

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014
Herceg-Novi, 12.02.2015. godine

U postupku po zahtjevu **Jovanović Slobodana** iz Bijele, Bijela bb, na osnovu člana 62a 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) i uvida u **izmjene i dopune DUP-a „Bijela-centralna zona”** ("Sl. list RCG", op. prop. broj 12/92), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg porodičnog stambenog objekta (katastarski označenog brojem 1), koji čini istočni dio dvojnog objekta, spratnosti P+1 (prizemlje + I sprat), tako što se na istom vrši nadogradnja potkrovlja u zoni individualnog stanovanja, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.710 K.O. Bijela u Bijelolj .

Napomena:

Kako predmetni objekat 1 izgrađen na k.p. 710 K.O. Bijela u konstruktivnom smislu predstavlja istočni dio dvojnog objekta (čiji je zapadni dio izgrađen na susjednoj urbanističkoj parceli koja se sastoji od k.p. 711 K.O. Bijela), što dokazuje Odobrenje za gradnju br. 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g., Rješenje broj: 02-Up/1-371/77 od 28.04.1977.g. i Nalaz Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi broj: 953-109- /2015-1 od 11.02.2015.g., a isti su u važećoj planskoj dokumentaciji - Izmjene i dopune DUP-a „Bijela-centralna zona” ("Sl. list RCG", op. prop. broj 12/92), takođe označeni kao dijelovi dvojnog objekta spratnosti P+1 nad čijim je cijelim gabaritom planom predviđena nadogradnja potkrovlja – to je shodno navedenom potrebno da uz podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, dostavite uredno ovjerenu pismenu saglasnost vlasnika susjedne k.p. 711 K.O. Bijela i objekta 1 na tehničku dokumentaciju (Glavni ili Idejni projekat) izrađenu u skladu sa ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 710 K.O. Bijela od 15.12.2014.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 415 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 23.12.2014.godine, a kojim se dokazuje da je **Jovanović Slobodan** vlasnik (sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj 710 (u površini od 310 m²), K.O. Bijela, kao i vlasnik posebnih dijelova objekata 1, 2 i 3 koji su izgrađeni na istoj. Na predmetnoj parceli su upisani: objekat 1 – „porodična stambena zgrada”, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat); i pomoćne zgrade - objekat 2 i objekat 3 , bez tereta ili ograničenja u listu „G”.
- Prepis lista nepokretnosti 414 za K.O. Bijela, podaci preuzeti sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG – www.nekretnine.co.me, od 05.08.2014.g., kojim se dokazuje da je **Jovanović Dušan** vlasnik (sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj 711 (u površini od 320 m²) K.O. Bijela , kao i vlasnik posebnih dijelova objekata 1 i 2 koji su izgrađeni na istoj;
- Original Geodetske situacije terena katastarske parcele br. 710 K.O. Bijela i okoline, R-1:200, koja je izrađena od sudskog vještaka iz oblasti geodezije Vujisić Predraga iz Herceg Novog dana 14.12.2014.g.;
- Odobrenje za gradnju izdato od Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi broj: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g. kojim se odobrila gradnja dvojne porodične stambene zgrade (spratnosti: prizemlje+sprat), čiji je investitor **Jovanović Vuko** iz Bijele na čest.zem. 593/6 k.O. Bijela u Bijelolj ;
- Rješenje Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi broj: 02-Up/1-371/77 od 28.04.1977.g., kojim se mijenja tačka 1 dispozitiva Rješenja o odobrenju za gradnju izdatog od istog Sekretarijata pod br.: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g. tako da glagasi: „Odobrava se gradnja dvojne porodične stambene zgrade P+1, čiji su investitori **Jovanović Vukov Dušan** (čest.zem. 593/6 K.O. Bijela) i **Jovanović Vukov Slobodan** (čest.zem. 593/11 K.O. Bijela), u svemu prema odobrenom projektu. Ostale odredbe ostaju nepromijenjene.
- Nalaz izdat od Uprave za nekretnine CG-PJ dana 11.02.2015.g. pod brojem: 953-109- /2015-1, kojim se dokazuje upoređenjem starog i novog premjera za K.O. Bijela da parcele broj 710 i 711 odgovaraju čest.zem. 593/6 i 593/11 sve K.O. Bijela.

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora* , utvrđeno je da se katastarska parcela br. 710 K.O. Bijela nalazi u zoni „**urbanog područja - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera**”;

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU – OPŠTI USLOVI:

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Bijela-centralna zona”** („Sl.list RCG”, o.p.br. 12/92), prilog I: „Geodetska podloga”, prilog III: „Postojeće stanje” i prilog VI: „Regulacija prostora”, predmetna katastarska parcela broj 710 K.O. Bijela (kao i susjedna k.p. 711 k.O. Bijela) se nalazi u **zoni individualnog stanovanja**. U postojećem stanju fizičkih struktura na kat.parc.br. 710 i kat.parc.br. 711 evidentiran je dvojni objekat, postojeće spratnosti P+1 (prizemlje+sprat). Na predmetnom dvojnog objektu je planom predviđena nadogradnja potkrovlja nad postojećim horizontalnim gabaritom.
- Tekstualnim dijelom navedenog Plana, u poglavlju 3.2 Formiranje parcela precizirano je da je građevinska parcela zemljište na kome se predviđa ili je već izgrađen objekat. **Osnovni princip formiranja parcele** u zoni individualnog stanovanja je da se prihvati postojeća parcelacija uz poštovanje kriterijuma da površina parcele **ne može biti manja od 300 m2 ni veća od 700 m2**. Osim ovog uslova, za formiranje parcele u predmetnoj zoni potrebno je zadovoljiti i ostale propisane uslove, koji u predmetnom slučaju nisu relevantni iz razloga što se radi o parceli na kome je već izgrađen objekat i na istom je grafičkim priložima izvoda iz DUP-a planirana nadogradnja.
- **Oblik i veličina gabarita objekta** za novoplanirane objekte određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije –poglavlje 3.3. „Izgradnja objekata”, na način da, između ostalih relevantnih urbanističkih parametara, moraju biti ispunjeni sledeći uslovi:
 - Max. dozvoljeni koeficijent izgrađenosti: $K_i \max = P_o/P_1 = 0,8$
 - Max. dozvoljeni koeficijent racionalne površine pod gabaritom (zauzetost parcele pod objektom) :
 $K_p = P_q/P = 0,4$
 - Max. korisna površina objekta: 300 m2
 - Najviše stanova u jednom objektu: 3;
 - Minimalna udaljenost od granice parcele : 2,5
 - Spratnost: P+1+Pk (za ravne terene)
 - obavezan kolski ili pješački prilaz objektu

Napomena: kako se tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije ne preciziraju uslovi za rekonstrukcije postojećih objekata, već samo za izgradnju novih objekata, to se u konkretnom slučaju u izradi ovih UT uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta primjenjuje grafički dio plana koji je na kat.parcelama 710 i 711 K.O. Bijela definisao nadogradnju potkrovlja nad cijelim horizontalnim gabaritom postojećeg dvojnog objekta spratnosti P+1, uz uslov zadovoljenja osnovnih urbanističkih parametara (navedeni koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti).

2. IZVOD IZ ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA :

- Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) definiše : „*Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m2 i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice*”.
- **Istim članom navedenog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** definiše se pojam rekonstrukcije na sledeći način:

„*Rekonstrukcija je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju bitni konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora, utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine, mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline.*”
- Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) propisuje da je „*urbanistička parcela dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta*”.

- Čl. 60 istog zakona precizira da je »Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom . Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«
- Čl. 1 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG“, o.p.br. 35/09) „utvrđuju se opšti uslovi za sprovođenje Prostornog plana Opštine Herceg Novi na Generalni urbanistički plan (uključujući i njegove izmjene i dopune) za djelove koji su usaglašeni sa prostornim planom Opštine Herceg Novi i važeće detaljne urbanističke planove izuzev zaštićenih zona i pojedinačno zaštićenih objekata u okviru istih.
- Članom 5 iste odluke propisuje se da „ za postojeće objekte izgrađene po odobrenju za građenje ili za objekte za koje u vrijeme građenja nije bilo potrebno pribavljanje istog, a koji su prekoračili važećim planom propisanu udaljenost od susjednih parcela, dozvoliće se rekonstrukcija u smislu nadogradnje nad postojećim horizontalnim gabaritom do planom propisanih ostalih limitiranih uslova“.

B) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA –

po zahtjevu br.02-3-350-1083/2014 od 09.10.2014.g. kojim se tražilo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta izgrađenog na k.p. 710 K.O. Bijela.

