

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**  
 Sekretarijat za prostorno planiranje,  
 izgradnju, komunalne djelatnosti i  
 zaštitu životne sredine  
 Broj: **02-3-350-360/2015**  
 Herceg-Novi, **19.06.2015.** godine

Rješavajući po zahtjevu D.O.O. KRUŠO Herceg Novi , na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14), člana 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop.br.37/12), te uvida u **Prostorni plan Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god. ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/09)**, Sekretarijat za prostorno planiranje , izgradnju , komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine , Opštine Herceg-Novi izdaje

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju "porodične stambene zgrade", maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katarstarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin u Herceg Novi.**

#### **A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

##### **1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 56/9 k.o. Trebesin od 12.05.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Situacija terena katastarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin , R-1:250, koja je izrađena od strane " GEO & Arh Project " d.o.o. Podgorica od novembra 2014 . godine;
- Original Izvod lista nepokretnosti br.753 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj:109-956-3763/2015 od 13.05.2015. godine, kojim se dokazuje da je D.O.O.KRUŠO iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin u površini od 846 m<sup>2</sup>, sa uknjiženim pravom službenosti kolskog i pješačkog prolaza na k.p.56/7 kao poslužnog dobra u korist k.p.56/1,56/5,56/6,56/9,56/10 kao povlasnih dobara , na osnovu izjave ovj. U H.Novom pred notarom Marić Tam.dana 08.05.2015.god.pod.UZZ 378/2015.

##### **2. PLANSKA DOKUMENTACIJA:**

- Predmetna parcela je u zahvatu **Prostornog plana Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god. ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/09)**;
- Uvidom u grafičke priloge pomenutog plana: karta 4.-Namjena prostora utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi **u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama.**
- Članom 8. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br.07/09) je precizirano: "Za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbjeđen prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte,

urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu ovog Plana, u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C).”

- “Porodična stambena zgrada” je zgrada namjenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice”. (čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekta “Sl. list CG”, br. 51/08)

- izgradnja “porodične stambene zgrade” je u **zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, max. dozvoljene spratnosti od dvije nadzemne etaže (prizemlje+sprat ili prizemlje+potkrovlje)**

**Napomena:** shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena.

**U podzemne etaže se ubrajaju: podrum i suteran.**

- Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi: jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat, koji čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom (poglavlje 3.1.7. tačka 2 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

**B) USLOVI ZA IZGRADNJU PORODIČNE STAMBENE ZGRADE - po zahtjevu broj: 02-3-350-360/2015 od 13.05.2015. godine**

**1. PRIRODNI USLOVI:**

- litološki sastav: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane i nevezane naslage
- nagib terena: od 20 do 30 stepeni-za vezane stijene  
od 10 do 20 stepeni-za poluvezane stijene  
od 10 do 20 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 N/cm<sup>2</sup> i od 7 do 20 N/cm<sup>2</sup>
- intenzitet zemljotresa: IX (MCS)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 °C  
min. srednja mjesečna 8 °C  
max. srednja mjesečna 25 °C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm

**2. USLOVI PARCELACIJE I REGULACIJE:**

- površina urbanističke parcele odgovara površini predmetne katastarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin i iznosi **846 m<sup>2</sup>**, prema dostavljenom Izvodu lista nepokretnosti 753, izdatom od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3763/2015 od 13.05.2015. godine;
- prilaz katastarskoj parceli broj 56/9 k.o. Trebesin je sa pješačkog i kolskog prolaza (katastarska parcela broj 56/7 k.o. Trebesin), na koju se dolazi sa nekategorisanog opštinskog puta k.p.56/4 k.o. Trebesin ( koji se prema Odluci o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG”, op. prop. br.07/09 i 35/09) vodi kao “nekategorisani put”.
- u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **3.00 m**;
- u izgrađenim dijelovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi **2,50 m**, izuzetno **1,50 m** uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata;
- na skici plana lokacije je definisana **ZONA** u kojoj je moguće izgraditi “porodičnu stambenu zgradu”, maksimalne spratnosti od dvije nadzemne etaže, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin , a u skladu sa svim navedenim urbanističkim parametrima;

- regulaciona **R.L.** i građevinska linija **G.L.** precizirane grafički i numerički na skici plana lokacije

**Napomena (opšta definicija):** *Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.*

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT:

**-Oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije (što je precizno grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova), a koji se odnose na:**

