



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA  
(individualni stambeni objekat)

DUP: Detaljni urbanistički plan »Topla«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br 27/03, 08/14)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA: Poznanović Božidar

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 31.08. 2015. godine



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za izgradnju objekata i uređenje prostora-  
Broj: 02-3-350-480/2015  
Herceg Novi, 31.08. 2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju individualnog stambenog objekta oznake S229, spratnosti Su+P+1,  
na lokaciji: urbanistička parcela UP 35 koja se sastoji od dijela katastarske  
parcele broj 1245/17 K.O. Topla , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana  
»Topla« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 27/03, 08/14).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Poznanović Božidar iz Herceg Novog (Trg Maršala Tita br. 8).
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 18.06. 2015. godine, pod br.: 02-3-350-480/2015.

### 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 "Topla" ("Sl. list CG", op. prop. br. 27/03, 08/14), član 4. Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl.list CG" op.prop. br. 35/09, 21/10).

### POSTOJEĆE STANJE :

#### • Dokumentacija – pribavljena po službenoj dužnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1245/17 k.o. Topla od 29.06.2015. god., izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, u formi originala, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 625 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5975/2015 od 25.06.2015. godine, kojim se dokazuje da je Poznanović Božidar upisan kao korisnik u obimu prava 1/1 na kat.parceli br. 1245/17 k.o. Topla, u površini od 669 m<sup>2</sup> (Livada 1.klase površine 67 m<sup>2</sup>, Dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, Porodična stambena zgrada površine 78 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 24 m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja;

#### • Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela nalazi se u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topla« (»Sl. list CG«, op. prop.br. 27/03, 08/14) i nalazi se u zoni st11 (zona kolektivnog stanovanja). Uvidom u grafički prilog »Generalno rješenje« utvrđeno je da na predmetnom dijelu kat.parcele br. 1245/17 K.O. Topla, od kojeg je formirana urbanistička parcela UP 35, nema izgrađenih objekata. U gore pomenutom grafičkom prilogu, na predmetnoj lokaciji, odnosno urbanističkoj parceli UP 35 koja je formirana od dijela kat.parcele br. 1245/17 k.o. Topla, planirani objekat prikazan je grafički (»markicom«), koja određuje njegov horizontalni gabarit, i on iznosi 10,00x7,00 m dok je vertikalni gabarit (maksimalna spratnost) takođe definisana, i iznosi: Su+P+1 (Suteren+Prizemlje+Sprat).

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni IX (MCS)**.
- Seizmička mikroneonizacija (karta 3): zona  $C_1^n$  – zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa ;
- Uvidom u kartu 3: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIIc** za koju važi:
  - odlomci I drobina vezani crvenicom I laporovitom glinom, krečnjačka breča, oštrogona zrna vezana krečnjačkim laporom ili laporovitom glinom ;
  - nagib terena:  $10^\circ-15^\circ$  ;
  - dubina do vode: 1.5-4.0 m ;
  - stabilnost terena: uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa I klizanju)
  - nosivost terena:  $>20 \text{ N/cm}^2$  ;
  - seizmičnost:  $Q_{\max}=0.16q$  ;  $Kc=0.08$
  - 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, maestral, sa velikim procentom tišina (41%).

### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Urbanistička parcela UP 35 formira se na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno od dijela kat.parcele br. 1245/17 k.o. Topla, koja zadovoljava uslov u pogledu veličine I oblika za lokaciju.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

#### Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 35 odgovara dijelu k.p1245/17 K.OTopla		
1.	y = 543 055,30	x = 701 111,50
2.	y = 543 059,90	x = 701 122,70
3.	y = 543 078,40	x = 701 115,90
4.	y = 543 073,90	x = 701 100,00
5.	y = 543 072,25	x = 701 099,80
6.	y = 543 064,05	x = 701 107,00
7.	y = 543 062,50	x = 701 105,35

- Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele je 2.5 m, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu inslocije I obrušavanja,
- Minimalno međusobno rastojanje regulacione linije (\*R.L.) i građevinske linije (\*G.L.) iznosi 3.5 m.
- **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 postojećeg 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

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topla" (»Sl. list CG«, op. prop. br. 27/03, 08/14). Smjernice za izgradnju stambenih objekata za navedenu zonu date su urbanističkim parametrima propisanim u tekturnom dijelu (poglavlje 9.) važeće planske dokumentacije na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:
  - minimalna površina lokacije za novoplanirane objekte iznosi 300 m<sup>2</sup> ;
  - za objekte obezbjediti kolski ili pješački prilaz ;
  - Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekata:
    - o max.dozvoljeni koeficijent izgrađenosti  $K_{i,max}=1.8$  ;  
( $k_{i,max}$ =količniku korisne površine objekta I površine lokacije) ;
    - o max.dozvoljeni indeks pokrivenosti  $i_{p,max}=0.4$  (iz PPOHN) ;
  - max.dozvoljeni vertikalni gabarit objekta:
    - o max.dozvoljena spratnost (definisana numerički za predmetnu lokaciju) I iznosi: Su+P+1 (Suteren-Prizemlje+Sprat) ;  
(definisana spratnost je maksimalna ali ne I obavezujuća-moguće je projektovati objekat manje spratnosti) ;
- \* **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda 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). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene (izvod iz PPOHN).
- \* **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 zapremine** 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+1** : **8,00 m**;
    - za spratnost **P** : **4,00 m**;

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

#### •Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1.Prirodni uslovi , kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju).Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

• **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** kosi krov, dvovodan ili razučeni nagiba od 21-26 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 ravan 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 kanalica ili mediteran crijep ;
- **Istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci** - horizontalni od betona ili kameni 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.

**5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:**

• **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 1.50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

• **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuju se sljedeće vrste:

Olea europaea –maslina

Laurus globulus – eukaliptus

Pittosporum tobira – pitospor

Punica granatum – šipak, nar

Cammelia japonica – kamelija

Rosmarinus officinalis – ruzmarin.

