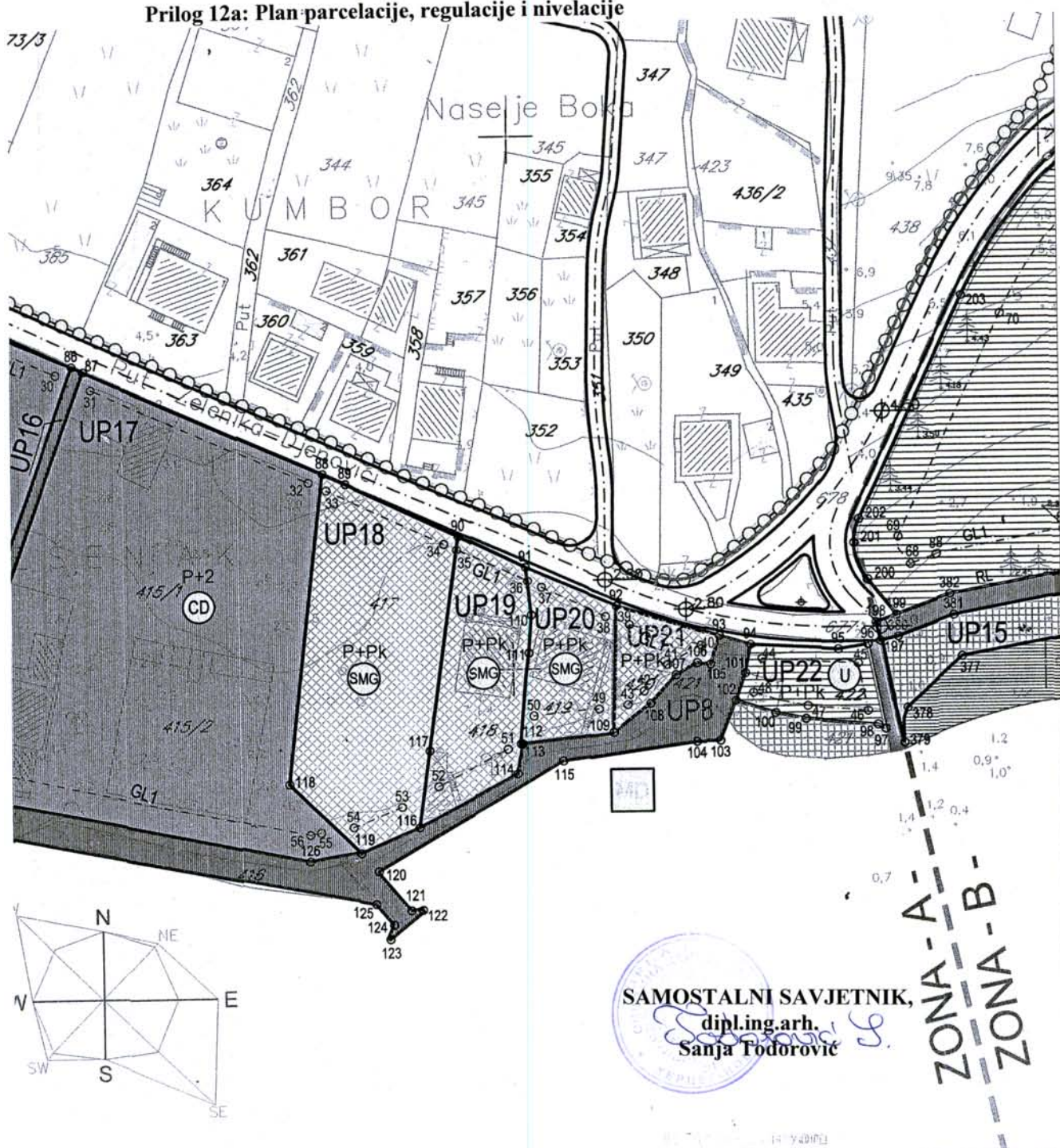
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora

Broj: 02-3-350-264/2015

Herceg Novi, 18.07.2015.god.











Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

Prilog 12a: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije






LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA K.O.
	GRANICA ZONA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP1	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
P+Pk	PROPIŠANA MAKSIMALNA SPRATNOST
667	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	ZONA MORSKOG DOBRA

NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

	TURISTIČKO NASELJE
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANENE I PIĆA
	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

	STANOVANJE MALE GUSTINE
---	-------------------------

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

	CENTRALNE DJELATNOSTI
---	-----------------------

POVRŠINE ZA MJEŠOVITU NAMJENU

	MJEŠOVITA NAMJENA
---	-------------------



POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

	SPORT I REKREACIJA
---	--------------------

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

	VJERSKI OBJEKTI (CRKVA SVETE NEDELJE)
---	---------------------------------------


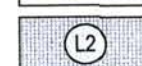
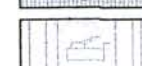
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

