



Crna Gora
Opština Herceg Novi

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA REKONSTRUKCIJU
STAMBENOG OBJEKTA**

D U P: NJIVICE
(»Sl. list CG«, op. prop. br 26/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: ULJAREVIĆ PERO

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 17.08.2015. 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: **02-3-350-326/2015**
Herceg Novi, 17.08. 2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta, u zoni stanovanja srednjih gustina, na lokaciji:
urbanistička parcela UP 8, koja se sastoji od katastarske parcele broj 5828/5 K.O.
Sutorina, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana NJIVICE (»Sl. list CG«, op.
prop. br. 26/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Uljarević Pero iz Herceg Novog.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 05.05.2015. godine, pod br.: 02-3-350-326/2015.

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 Detaljni urbanistički plan Njivice ("Sl. list CG", op. prop. Br26/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 5828/5 k.o. Sutorina od 17.06.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br.1987 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5417/2015 od 15.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Uljarević Pero isključivi vlasnik katastarske parcele broj 5828/5 k.o. Sutorina, u površini od 400m² kao i vlasnik objekta 1 –» porodična stambena zgrada« koji je izgrađen na istoj, bez tereta i ograničenja.
 - Odobrenje za građenje broj 04-Up/1-2079/83 od 23. Septembar 1985.g.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana NJIVICE (»Sl. list CG«, op. prop.br.26/12).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje fizičkih structura", na predmetnoj parceli postoji objekat, upisane spretnosti S+(suterren+).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni SS - stanovanja srednje gustine, poglavlje 6.2. Uslovi za izgradnju objekata u zoni srednjih gustina.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u zoni **IV a.**
- Uvidom u kartu 3b: inženjersko - geološka karta i hidrogeologija, ista je u **KAT. E1.2** za koju važi:
 - litološki opis: blokovi, odlomci i drobina vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobin, krečnjačka breča, oštrobridna zrna vezana krečnjačkim vezivom ili laporovitom glinom
 - nagib terena: 10 - 20 stepeni
 - dubina do vode: 1,5 - 4,0m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: veća od 20 N/cm³
 - seizmičnost: VII
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi - bura, jugo sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP8** iznosi **P= 400.07m²**, prema prilogu: Plan parcelacije i preparcelacije. **UP8** definisana je koordinatnim tačkama urbanističke parcele br. 14,15,16,17,18,19,20,24,13.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije i preparcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 8 P = 400.07m ² odgovara k.p. broj 5828/5 K.O. Sutorina		
13.	y = 4699595.1149	x = 6542372.3642
14.	y = 4699592.9099	x = 6542367.3141
15.	y = 4699595.9965	x = 6542365.7502
16.	y = 4699604.0871	x = 6542361.6511
17.	y = 4699612.5731	x = 6542357.3699
18.	y = 4699620.4251	x = 6542371.2207
19.	y = 4699622.1266	x = 6542374.2084
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 8 Plan parcelacije i preparcelacije 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 **11 i 12.**
- ***R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na skici plana lokcije
- Minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele je **2.5m**
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj

situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete 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 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 SS-srednjih gustina stanovanja
- Tabelarni prikaz za predmetne lokacije, urbanističke parcele UP 8 – zona SS-srednjih gustina stanovanja

Br. UP	Površina UP m ²	BGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
8	400.07 m ²	160m ²	Kp max=0.4	480m ²	Ki max.=1.2	S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15 stepeni	stanovanje

* 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).

* Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

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

- za spratnost	P+2+Pk:	13,50m;
- za spratnost	P+2:	12,00m;
- za spratnost	P+1+Pk:	9,50m;
- za spratnost	P+1:	8,00m;
- za spratnost	P+Pk:	5,50m;
- za spratnost	P:	4,00m;

Postojeći individualni stambeni objekti, smjernice ako se postojeći objekat zadržava i vrši rekonstrukcija važe ove smjernice:

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli. Suterenske i podrumске etaže ne ulaze U obračun BGP objekta.