Za ozelenjavanje 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 da izazovu polenske alergije kod ljudi.

- **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 prepočuje 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 sprovesti 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, kvalitetu, 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) **Obezbjeđenja 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):**

- Zbog specifičnosti predmetne lokacije i njenog okruženja u kojem su stambeni objekti, kako individualni tako i kolektivni uglavnom bez direktnog kolskog prilaza parceli, parkirališta su formirana uz sabirne i stambeno-pristupne ulice. Na tim ulicama omogućena su parkiranja neposredno uz saobraćajne trake. Najbliži kolski prilaz koji je u neposrednoj blizini predmetne lokacije, moguće je ostvariti preko kat.parcele br. 1245/2 k.o. Topla, koja se odvaja od »Njegoševe ulice« kat.označene kao kat.parc. br. 2575 k.o. Topla, i koja služi kao pristupna ulica za okolne kolektivne i individualne stambene objekte. Plato iznad stambene zgrade kat.označene kao kat.parc. br. 1245/32 k.o. Topla, koji je takođe označen kao kat.parcela br. 1245/2 k.o. Topla, takođe se koristi kao parking površina za okolne objekte. Parkiranje je moguće vršiti i na uređenom parkiralištu ispred zgrade »pošte« kao i neposredno uz »Njegoševu« ulicu. Pješački prilaz predmetnoj lokaciji moguće je ostvariti preko kat.parcele br. 1245/18 k.o. Topla označenom u LN 1441 (nekategorisani put), u sukorišćenju podnosioca zahtjeva u obimu prava 1/3.

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Ekelektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate



od ovog Sekretarijata ( po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama ( „Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .

**Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.**

## **8. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( “Sl.list CG”, o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje 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 važeće planske dokumentacije tj DUP “Topla” (prilozi Generalno rješenje, Namjena površina, Parcelacija, Regulacija, Nivelacija, Hidrosistemi-planirano stanje, Elektromreža-planirano stanje, TT

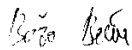
mreža-planirano stanje, Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2422/15 od 20.08.2015. godine.

- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

- **Napomena:**

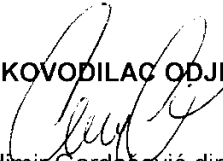
**Shodno odgovoru DOO »Vodovod i kanalizacija« br: 05-2422/15 od 20.08.2015. godine, Investitor je dužan da pribavi saglasnot prolaska komunalne infrastukture kroz privatne parcele.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**



Božo Bećir spec.sci.grad.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA**



Vladimir Gardasević dipl. ing. građ.

**DOSTAVITI:**

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



**SEKRETAR**

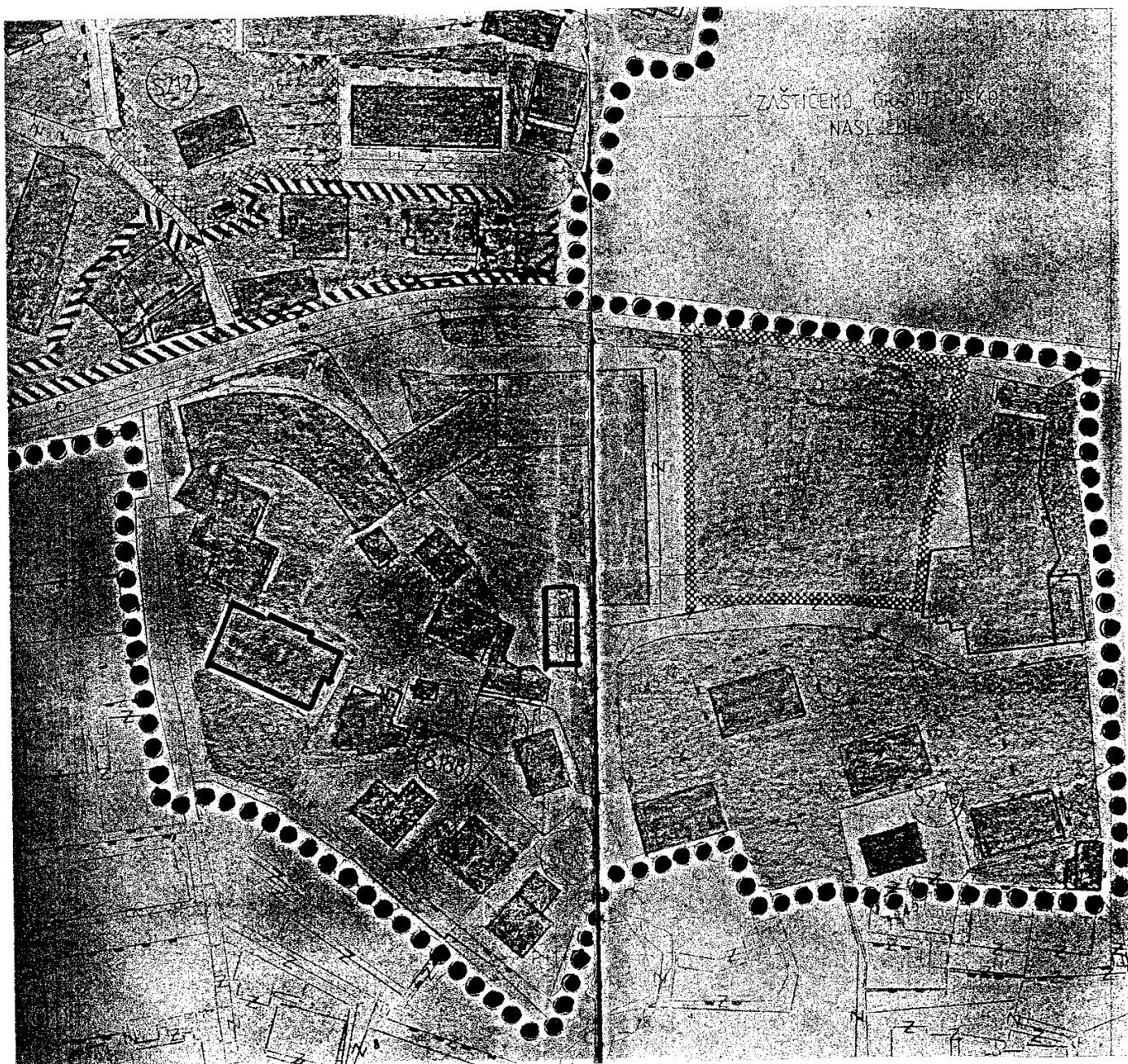
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

Broj: 02-3-350-480/2015

Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi

Generalno rješenje

R = 1 : 1000



□ kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.

