



Opština *Herceg Novi*
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA
(stambenog, stambeno-poslovnog)

D U P:

Topla od Šetališta do Njegoševe
(»Sl. list CG«, op. prop. br 08/11)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

GRABIĆ JASNA po punomoćju
TROJANOVIĆ MILOSAVE

OBRADJIVAČ:

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

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 23.12 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: 02-3-350-823/2015
Herceg Novi, 23.12. 2015. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta, u zoni SS- stanovanje srednje gustine, na lokaciji:
urbanistička parcela UP 71, koja odgovara katastarskoj parceli broj 1252 K.O.
Topla , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topla od Šetališta do
Njegoševe« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 08/11).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Grabić Jasna iz Tivta (Seljanovo 33b) po punomoćju Trojanović Milosava iz Herceg Novog.
- Zhtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 12.10.2015. godine. pod br.: 02-3-350-823/2015.

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 od Šetališta do Njegoševe« ("Sl. list CG", op. prop. br. 08/11).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 1252 k.o. Topla od 19.11. 2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.1616 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10751 od 19.11. 2015. godine, kojim se dokazuje da je Trojanović Milosava isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1252 k.o. Topla, u površini od 186 m² kao i vlasnik objekta 1 –» porodična stambena zgrada« koji je izgrađen na istoj, površine od 71 m² bez tereta i ograničenja.
 - Odobrenje za gradnju broj 04-Up/1-2378/79 od 02.11.1979.g. izdata od Sekretarijata za građevinske i komunalne poslove kojim se odobrava gradnja porodične stambene zgrade na čestici zemlje 641/3 K.O. Topla;
 - Rešenje broj 04-Up/1-930/84 od 05.6.1984.g. izdata od Sekretarijata za urbanizam i komunalno- stambene poslove kojim se odobrava upotreba porodične stambene zgrade /P+1/ na čestici zemlje 641/3 K.O. Topla;
 - Nalaz upoređenja starog i novog premjera izdat od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi dana 22.12.2015.g. pod br. 953-109-72/2015;
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topla od Šetališta do Njegoševe« (»Sl. list CG«, op. prop.br. 08/11).

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.5: "Fizičke strukture", na predmetnoj parceli postoji objekat spratnosti S+P.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: "Postojeća namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni SS- stanovanje srednje gustine.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a- pogodnost terena za urbanizaciju: ista je u **KAT. IIIe** za koju važi:
 - litološki opis: glina srednje do visoke plastičnosti sa promenljivim sadržajem oštrobridnog kršja i rijetkim odlomcima (ts1, ts2)
 - nagib terena: 10⁰-20⁰
 - dubina do vode: 1,5-4,0 m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa)
 - nosivost terena: 7-12 N/cm² (podliježe diferencijalnom slijeganju)
 - seizmičnost: IX
 - 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: pojava je velikog procenta tišina (41%). Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa 10-12%, dok su drugi znatno manje učestalosti oko 5%.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina urbanističke parcele **UP 71** iznosi **P= 177 m²**, prema prilogu: Plan parcelacije i prema tekstu plana str.128, **UP71** odgovara katastarskoj parceli br.1252 K.O. Topla.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

UP 71 P = 177 m ² odgovara k.p. 1252 K.O. Topla	
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 9 Plan parcelacije je 5,0 m	
Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije:	
1.	y = 6543946.12 x = 4701271.48
2.	y = 6543952.36 x = 4701269.42
3.	y = 6543958.32 x = 4701266.67
4.	y = 6543959.59 x = 4701266.00

- Na postojećim urbanističkim parcelama, čija je površina manja od 300 m², moguća je zamjena postojećeg objekta novim, kao i njegova dogradnja, **ali pod uslovom da je njegova veličina u skladu sa parametrima koji se odnose na bruto izgrađenost, a dati su ovim planom.** (41. str.)
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički i numerički na prilogu: Plan parcelacije, zadatim koordinatnim tačkama.
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički i numerički na prilogu: Plan parcelacije.
- Minimalna udaljenost objekata od ivica urbanističke parcele je **2.5m**
 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).

- **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 nivelele postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža;
 - postojeća (ukoliko se objekat rekonstruiše);

3. USLOVI ZA OBJEKAT

NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

Postojeći stambeni objekti, ako se postojeći objekat zadržava i vrši rekonstrukcija važe ove smjernice:

- U zoni Detaljnog urbanističkog plana »Topla od Šetališta do Njogoševe« (»Sl. list CG«, op. prop.br. 08/11), po planiranim intervencijama predviđena je rekonstrukcija postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.
- **Postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisanim ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uslova regulacije;** (str.50)
- Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja rekonstrukcije ispuniti sljedeće uslove:
- Rekonstrukcija je moguća uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.
- Kota prizemlja: postojeća.
- Krovove raditi ravne, kose, dvovode ili složeni nagiba od 21^o-30^o.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa, shodno Zakonu i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Ako se postojeći objekat zamjenjuje novim važe ove smjernice:

- U slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primjenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije;
Odluku o tome da li će se postojeći objekat, zadržati ili će se na poziciji istog graditi novi u skladu sa odredbama ovog Plana, donosi vlasnik (ili vlasnici) objekta i o tome podnose zahtjev nadležnom Sekretarijatu u redovnoj zakonskoj proceduri;
- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije za zonu SS- stanovanje srednje gustine.
- Objekat može u prizemlju imati namjenu poslovanje sa maksimalnom visinom prizemlja od 3,0 m. Dio stambene površine može se koristiti za turistički smještaj i to u apartmanskim jedinicama ili turističkim sobama.
Površina namijenjena djelatnostima komplementarnim stanovanju, odnosno turizmu, može iznositi maksimalno 40% ukupne stambene površine.