- minimalnu površinu lokacije: **300 m<sup>2</sup>**;
- maksimalno dozvoljenu spratnost objekta: dvije nadzemne etaže – **P+1** (prizemlje+sprat) ili **P+Pk** (prizemlje+potkrovlje), sa mogućnošću formiranja jedne podzemne etaže, prema uslovima nagiba terena;
- max. dozvoljeni indeks izgrađenosti (količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama): **Ki=0.8 (max 500 m<sup>2</sup> BRGP)**;
- max. dozvoljeni indeks pokrivenosti (količnik izgrađene površine na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama): **Kp=0.4** ;
- max. broj stambenih jedinica: **4**;
- minimalno rastojanje objekta od granica susjednih parcela: **3.00 m**;
- namjena objekta: **prizemlje**-stanovanje  
**sprat ( ili potkrovlje )** – stanovanje

**Napomena:** shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi data je mogućnost formiranja jedne podzemne etaže – a prema uslovima nagiba terena.

**U podzemne etaže se ubrajaju: podrum i suteran.**

**- Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda podzemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2.40 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. Moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.**

**- Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran, a namjena može biti za garažiranje ili za ostale namjene ( stanovanje, poslovanje i ostalo). Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije (nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene).**

- najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- za objekat spratnosti **P+1: 8.00 m** (definisano u poglavlju 3.1.14. tekstualnog dijela prostornog plana);
- za objekat spratnosti **P+Pk: 5.50 m** (definisano u poglavlju 3.1.14. tekstuanog dijela prostornog plana );

- ukoliko objekat ima spratnost **P+Pk**: max. dozvoljeni nadzidak za potkrovlje je **1.50 m**

**- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm. Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.**

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazitkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

- **visina nazidka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja);

- **apsolutna visina objekta** (visina koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do sljemena objekta) proističe iz najveće dozvoljene visine pročelja objekta, oblika i veličine horizontalnog gabarita objekta (projektovano u okviru definisane zone, a u skladu sa navedenim urbanističkim parametrima), oblikovanja i nagiba krova (21 stepen – 30 stepen).

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### **Materijali konstrukcije:**

- **temelji:** armiranobetonski, definisani statičkim proračunom
- **zidovi:** betonski, opekarski blokovi, armirani beton, kamen, ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente ( da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu );
- **stubovi:** armirano betonski, obloženi kamenom;
- **meduspratna konstrukcija:** armirani beton

##### **Materijali obrade:**

*Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima proevladava stambena izgradnja niskih gustina, a naziv "ruralno" se odnosi prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta (poglavlje 3.1.6. tačka 4. tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi);*

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni u bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svjetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom ( tradicionalni pravougaoni slog );
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena zeleno ili bijelo, eloksirana ili PVC bravarija
- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana ( bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrada ) itd. minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima )
- **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 pročeljih 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 pokrivač:** kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;
- **oluci:** horizontalni od betona, a vertikalni od lima;
- **krov objekta:** ravan krov, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba 21 do 30 stepeni u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40 stepeni, ali samo ako takvih u cjelini već ima; krovni pokrivač primjeren podneblju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca. (Napomena: Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemeni krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°).

##### **Arhitektonsko oblikovanje:**

- izgled i kvalitet predmetne rekonstrukcije, odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije- po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0.8 do 1.0 (1.1), visine 1.0 do 1.3 (1.6)m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;

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

### *Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:*

- **kolski i pješački prilaz lokaciji** obezbjeđen je sa pješačkog i kolskog prolaza (katastarska parcela br.56/7 k.o. Trebesin) , na koji sa dolazi sa nekategorisanog opštinskog puta k.p.56/4 k.o. Trebesin , koji je prema Odluci o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG”, op. prop. br. 07/09 i 35/09) definisan kao “nekategorisani put”);
- **parkiranje i garažiranje vozila** u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbjediti na predmetnoj urbanističkoj parceli. Kod formiranja parking prostora koristiti sistem upravnog ili kosog parkiranja u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi **2,50 x 5,00 m**. Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz ovog plana iznosi **1,4 PM/stambenoj jedinici**;
- 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
- ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od: **2.00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. 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
- preporučuju se odrine sa pergolama iznad terase i oko kuće
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije
- glavni kolektor za evakuaciju pale i otekle atmosfere vode su prirodna korita
- ograda prema javnoj površini max. visine 1,50 m; materijal-ograđivanje kamenim zidom i čelikom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40 do 60 cm, a čelična ograda od 90 do 110 cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija; ograđivanje izvesti isključivo unutar katastarske parcele
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele

### *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

- **sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na predmetnoj lokaciji:**
- za zelene vrste oko kuća preporučuje se primjena autohotnih vrsta sadnica;
- za ozeljenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju ( wisteria sinensis );
- koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa ( oblika krošnje ), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;
- izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske reakcije kod ljudi

## 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) 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 (Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi).