Legenda:



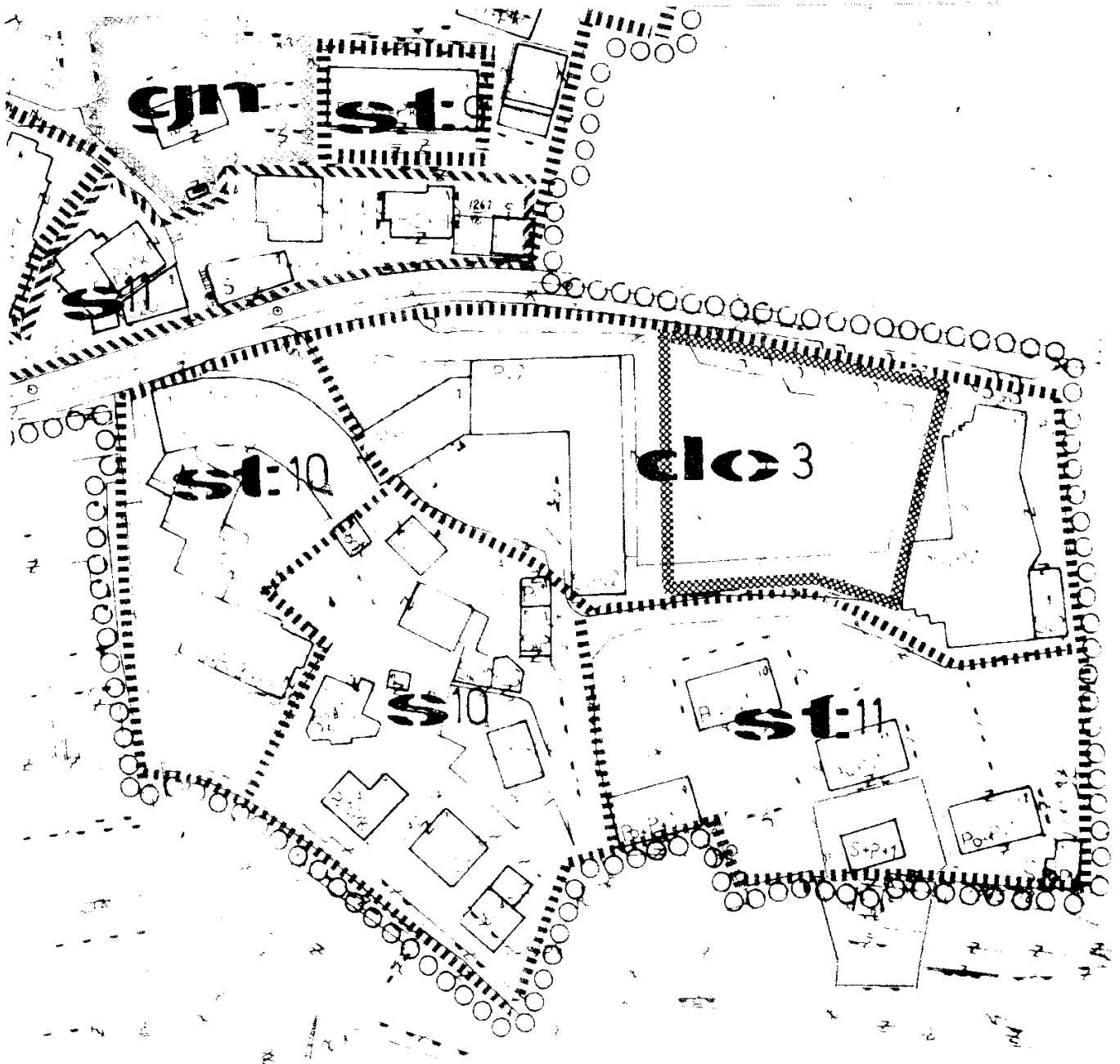
PLANIRANI OBJEKTI



Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi

Plan namjene površina

R = 1 : 1000



□ kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.

Legenda:

st

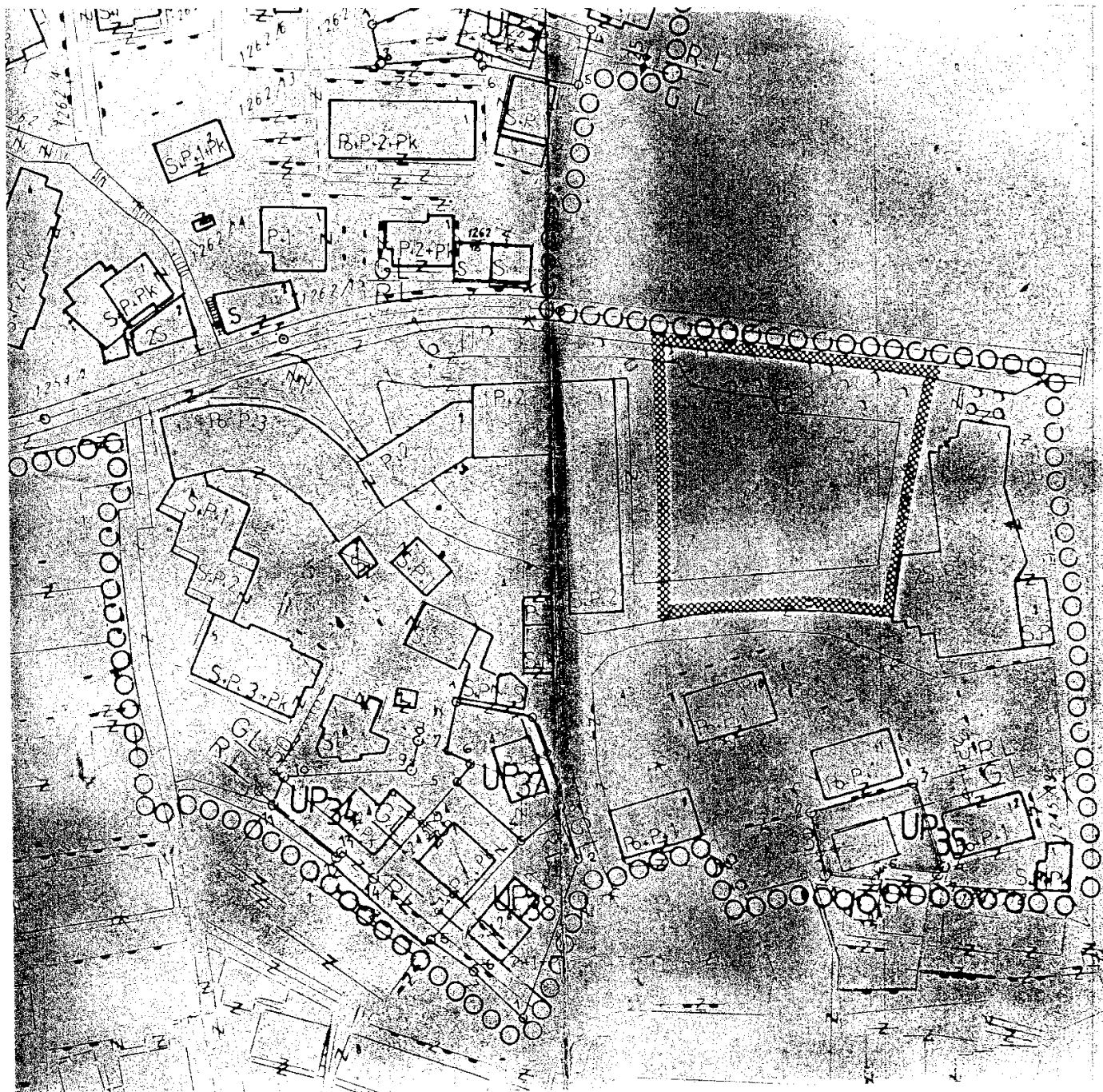
KOLEKTIVNO STANOVANJE



**Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi**

**Plan parcelacije**

**R = 1 : 1000**



- kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla
- UP 35

Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.