1. PRIRODNI USLOVI (Ilc, C2n, karta II: „Prirodni uslovi“):

- nagib terena: od 0-10 stepeni ;
- nadmorska visina na urbanističkoj parceli: od 3.64 m nv – 4.02 m nv ;
- dubina do vode: od 1,4 m - 4,0 m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan, podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa;
- nosivost terena: od 12-20 N/cm², podliježe diferencijalnom slijeganju;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Opis litološkog sastava : glina pjeskovita, oštrobridi do poluzbijeni šljunak i pijesak, oštrobridno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline – drobina.
 - Hidrogeološka svojstva: promjenljiva propusnost, poroznost međuzrnska;
- SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
 - zona C2n, zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa
 - seizmičnost: $Q_{max}=0,20q$; $K_s=0,10$
 - seizmički rizik : intenzitet zemljotresa - IX (MCS);
- KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;
 - min. srednja mjesečna 8 C;
 - max. srednja mjesečna 25 C;
 - oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 102, a oblačnih 101
 - insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2.430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.
 - količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi - bura, jugo sa velikim procentom tišina (41%)

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

• Urbanistička parcela:

-Poglavljem 3.3 tekstualnog dijela Plana definisano je da je građevinska (tj.urbanistička) parcela zemljište na kome se predviđa ili je već izgrađen objekat. Kako je predmetna kat.parcela br. 710 Bijela „prepoznata“ u prilogu I. „Geodetska podloga“, u granicama koje odgovaraju Kopiji katastarskog plana za K.O. Bijela od 15.12.2014.g. i na istoj je u prilogu III: „Postojeće stanje“ evidentiran postojeći objekat, to se shodno navedenom, katastarska parcela 710 K.O. Bijela može smatrati urbanističkom parcelom shodno smjericama parcelacije utvrđene tekstualnim dijelom plana, obzirom da ista sa utvrđenom površinom od 310 m² (LN 415) zadovoljava i Planom propisani uslov min. dozvoljene površine parcele.

• Lokacija:

Poštujući opšte uslove i kriterijume iz plana koji su definisani u poglavlju 2B ovih uslova, a koji se odnose na smjernice za parcelaciju u zoni individualnog stanovanja, u smislu čl. 58 i 60 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) utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 710 K.O. Bijela u **površini od 310 m²**.

• **Parametri regulacije:**

-Minimalno rastojanje za rekonstrukciju postojećeg objekta 1 koja podrazumijeva nadogradnju u odnosu na granice parcele : **postojeće** (samo nad postojećim gabaritom po Odobrenju za gradnju izdatom od Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi broj: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g., a koji je definisan u postojećem stanju DUP-a);

- objekat je u postojećem stanju izgrađen do granica susjednih parcela 709 i 711, sve K.O. Bijela;

-na skici plana lokacije precizirana je ZONA horizontalnog gabarita postojećeg objekta nad kojim se dozvoljava nadogradnja potkrovlja, dok se veličina objekta određuje zadovoljenjem ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

-međusobno rastojanje RL (regulacione linije definisane DUPom) i GL (građevinske linije definisane DUP-om): **min. 3,00 m**. -označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova;

-u konkretnom slučaju, za predmetnu nadogradnju važi međusobno rastojanje RL (regulacione linije) i GL1 (građevinske linije postojećeg objekta 1) : **8,00 m - postojeće**

Napomena: za rekonstrukciju postojećeg objekta primijenjuje se grafički dio plana koji na kat.parcelama 710 i 711 K.O. Bijela definisao nadogradnju potkrovlja nad cijelim horizontalnim gabaritom postojećeg dvojnog objekta spratnosti P+1, uz uslov zadovoljenja osnovnih urbanističkih parametara (koefficijent izgrađenosti i zauzetosti) – bez mogućnosti dogradnje objekta (iz razloga što je objekat u postojećem stanju premašio parametre DUP-om propisanog min. udaljenja od granica parcele, a parcela ima neodgovarajuću dimenziju –dužinu parcele po građevinskoj liniji na dijelu gdje se nalazi objekat). Iz navedenog razloga, za nadogradnju potkrovlja predviđenu DUP-om, relevantna je građevinska linija postojećeg objekta oznake -GL1.

• **Parametri nivelacije:**

-max. dozvoljena apsolutna koda poda prizemlja objekta: **postojeća**

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija 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**).

GL- Građevinska linija za predmetnu zonu individualnog stanovanja prikazana je na grafičkom prilogu br. VI: „Regulacija prostora” i definiše minimalnu ili propisanu – obavezujuću udaljenost od regulacione linije.

GL1- Građevinska linija postojećeg objekta, definisana prema podacima iz katastarskog operata (Kopija plana razmjere 1:1000 i Geodetski snimak parcele razmjere 1:200) i iz postojećeg stanja fizičkih struktura DUP-a: prilog: III ;

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) . U konkretnom slučaju, regulaciona linija predstavlja graničnu liniju između trase „kolsko-pješačke ulice” oznake „K3” i definisana je u prilogu VI: „Regulacija prostora”.

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije:

-za regulacionu liniju-RL i građevinsku liniju-GL (koja je za datu zonu definisana DUP-om) iznosi **min. 3,00 m**;

-za regulacionu liniju-RL i građevinsku liniju-GL 1 postojećeg objekta iznosi **8,00 m**.

3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:

❖ 3a. POSTOJEĆE STANJE :

3a 1: POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU IZDATIH ODOBRENJA ZA GRADNJU :

- **Podaci za objekat 1:**

• Odobrenjem za gradnju izdatim od Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi broj: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g. odobrila se gradnja **dvojne porodične stambene zgrade (spratnosti: prizemlje+sprat)**, čiji je investitor Jovanović Vuko iz Bijele na čest.zem. 593/6 K.O. Bijela u Bijeljoj ;

• Rješenjem Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi broj: 02-Up/1-371/77 od 28.04.1977.g., izmijenila se tačka 1 dispozitiva Rješenja o odobrenju za gradnju izdatog od istog Sekretarijata pod br.: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g. tako da glasi: „Odobrava se gradnja dvojne porodične stambene zgrade P+1, čiji su investitori Jovanović Vukov Dušan (čest.zem. 593/6 K.O. Bijela) i Jovanović Vukov Slobodan (čest.zem. 593/11 K.O. Bijela), u svemu prema odobrenom projektu. Ostale odredbe ostaju nepromijenjene.

- Uvidom u Glavni projekat dvojne stambene zgrade koji je izradilo projektantski biro „OBNOVA“ Beograd iz 1974.g., na osnovu koga je dobijeno Odobrenje broj: 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g., utvrđeno je postojeće stanje horizontalnog gabarita istočnog dijela dvojnog objekta koji je predmet ove rekonstrukcije:
Horizontalni gabarit –okvirno, najviše: **6,50 m x 13,75 m**;
Spratnost: **P+1** (prizemlje+sprat);

Navedena odobrenja služe kao dokaz koliki je horizontalni i vertikalni gabarit objekta 1 izgrađenog na k.p. 710 K.O. Bijela – formalan. Na osnovu navedenih podataka, može se utvrditi da je horizontalni gabarit odobrenog objekta evidentiran kao postojeće stanje fizičke strukture u važećem DUP-u.

3a 2. POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU PODATAKA IZ KATASTARSKOG OPERATA :

- Površina katastarske parcele br. 710 K.O. Bijela: **310 m²**
- Broj objekata izgrađenih na parceli prema LN 415: objekat 1 - „porodična stambena zgrada“, objekat 2- „pomoćna zgrada“ (2,0 m² površine zauzetosti parcele pod objektom) i objekat 3 -„pomoćna zgrada“ (27,0 m² površine zauzetosti parcele pod objektom).
- ukupna zauzetost patcele 710 K.O. Bijela pod objektima prema LN 415: 123,00 m² (< 40%)

- Podaci za predmetni objekat 1:

- Namjena: „porodična stambena zgrada“, površine zauzetosti parcele 94 m²
- Spratnost: **P+1** (prizemlje+sprat) :
 - PD1 - stambeni prostor : 68 m² (prizemlje) ;
 - PD2 - stambeni prostor : 63 m² (sprat) ;
- Objekat je izgrašen do granica susjednih parcela br. 708 i 711 K.O. Bijela (označeno grafički u Kopiji katastarskog plana koja je rađena u razmjeri 1:1000);
- svi objektii su upisani bez tereta ili ograničenja u listu „G“ LN 415 za K.O. Bijela.

