

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**

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

- Odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora

Broj: **02-3-350-342/2015**

Herceg-Novi, 09.07.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Opštine Trstenik, a po punomoćniku Šinik Dejanu iz Herceg Novog, Njegoševa br.186, 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 i uređenje prostora Opštine Herceg-Novi izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta (pružanje usluga ishrane i pića), u zoni U-površine za pružanje usluga ishrane i pića, na urbanističkoj parceli UP22, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 422 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.

Paraleno sa izradom infrastrukture, izvodit će 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 422 k.o. Kumbor u Kumboru od 13.05.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Prepis lista nepokretnosti 110 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-1829/2015 od 16.03.2015. godine, kojim se dokazuje da je Opština Trstenik isključivi korisnik katastarske parcele broj 422 k.o. Kumbor u Kumboru;
- Geodetski snimak katastarske parcele broj 422 k.o. Kumbor u Kumboru izrađen dana 27.04.2015.godine od strane "GEODATA" D.O.O. Herceg Novi, sa upisanim podacima o teretima i ograničenjima "morsko dobro".

**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.11a-Plan namjene površina, utvrđeno je da se predmetne parcele nalaze u **zoni A, odnosno zoni "površine za turizam", podzona "U-površine za pružanje usluga ishrane i pića";**
- Tekstualnim dijelom **Državne studije lokacije "Sektor 5" ("Sl. list CG", broj 50/12 i 60/12),** poglavlje 3.1.5. Pravila za uređenje površina i građenje objekata, strana 74., odnosno

3.1.5.1. Pravila za parcele sa namjenom turizma, dati su opšti uslovi za parcele sa namjenom U-površine za pružanje usluge ishrane i pića, a to su:

**Pravila za parcele sa namjenom U-površine za pružanje usluge ishrane i pića**

Ove namjene su predviđene u zoni A, na urbanističkim parcelama 2 i 22.

Katastarska parcela	Br. urb. prcele	Namjena urb. parcele	Površina urb. parcele m2	Planirana zauzetost max m2	Max index zauzetosti	Planirani BGP max M2	Max index izgrađenosti	Max planirana spratnost	Min br PM na parceli
422	22	U	330.65	100.00	0.3	150	0.45	P+Pk ili P+I	6
224	2	U	1544.49	617.796	0.4	712.02	0.5	P+Pk	28

Na parceli je obavezno obezbjediti parkiranje za korisnike ugostiteljskog objekta to prema kriterijumu:

restorani (na 100 m2) \_\_\_\_\_ 12 pm (4-20 pm)

**B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA - po zahtjevu broj: 02-3-350-342/2015 od 11.05.2015. 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/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
- 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 1970 mm

**NAPOMENA:** Sve vrijednosti su date načelno, jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi prilikom projektovanja objekata kroz izradu geomehaničkog elaborata.

**2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:**

- površina urbanističke parcele UP22 u zoni A, odgovara površini većeg dijela katastarske parcele broj 422 k.o. Kumbor i iznosi **P=330.65m<sup>2</sup>**, prema poglavlju 6.7.PLAN: tabelarni prikaz planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama. 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, za parcele u zoni A, C i D.

- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguća izgradnja turističkog objekta (pružanje usluga ishrane i pića), u zoni U-površine za pružanje usluge ishrane i pića, na urbanističkoj parceli UP22, zona A, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 422 k.o. Kumbor u Kumboru, a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima. Zona za gradnju je definisana građevinskim linijama.;

- regulaciona i građevinska linija precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije, zadatim koordinatnim tačkama 44, 45 i 46, 47, 48.

**KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE**

94	6549044.60	4699404.08
95	6549061.01	4699403.14
96	6549066.56	4699403.98
97	6549069.63	4699388.00
98	6549068.24	4699388.79
99	6549054.80	4699389.95
100	6549049.15	4699391.11
101	6549043.58	4699398.74
102	6549041.70	4699393.56

**KOORDINATE GLI**

44	6549046.70	4699401.46
45	6549064.69	4699400.47
46	6549066.42	4699391.45
47	6549055.16	4699392.43
48	6549044.98	4699395.11

**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 **U- površine za pružanje usluge ishrane i pića**, poglavlje 3.1.5. Pravila za uređenje površina i građenje objekata, strana 74., odnosno 3.1.5.1. Pravila za parcele sa namjenom turizam, ( što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova ), a koji se odnose na:

-**namjena objekta:** turistički objekat - pružanje usluge ishrane i pića

Uslove koje moraju zadovoljiti turistički objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija turističko-ugostiteljskih objekata (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG", broj 63/11 i 47/12)).

-**Kp max= 0.3** (Kp-maksimalni indeks zauzetosti), odnosno prema tabelarnom prikazu 100.00 m<sup>2</sup>,

-**Ki max=0.45** (Ki-maksimalni indeks izgrađenosti), odnosno prema tabelarnom prikazu 150.00,

-**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 – minimalni broj parking mjesta: 6 odnosno, prema kriterijumu:

restorani (na 100 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ 12 pm (4-20 pm)

- **prizemlje** je nadzemna etaža čija je kota poda za stambene objekte max 1.00, a za poslovne max 0.2 m 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 stambene etaže do 3.5m, za poslovne etaže do 4.5m
- **visinska regulacija** definisana je **maksimalnom spratnošću**.
- **krovovi** mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovim ravima i krovim 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

##### *Materijali obrade:*

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (spoljni zidovi moraju obezbijediti 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 ravnih pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijeva. 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;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima

##### *Arhitektonsko oblikovanje:*

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. 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 krovim 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, lođa 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 – **minimlni broj parking mjesta: 6**, odnosno, po kriterijumu:  
restorani (na 100 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ 12 pm (4-20 pm)
- kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem 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 obezbjediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.
- 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. U slučaju 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:*

- Uvidom u prilog br.17-Plan ozelenjavanja, evidentno je da se predmetna parcela nakazi u zoni ZMN-zelene površine uz objekte mješovite namjene, za koju je u tekstualnom dijelu DSL , na strani 133. precizirano u poglavlju 2. Zelenilo uz objekte mješovite namjene (stanovanje i servisi-prodaja i usluge):  
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 predvidjeti 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 cvijetova i plodova, tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih 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, Crategus 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 selloviana, 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. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG;
3. U skladu sa članom 115. stav 29. Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br.27/07, 73/10, 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 ovog Sekretarijata.

#### **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.

- Poboľšanje 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 osvjetljenje), 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-trežničkih 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, Revizija (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 Geodetskom snimku katastarske parcele broj 422 k.o. Kumbor, R-1:250 od 27.04.2015.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 D.O.O. »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,**  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**  
Vladimir Gardašević, dipl.ing.grad.

**DOSTAVITI:**

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

**SEKRETAR,**  
arh. Mladen Kadić, dipl.ing.