	PARK (JAVNA NAMJENA)
	PARK (OGRANIČENA NAMJENA)

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 1 <i>betonske i mješovito nasute plaže</i>
	DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 2 <i>šljunkovite plaže</i>
	PLAŽNI INFRASTRUKTURNI PUNKT
	OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM - LUNGO MARE
	KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

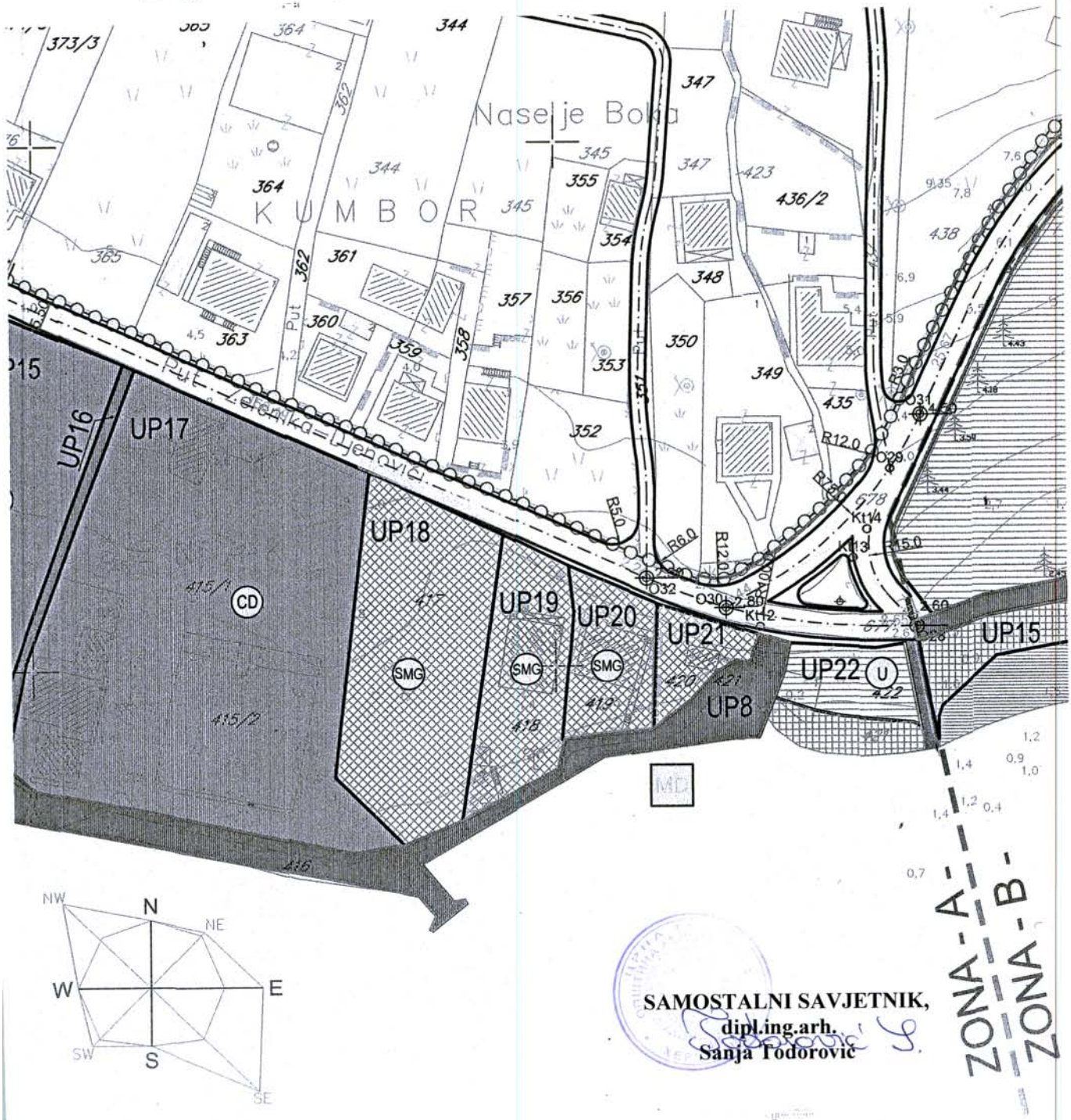
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA MIRUJUĆIM SAOBRAĆAJEM
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTE
	TRAJEKT



CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 -Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
 Broj: 02-3-350-264/2015
 Herceg Novi, 18.07.2015.god.

Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

Prilog 13a: Saobraćajna infrastruktura













2
3

LEGENDA

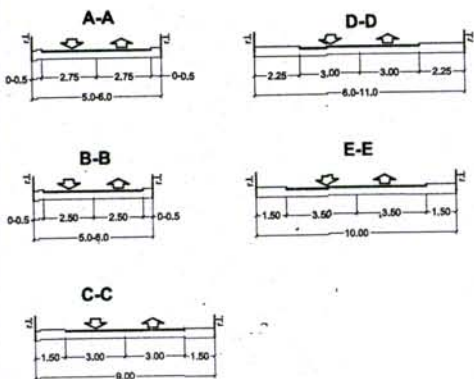
GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA NA MORU
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA K.O.
-  GRANICA ZONA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 667** BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  ZONA MORSKOG DOBRA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  SAOBRAĆAJNICA
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  MARINA
-  TRAJEKT

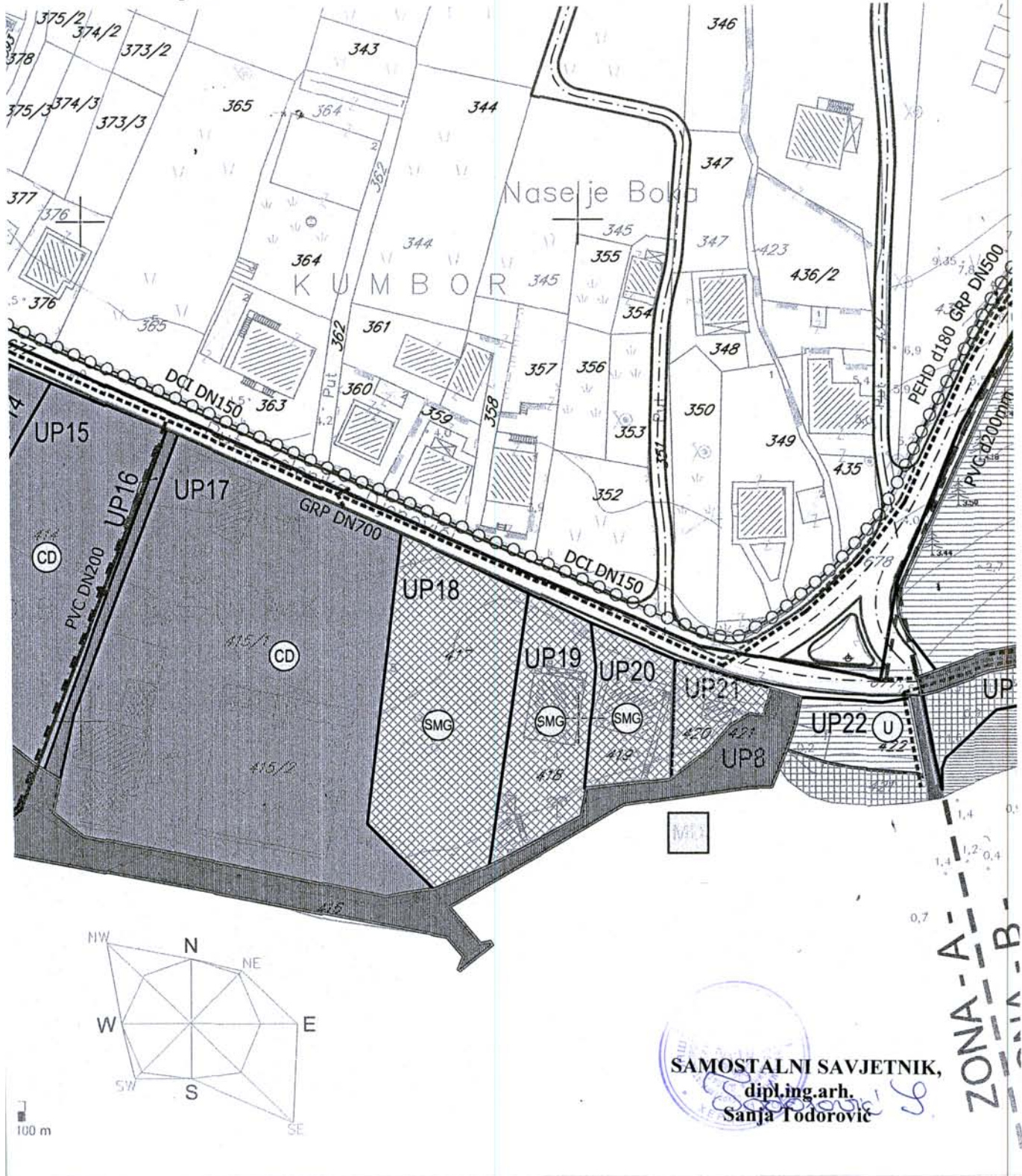
Poprečni profili



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-264/2015
Herceg Novi, 18.07.2015.god.









Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

Prilog 14a: Hidrotehnička infrastruktura


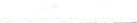


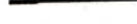







LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA NA MORU
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA K.O.
-  GRANICA ZONA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 667** BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  ZONA MORSKOG DOBRA

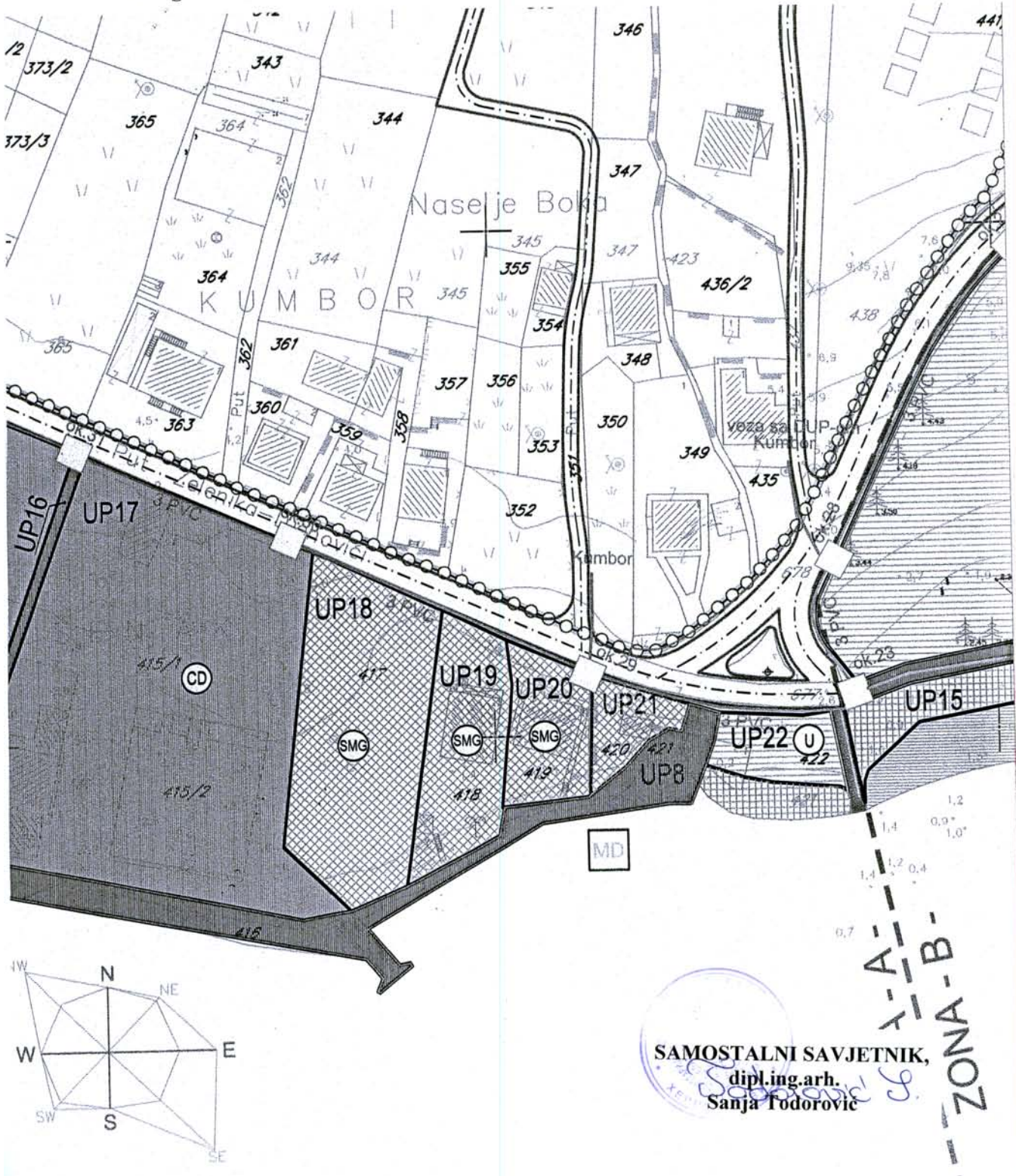
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  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 PUMPNA STANICA

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-264/2015
Herceg Novi, 18.07.2015.god.

Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)

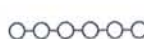







Prilog 16a: Telekomunikaciona infrastruktura


















LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA K.O.
	GRANICA ZONA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP1	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
667	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	ZONA MORSKOG DOBRA