3a 3: POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE :

-Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz Izmjena i dopuna DUP-a „Bijela-centralna zona“ („Sl.list RCG“, o.p.br. 12/92), prilog br. II: „postojeće stanje“ i prilog br. VI: „Regulacija prostora“ koji detaljno razrađuje predmetnu lokaciju, utvrđeno je sledeće:

- Na katastarskoj parceli br. 710 K.O. Bijela evidentiran je postojeći objekat nepravilne geometrije horizontalnog gabarita (orijentaciono, okvirno-najviše): 13,75 m x 6,50 m , **spratnosti P+1 (prizemlje+sprat)** , koji čini istočni dio dvojnog objekta. Zapadni dio dvojnog objekta izgrađen je na susjednoj k.p. 710 k.O. Bijela
- Objekat 1 na k.p. 710 K.O. Bijela je izgrađen do granica susjednih parcela br. 708 i 711 K.O. Bijela.
- Nad jedinstvenim postojećim horizontalnim gabaritom dvojnog objekta planirana je nadogradnja potkrovlja .

❖ 3b. PLANIRANO STANJE - REKONSTRUKCIJA OBJEKTA 1:

Predmetna rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta 1 spratnosti P+1 podrazumijeva : nadogradnju postojećeg objekta u postojećem horizontalnom gabaritu, kao i ostale potrebne radove definisane čl. 9 Zakona o uređenju prostora (kojim se propisuje pojam rekonstrukcije). Objekat nakon rekonstrukcije mora predstavljati jedinstvenu arhitektonsko-oblikovnu i građevinsku cjelinu, koja ističe i unaprijeđuje vrijednosti postojećeg stila gradnje.

Napomena: Dakle, prilikom rekonstrukcije objekta, u cilju formiranja jedinstvene arhitektonsko-oblikovne i funkcionalne cjeline postojećeg i nadograđenog dijela, rekonstrukcija može da podrazumijeva i izmjenu pojedinih konstruktivnih dijelova zgrade, izmjenu u dijelu spoljašnjeg izgleda, kao i izmjenu pojedinih instalacija, a sve u skladu sa ovim urbanističko-tehničkim uslovima, standardima, propisima i normativima, uz dokaz statičke i seizmičke stabilnosti objekta (poštujući navode čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) – **uz uslov poštovanja arhitektonsko oblikovnih osobina i konstrutivnog sklopa drugog dijela dvojnog objekta izgrađenog na susjednoj k.p. 711 K.O. Bijela.**

- **Namjena objekta:** porodična stambena zgrada ;
- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti **Ki max.= 0.8** (max. 248,00 m²) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 310 m²;
 - Maksimalno dozvoljeni koeficijent zauzetosti (pokrivenost parcele pod objektima) **Kp max.=0.4** (max. 124,00 m²) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 310 m²;
 - Max. broj stambenih jedinica u objektu: **3** (definisano DUP-om)

- **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
- Max. doz. spratnost: **P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje)**
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja etaža):
 - za max. spratnost **P+1+Pk : 9,50 m;**
- max. dozvoljeni nadzidak za potkrovlje: **1,50 m;**

Napomena: Ako dvije susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i sl.), tada se na njima može graditi dvojna zgrada (str. 192 PPOHN). Dvojni objekti (ili objekti u nizu) moraju se graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta (obaveza propisana na str.193 PPOHN).

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Ki max. – maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine objekta i površine lokacije (definisano na str. 40 tekstualnog dijela DUP-a);

Kp max. - maksimalno dozvoljeni koeficijent racionalne površine pod gabaritom je količnik bruto površine gabarita i površine lokacije;

Potkrovlje - potkrovni dio objekta se smatra stambenim potkrovljem ukoliko se prostor ispod kosog krova koristi za stanovanje, a nadzidak na ploči prethodne etaže ne prelazi **1, 50m** (str. 40 tekstualnog dijela DUP-a).

Max. doz. visina pročelja objekta- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja i iznosi prema broju nadzemnih etaža (poglavlje 3.1.13 tekstualnog dijela Prostornog plana Opštine Herceg Novi).

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

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja rekonstrukcije predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata u zoni stanovanja malih gustina; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, uklapanjem strukture etaža prema principima poštovanja prirodne morfologije terena itd.

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R-1:200, definisano je sljedeće : granice katastarske parcele 710 K.O. Bijela, max. doz.spratnost za objekat, minimalno udaljenje objekta od granica susjednih parcela, pozicija susjednog dijela dvojnog objekta izgrađenog na k.p. 711 K.O. Bijela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL, GL i GL1), priključak na javni put oznake K-K, kao i ZONA nad horizontalnim gabaritom postojećeg objekta u kojoj je dozvoljena rekonstrukcija poštujući ostale relevantne urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **Materijal konstrukcije:**

- **Temelji** - armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu u odnosu na novo opterećenje.
- **Zidovi** betonski, opekarski blokovi, „ytong” blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- **Stubovi** : armirano betonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);
- **Međuspratna konstrukcija:** armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);
- **Krovna konstrukcija:** drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona)

➤ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekta:**

- krov objekta:** kosi krov, dvovodan ili razuđeni nagiba od 21-26 stepeni ;
- 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;
- spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije;
- balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima) ;
- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principima tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravnih krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja -dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.;
- poželjno je da objekti, a zavisno od funkcionalnog rješenja, sadrže elemente tradicionalne arhitekture, terase sa kamenim klupama, stubovima za pergolu, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, pižule, polunatkrivene i natzkrivene terase okrenute ka moru i sl.
- **krovni pokrivač** - kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče
- **oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- Kolski i pješački prilaz lokaciji je obezbijeđen sa planirane kolsko-pješačke saobraćajnice oznake **K3** (sa jugoistočne strane lokacije) ;
- planirana trasa saobraćajnice **K3** ima ukupnu širinu **4,60 m** (širinu kolovoza od **4,00 m** + po **0,3 m** obostrani ivičnjaci) i ista mora biti izgrađena sa savremenim kolovozom i tehničko-eksploatacionim karakteristikama prema važećoj zakonskoj regulativi (precizirano izvodom iz DUP-a, prilog VII- poprečni profili);
- parkiranje vozila** i potreban broj parking mjesta, obračunati po normativu PPOHN : za postojeće objekte **1 PM/ 1 postojeći stan**, odnosno **1,5 PM / 1 planirani stan**.
- utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2,50 x 5,00m**, odnosno min. 2,35 x 5,00 m (po DUPu)
- potreban broj parking mjesta, iznosi: **min. 2 parking mjesta u granicama parcele**, dok se preostali broj parking mjesta mora obezbijediti uz kolske saobraćajnice u manjim nišama, tako da iste budu ozelenjene ili zaštićene pergolama (prema normativima utvrđenim u tekstualnom dijelu ovog DUP-a , str. 23)
- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

➤ Uslovi za uređenje parcele:

- **Potporni i ogradni zidovi:**
 - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
 - Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od : **2,00 m** (uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom . Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
 - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnih karakteristika;
 - ograda prema javnoj površini: max. Visine **1,50 m**, dok je ograda prema bočnim susjedima max. visine **1,80 m** – isključivo unutar parcele koja se ograđuje (kombinacija kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila) , a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;
 - vrata i kapije na uličnoj ogradi se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele, poštujući definisanu poziciju regulacione linije;
- **Parterno uređenje terena :**
 - dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 30%, popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje) ;

-obezbjediti minimum **70%** slobodnog dijela predmetne lokacije za ozelenjavanje s obzirom na osjetljivost uslova staništa planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).

- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

-rasvjetu prostora kolskih , pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

➤ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

-Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži **fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji;**

- za zelene vrste oko stambeno-poslovnih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini , a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama. Fenofaze cvjetanja treba ukomponovati tako da se preko čitave godine obezbijedi koloritet. Preporučuju se sledeće vrste:

- **Ukrasno drveće:** Eucaliptus cinereo (eukaliptus); Laurus nobilis (lovorika) , Pinu pinea (bor pinjol), Cupressus sp. (primorski čempres), Magnolia purpurea (purpurna magnolija) i sl.;

- **Ukrasno grmlje:** Pittosporum tobira (pitospor); Tamarix sp. (Tamaris); Camellia japonica (Kamelija) ; Lagerstroemia indica (Indijski jorgovan); Juniperus sp. (Juniperus);

- **Četinarsko i zimzeleno drveće:** cedrus sp., cupressus sp., taxus baccata, acacia longifolia, magnolia grandiflora, pinus sp. itd.

- **Palme:** chamaerops humilis, cycas revoluta, cycas circinatis, phenix canariensis, agave sp., yucca sp. itd.

