

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

### **ZA REGULACIJA DIJELA BUJIČNOG TOKA NEMILA**

PLANSKI OSNOV: Prostorni plan Opštine Herceg Novi  
(»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09)  
Urbanističko arhitektonsko rješenje »Lazaret«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Opština Herceg Novi

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 17.09.2015. 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: 02-3-350-738/2015  
Herceg Novi, 17.09.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za regulaciju dijela bujičnog toka Nemila, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 174 K.O. Podi, u zahvatu Urbanističko arhitektonskog rješenja »Lazaret« (»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15) i Prostornog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Opštine Herceg Novi;  
Zahhtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 17.09.2015. godine, pod br.: 02-3-350-738/2015.

### 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), Urbanističko arhitektonskog rješenja »Lazaret« (»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15) i Prostornog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09):

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 174 k.o. Podi od 27.08.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 190 za K.O. Podi koji je izdat od strane Uprave za nekretnine. PJ Herceg Novi broj od 27.08.2015. godine, kojim se dokazuje da je Javno dobro vode isključivi vlasnik katastarske parcele broj 174 k.o. Podi, u površini od 1987 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se dijelom nalazi u u zahvatu Urbanističko arhitektonskog rješenja »Lazaret« (»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15) a koje je sastavni dio Prostornog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09).
  - Uvidom u grafički prilog Urbanističko arhitektonskog rješenja »Lazaret« (»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15) a koje je sastavni dio Prostornog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09): list br.06 "Stanje fizičke strukture i namjene površina" predmetna parcela se nalazi u zoni **Površine voda**.

---

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI:

---

### 1. PRIRODNI USLOVI:

---

Uvidom u tekstualni dio predmetne planske dokumentacije utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u **KAT. Ilc** za koju važi:

- litološki opis: Glina pjeskovita, oštrobridni do poluzaobljeni šljunak i pjesak (al) oštrobridno kršje i rijetki odlomci sa promjenljivim sadržajem gline-drobine (dl);
- nagib terena: 0 – 10;
- dubina do vode: 1,5 do 4,0 m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan – podleže denudaciji i razvoju erozionih procesa;
- nosivost terena:  $Q_{maks} / q = 0,20$  ,  $KS = 0,10$ ;
- seizmičnost: zona C2;
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
maks. srednja mjesečna 24-25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1990 mm;

---

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

---

- Predmetna lokacija se sastoj od urbanističke parcele, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 174 K.O. Podi.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

---

### 3. USLOVI ZA REGULACIJU BUJIČNOG TOKA NEMILA

---

Tretman bujičnog toka Nemila

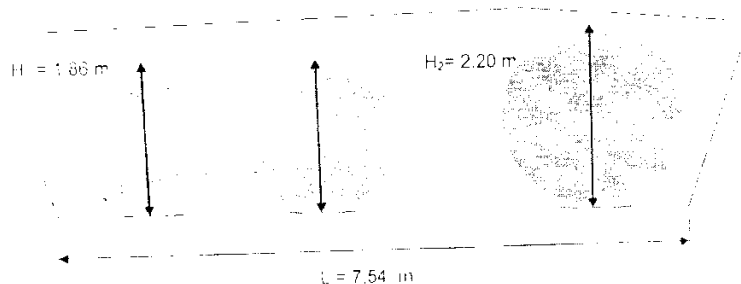
Saglasno Preliminarnoj studiji rijeke Nemile ("Nulto" stanje), koju je izradila Ekoboka Projekt d.o.o. Herceg Novi, potok ili rijeka Nemila, kao dijelom tipični bujični tok, a u srednjem i nizvodnom dijelu aluvijalni tok, mora da ima mere zaštite, kako u prirodnom toku, kroz nenaseljene predjele, tako još rigoroznije u poluurbanizovim i urbanizovanim sredinama. Dionica III, najnižvodniji tok do ušća u more, započinje kod mosta i nastavlja u krivini do starog železničkog mosta, odnosno, do ušća u more. Kako ima i svaka rijeka, posebno one u aluvijumu, tako i Nemila ima svoju deltu, koja je ovde pješčani nanos, nastao djelovanjem vodene mase mora i istaložavanjem transportovanog nanosa iz rijeke. U vrijeme malih voda, ušće je zapunjeno riječnim nanosom.