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana. Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad potojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP. Ukoliko su indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti veći od planom zadatih, objekat se zadržava u postojećim gabaritima.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa, shodno Zakonu i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

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 (izvod iz PPOHN ili iz novog DUP-a):

- **Krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-30 stepeni. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice ili mediteran crijep;
- **Istak vijenca objekta** – od 0,20 m – 0,30 m (od ravnih pročeljih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kamena 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 valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.
 - Ako se objekat nalazi na 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 objekta 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 iskazanu u metrima.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

1.
 - **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
 - Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1.5m prema regulacionoj liniji, do 1.80m prema bočnim susjedima. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.
 - **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.
 - **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 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) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
 - 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):**
 - 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.
 - Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
 - Potreban broj parking mjesta za UP8 prikazan je u sledećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Postojeće stanovanje	1 PM/ 1 stan
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan
Poslovanje i administracija	1PM/30m2 BRGP
Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja - apartmani	1,5M/dva apartmana

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Maksimalno dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi

je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 2,5m od granice urbanističke parcele.

- 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;
- U prilogu se ne 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 JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za 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, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, 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, skica plana lokacije, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Direkcije za saobraćaj Vlade CG.
- 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) **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 JT uslova.**

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

arh. Milanka Curović dipl.ing.

SEKRETAR

arh. Mladen Kadić dipl. ing.

DOSTAVITI:

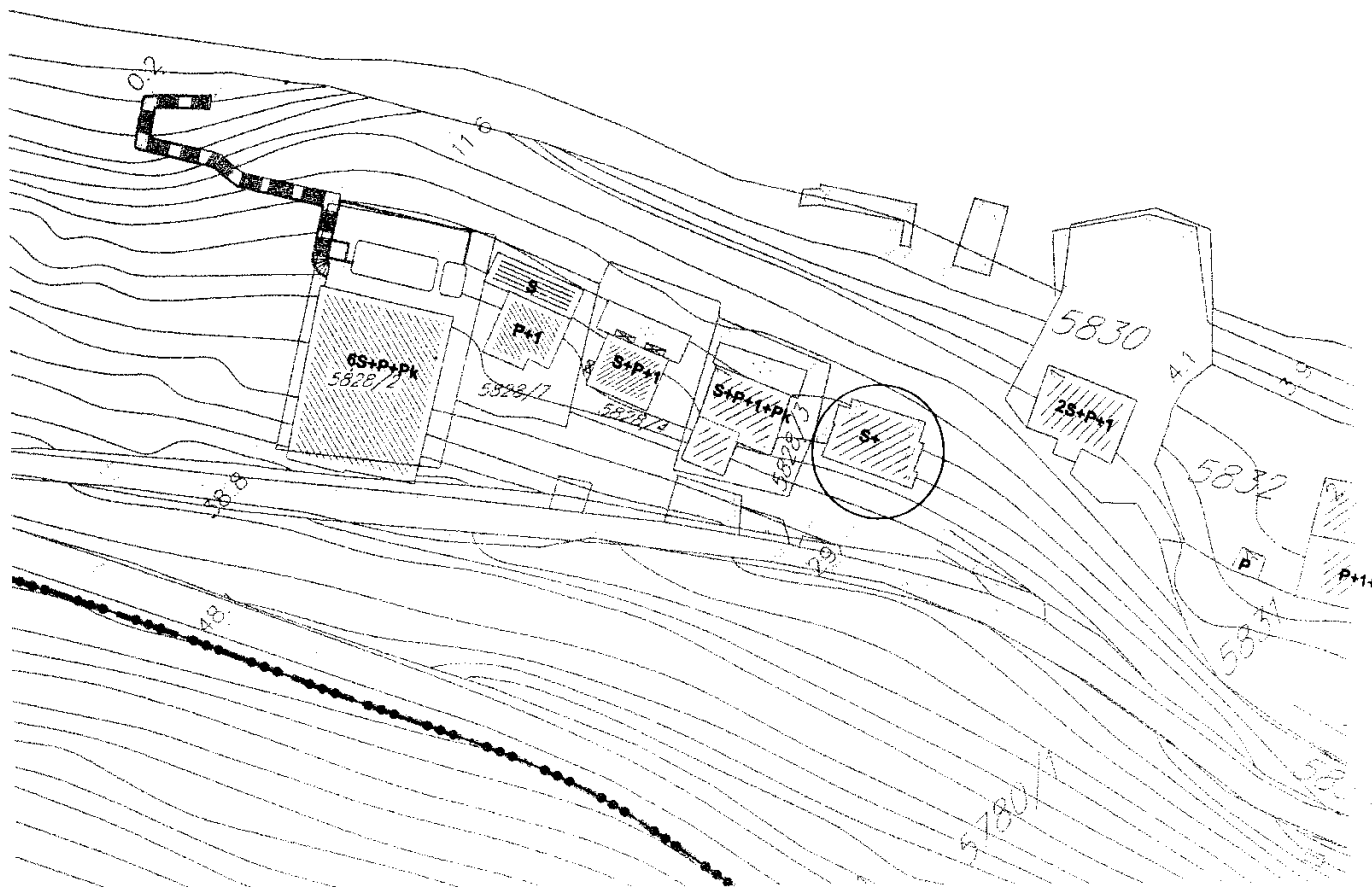
- Imenovanom,
- Uljarević Pero,*
- Njegoševa 45,*
- Herceg Novi,*
- Sekretarijatu, ✓
- Inspekcijama,
- Arhivi.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(»Sl.list CG « op.prop. br. 26/12)