Tabelarni prikaz za urbanističku parcelu – zona SS

Br. UP	Površina UP m ²	BGP prizemlja m ²	Indeks zauzetosti	BRGP m ²	Indeks izgrađenosti	Spratnost max	Namjena
71	177	70.8	0.4	212.4	1.2	S+P+1 ili P+1+Pk	stambena ili stambeno- poslovna

Indeks zauzetosti (pokrivenosti) zemljišta je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim, odnicama (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 i: S. list CG" br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- Prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše;
- Najviša tačka sljemena objekta koji se gradi ili rekonstruiše na lokaciji iza koje su planirani ili već postoje objekti, ne smije prelaziti gornju liniju parapeta poslednje etaže objekta iza sebe;
- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.
- Broj stambenih jedinica: maksimalno 3 po etaži;
- Broj podrumskih etaža neograničen;
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
 - za spratnost **P+1+Pk : 9,50 m;**
 - spratnost za objekte na terenu nagiba > 25° **S+P+1 : 12,00 m;**
- Suterenska etaža ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti u slučaju da se etaža koristi za garažiranje ili kao prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene;
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2.5 m, odnosno 1.5 m ako se na susjednoj parceli ne planira izgradnja objekata ili ukoliko postoji saglasnost vlasnika susjedne parcele na kojoj se nalazi izgrađen objekat ili se gradnja planira;

Napomena :

Površina podrumske i suterenske etaže namjene za tehničke prostorije ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

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** (izvod iz PPOHN ili iz novog DUP-a):
 - **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 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 bojani 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, 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.
 - Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
 - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - 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 150 cm. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

- Parcela se ograđuje zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **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 0,90 m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20 m. 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 3,60 m.

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, kavalitetu, 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 Revizije (ocjene) da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima, shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlašćene organizacije.

Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 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);

7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
 - Pješački pristup predmetnom objektu- postojeći.
 - Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su na grafičkim priložima plana.
Projektom uređenja terena obuhvatiti sve pješačke površine u okviru urb. parcele.
- **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;
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova
- **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 i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova
- **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.
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
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, 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, 32/15)**, 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 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. List CG”, broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. 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 DUP-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Saobraćajni uslovi izdati od strane ovog sekretarijata.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Sastavni dio ovih uslova su i sledeći prilozi:

- 1) Kopija plana R-1:1000;
- 2) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njegoševe („Sl. list CG op. propisi” broj 08/11), list 5- Fizičke strukture, R-1:1 000;
- 3) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njegoševe („Sl. list CG op. propisi” broj 08/11), list 7- Generalno rješenje, R-1:1 000;
- 4) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njegoševe („Sl. list CG op. propisi” broj 08/11), list 8- Planirana namjena površina, R-1:1 000;
- 5) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njegoševe („Sl. list CG op. propisi” broj 08/11), list 9- Plan parcelacije. R-1:1 000;

- 6) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njogoševe („Sl. list CG op. propisi“ broj 08/11), list 10- Plan regulacije, R-1:1 000;
- 7) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njogoševe („Sl. list CG op. propisi“ broj 08/11), list 13- Elektroenergetika, R-1:1 000;
- 8) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njogoševe („Sl. list CG op. propisi“ broj 08/11), list 15- Telekomunikacije, R-1:1 000;
- 9) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njogoševe („Sl. list CG op. propisi“ broj 08/11), list 17- Hidrosistemi, R-1:1 000;
- 10) Izvod iz DUP Topla od Šetališta do Njogoševe („Sl. list CG op. propisi“ broj 08/11), list 19- Plan zelenila, R-1:1 000;
- 11) Projektantski uslovi DOO „Vodovod i kanalizacija“ br. 05-3928/15 od 15.12.2015.g.

Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 237 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

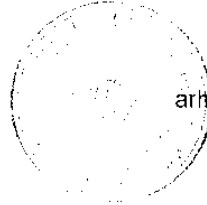
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.građ.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardasević
Vladimir Gardasević dipl. ing.