- **Penjačice:** bougainvillea sp., hедера sp., wisteria sp., clematis sp. itd.

- Razne sorte ruža, floribundi i sukulenata

-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 izazivati polenske alergije kod ljudi

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Planirano stanje vodosnabdijevanja :**

Definisanje sistema vodosnabdijevanja detaljno je obrađeno u Programu izgradnje vodovoda Meljine-Kamenari, gdje je predviđeno da se Bijela vodom snabdijeva iz sistema rezervoara koji su smješteni u nizu od Zelenike preko Kumbora Bijele I i II, te rezervoara Petrovići koji se nalazi na koti AK 75 m nm, odakle se putem pumpnih stanica podiže na kotu AK 125 m nm na kojoj je smješten rezervoar iz kojeg se voda dalje preko Todorovića i Želalića gravitaciono transportuje do krajnjih potrošača u Bijeloj i Kamenarima. Ovaj rezervoar je planiran u sjeverozapadnom dijelu Bijele, s kapacitetom V=1000m³ (definisano u novijem planskom dokumentu DUP- Bijela, čija granica zahvata tangira ovaj DUP).

U samoj razamtranoj zoni definisan je prstenasti sistem, sa dvostranim snabdijevanjem, sa dva suprotna kraja, kako su locirani rezervoari. Postojeći dovod je 0/ 300, a novoplanirani 0/ 200 (tekstualni dio ovog DUP-a, str. 30).

• **Planirano stanje fekalne kanalizacije :**

U skladu sa koncepcijom iz Glavnog projekta magistralnog kolektora Jošice – Kumbor (realizacija kojeg je u toku), kompletan sistem uličnih cjevovoda se priključuje na glavni kolektor priobalne kanalizacije, kojom se fekalne vode odvođe kombinacijom gravitaciono-potisnih cjevovoda prema uređaju za prečišćavanje otpadnih voda.kao privremeno rješenje do kompletne izgradnje navedenog projekta, za evakuaciju prikupljenih voda mogu se koristiti podmorski ispusti, koji će u finalnoj fazi imati funkciju havarijinog rješenja.

Glavni magistralni cjevovod za odvodnju fekalnih i upotrebljenih voda, trasiran je saobraćajnicom uz samu morskou obalu. Po načinu toka u njemu je gravitaciono-potisni, sa jednom crpnom stanicom i preihvatnom komorom. Sekundarni i tercijalni cjevovodi su 0/200 i 0/250 mm, u skladu sa nivelacionim planom.sve postojeće septičke jame moraju biti isključene iz upotrebe, a svi objekti u zahvatu zone i njihove fekalne i nečiste vode prihvaćene planiranom mrežom (str. 30-31 DUP-a).

• **Planirano stanje atmosferske kanalizacije (tekstualni dio plana, 31):**

Glavni kolektori za evakuaciju pale i otekle atmosferske vode su prirodna korita potoka, kojih na predmetnom području ima ukupno 5. Pala i oteklavoda se prikuplja preko slivnika sistemom otvorenih i zatvorenih kanala koji su gravitacioni i smješteni uz ivicu saobraćajnica.

• **Planirano stanje energetske mreže :**

Kod izrade urbanističkog projekta planiranog stanja, ne može se posmatrati samo konzum obuhvaćen granicama ovog DUP-a, već i širi pojas. Postojeći 35 kV-ni vazdušni dalekovod Bijela-Tivat se ukida i isti kablira od TS 35/10 kV »Bijela« do nove trafostanice TS 110/35/10 kV »Jošice« kao i od ove trafo stanice do energetske kućice gdje se kablovi polažu ispod mora prema Tivtu (tekstualni dio plana str.33-37).

Kroz susjednu zonu Bijele, obrađenu novim planskim dokumentom - DUP-om »Bijela-centar«, prolaze dalekovodi DV 35 kV »Kumbor-Bijela« i »Bijela-Kamenari«. Dalekovodi su na čelično rešetkastim stubovima. Ulaz u TS 35/10 kV »Bijela« sa ovih dalekovoda je kablovski –kablom 35kV 4 x XHP 48 A (1x 150 mm2). U granicama ovog DUP-a locirane su 3 trafostanice 10/0,4kV (MBTS 10/0,4 kV 630kVA »Pijavica«; BTS 10/0,4kV 100kVA«Brodogradilište« i MBTS 10/0,4kV 630kVA«Prvoborac Bijela«).

Koncept rješenja napajanja planiranih objekata u predmetnoj zoni DUP-a električnom energijom je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10kV mreže. Zbog stalne napadnutosti individualnom gradnjom predviđeno je izmještanje DV 35kV sa prostora DUP-a. Planirano je i povećanje broja trafostanica. Niskonaponsku mrežu izvesti kao kablovsku (podzemnu) do lokacija priključnih ormarića. Mreža treba da je radialna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješiti prstenasto napajanje. Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda. Instalacije moraju zadovoljiti sve važeće propise i standarde iz te oblasti. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

• **Planirano stanje telekomunikacione infrastrukture :**

Na području ovog DUP-a, TK kanalizacija je uglavnom urađena Jadranskom magistralom, kojom je provučen optički kabl. Ovo područje je TK kablovima trenutno vezano na: TK čvor Bijela koji je smješte u središnjem dijelu iznad magistrale. Ova TK kanalizacija je rađena sa 1 i 2 PVC cijevi Ø/ 110 mm. Pretplatnicima sa ovog područja je moguće pružiti i sve dodatne usluge kao što su : ADFS, extra TV ISDN priključci i sl.

U planiranom stanju TK infrastrukture, predviđeno je proširenje postojeće i planiranje nove TK infrastrukture.

Planirano stanje prostornog rasporeda TK objekata, trasa i kapaciteta kablova dato je u grafičkom prilogu koje se odnosi na telekomunikacionu infrastrukturu.

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema opštim ili posebnim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji su kao sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova pobrojani u poglavlju br. 10 ;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje sledeće tehničke uslove:
 - a. „**Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata**“, izdate od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (Ekip) dostupne na sajtu: www.ekip.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - b. „**Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa**“, izdata od Elektroprivrede Crne Gore ASD Nikšić (EPCG), dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
3. Priklučivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane Elektroprivrede;
4. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući Pravilnik za navedenu vrstu radova:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

-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). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

8. 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. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.

➤ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

-prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna stabla ukoliko ih ima na lokaciji ;
-izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za rekonstrukciju objekta;
-novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

➤ **Zaštita kulturnog pejzaža:**

- Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,....
-Zaštitu kulturnog pejzaža treba planirati u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja.

➤ **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

-uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća i sl.) ;

Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama).

Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja.

Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice). Uz navedeno, podrazumijeva se i kontrola i mjerenje buke lokalnim emiterima i limitiranje u skladu sa opštinskim propisima.

➤ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa : Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa („Sl.list SFRJ br. 55/83), Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993).

➤ **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 potrebna revizija Elaborata)
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu, shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) Obezbeđenja 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 (za stambene objekte sa 10 i više stambenih jedinica, za sve

- stambeno-poslovne objekte itd.);
- f) Tehnička dokumentacija treba 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 .

9. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. 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), ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. 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.
4. 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. 81/08)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, taOda tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcele br. 710 K.O. Bijela, R-1:200;
2. Izvod iz **Izmjena i dopuna DUP-a “Bijela-centralna zona”** ("Sl.list RCG",o.p.br. 12/92) za predmetnu lokaciju:
 - Prilog I – **Geodetska podloga**, R-1:1000;
 - Prilog III – **Postojeće stanje**, R-1:1000;
 - Prilog VI – **Regulacija prostora**, R-1:1000;
 - Prilog VII – **Poprečni profili**, R-1:1000;
 - Prilog IX – **Vodovod– planirano stanje**, R-1:1000;
 - Prilog X – **Feklana I kišna kanalizacija – planirano stanje**, R-1:1000;
 - Prilog XII – **Elektro mreža– planirano stanje**, R-1:1000;
 - Prilog XII – **TT mreža– planirano stanje**, R-1:1000.
3. **Odgovor izdat od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 09.02.2015.g. pod brojem 05-247/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova .

DOSTAVITI:
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJEŠINE, V.D. SEKRETARA,

Arh. **Jasna Tičić**, dipl.ing.