Prilog: Postojeće stanje fizičkih struktura

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Milanka Čurović
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(»Sl.list CG » op.prop. br. 26/12)

Prilog: Postojeće stanje fizičkih struktura
- legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
M. Čurbović
Arh. Mlanka Čurbović, dipl.inz.

S suteran

+P prizemlje

+1 sprat

+Pk potkrovlje

+ ravna ploča

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12

od 06.08.2012

Ovjerava obrađivač plana

Ovjerava odgovorni planar

Ovjerava predsjednik Skupštine

Ovjerava predsjednik Opštine

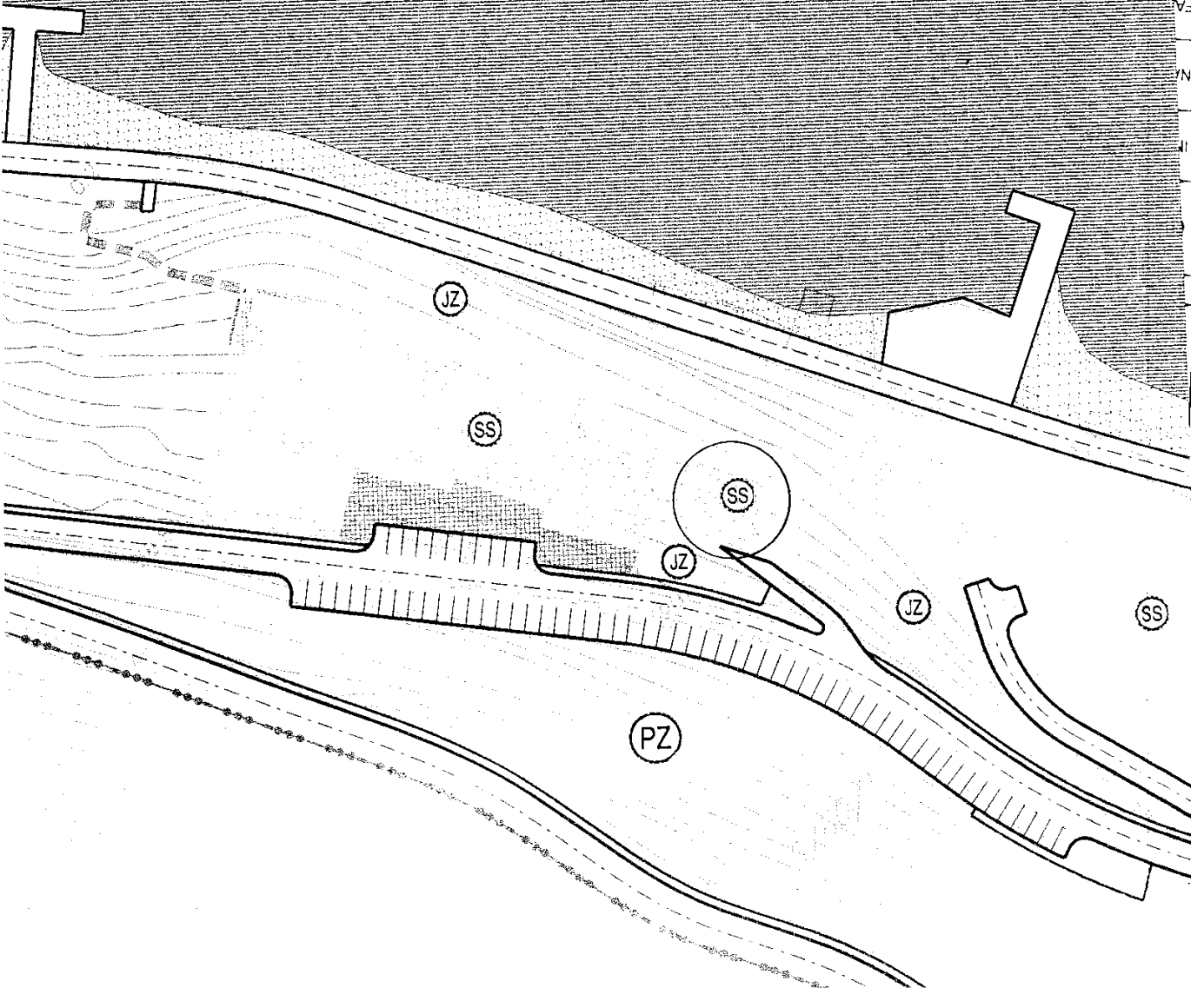
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: Detaljni urbanistički plan N.M.V.I.C.
(za SI list OC u op. prop. br. 26/12)