DOSTAVITI:

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



SEKRETAR

Mladen Kadić
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

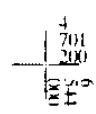
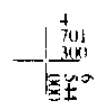
ЦРНА ГОРА
АГЕНЦИЈА ЗА НЕКРЕТНОСТ
УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНОСТИ
КОМУНАЛНИ СЕРВИСИ
Београд, Београдска 111



КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1:1000

Катастарска општина: ТОПЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 16
Парцела: 1252



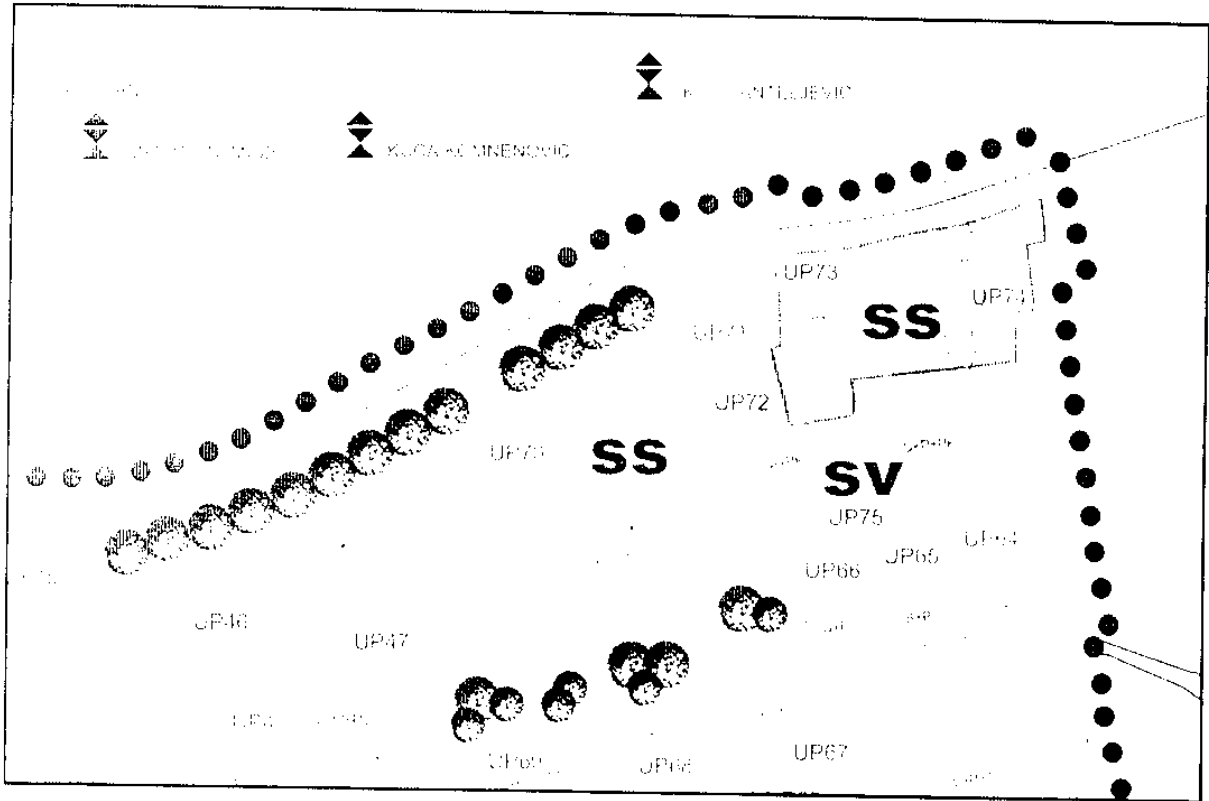
МЕСТО НАСТАНАКА ПЛАНА
Датум: _____

Овој план
Службено лице
[Signature]

Izvod iz DUP-a "Topla od Šetališta do Njegoševe" ("Sl.list CG op.pr." br. 08/11)