#### **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, sunce, 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, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). 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 visoka 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, fluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla ) i antropogenih činilaca ( sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohotne vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika 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 i 39/13) 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., i 89. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 81/08). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe Reviziji.
4. 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), 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, pri izradi teh. dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom), kao i Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja, ukoliko se planira izgradnja podrumске etaže kao podzemne (shodno članu 7. Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07)).

### 10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na situaciji terena katastarske parcele broj 56/9 k.o. Trebesin, R=1:250 od novembra 2014.godine;
2. Izvodi iz grafičkog priloga **Prostornog plana Opštine Herceg-Novi za period do 2020. god.** ("Sl. list CG", **op. prop. br. 07/09**), karta 4.-Namjena prostora;
3. Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, br: 05-1565/15 od 08.06.2015. god. );
4. Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova izdato od strane ovog Sekretarijata, br: 02-3-327-67/2015 od 17.06.2015. god. ;
5. Uslovi za izgradnju izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Opštine Herceg Novi;
6. Tehničke preporuke EPCG, koji su dostupni na sajtu EPCG.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Tanja Bećir dipl.ing.arh.

*Tanja Bećir*



SECRETAR

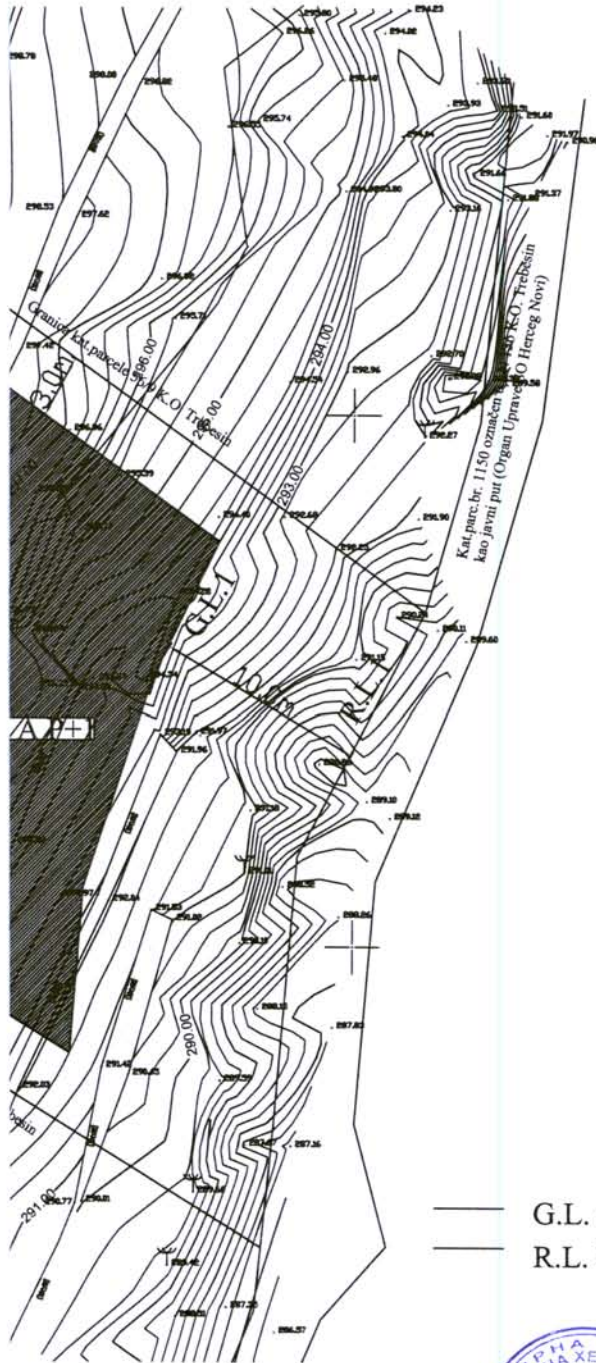
arh. Mladen Kadić dipl.ing.