Milovan Baždar

10

10

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

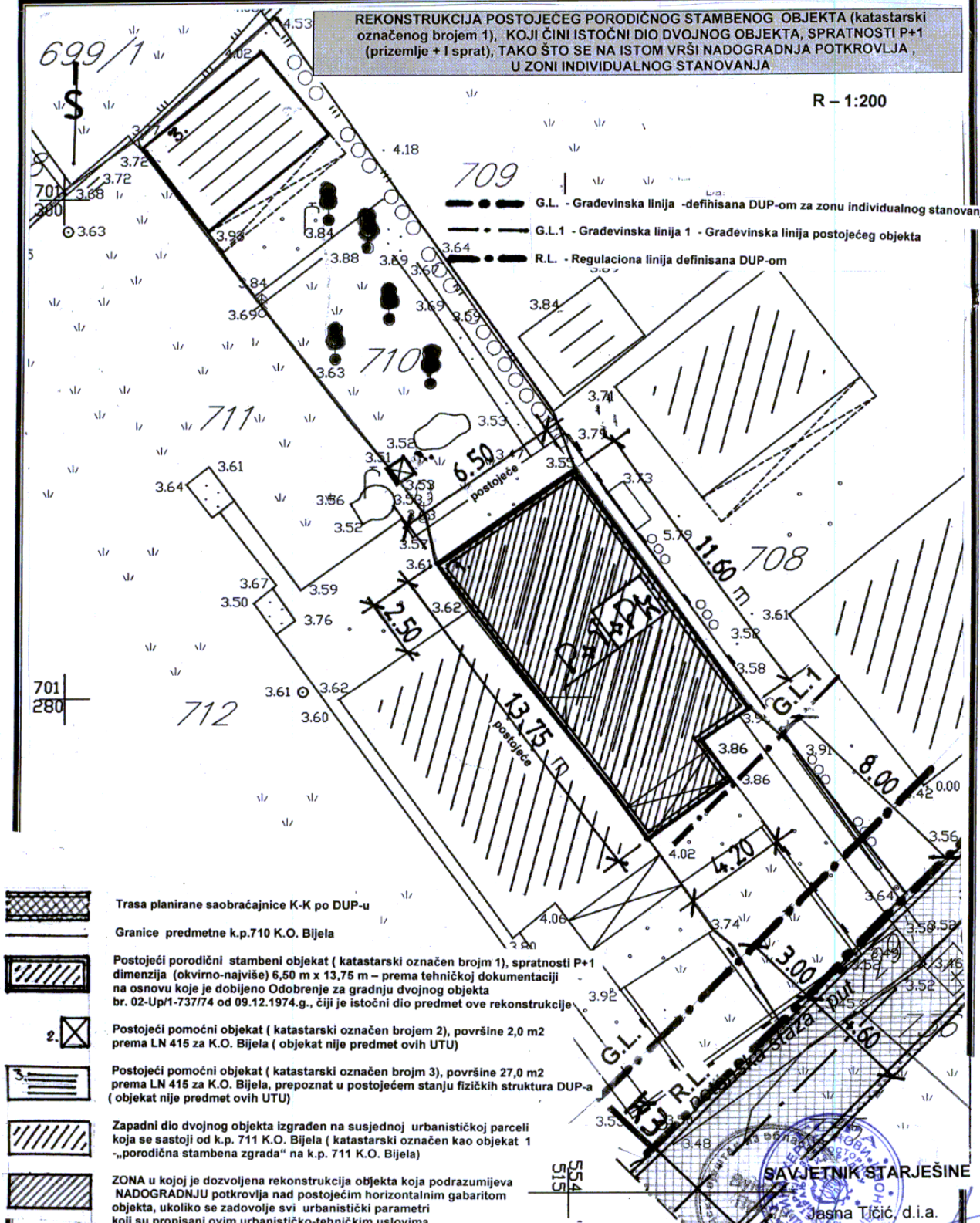
Broj: 02-3-350-1083/2014 od 12.02. 2015.godine


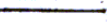


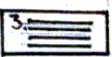
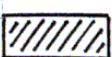

Na osnovu: Izvod iz izmjena i dopuna DUP-a „Bijela-centralna zona“
("Sl. list CG", op. prop. broj 12/92)

Na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br. 710 K.O. Bijela u Bijeloj

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA (katastarski označenog brojem 1), KOJI ČINI ISTOČNI DIO DVOJNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI P+1 (prizemlje + 1 sprat), TAKO ŠTO SE NA ISTOM VRŠI NADOGRADNJA POTKROVLJA, U ZONI INDIVIDUALNOG STANOVANJA

R - 1:200



-  Trasa planirane saobraćajnice K-K po DUP-u
-  Granice predmetne k.p.710 K.O. Bijela
-  Postojeći porodični stambeni objekat (katastarski označen brojem 1), spratnosti P+1 dimenzija (okvirno-najviše) 6,50 m x 13,75 m – prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je dobijeno Odobrenje za gradnju dvojnog objekta br. 02-Up/1-737/74 od 09.12.1974.g., čiji je istočni dio predmet ove rekonstrukcije
-  Postojeći pomoćni objekat (katastarski označen brojem 2), površine 2,0 m2 prema LN 415 za K.O. Bijela (objekat nije predmet ovih UTU)
-  Postojeći pomoćni objekat (katastarski označen brojem 3), površine 27,0 m2 prema LN 415 za K.O. Bijela, prepoznat u postojećem stanju fizičkih struktura DUP-a (objekat nije predmet ovih UTU)
-  Zapadni dio dvojnog objekta izgrađen na susjednoj urbanističkoj parceli koja se sastoji od k.p. 711 K.O. Bijela (katastarski označen kao objekat 1 „porodična stambena zgrada“ na k.p. 711 K.O. Bijela)
-  ZONA u kojoj je dozvoljena rekonstrukcija objekta koja podrazumijeva NADOGRADNJU potkrovlja nad postojećim horizontalnim gabaritom objekta, ukoliko se zadovolje svi urbanistički parametri koji su propisani ovim urbanističko-tehničkim uslovima

SAVJETNIK STARJEŠINE
Jasna Tijić, d.i.a.

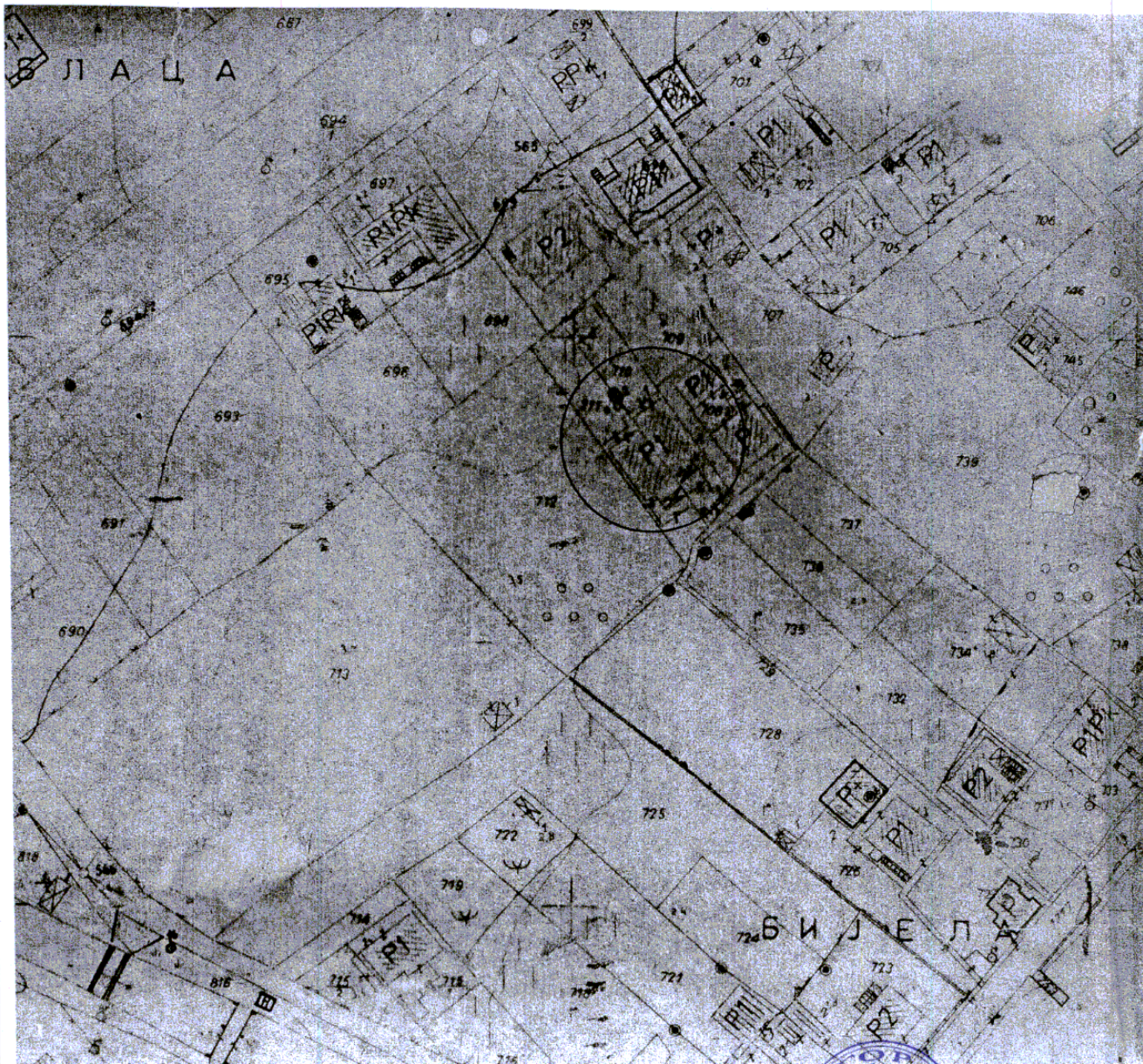
10

1000

1000

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
- Prilog I – Geodetska podloga, R-1:1000;

