



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA**  
(porodične stambene zgrade)

**PPOHN:** Prostorni plan Opštine Herceg Novi do 2020. godine  
(»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09)

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Maximova Eva, Maximova Evgenija,  
Maximova Kristina, Maximov Vladimir,  
po punomoćju Mićunović Bogdana

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 28.09. 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: **02-3-350-520/2015**  
Herceg Novi, 28.09. 2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodične stambene zgrade, u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 1347/40 K.O. Mojdež , u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020. godine (»Sl. list CG«, op. prop. br. 07/09).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Maximova Eva, Maximova Evgenija, Maximova Kristina, Maximov Vladimir, svi iz Ruske Federacije, po punomoćju Mićunović Bogdana iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 01.07. 2015. godine, pod br.: 02-3-350-520/2015.

### 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 Prostorni plan Opštine Herceg Novi do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/09).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1347/40 k.o. Mojdež od 25.06. 2015. god. izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br.589 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6150/2015 od 30.06. 2015. godine, kojim se dokazuje da su Maximova Eva, Maximova Evgenija, Maximova Kristina, Maximov Vladimir upisani kao suvlasnici u obimu prava 1/4 katastarske parcele broj 1347/40 k.o. Mojdež, u površini od 600 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
  - Izvod lista nepokretnosti br. 473 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9230/2015 od 23.09.2015. godine, kojim se dokazuje da je upisano Pravo službenosti prolaza preko kat.parcele br. 1347/1 k.o. Mojdež, površine 2615 m<sup>2</sup> kao poslužnog dobra, a u korist kat.parcele br. 1347/40 k.o. Mojdež, površine 600 m<sup>2</sup> kao povlasnog dobra.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela nalazi se u u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020. godine (»Sl. list CG«, op. prop.br.07/09).
  - Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.
  - Uvidom u grafički prilog PPOHN: list br.4: "Namjena prostora" predmetna parcela se nalazi u zoni Proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama. Prema

- tekstualnom dijelu istog plana, ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina, zelene i poljoprivredne površine, a nalaze se i svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (javni i društveni sadržaji, sportsko-rekreativni, poslovno-servisni, turističko-ugostiteljski, kao i infrastrukturni i komunalni objekti i uređaji bez štetnih uticaja na okolinu. Naziv "ruralno" odnosi se prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta.
- U skladu sa Odlukom o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine, za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbijeđen 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.

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u **zoni IX (MCS)**.
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. II** za koju važi:
  - vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage, nagib terena: prema geodetskoj situaciji ;
  - dubina do vode: >4.0 m ;
  - stabilnost terena: uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa i klizanju)
  - nosivost terena: >20 N/cm<sup>2</sup> ;
  - seizmičnost:  $Q_{max}=0.12q$  ;  $Kc=0.06$
  - 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 formira se na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno od kat.parcele br. 1347/40 k.o. Mojdež, koja zadovoljava uslov u pogledu veličine i oblika za lokaciju, i ima obezbijeđen prilaz javnom putu, tj. kat.parceli br. 1357 k.o. Mojdež i nekategorisanom putu, označenom kao kat.parcela br. 1347/1 k.o. Trebesin.
- Lokacija za izgradnju objekta-porodične stambene zgrade u zoni ruralnog područja sastoji se od urbanističke parcele koja odgovara katastarskoj parceli broj 1347/40 k.o. Mojdež, i ima površinu od 600 m<sup>2</sup>.
- Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele (građevinska linija \*G.L.) iznosi 3.0 m ;
- Minimalno međusobno rastojanje regulacione linije (\*R.L.) i građevinske linije iznosi 5.0 m, što je ujedno i zaštitni pojas puta (shodno članu 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima («Sl. list CG», op. prop. br. 07/09)). U zaštitnom pojasu puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postojenja, uređaja i instalacija.
- **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 potoječeg 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 Prostornog plana Opštine Herceg Novi («Sl. list CG», op. prop. br. 07/09) u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama. Smjernice za izgradnju stambenih objekata za navedenu zonu date su urbanističkim parametrima propisanim u tektualnom dijelu važeće planske dokumentacije na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:
- Podrum (Po): garažiranje, tehničke prostorije I pomoćne prostorije-ostave ;
- Prizemlje: stanovanje ;
- Sprat: stanovanje ;
- Parametri izgrađenosti I max. kapacitet objekata:
  - o max.dozvoljeni indeks izgrađenosti  $I_{l,max}=0.8$  ;
  - o max.dozvoljeni indeks pokrivenosti  $I_{p,max}=0.4$  ;
  - o max.dozvoljena ukupna bruto površina objekta  $500 \text{ m}^2$  ;  
(što uključuje I podzemne I nadzemne etaže)
- max.dozvoljeni vertikalni gabarit objekta:
  - o max.dozvoljena spratnost (Po)+P+1 (podrum)+prizemlje+sprat  
(definisana spratnost je maksimalna ali ne I obavezujuća-moguće je projektovati objekat manje spratnosti) ;