Prilog: Namjena površina

SAMOOSTALNI SAVJETNIK I

Am. Miroslav Čučević, dipl. ing.



ZONE

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 ciji nagib prelazi 15°

T1

turisticki sadržaji - "HOTEL RIVIJERA"
kp max= 0.2
ki max = 0.8
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+2+Pk ili S+P+3
za terene ciji nagib prelazi 15°

T2

turisticki sadržaji - TURISTICKO NASELJE
kp max= 0.2
ki max = 0.8
max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+2+Pk ili S+P+3
za terene ciji nagib prelazi 15°

SR

SPORT I REKREACIJA - teniski tereni

JZ

JAVNE ZELENE POVRŠINE

PZ

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

ZO

ZELENILO OKUCNICA

JAVNI PROSTOR

PLAŽA

HERCEGOVA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(»Sl.list CG « op.prop. br. 26/12)

Prilog: Namjena površina - legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Milanka Čurović
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG" broj 26/12
od 06.08.2012

Ovjerava obradu i izradu plana

Ovjerava odgovornost za plan

Ovjerava predsjednik Opštine

Ovjerava predsjednik Opštine

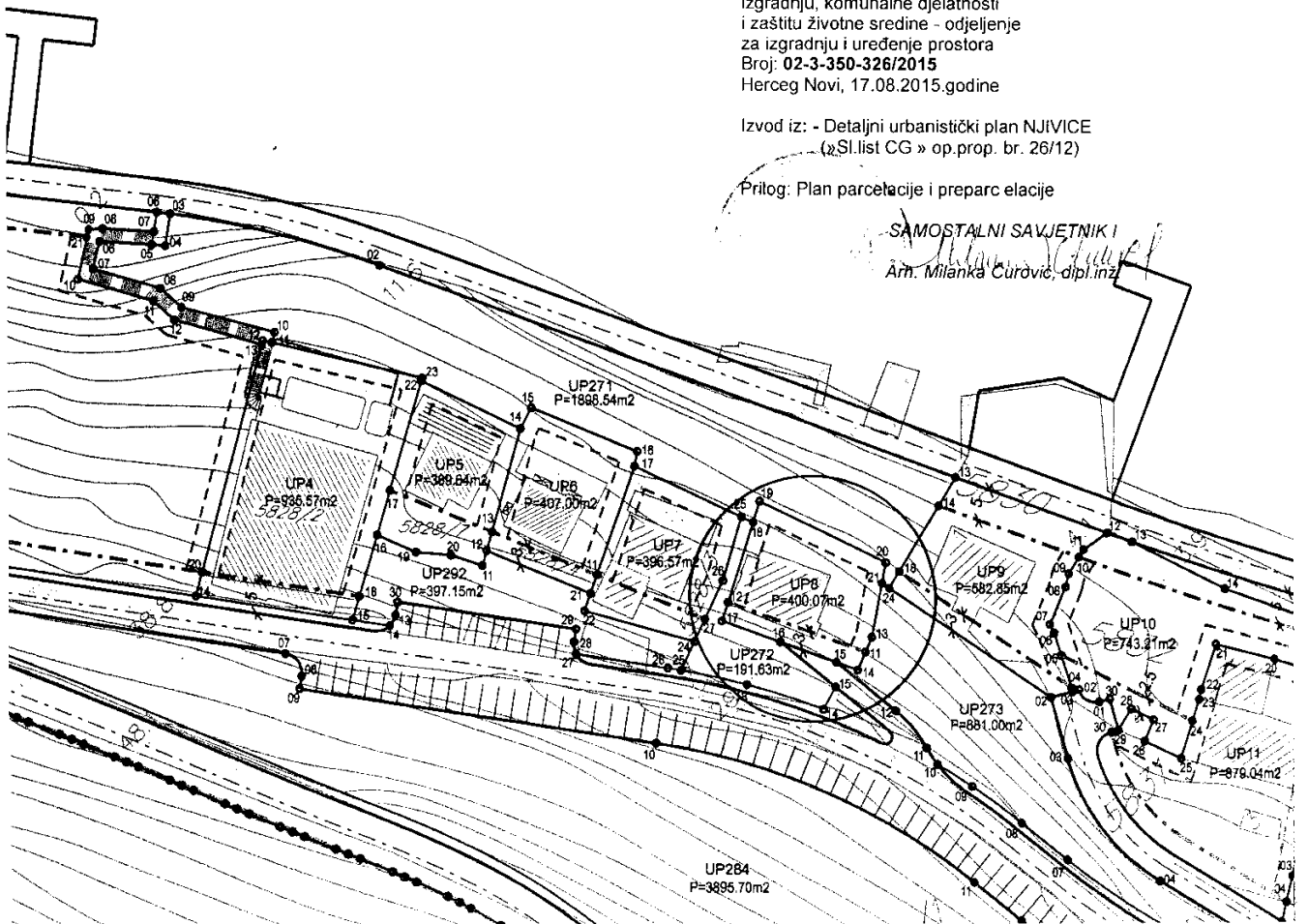
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(2.Sl.list CG » op.prop. br. 26/12)

