



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA UREĐENJE DIJELA OBALE

PPPPN: Prostorni plan područja posebne namjene
za Morsko dobro (»Sl. list Crne Gore« br. 30/07)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Javno preduzeće za upravljanje
Morskim dobrom

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

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 15.10.2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-
Broj: 02-3-350-658/2015
Herceg Novi, 15.10.2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale, u zoni morskog dobra, na lokaciji koja nije katastarski označena a nalazi se ispred katastarskih parcela 266, 268 i 269 sve K.O. Jošica, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (»Sl. list CG«, br.30/07)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom iz Budve.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 19.08.2015. godine, pod br.: 02-3-350-658/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 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 područja posebne namjene za Morsko dobro ("Sl. list CG", br. 30/07).

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**

- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 268 k.o. Jošica od 27.08.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.313 za K.O. Jošica koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-8365/2015 od 27.08.2015. godine.
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 269 k.o. Jošica od 28.06.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br.179 za K.O. Jošica koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3334/2015 od 30.04.2015. godine, kojim se dokazuje da je „Food Style MNE“ d.o.o. iz Tivta isključivi vlasnik katastarske parcele broj 269 k.o. Jošica, u površini od 483 m².
- Geodetski snimak katastarskih parcela 267,268,269, i dio 266 sve K.O. Jošica urađen od strane »Geodata« d.o.o. Herceg Novi od 11.03.2015. godine;

- **Planska dokumentacija:**

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (»Sl. list CG«, br.30/07);
- Uvidom u grafički prilog PPPNMD-a: list br.5 SEKTORI: predmetna lokacija se nalazi u okviru Sektora 7, čija je osnovna namjena - Javno djelimično uređeno kupalište naznačeno u planu kao i uređuje se prema smjernicama UTU iz PPPN MDCG;

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI:

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3: prirodni uslovi, predmetna parcela je u **KAT. IIc** za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrougaoni do zaobljeni šljunak I pjesak (al,Pr), oštrougaono kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline-drobina (dl)
 - nagib terena: $\varphi = 0^\circ - 10^\circ$
 - dubina do vode: $d=1,5 - 4,0$ m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan (podložan denudaciji i razvoju erozionih procesa)
 - nosivost terena: $12-20$ N/cm²
 - seizmičnost: Zona C2, $Q_{max} -0,20$ (g), $K_s - 0,10$, MCS - IX
 - temperatura: srednja godišnja $18,1$ C
min. srednja mjesečna $8-9$ C
maks. srednja mjesečna $24-25$ C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW (zastupljenost sa po $10-12\%$)
 - insolacija: 2430 sati u prosjeku godišnje ili $6,6$ sati na dan

2. USLOVI ZA UREĐENJE OBALE:

- Lokacija nije katastarski označena a nalazi se ispred katastarskih parcela 266, 268 i 269 sve K.O. Jošica;
- Prema prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro – PPPPNMD (»Sl. List CG« broj 30/07) osnovna namjena predmetne lokacije je Javno djelimično uređeno kupalište.
- Predmetna lokacija se nalazi u **Sektoru 7** (rt Sveta Nedjelja – Kamenari – Turski rt) za koji su date smjernice za kupališta i šetališta. Kupalište u toj zoni, prema tekstualnom dijelu plana, definisano je kao javno djelimično uređeno kupalište.
- Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima, bez naplate ulaza. Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.
- **Javno djelimično uređeno kupalište** je ono koje u potpunosti ispunjava organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično infrastrukturne i bezbjednosne uslove.

• Uslovi za uređena kupališta

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno - higijenske i druge neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5 m) treba da bude slobodna za kretanje kupača, ulazak i izlazak kupača iz mora.
- Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu ili moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor;
- U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ $4- 8$ m² po kupaču, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu;
- Na 1000 m² površine ili 100 m dužine uređenog prostora treba postaviti minimum 2 sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje;

- Sanitarni objekti mogu biti čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekti se grade na lokacijama gdje postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji kanalizacioni sistem;
- Na uređenom kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba, određen br. čamaca za spašavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima;
- Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m bovama koje su međusobno povezane;
- U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150 m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.;
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovilima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjesta koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je plovidba u prostorima koja su za tu namjenu određena i koja su na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena uz saglasnost nadležnog ministarstva;
- Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima koja mogu biti stalna ili sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju;
- Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;
- Na dijelu kupališta (poželjno na krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati sportske aktivnosti koje isključuju kupanje na tom prostoru (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) i moraju biti adekvatno obilježeni bovama;
- Platforme za pristajanje skutera su montažno - demontažne plutajuće konstrukcije za isplivljavanje skutera, koje se postavljaju na udaljenosti od 50 m od obale;
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i loežaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.
- Uređenje kupališta podrazumijeva nasipanje postojećih plaža autohtonim materijalom (pijeskom ili šljunkom) izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola, te pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.

3. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• Zaštita obala i plaža:

- Očuvanje ritma vještačkih i prirodnih dijelova obale i pažljivije formiranje novih kupališta sa što manje nasipanja i betoniranja obale;
- Upotreba tradicionalnih tehnika i materijala;

• Zaštita pejzaža:

- Kod planiranja upravljanja područjem morskim dobra neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model, spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a budući privredni i turistički razvoj bazirati na principu "održivog razvoja". Posebno voditi računa o:
 - racionalnom korišćenju već zauzetog prostora,
 - što manjem zauzimanju novih prostora,
 - korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,

- zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
 - očuvanje vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristine,
 - zadržavanje tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
 - zadržavanju autentičnosti pristana,
 - zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.
- Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja I kategoriji buduće zelene površine;
 - 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;
- e) **Obezbjedeđenja 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).

4. INFRASTRUKTURA:

• **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

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

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).
- 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) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj lokaciji shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 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);**

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Aleksandar Zutković, dipl.ing.

P.O. RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardašević dipl. ing.

DOSTAVITI:

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