List 7: Generalno rješenje,

R= 1:1000

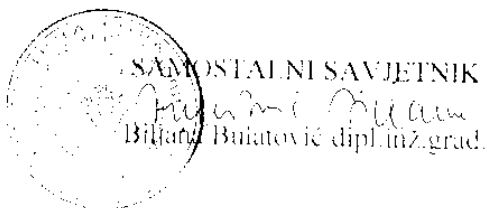


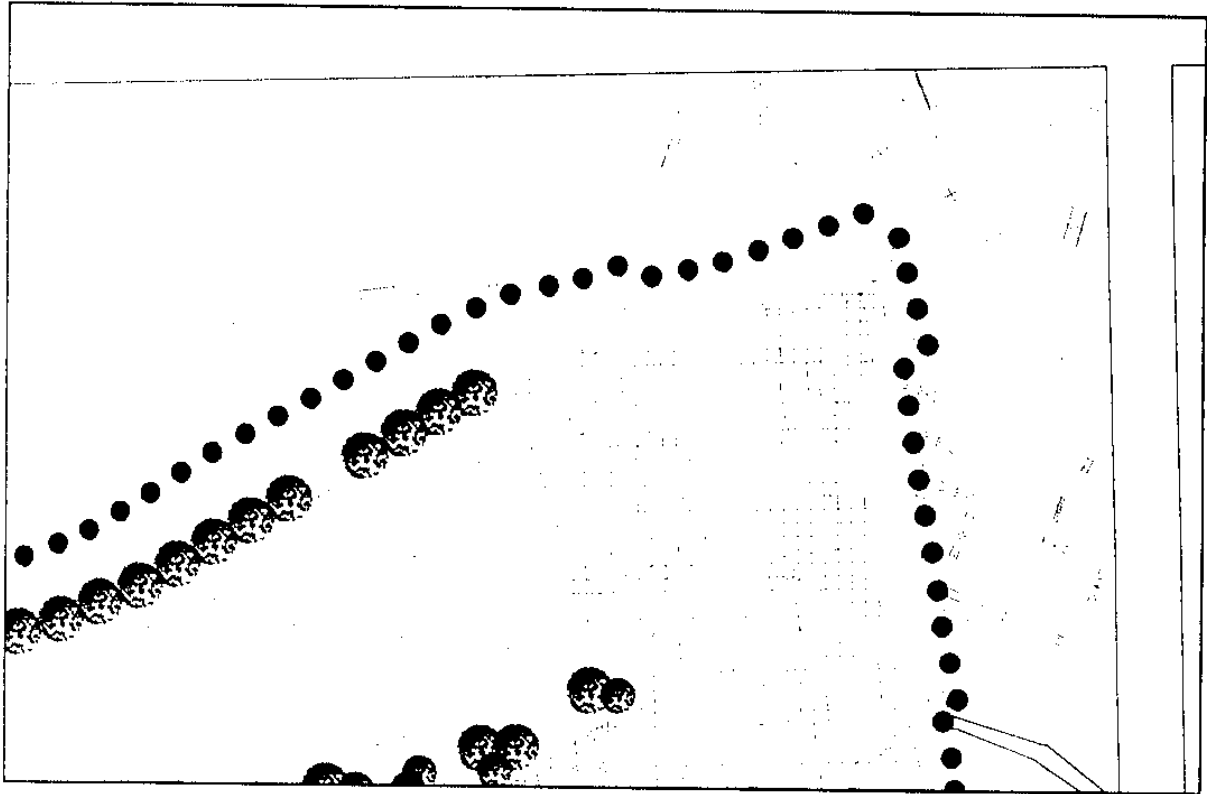
Legenda:

- granica zaftova
- granica parcele
- SS - stambeni objekti (jednostani) - stambeni objekti
- SV - stambeni objekti (višestani) - stambeni objekti
- SV - stambeni objekti (višestani) - stambeni objekti
- SV - stambeni objekti (višestani) - stambeni objekti
- T1 - trasa
- G - granica
- SR - stambeni objekti
- - stambeni objekti (jednostani)
- - stambeni objekti (višestani)
- - stambeni objekti (višestani)

kat. m. n. 152 k. 11. topl.

U Herceg Novom,





Legenda:

kat pare.br. 1252 K.O. Topla

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

••••• granica zahvata

□□□□□ stanovanje

□□□□□ turizam

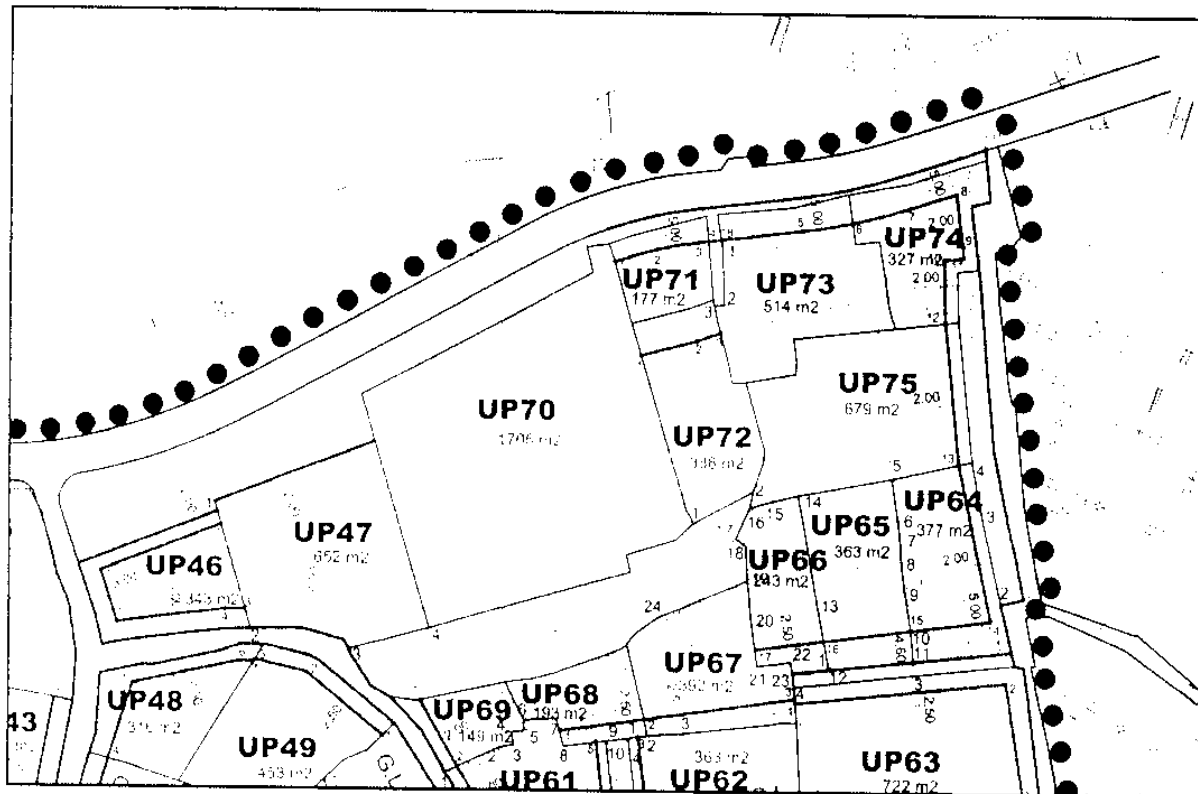
□□□□□ javni sadržaji

□□□□□ sport i rekreacija

●●●●● uredeno zelenilo

●●●●● zelenilo duz saobraćajnica

●●●●● zelenilo u zoni Šetališta



kat.parc.br. 1252 K.O. Topla

U Herceg Novom.

Legenda:

- granica zvezdala
 - UP1,2,3... oznaka urbanističke parcele
 - granica planirane urbanističke parcele
 - granica postojeće katastarske parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - gran. željezničke urbanističke parcele
 - gran. željezničke građevinske linije
- parcele iz regulacije prema Urbanističkom projektu lokacije „Lombardić“ (Sl. list RCG op.p. 27/03)

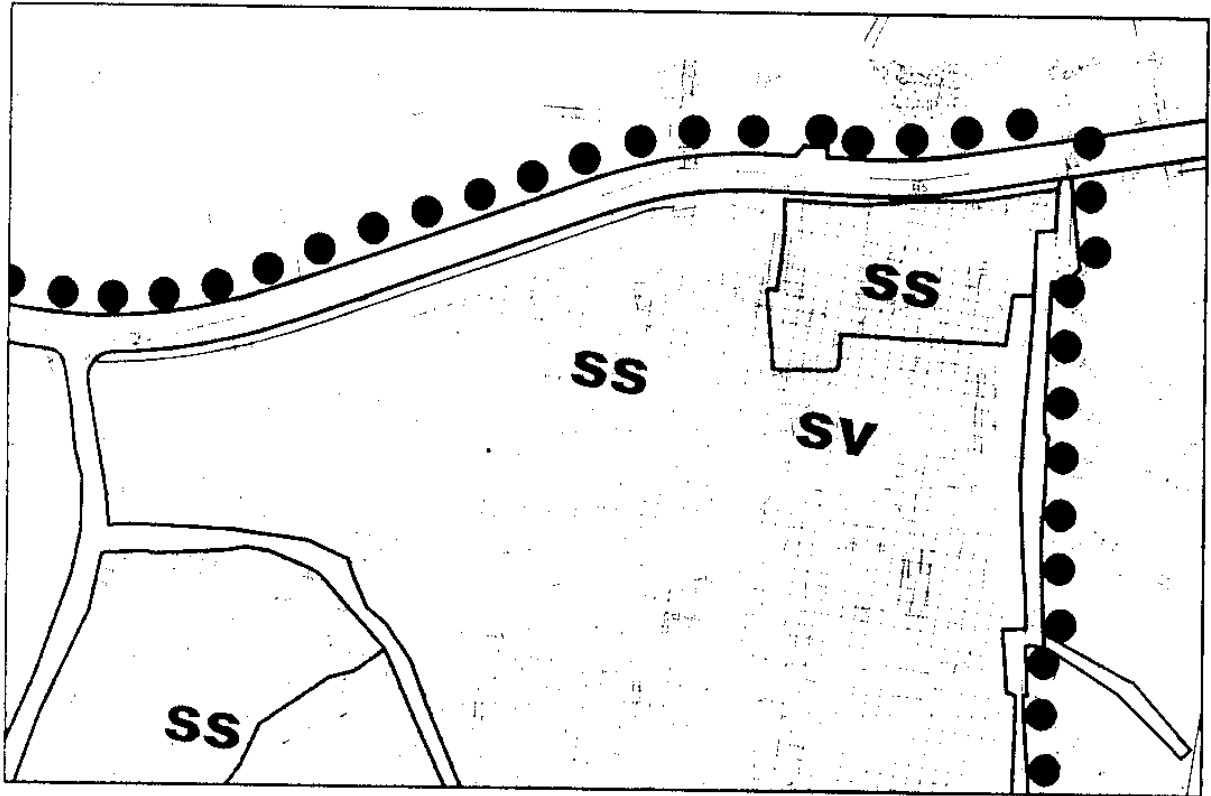


SAMOŠTAJNI SAVJETNIK
Biljana Bahtović
 Biljana Bahtović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Topla od Šetališta do Njegoševe" ("Sl.list CG op.pr." br. 08/11)