Ova dionica ima bočatu vodu, što znači da se miješa slatka sa slanom vodom. Regulisan tok, u obliku betonskog, sandučastog profila, završava kod starog željezničkog mosta, gdje je primjećen prag koji mora da ima posledice u hidrauličkom smislu. Uopšte gledano, sa hemijskog i mikrobiološkog aspekta, Nemila je izuzetno zagađen vodotok polucijom koja je antropogenog porijekla. Uzroci zagađenja vodotoka, gotovo cijelom dužinom, su:

- nepostojanje javne kanalizacije na sektoru naselja Nemila, koje gravitira ka uvali Nemila i objekata sa sjeverne strane jadranske magistrale, na potezu od kružnog toka do Dubrave;
- ispuštanje otpadnih voda i voda od pranja iz nekadašnjih industrijskih pogona klanice;
- divlje deponije kućnog i otpada iz privrednih objekata;
- deponovanje pijeska, šuta, građevinskog materijala.

Opisana dionica III, potoka Nemila, nalazi se u okviru Urbanističke parcele 1. U skladu sa projektantskim rešenjem, predviđena je nadgradnja sandučastog profila, od parcele 2532, gde tok prelazi iz zatvorenog u otvoreni, do ušća, u širini cca 5,0m.

Trenutno trokrako rješenje za regulisanje vode potoka, u Studiji navedeno kao "čudno" (Slika 2), ima veliku štetnu karakteristiku zbog zadržavanja transportovanog nanosa između profilskog otvora. Na početku otvorenog toka se predlaže produbljivanje postojećeg korita za 2.0m i izgradnja betonskog bazena u dužini do 7.0m, kako bi se stvorili uslovi za periodično vađenje nanosa sa platoa mosta, koji je lako dostupan i krupnoj građevinskoj mehanizaciji. Uz plažu na parceli 2534/2 K.O. Topla nastala je "plaža" prevashodno iz nanosa potoka Nemila (Slika 3), zagađenog polucijom antropogenog porekla. Ako još uzmemo u obzir povratne morske struje, koje ovaj plažni zaliv pune smećem, dolazimo do zaključka da prirodni kontekst ne pogoduje organizaciji pješčane plaže najvišeg standarda uz hotelski kompleks od 5 zvijezdica.



Slika 2. Šematski prikaz poprečnog profila potoka Nemila, regulacija zatvorenim profilom ispod nekadašnje parkovske površine



Slika 3. Fotografija današnjeg stanja delte potoka Nemila

Projektom je dato rješenje organizacije hotelskog kupališta, kao sistem bazena i pratećih ugostiteljskih sadržaja, sa otklonom od zagađene vode koju nosi potok Nemila. Proširenje akvatorija koji zahvata marinu ni na koji način neće uticati na ušće Nemile u more. Lukobran od kamenog nabačaja, predviđen tik uz mjesto ulivanja rijeke u more, onemogućuje eventualni prodor zagađene vode u bazen marine. Sandučasti profil korita treba da bude izveden do železničkog mosta.

Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kaskada pri prolasku kroz urbane zone ili prije i nakon presijecanja saobraćajnice.

Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima tzv. urbane regulacije. To podrazumijeva korišćenje prirodnih materijala, prije svega kamena za realizaciju obaloutvrda.

Radi što efikasnije zaštite mora, neophodno je odgovarajućim veznim objektima u sistemu omogućiti da se vode iz kišne kanalizacije, one koje se javljaju na početku kiša, koje spiraju gradske površine i saobraćajnice, odvedu prema PPOV, odnosno, u prvoj fazi, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.

Dopušta se uvođenje izliva kišnih kolektora u more, ali se ispusti moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža i drugih rekreativnih površina u zoni morskog dobra.

Slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailascima ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mjera (bujične pregrade u koritima, pragovi) i bioloških mjera zaštite.

#### **4. 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.
- **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 Urbanističko arhitektonskog rješenja »Lazaret« (»Sl. list CG«, op. prop. br 37/15) a koje je sastavni dio Prostornog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br 07/09);
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
  - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na predmetnoj 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 i 39/13);**
  - b) **Pribavi katastar instalacija od komunalnih preduzeća za predmetnu lokaciju;**
  - c) **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:**

  
Aleksandar Zutković dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA**

  
Vladimir Gardašević dipl. ing.

**DOSTAVITI:**

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

**SEKRETAR**

  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.