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 TK OKNO



CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG NOVI

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

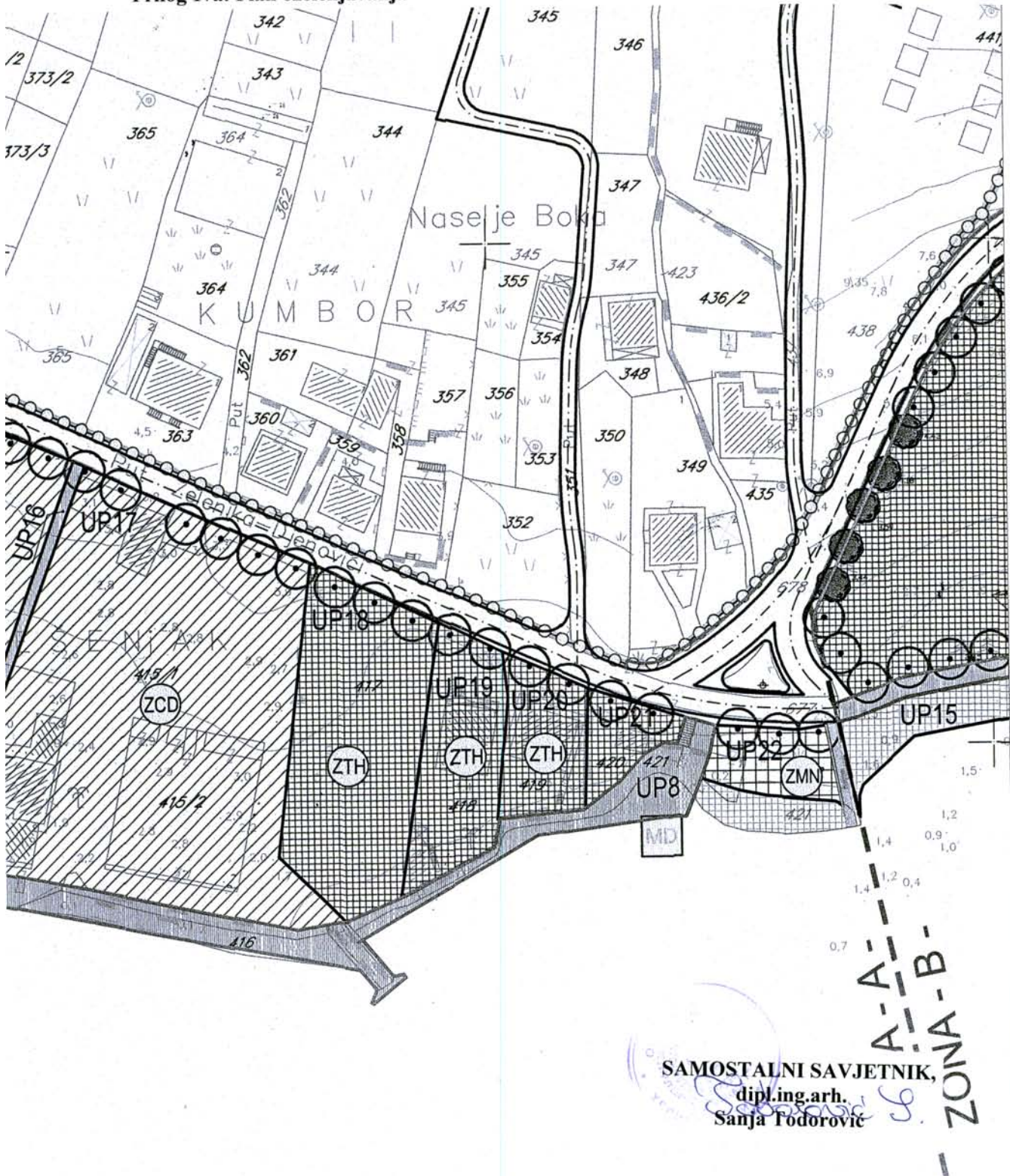
-Odjeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora

Broj: 02-3-350-264/2015

Herceg Novi, 18.07.2015.god.

Izvod iz Državne studije lokacije „Sektor 5“ (»Sl. list CG«, op. prop. br. 50/12 i 60/12)






Prilog 17a: Plan ozelenjavanja







LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA



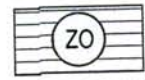


-  GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA NA MORU
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA K.O.
-  GRANICA ZONA

-  PRISTANIŠTE
-  OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJIMA
-  MARINA
-  POTOK
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  VISOKOKVALITETNO DRVEĆE ZA OČUVANJE

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

-  PARK
-  DRVORED

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

-  ZELENE POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENE POVRŠINE UZ OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE
-  ZELENE POVRŠINE UZ OBJEKTE STANOVANJA MALIH GUSTINA
-  ZELENE POVRŠINE VJERSKIH OBJEKTA
-  ZELENE POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI



..
..



ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА Д.О.О.
Улица 10. Октобарског Брда 3
Микро-регион: 323-1470-98, 310-168-18
ГРБ: 02293198 - 130-3031-4096-7
e-mail: vodovod@tkn.com.me
www.vodovodtkn.com.me

Број: 05-1636/15
Херцег Нови, 12.6.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 15 JUN 2015				
УЛ.БРОЈ	БРОЈ	К.О.З.Н.А. (ШИФР)	ПРИМ.	ОБЈЕДНОСТ
	02-3-350-	264/2015-	1/2	

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине

Д.О.О.“КЛИКОВАЦ“, Подгорица

ПРЕДЛОГ број 02-1636/15 од 10.6. 2015 ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