List 10: Plan regulacije,

R= 1:1000



kat.parc.br. 1252 K.O. Topla

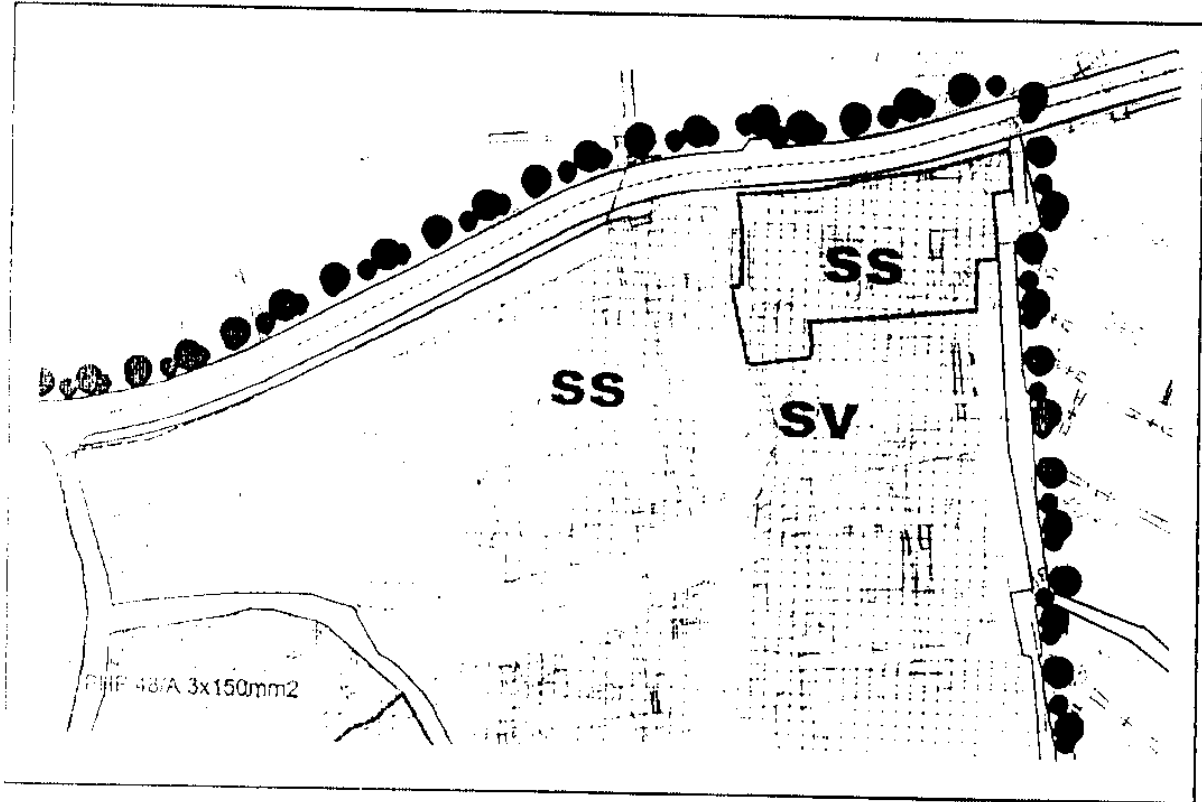
U Herceg Novom.

SAMOISTALNI SAVJETNIK
Biljana Bulatović
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Topla od Šetališta do Njegoševe" ("Sl.list CG op.pr." br. 08/11)

List 13: Elektroenergetika,

R= 1:1000



odn. br. 1252 K. O. Topla

- postojeći VN 10 kV podzemni kablovi
- ▲ postojeća trafostanica
- planirana trafostanica