### DOSTAVITI:

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

# "TREBESIN"

("Sl.list CG, op.pr." br. 07/09),  
anistička parcela koja se sastoji od kat.parcele



— G.L. Građevinska linija  
— R.L. Regulaciona linija

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
**Tanja Bećir**, dipl.ing.art.  
*Bećir*

Izradio: Geo & Arh Projekt

703  
225

703  
200

703  
175

543  
200

4  
703  
150  
543  
225



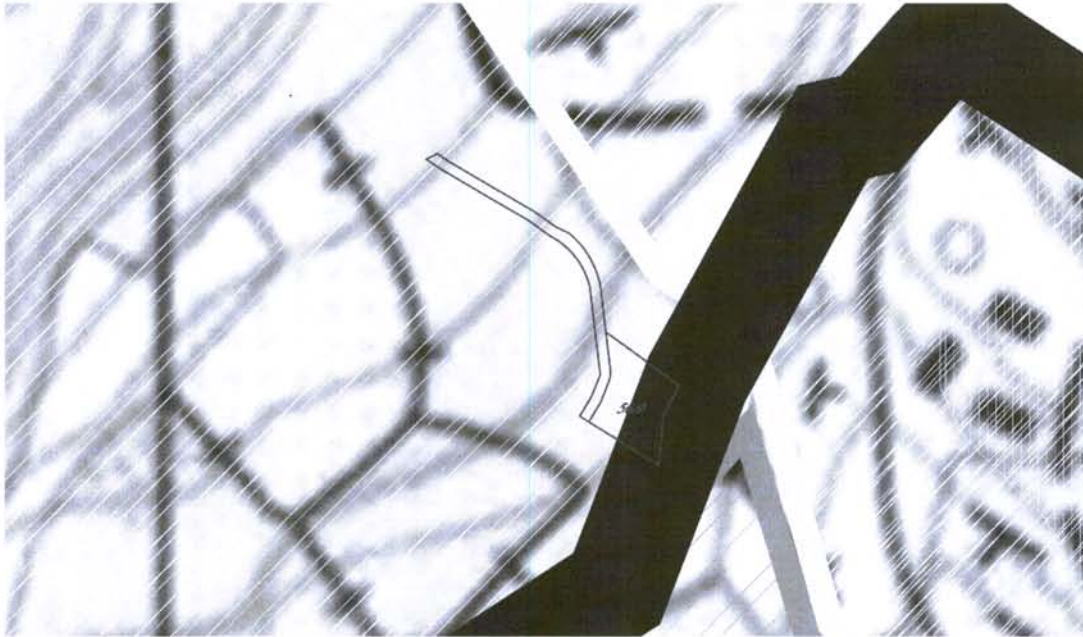
broj: 02-3-350-360/2015

Graficki prilog: Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020.godine

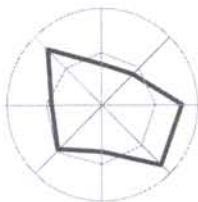
(" Sl. list CG o.p." br.7/09),

List broj 4 - NAMJENA PROSTORA,

Ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjernicama do 2020.godine, R 1:2500



□ kat.parc. br. 56/9 K.O. Trebesin






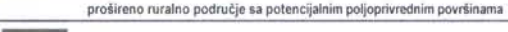























U Hercegu Novom, 28.05.2015. godine

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Tanja Bečić, dipl.ing.arh.

*Tanja Bečić*

LEGENDA:

-  urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera
-  ruralno područje sa pripadajućim poljoprivrednim površinama
-  prošireno urbano područje
-  prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama
-  turizam
-  poslovanje
-  proširene turističke zone
-  proširene poslovne zone
-  društvene djelatnosti (školstvo, zdravstvo...)
-  gradsko zelenilo u funkciji rekreacije
-  poljoprivredne površine
-  ostalo (šume, makije, krš i ostali neizgrađeni prostori)
-  građevinsko područje u PPPNMD
-  granica regionalnog parka "Orjen"
-  posebne lokacije
-  zaštićeno područje
-  prioritetne razvojne zone
-  područja prioriteta za uređenje zemljišta
-  granice Opštine Herceg Novi
-  granice Mjesnih zajednica
-  granice zahvata PP Područja posebne namjene za Morsko dobro
-  "brza" saobraćajnica
-  magistralni putevi
-  opštinski putevi
-  sanitarna deponija
-  fabrika za preradu otpadnih voda
-  urbana karika



Број: 05-1565/15  
Херцег Нови, 8.6.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 8.6.2015				
Орган/тежи:	Број	Арх.знак/информ.	Прилог	Врста/ност
	02-3-350-360/2015-1/1			

*Bećin Taru*

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

Д.О.О. „КРУШО“-ХЕРЦЕГ НОВИ

**ПРЕДМЕТ: ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО  
ВОДОВДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева број 02-1565/15 од 5.6.2015. год., за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације, за изградњу породичне стамбене зграде, максималне спратности од двије надземне етажe, у зони проширеног руралног подручја са потенцијалним пољопривредним површинама, на урбанистичкој парцели која се састоји од **катастарске парцеле број 56/9 к.о.Требесин** и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-360/2015 од 2.6.2015.год, констатује се :

❖ Да на овој локацији не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа.