Prilog: Plan parcelacije i preparcelacije

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Čuravac, dipl.inž.



UP	URBANISTICKA PARCELA
---	GRADJEVINSKA LINIJA
---	GRANICA URBANISTICKE PARCELE
o12	KOORDINATNE TACKE URBANISTICKIH PARCELA I GRADJEVINSKIH LINIJA

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje,
 izgradnju, komunalne djelatnosti
 i zaštitu životne sredine - odjeljenje
 za izgradnju i uređenje prostora
 Broj: 02-3-350-326/2015
 Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
 (»Sl.list CG« op.prop. br. 26/12)

Prilog: Plan parcelacije i preparcelacije
 - legénda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Odluka o donošenju plana "Sl. list CG o.p." broj <u>26/12</u> od <u>05.08.2012</u>
Ovjerava obradivač plana <u>[Signature]</u>
Ovjerava odgovorni planer <u>[Signature]</u>
Ovjerava predsjednik Skupštine <u>[Signature]</u>
Ovjerava predsjednik Opštine _____

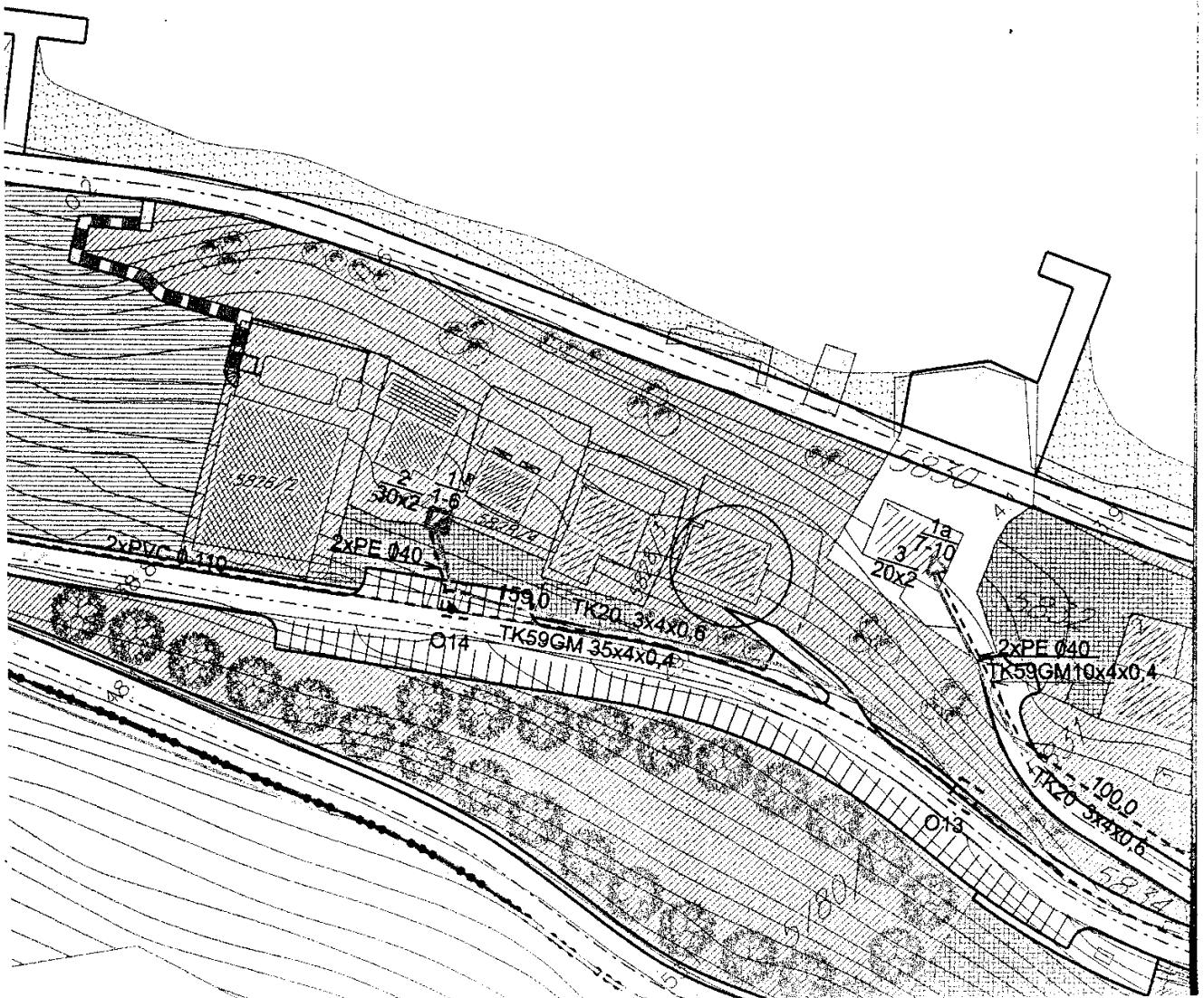
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(»Sl.list CG « op.prop. br. 26/12)

Prilog: TT mreža - planirano stanje -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milaňka Ćurović, dipl.inž.



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: 02-3-350-326/2015
Herceg Novi, 17.08.2015.godine

Izvod iz: - Detaljni urbanistički plan NJIVICE
(»Sl.list CG « op.prop. br. 26/12)

Prilog: TT mreža - planirano stanje -
- legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Milanka Curović