I. Herceg Novom,

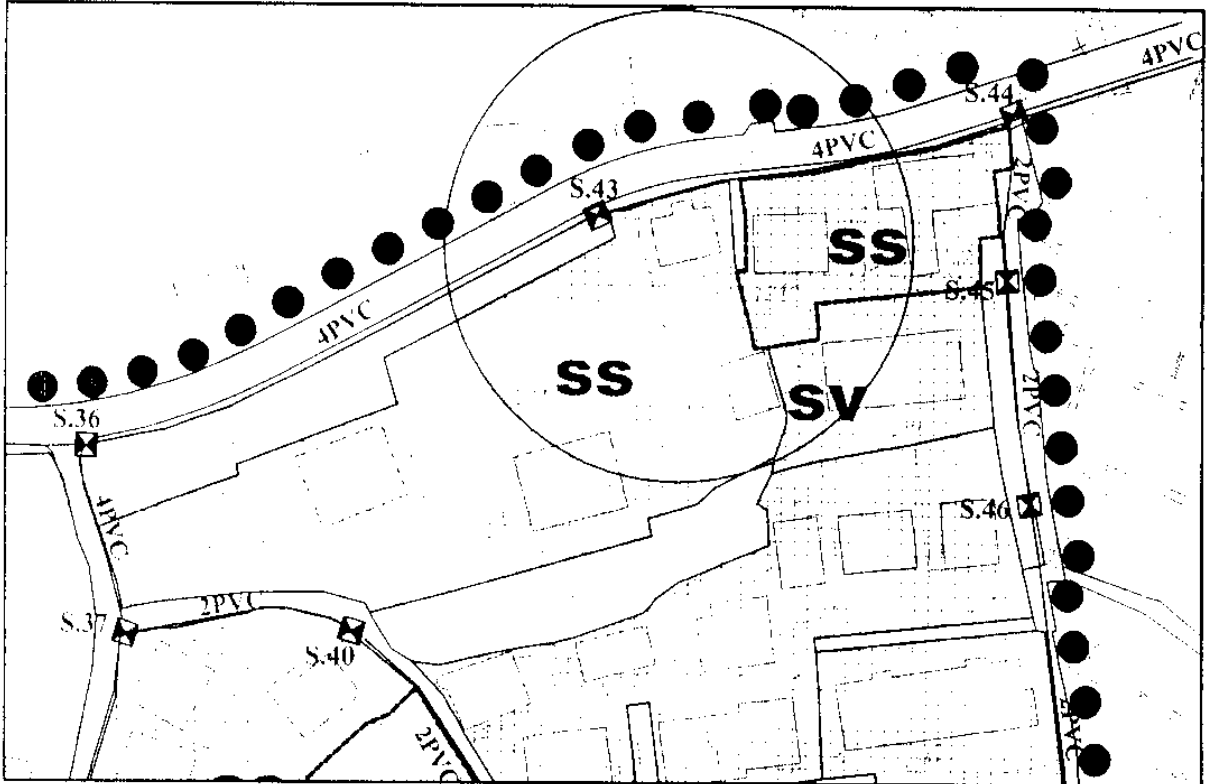
SAMOŠTAJNI SAVJETNIK

Bujana Buharić
Bujana Buharić dipl.inž.grad.

Izvod iz D1 P-a "Topla od Šetališta do Njegoševe" ("Sl.list CG op.pr." br. 08/11)

List 15: Telekomunikacije,

R= 1:1000



kat.parc.br. 1252 K.O. Topla

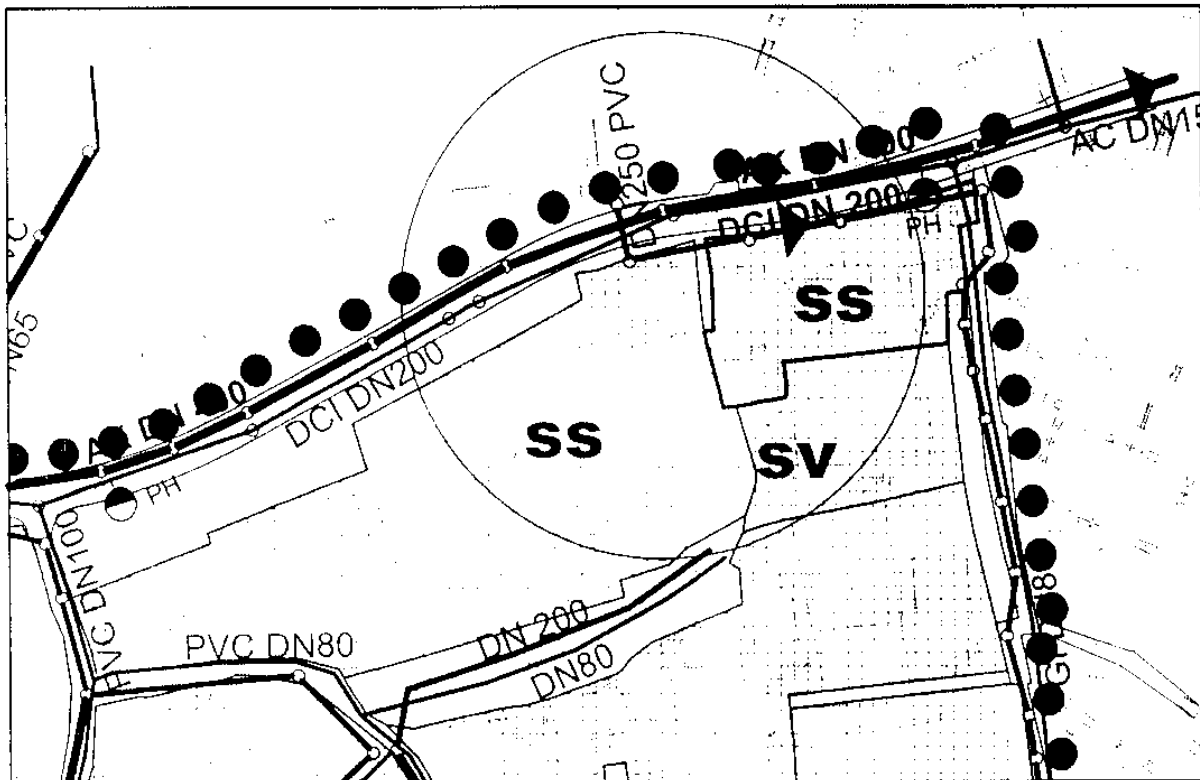
Legenda:

●●●● granica zahvata








U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Biljana Bužatović
Biljana Bužatović dipl.inž.grad.