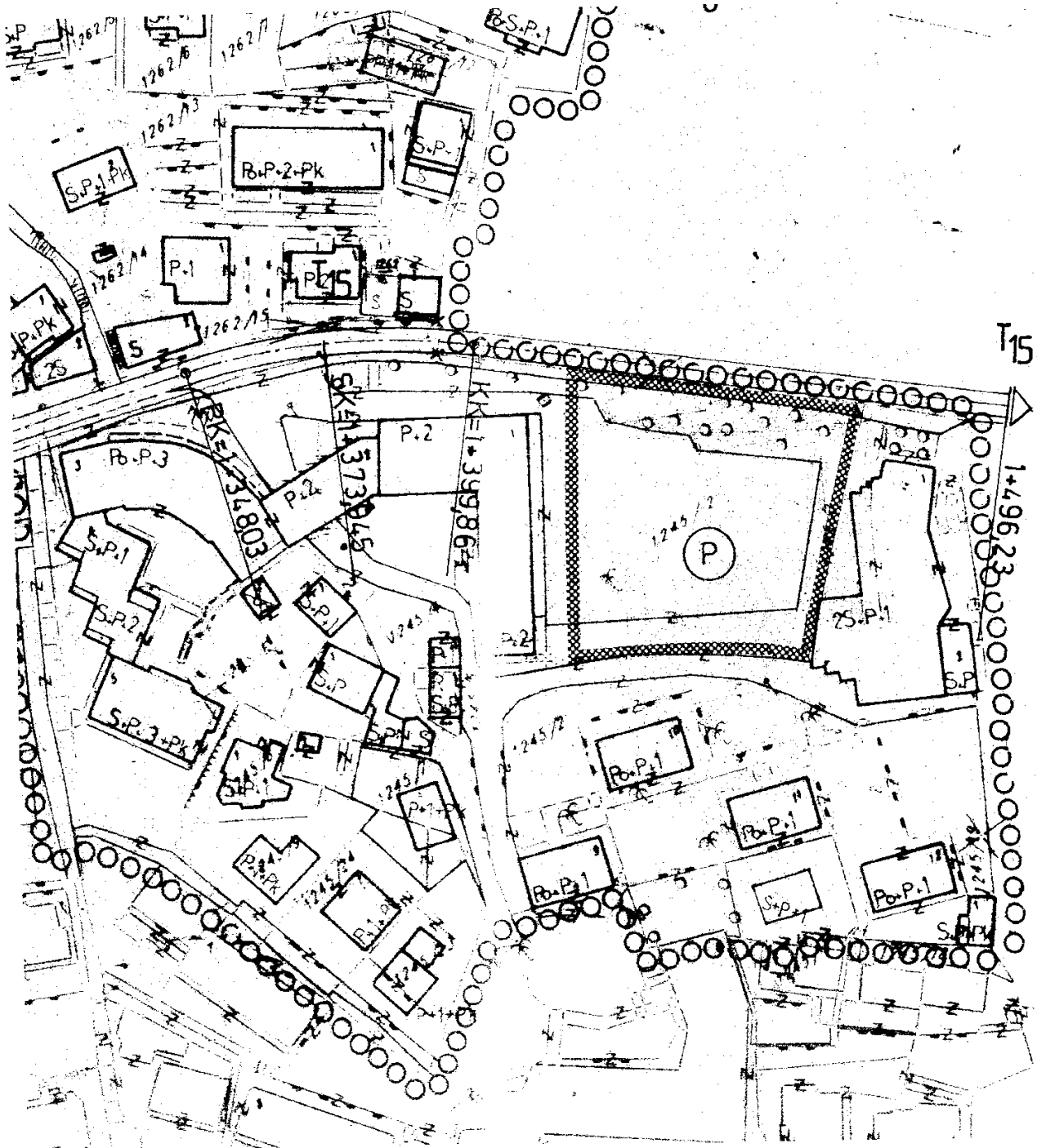




**Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi**

Plan regulacije

R = 1 : 1000



□ kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

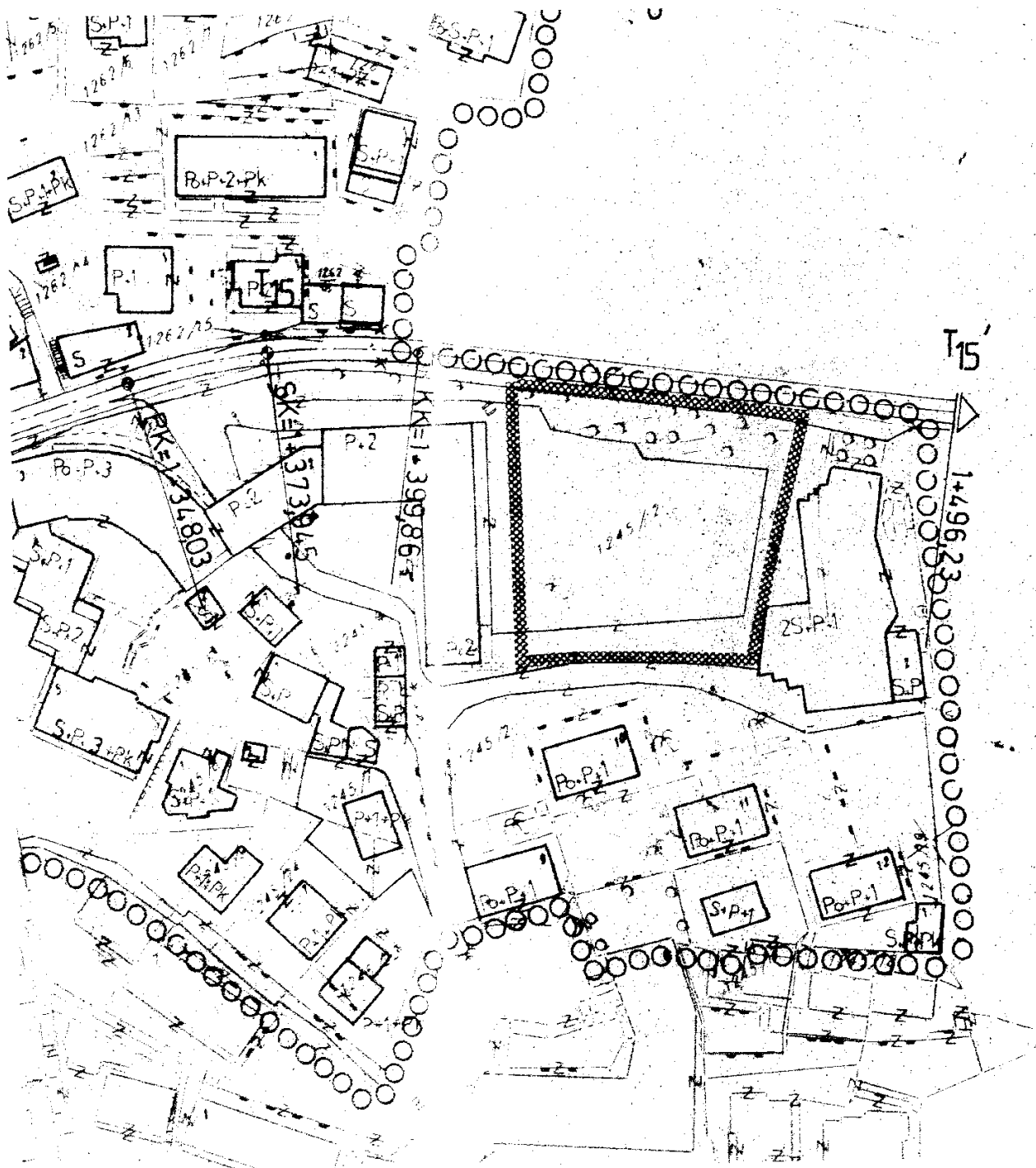
Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.



**Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi**

Plan nivelacije

R = 1 : 1000



□ kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

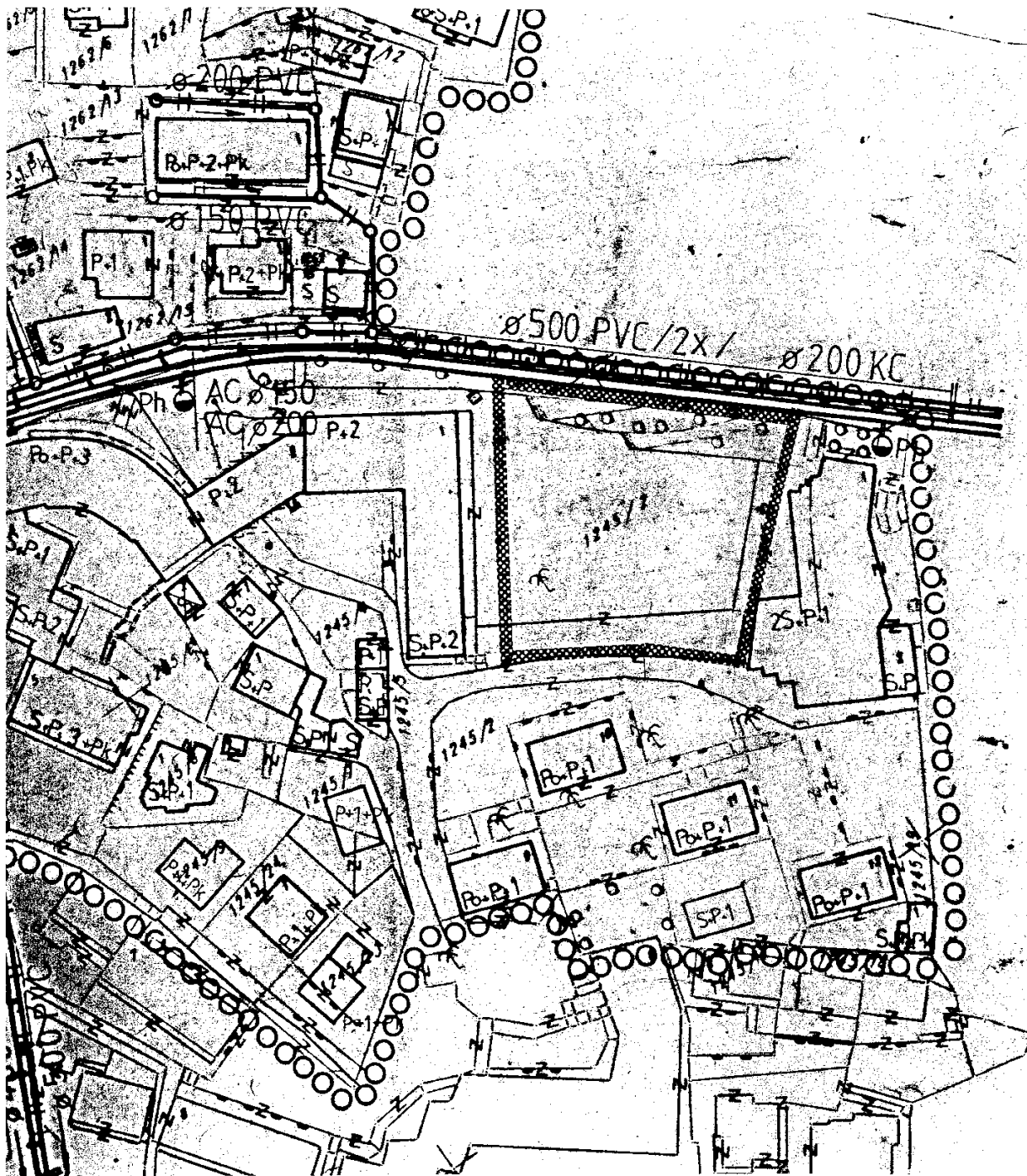
Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.



Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi

Hidrosistemi-planirano stanje

R = 1 : 1000



[ ] kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

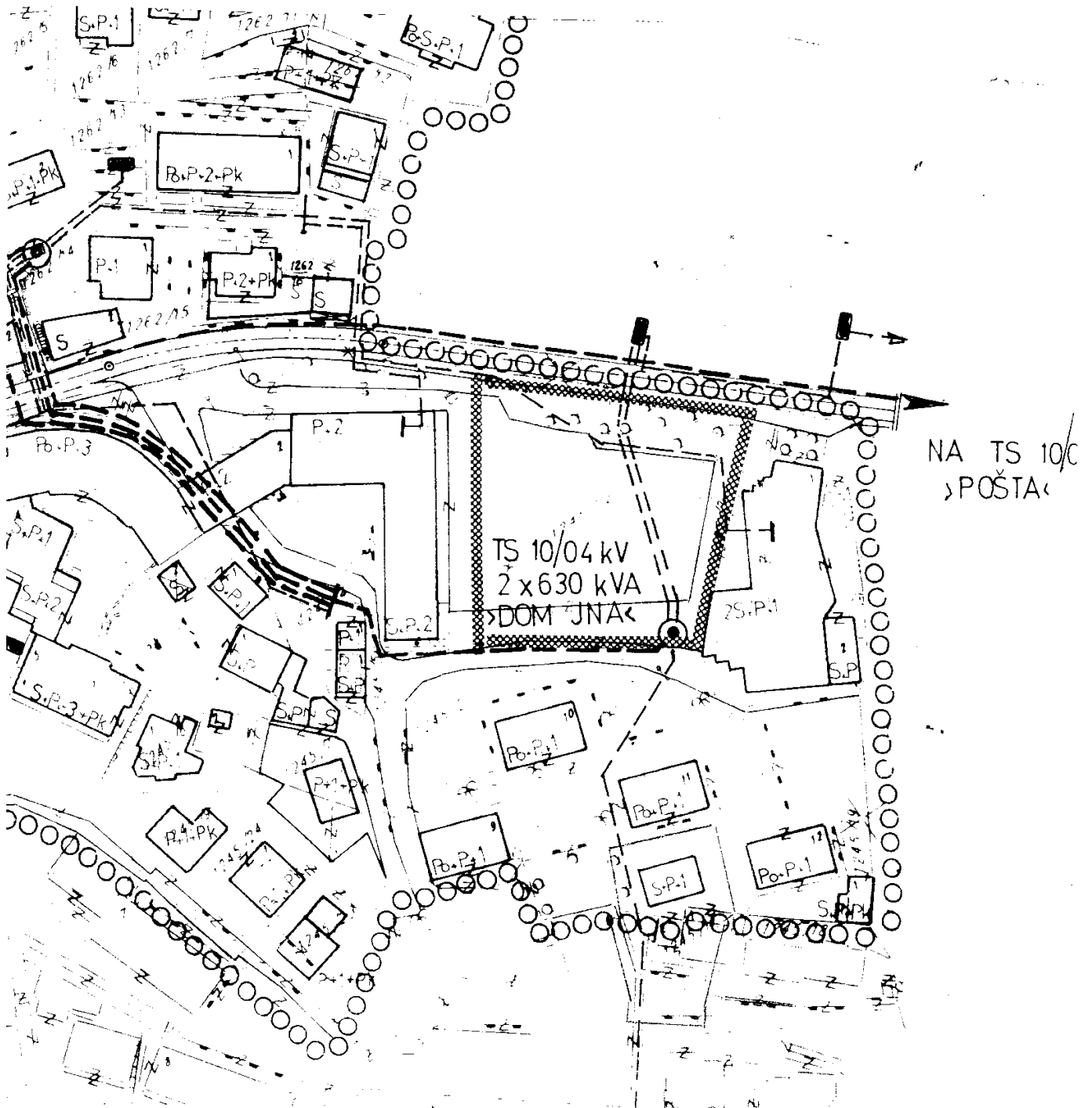
Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.



**Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi**

**Elektromreža-planirano stanje**

R = 1 : 1000



kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.

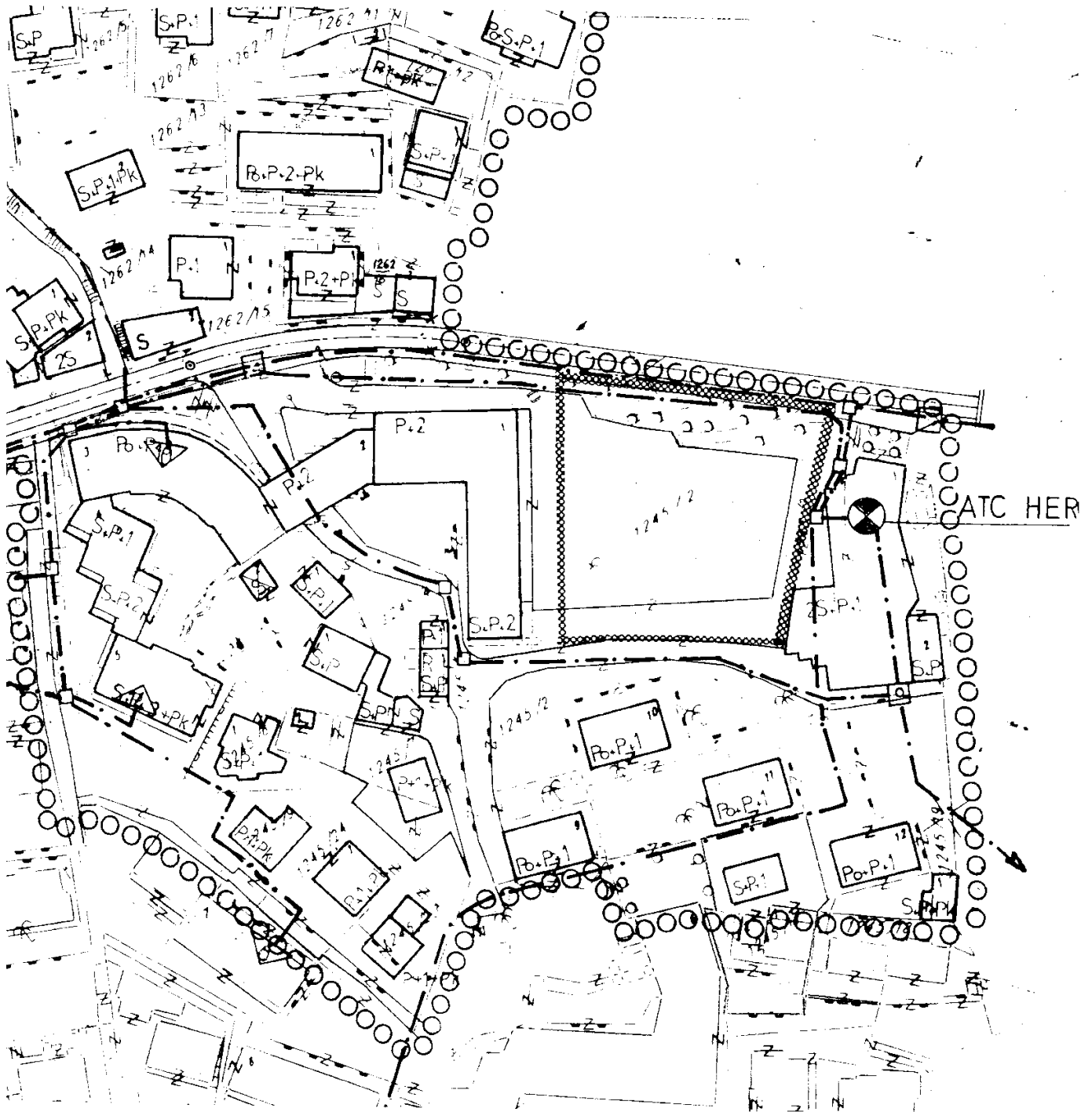




**Prilog : Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list RCG op.pr.“br. 27/03, 08/14)  
Opštine Herceg Novi**

**TT mreža-planirano stanje**

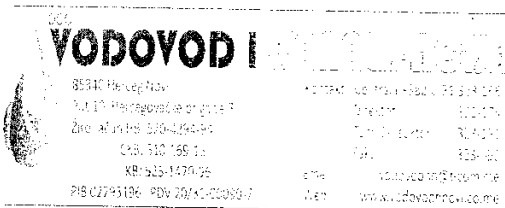
**R = 1 : 1000**



□ kat. parcela br. 1245/17 K.O. Topla

Herceg Novi,  
dana 27.08.2015.god.