\* **Indeks zauzetosti ( pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele ( lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

\* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli ( lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

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

- Broj stambenih jedinica: najviše 4 za porodične stambene zgrade,
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta ( u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
  - za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
  - za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
  - za spratnost **P: 4,00 m;**
  - **maksimalno dozvoljeni nadzidak za potkrovlje je 1.50 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:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-30 stepeni . Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna 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 kanalice 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. Grije 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 preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

## 6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, 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:**

- 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. ;
- 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 ovlaštene 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 .
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata ( za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ( detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

## 7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski i pješački prilaz lokaciji sa istočne strane omogućeni su preko postojećeg javnog puta-kat.parcela br. 1357 k.o. Mojdež, i preko nekategorisanog puta označenog kao kat.parcela br. 1347/1 k.o. Mojdež.
- Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili podrumu planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ 1 stan

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i  $15\%$  za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 3m od granice urbanističke parcele.

- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele.Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Elektroinstalacije:**

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

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Eelektronsku 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 JP "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).
- 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). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

**9. OSTALI USLOVI:**

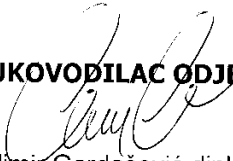
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „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 PPOHN, Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2658/15 od 25.08.2015. godine.
  - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
- a) **Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112 i 114 Zakona o vodama („Sl.list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih UT uslova.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK:**

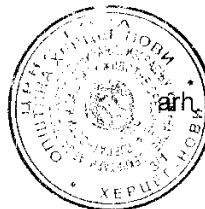
  
Božo Bećir spec.sci.građ.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA**

  
Vladimir Gardašević dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI:**

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



**SEKRETAR**

  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

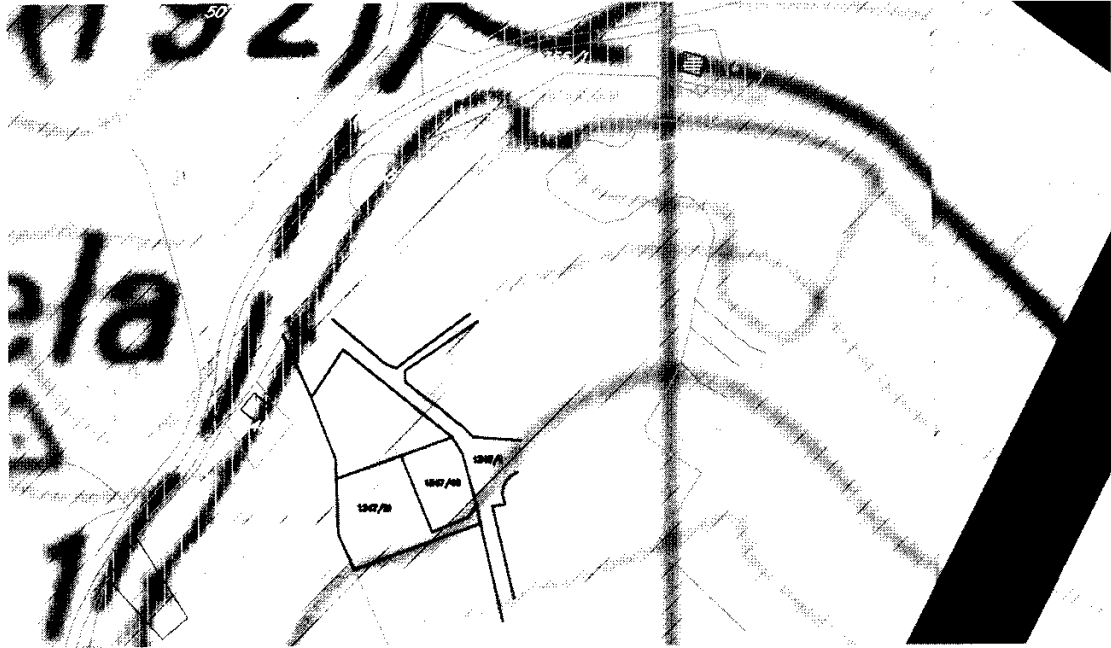
broj: 02-3-350-520/2015

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. 1347/40 K.O. Mojdež

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 (školsvo, 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 katika

U Herceg - Novom, 07.09.2015. godine

SAMOSTALNI SAVIETNIK

Božo Bećir, specijalni grad.

Božo Bećir





Broj:05-2658/15  
Herceg Novi, 25.08.2015.god.