kat.parc.br. 1252 K.O. Topla

-  postojeća fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  postojeća vodovodna mreža
-  planirana vodovodna mreža
-  planirana atmosferska kanalizacija

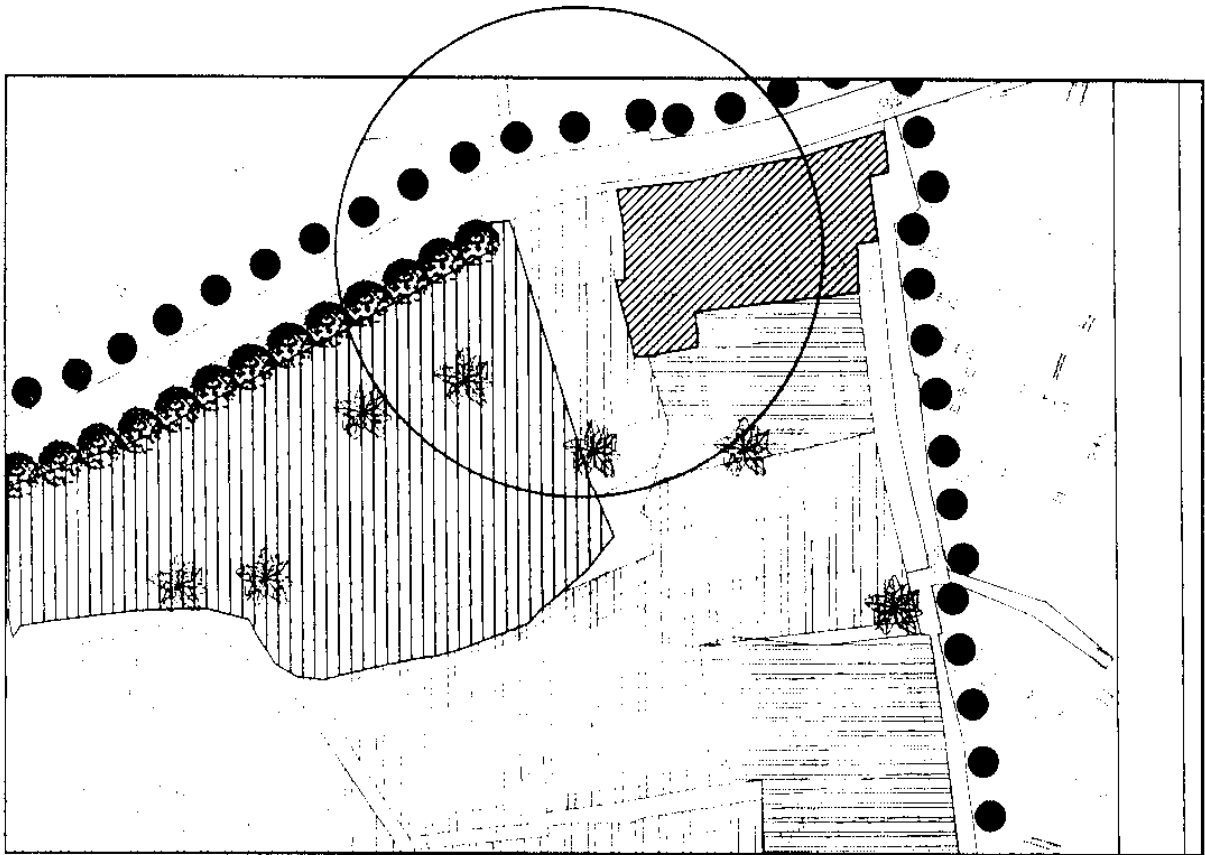
U Herceg Novom,

SAMOBYALNI SAVJETNIK
Biljana Bilatović
Biljana Bilatović dipl.inž.grad.

Izvod iz DUP-a "Topla od Šetališta do Njegoševe" ("Sl.list CG op.pr." br. 08/11)

List 19: Zelenilo planirano,

R= 1:1000


















kat.parc.br. 1252 k.O. Topla

U Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Biljana Bulatović dipl.inž.grad.
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

LEGENDA

-  PARTIJSKO ZELENILU
-  PARTIJSKO ZELENILU U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI
-  ZELENILU U OBLASTI U OBLASTI

16. dec. 2015

16. dec. 2015	Пријемност
---------------	------------

02-3-350-823/2015-114

Broj: 05-3928/15
Herceg Novi, 15.12.2015.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
TROJANOVIĆ MILOSAVA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJ ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3928/15 od 03.12.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, maksimalne spratnosti S-P, u zoni stanovanja, na lokaciji urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 1252 k.o. Topla koji se pred ovim Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-823/2015 od 03.12.2015.god. konstatuje se:

- 1. Objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerima Šp-301366;
- 2. Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- 3. Objekat je priključen na gradsku kanalizacionu mrežu;

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Kolektant za priključenje
na MK mrežu
Ratka Radunović
dipl. inž. građ.

Tehnički rukovodilac
Mica Stojanović
dipl. inž. građ.

Direktor
Aelena Đaković
struk. inž. građ.