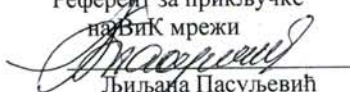
На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта, са могућношћу пословних садржаја у приземљу (угоститељски и други јавни садржаји), у зони СМГ-становане малих густина, на урбанистичкој парцели УП 18, која се састоји од катастарских парцела бројева 417/1 и 417/2 све к.о. Кумбор у Кумбору и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-264/2015 од 5.6.2015.,предлаже се :

- ❖ За планирану изградњу стамбено-пословног објекта, предвидјети прикључак PEHD DN 50 mm (унутрашњи пречник) са DCI цјевовода DN 150 mm из постојећег прикључног окна;
- ❖ Цијев полагати у ров 0,30 x 0,60 m,у слоју пијеска(фракције 0-4 mm), d = 10cm и након полагања PEHD DN 50 mm цијеви,са уграђеним потребним фазонским комадима треба нанети слој пијеска преко цијеви, дебљина слоја d =10cm;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети водомјерно окно са уграђеним ливено жељезним поклопцем у које ће се смјестити :
 1. централни водомјер DN 50 mm (ИНСА) преко кога ће се везати и планирана хидрантска мрежа;
 2. водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно ;
 3. водомјери DN 19 mm (ИНСА) за сваку пословну јединицу посебно ;
- ❖ Будући да главни канализациони колектор није завршен, као прелазно рјешење предлаже се изградња водонепропусне септичке јаме ;
- ❖ Уколико се у пословном простору планира ресторан, предвидјети сепаратор масти и нечистоћа ;
- ❖ У прилог вам достављамо ситуацију терена ,са оријентационо учртаним мјестом прикључења .

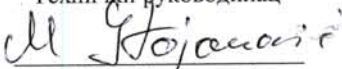
Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви


Референт за прикључке
на ВНК мрежи


Љиљана Пасујевић
дипл.инг.арх.