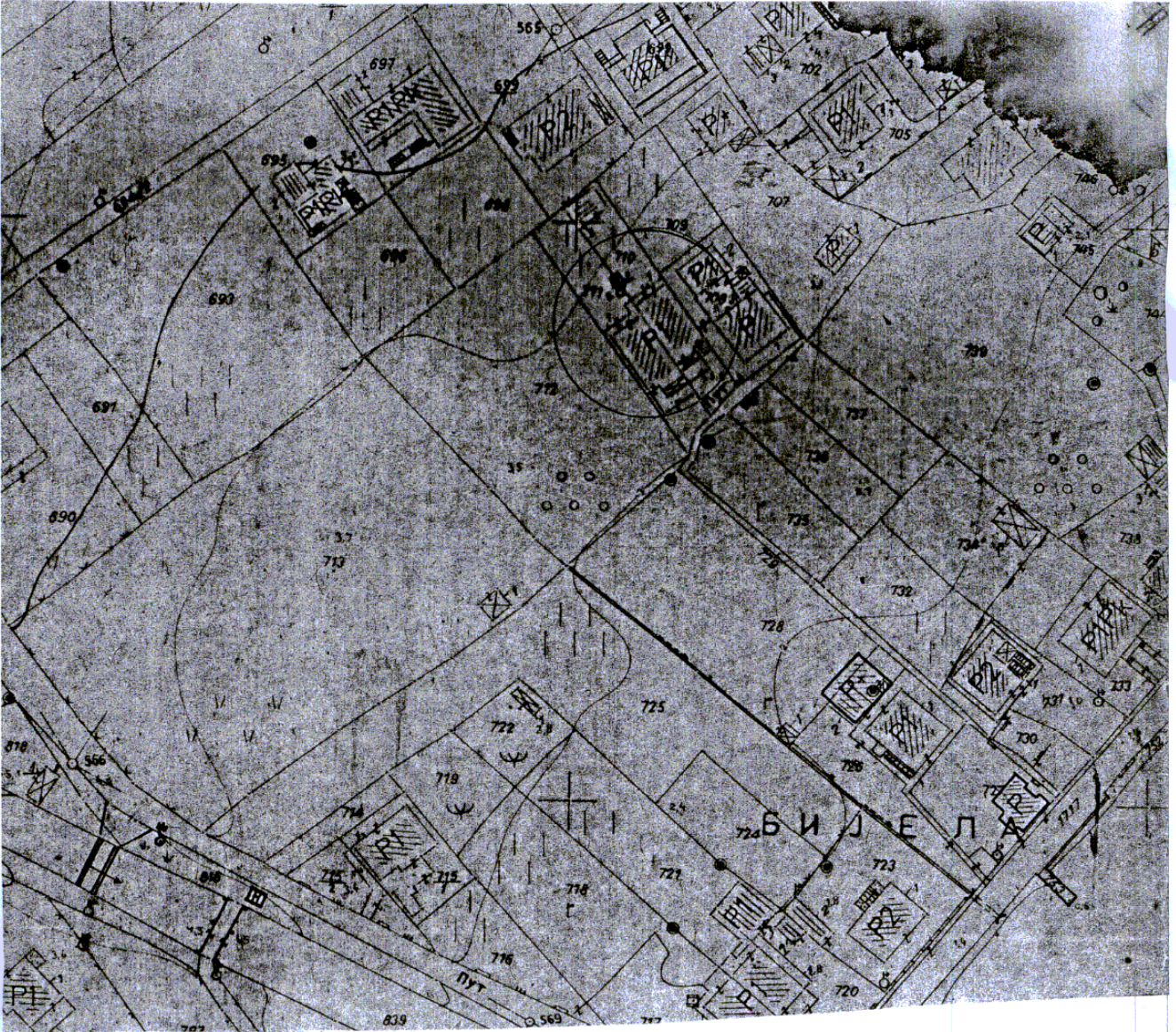


SAVJETNIK STARJEŠINE,
Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
- Prilog III – Postojeće stanje, R-1:1000;



SAVJETNIK STARJEŠINE/
Arh. Jasna Ticić, dipl.ing.

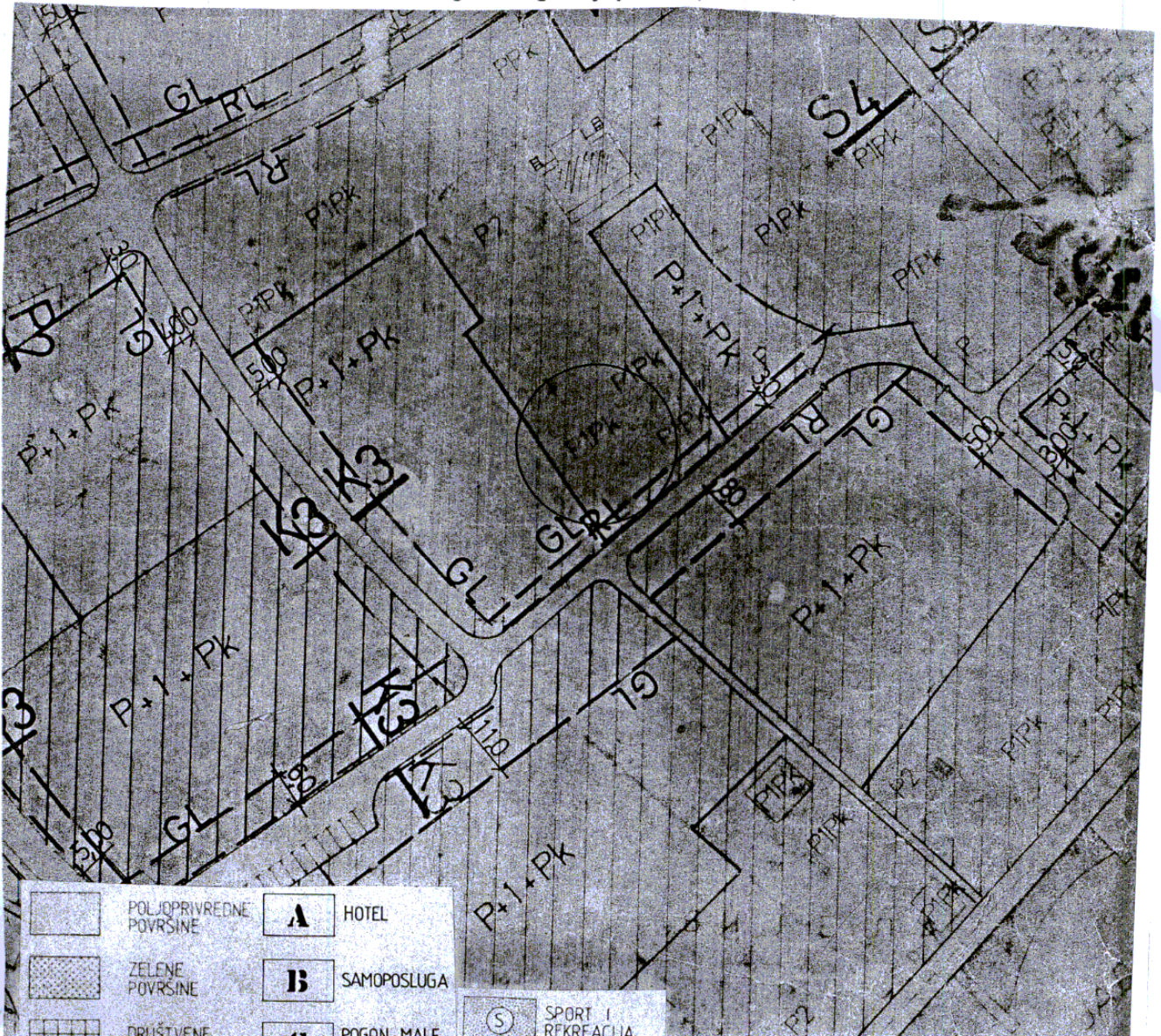


100

100

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 -Sekretarijat za prostorno planiranje
 i izgradnju -
 Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
 ("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
 - Prilog VI – Regulacija prostora, R-1:1000;