**Достављено :**

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке  
на ВиК мрежи  
*Масовић*  
Љиљана Пасуљевић  
дипл.инг.арх.

Технички руководилац  
*М Стојановић*  
Мићо Стојановић  
дипл.инг.грађ.



Crna Gora  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.  
br. 02-3-327-67/2015  
Herceg Novi, 17.06.2015.god.

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući na zahtjev D.O.O. „Krušo“, a u vezi utvrđivanja vodnih uslova za odvođenje otpadnih voda i vodosnadbjevanja 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. „Krušo“ iz Herceg Novog (JMBG 000002100452) po u postupku pripreme tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadne vode i vodosnadbjevanja stambenog objekta, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele br. 56/9 K.O. Trebesin, Opština Herceg Novi, sledeći vodni uslovi:**

1. 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 način vodosnadbjevanja reguliše putem bistjerne ili drugog načina vodosnadbjevanja, obzirom da ne postoji izgrađena vodovodna mreža i da D.O.O „Vodovod i kanalizacija“ nije dala predlog načina vodosnadbjevanja, što se vidi iz odgovora na zahtjev za dobijanje vodovodnih i kanizacionih uslova br. 05-1565/15 dana 08.06.2015 god. ;

**Uslovi za odvodnju otpadne vode:**

**8.1. Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz objekta želi riješiti izgradnjom septičke jame :**

- 8.1.1. Septička jama mora biti vodonepropusna, dimenzionisana i locirana u skladu sa propisima za tu vrstu objekata;
- 8.1.2. U skladu sa čl. 37. Odluke o odvođenju fekalnih voda sa područja opštine Herceg Novi (Sl. list. RCG-op.prop. 34/04) septička jama mora biti udaljena najmanje 1,5 m od susjedne parcele i na nižem nivou od cijevi vodovodne mreže;
- 8.1.3. Veličinu septičke jame odrediti putem hidrauličkog proračuna količine otpadnih voda i odrediti vrijeme pražnjenja septičke jame.
- 8.1.4. 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.

**8.2. Ukoliko se odvodnja otpadne vode iz objekta želi riješi 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. Kvalitet efluenta nakon prečišćavanja mora zadovoljiti vrijednosti parametara i kategoriju recipijenta 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 Crne Gore“, br.16/09) i MEST EN 12566-3:2009 („Sl.list Crne Gore“, br.82/09) ;
- 8.2.3. 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);
- 8.2.4. Ukoliko se projektom predviđa ugrađivanje fabrički proizvedenih uređaja za prečišćavanje, potrebno je priložiti ateste i garancije njihove funkcionalnosti (čl.80

- stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br.51/08...34/11);
- 8.2.5. 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);
- 8.2.6. 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));
- 8.2.7. 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)
- 8.2.8. 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.
- 9 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 podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

### Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući na zahtjev D.O.O. „Krušo“, u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova, obratio se ovom Sekretarijatu pismenim podneskom u vezi utvrđivanja vodnih uslova za pripremu tehničke dokumentacije, potrebne za izdavanje vodne saglasnosti za odvođenje otpadne vode i vodosnadbjevanja stambenog objekta, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele br. 56/9 K.O. Trebjesin, Opština Herceg Novi. Uz zahtjev dostavljena je slijedeće dokumentacija ( na uvid):

- kopija plana kat. parc.br. 56/9 K.O. Trebjesin, od 12.05.2015. god., izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija lista nepokretnosti-prepis 753 za K.O. Trebjesin br.109-956-3763/2015 od 13.05.2015 god. izdat od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- kopija odgovora na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova br. br. 05-1565/15 dana 08.06.2015 god;
- kopija urbanističko-tehničkih uslova br 02-3-350-360/2015 od 02.06.2015. god, izdati od Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine.

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.erozije

*Aleksandar Kovačević*



SEKRETAR

*Mladen Kadić*  
Arh. MLADEN KADIĆ, dipl.ing.