02-3-350-520/2015-11,  
Božo

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
MAXIMOVA EVA, MAXIMOV EVGENIJE,  
MAXIMOVA KRISTINA, MAXIMOV VLADIMIR  
Punomoćnik: MIĆUNOVIĆ BOGDAN  
HERCEG NOVI

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

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2658/15 od 21.08.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti dvije nadzemne etaže, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 1347/40 k.o. Mojdež i *dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-520/2015 od 20.08.2015.god.* konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju stambenog objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD novoizgrađenog cjevovoda DN 100 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim normativima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjer DN 20 mm (INSA);
- ✧ Kako u Mojdežu nema izgrađene kanalizacione infrastrukture, predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- 
- arhivi

Referent za priključke

na VIK mreži  
*Ratka Rađunović*  
Ratka Rađunović  
dipl. ing. proiz.

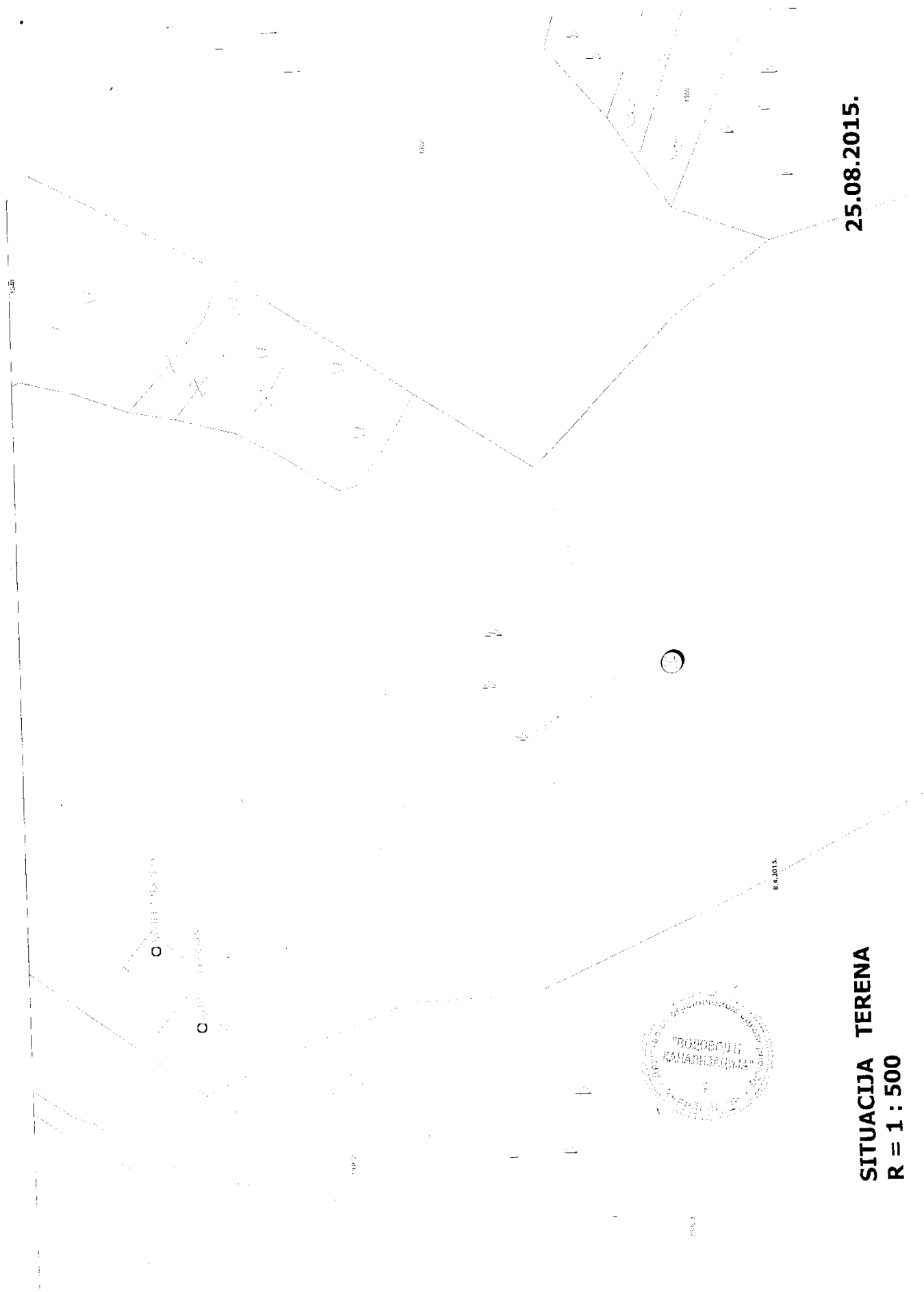
Tehnički rukovodilac

*M. Stojanović*  
Mića Stojanović  
dipl. ing. grad.

Direktor

*Jelena Đaković*  
Jelena Đaković  
struk. ing. grad.





25.08.2015.

SITUACIJA TERENA  
R = 1 : 500



8.4.2015.