	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	A	HOTEL
	ZELENE POVRŠINE	B	SAMOPOSLOGA
	DRUŠTVENE FUNKCIJE	C	POGON MALE PRIVREDE
	STANOVANJE		SPORT I REKREACIJA
	KORIDORI INSTALACIJA		TURIZAM
	GRANICA		SPRATNOST
			KOLEKTIVNO STANOVANJE

SAVJETNIK STARJEŠINE,
 Arh. Jasna Tijić, dipl.ing



11

11

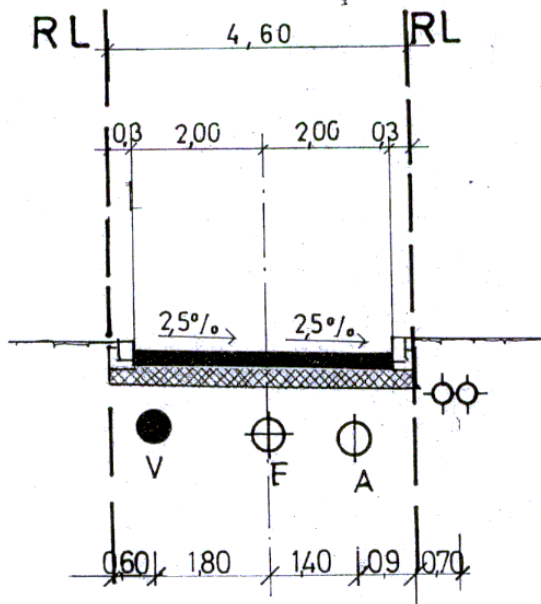
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
- Prilog VII – Poprečni profili, R-1:1000;

K-K

KOLSKO - PJEŠAČKA
ULICA

K₅-K₅



SAVJETNIK STARJEŠINE,
Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

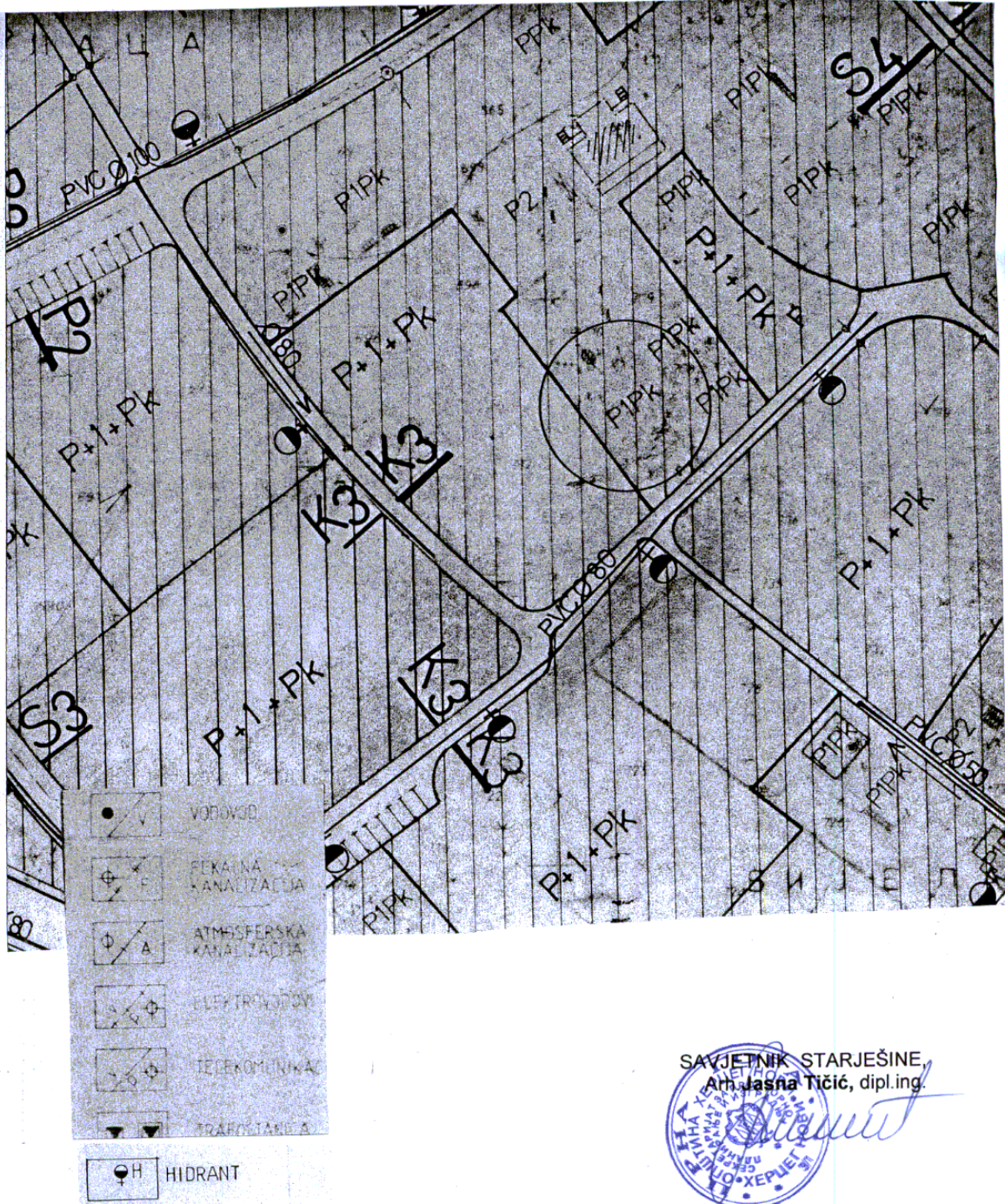


11

11

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
- Prilog IX – Vodovod– planirano stanje, R-1:1000;