2. AVG 2015  
24-3-350-480/2014-1/2  
Božo

Broj:05-2422/15  
Herceg Novi, 20.08.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
POZANOVIĆ BOŽIDAR  
HERCEG NOVI

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO  
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2422/15 od 03.08.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 35 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1245/17 k.o. Topla i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-480/2014 od 30.07.2015.god., konstatuje se:

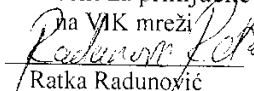
- ✧ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 25 mm iz postojećeg priključnog okna;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN 20 mm (INSA);
- ✧ Kanalizaciju planiranog objekta riješiti priključenjem na gradski kolektor priključnom cijevi PVC DN 200 mm;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja. Tačno mjesto priključenja kao i sama trasa priključnog kolektora na gradsku kanalizacionu mrežu, naknadno će biti određena, nakon dobijanja potrebnih saglasnosti vlasnika privatnih parcela.

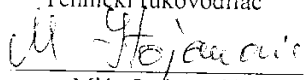
NAPOMENA:

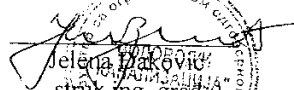
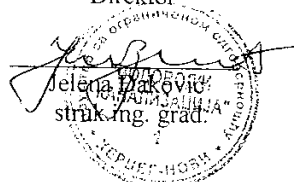
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

Dostavljeno :

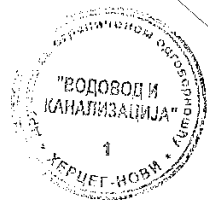
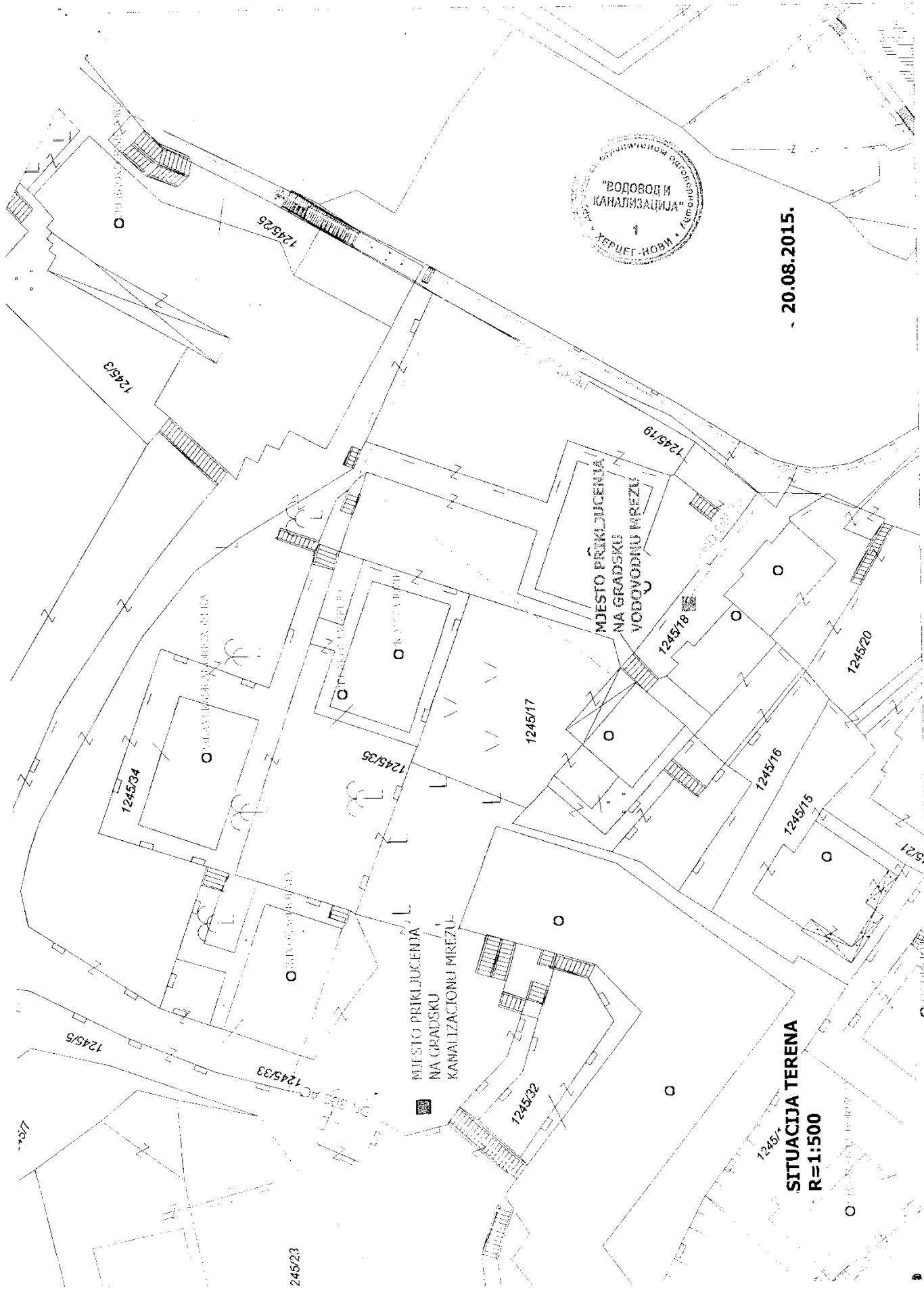
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- 
- arhivi

Referent za priključke  
na VJK mreži  
  
Ratka Radunović  
dipl. ing. proiz.

Tehnički rukovodilac  
  
Mića Stojanović  
dipl. ing. građ.

Direktor  
  
Jelena Đaković  
struč. ing. građ.  






20.08.2015.

1245/3

1245/25

1245/19

МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕНЈА  
НА ГРАДСКУ  
ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

1245/18

1245/20

1245/34

МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕНЈА  
НА ГРАДСКУ  
ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

1245/35

1245/17

1245/16

1245/15

1245/21

МЈЕСТО ПРИКЛУЧЕНЈА  
НА ГРАДСКУ  
КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

1245/32

СИТУАЦИЈА ТЕРЕНА  
R=1:500

1245/16

1245/33

245/23

1245/1