Arh. Milanka Curović, dipl.inž.



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

Odluka o donošenju plana

"Sl. list CG o.p." broj 26/12
od 06.08.2012

Ovjerava obrađivač plana

Ovjerava odgovorni planer

Ovjerava predsjednik Skupštine

Ovjerava predsjednik Opštine

VODOVOD I

11 0 AUG 2015

02-3-350-326/2015-1/1
Uljanović

Broj:05-2433/15
Herceg Novi, 07.08.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
ULJAREVIĆ PERO
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2433/15 od 04.08.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 8 koju čini katastarska parcela broj 5828/5 k.o. Sutorina u Njivicama i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-326:2015 od 31.07.2015.god, konstatuje se:

- ✧ Postojeći objekat priključen je gradsku vodovodnu mrežu priključnom cijevi DN 20 mm i registrovanim vodomjerom Šp-300489;
- ✧ Za planiranu rekonstrukciju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Postojeće priključno okno proširiti i izvesti u skladu sa svim 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) i vodomjeri DN 19 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno,
- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena kanalizaciona infrastruktura, pa se kao rješenje predlaže izgradnja vodonepropusne septičke jame.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janjušević
dipl. ing. građ.

Tehnički rukovodilac

Miča Stojanović
dipl. ing. građ.



Direktor

Jelena Đaković
struk. ing. građ.