SAVJETNIK STARJEŠINE,
Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

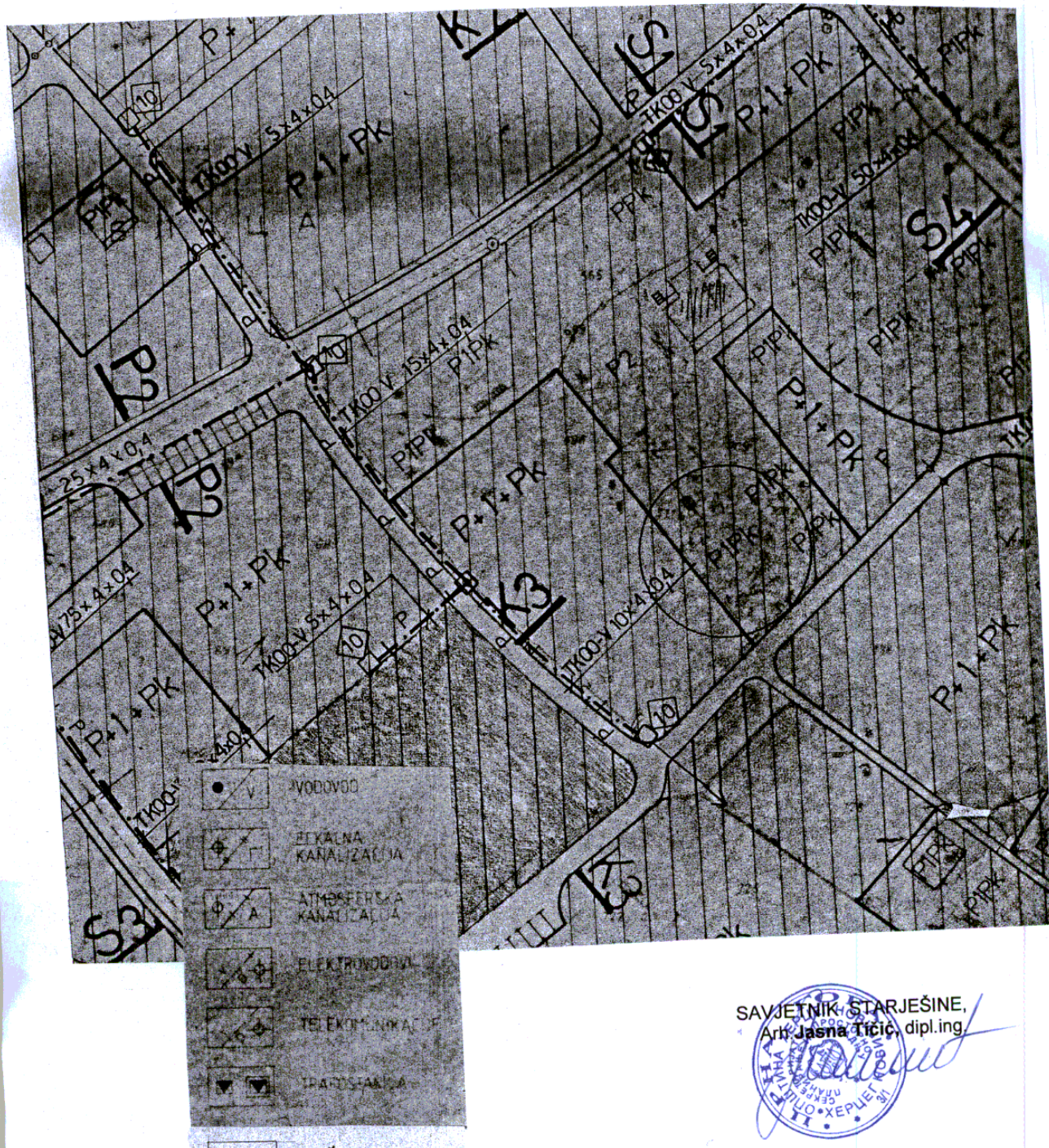
THE UNIVERSITY OF
THE SOUTH PACIFIC
SUVA, FIJI

100

100

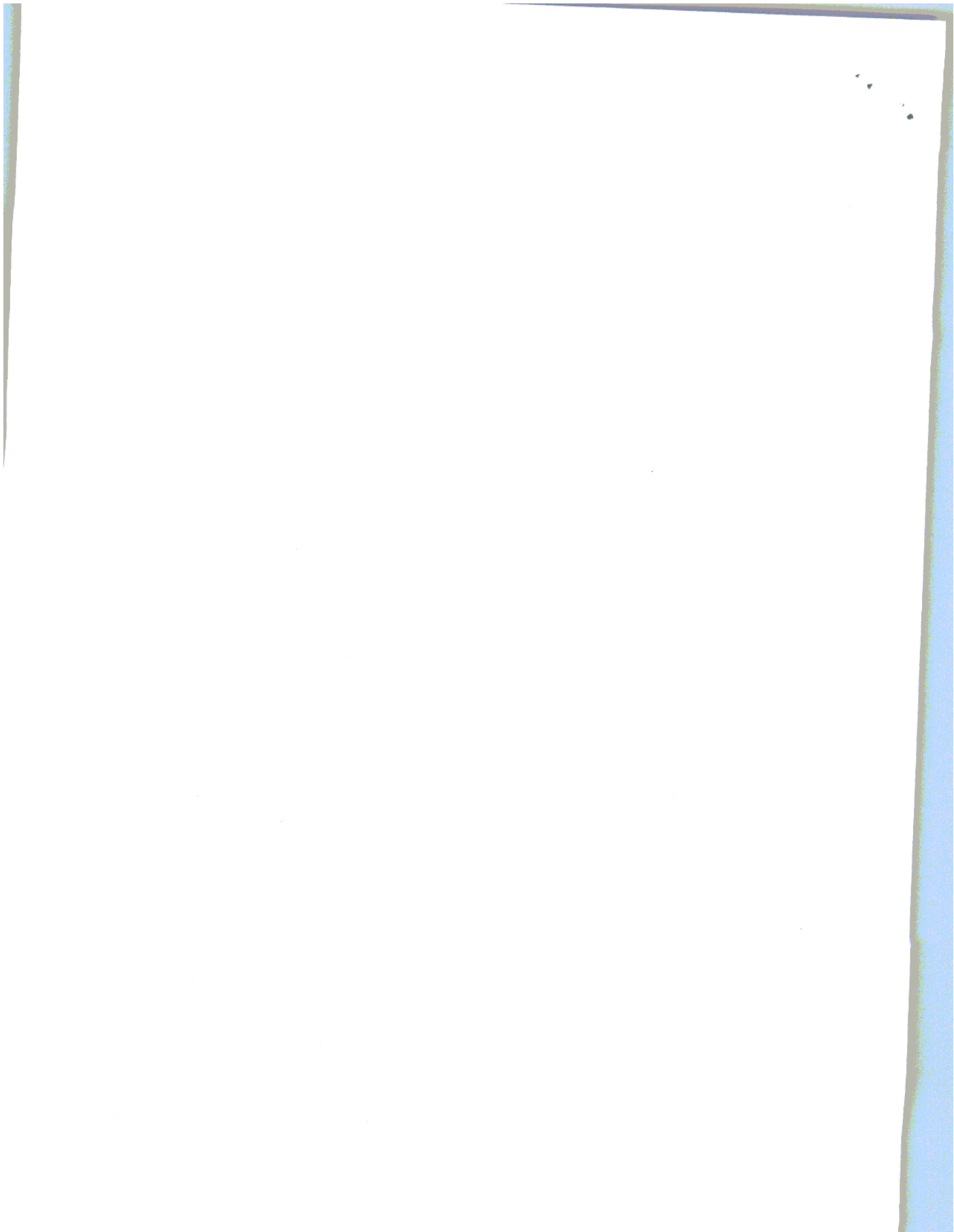
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-1083/2014

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Bijela - centralna zona"
("Sl.list RCG", o.p.br. 12/92)
- Prilog XII -TT mreža- planirano stanje, R-1:1000.



SAVJETNIK STARJEŠINE,
Arh. Jasna Titić, dipl.ing.







**ВОДОВОД И
КАНАЛИЗАЦИЈА**

05340 ХЕРЦЕГ НОВИ
Пут 40, Јаругамавача бр. 3
Телефон: 323-1470-98; 910-169-18
Факс: 02293196 ГПБ 2031-00980-7
e-mail: vodovod@hno.co.me www.vodovodhno.co.me

Централа: +382 (0)31 323-166
Директор: 322-174
Технички сектор: 322-191
Телефакс: 322-090

Број: 05-247/15

Херцег Нови, 9.2.2015.год.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 10 FEB 2015

Организац. Јединица	Број	Архивна шифра	Примљено
	02-3-350-1083/2014-115		

Јавић

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање и изградњу
ЈОВАНОВИЋ СЛОБОДАН, БИЈЕЛА

ПРЕДЛОГ број 02-247/14 од 5.2.2015
ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА

На основу Вашег захтјева за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за израду техничке документације за реконструкцију стамбеног објекта П+1, тако што се врши надоградња поткровља, на урбанистичкој парцели која се састоји од дијела катастарске парцеле број 710 к.о. Бијела у Бијелој и достављеног предлога урбанистичко техничких услова број 02-3-350-1083/2014-1/1 од 2.2.2015.год, констатује се и предлаже:

Алтернатива 1:

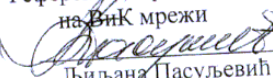
- ❖ Постојећи стамбени објекат је прикључен на градску водоводну мрежу прикључном цијеви РЕНД DN 19 mm (унутрашњи пречник) и регистрованим водомјером Шп - 400393 ;
- ❖ Планирана реконструкција стамбеног објекта, не захтјева прикључење на градску водоводну мрежу ;
- ❖ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено жељезним покопцем ;
- ❖ Канализацију цијелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализацију .

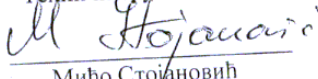
Алтернатива 2:

- ❖ Уколико се пројектом захтјева већа количина воде, предвидјети прикључак РЕНД DN 25 mm (унутрашњи пречник) са градске водоводне мреже ;
- ❖ Постојећи довод DN 19 mm ставити ван функције ;
- ❖ На почетку парцеле предвидјети ново водомјерно окно са ливено жељезним поклопцем, гдје ће се поред постојећег водомјера, монтирати водомјере DN 19 mm (ИНСА) за сваку стамбену јединицу посебно ;
- ❖ На мјесту прикључења изградити прикључно окно са уграђеним ливено жељезним покопцем ;
- ❖ Канализацију цијелокупног објекта рјешити прикључењем на градску канализацију .

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке
на ВНК мрежи

Љиљана Пасуљевић
дипл.инг.арх.

Технички руководилац

Мићо Стојановић
дипл.инг.грађ.