Технички руководиоца

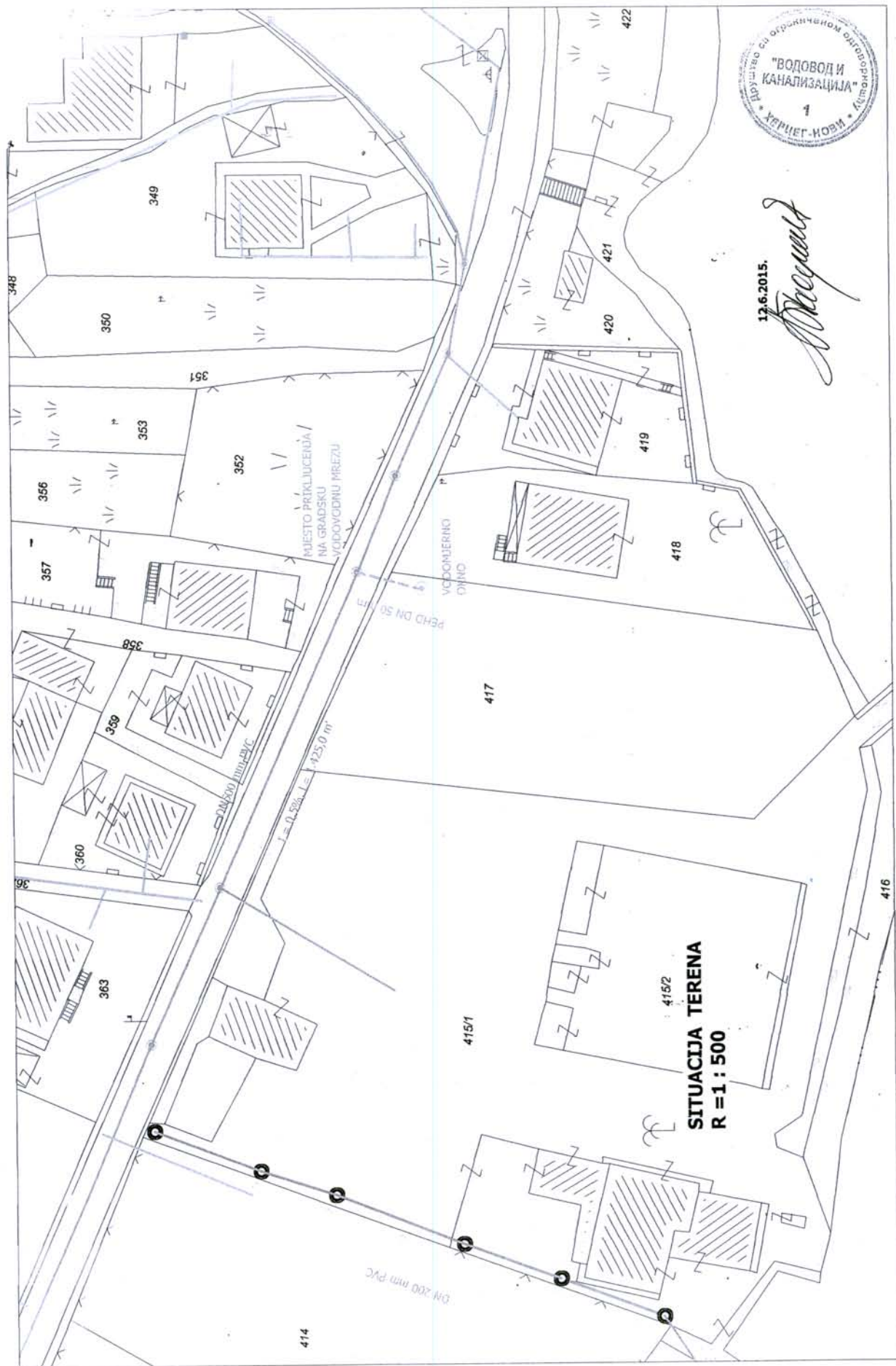

Мића Стојановић
дипл.инг.грађ.

Директор


Јелена Баковић
инг.грађ.







12.6.2015.
Stjepan

SITUACIJA TERENA
R = 1 : 500



..

..

.

.

Crna Gora
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.
br. 02-3-327-70/2015
Herceg Novi, 19.06.2015.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu D.O.O. „Klikovac“, u vezi utvrđivanja vodnih uslova za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta, na osnovu čl.114, 115. i 116. Zakona o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, 32/11 i 47/11) i čl.196. Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list RCG“, br. 60/03 i 32/11) donosi

R J E Š E N J E
o utvrđivanu vodnih uslova

I - UTVRĐUJU SE investitoru D.O.O. „Klikovac“ iz Podgorice (ID broj: 0000002191601), u postupku pripreme tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadne vode iz stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP18 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 417/1 i 417/2 K.O. Kumbor, Opština Herceg Novi, sledeći vodni uslovi:

- 1.² 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 nanose štete i oštećenja i da se ne pogoršava postojeći vodni režim. Investitor je dužan da, eventualne štete nastale kao posledica izvedenih radova ili nekompletnih rješenja nadoknadi, a njihove uzroke otkloni o svom trošku. Ovo 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 ovlašćenog projektanta;
5. Da dostavi Odluku organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju o imenovanju odgovornog projektanta i vršiocu unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
6. Da od nadležnog Ministarstva dostavi licence za projektovanje za odgovornog projektanta i za vršioca unutrašnje i tehničke kontrole tehničke dokumentacije;
7. Da se pribavi saglasnost D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi o dozvoli priključenja na gradski vodovod;

Uslovi za odvodnju otpadne vode:

- 7.1. **Ukoliko se odvođenje otpadne vode iz stambenog objekta želi riješiti izgradnjom septičke jame :**
 - 7.1.1. Septička jama mora biti vodonepropusna, dimenzionisana i locirana u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
 - 7.1.2. U skladu sa čl. 37. Odluke o odvođenju fekalnih voda sa područja opštine Herceg Novi (Sl. list. RCG-Op. Prop,br.34/04) septička jama mora biti udaljena najmanje 1,5 m od susjedne parcele i na nižem nivou od cijevi vodovodne mreže;
 - 7.1.3. Veličinu septičke jame odrediti putem hidrauličkog proračuna količine otpadnih voda i odrediti vrijeme pražnjenja septičke jame.
 - 7.1.4. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop,br.07/09 i 35/09) septička jama ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
 - 7.1.5. Ukoliko se u poslovnom prostoru planira restoran, predvidjeti separator ulja i nečistoća
- 8.2. **Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz stambenog objekta želi riješiti izgradnjom sopstvenog uređaja 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. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop,br.07/09 i 35/09) uređaj za prečišćavanje otpadne vode ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
 - 8.2.3. Kvalitet efluenta nakon prečišćavanja mora zadovoljiti vrijednosti parametara definisanih 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.45/08,09/10, 26/12 i 52/12) i standardima MEST EN 12566-1:2009 („ Sl list CG“ br. 16/09) i MEST EN 12566-3:2009 („ Sl list CG“ br. 82/09);
 - 8.2.4. 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 i kategorizaciji površinskih

- i podzemnih voda („Sl.list Crne Gore“, br.02/07);
- 8.2.5. Potrebno je priložiti ateste i garancije funkcionalnosti (uputstva za rad i upotrebu i garanciju proizvođača o kvalitetu vode koja se ispušta) fabrički proizvedenog uređaja za prečišćavanje otpadne vode (čl. 8stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.51/08...34/11);
- 8.2.6. Otpadne vode se ne ispuštaju u vodotoke pri proticaju koji nizvodno od mjesta ispuštanja otpadnih voda ne može obezbijediti opstanak i razvoj nizvodnih biocenoza, 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)), ukoliko se reciklira otpadna voda i koristi kao tehnička (npr. navodnjavanje zelenih površina, hlađenje, ispiranje..) predvidjeti uklanjanje patogenih bakterija zbog spriječavanja pojave zaraze. (član4. stav 1 tačka 8 Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br.48/08);
- 8.2.7. 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 (čl.25,26, 30, 31, 32 i 33 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, („Sl.list Crne Gore“, br.45/08, 09/10));
- 8.2.8. Projektnom dokumentacijom potrebno je obraditi dispoziciju otpadnih materija i mulja iz procesa prečišćavanja (član6. stav 1.tačka 3. alineja 5 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 (Sl.list CG br.07/08)
- 8.2.9. U skladu sa čl. 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl. list. CG-Op. Prop.br.07/09 i 35/09) septička jama ne smije biti locirana u zaštitnom pojasu čija širina pored lokalnih puteva iznosi 10 m, a pored nekategorisanih 5 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

8. 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, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, radi rješavanja zahtjeva D.O.O. „Klikovac“, u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za pripremu tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadnih voda iz stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP18 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 417/1 i 417/2 K.O. Kumbor, Opština Herceg Novi. Uz zahtjev dostavljena je slijedeće dokumentacija :

- kopija kopije plana katastarskih parcela br. 417/1 i 417/2 K.O. Kumbor, od 07.05.2015. god., izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija lista nepokretnosti-prepis 514 za K.O. Kumbor, br.109-956-3552/2015 od 08.05.2015.god. izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija odgovora na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova br.05-1636/15 od 12.06.2015;
- kopija predloga urbanističko-tehničkih uslova br 02-3-350-264/2015 od 05.06.2015. god, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju.

U postupku rješavanja zahtjeva, ovaj Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi iz čl.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 odredaba čl. 114. 115. i 116. Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Rok važenja vodnih uslova određen je u skladu sa članom 114. stav3 Zakona o vodama. Kvalitet efluenta je određenim važećim standardima.

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;
- Dosije;
- Arhivi.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
ZA ZAŠ.ŽIV.SREDINE
Kovačević Aleksandar
dipl.inž.eroziije

Kovačević



SEKRETAR

arh. MLADEN KADIĆ, dipl.ing.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-231-111/2015
Herceg Novi, 18.06.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi rješavajući po zahtjevu d.o.o. „Klikovac“, Podgorica, u okviru procedure izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta sa mogućnošću poslovnih sadržaja u prizemlju (ugostiteljski i drugi javni sadržaji) na urbanističkoj parceli UP 18, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG“ - opštinski propisi, broj 07/15), člana 8. stav 10. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG“ – opštinski propisi, broj 07/09, 35/09) te uvida u DSL „Sektor 5“ („Sl. list CG“, broj 50/12 i 60/12) izdaje

SAOBRAČAJNO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, sa mogućnošću poslovnih sadržaja u prizemlju (ugostiteljski i drugi javni sadržaji), na urbanističkoj parceli UP 18, koja se sastoji od katastarskih parcela 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor u Kumboru

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Postojeće stanje

Glavna prilazna saobraćajnica do urbanističke parcele UP18 je opštinski put Zelenika - Đenovići, zemljište označeno kao katastarska parcela 677 k.o. Kumbor. Priklučenje lokacije na postojeći opštinski put je direktno. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelete postojećeg puta te betoniranje prilazne rampe unutar rigole (ivičnog pojasa kolovoza).

Planirano stanje

Urbanistička parcela UP 18 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 417/1 i 417/2 k.o. Kumbor, nalazi se u okviru zone SMG - stanovanja malih gustina, na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta.

Širina zaštitnog pojasa servisnog puta – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije iznosi 3 m.

Parkiranje i garažiranje vozila planirano je unutar granica urbanističke parcele, a prema sljedećim uslovima iz tekstualnog dijela DLS-a:

- za planirano stanovanje: 1.4 PM/stanu
- za ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice,
- za trgovinu (supermarketi, hipermarketi, šopingmolovi): 1PM na 66 m² BRGP,
- za trgovinu (butici, piljare, male trgovačke radnje, itd): 1PM na 30 m² BRGP,
- za poslovanje i administraciju 1PM na 70m² BRGP.

Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50 (2.30) x 5.00 (4.80)m. Parkiranje vozila moguće je planirati i u podrumskoj etaži ili kombinacija parkiranja na parceli i garaži.

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija.

Regulacija površinskih voda u okviru granica parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na prilaznu saobraćajnicu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Glavni projekat dostaviti ovom Sekretarijatu na izdavanje saobraćajne saglasosti za priključenje objekta na opštinski put.

Dostavljeno:
- ~~Obradivaču~~
(Sanji Todorović),
- u dosije,
- arhivi.

Samostalni savjetnik

Branko Prelević, dipl.inž.saob.

Sekretar

arh. Mladen Kadić, dipl. inž.

