



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-
Broj: 02-3-350- 1198/2014-1/4
Herceg-Novi, 03.03.2015.godine

“BOWEN GOSS MONTENEGRO” d.o.o. iz Herceg - Novog
po punomoćju **Predraga Stanišića**, advokata iz Herceg - Novog
Naselje Novo Mesto broj 21.

Na osnovu člana 62a stav 1. 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, 33/14), te uvida u **Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13)**, Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenih objekata kat. evidentiranih broj 2. i 3. odobrene spratnosti za oba P + 1 (prizemlje + sprat) koji predstavljaju jedinstvenu građevinsku cijelinu i nadogradnja istih u okviru postojećih horizontalnih gabarita do ukupne spratnosti S + P + 2 (suteran + prizemlje + sprat I + sprat II) u planom zadatoj zoni namjene stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake **SS** na urbanističkoj parceli **UP 824** površine $P=1265.37 \text{ m}^2$ koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi).

NAPOMENA:

- Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju predmetnih stambenih objekata 2. i 3. potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko pravne odnose na planom zadatoj jedinstvenoj urbanističkoj parceli UP 824 koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi), shodno članu 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, 33/14).
- Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju predmetnih stambenih objekata 2. i 3. potrebno je kao prethodno pitanje pribaviti saglasnost etažnih vlasnika istih na urbanističkoj parceli UP 824 koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi), shodno članu 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).
- Do izdavanja građevinske dozvole za rekonstrukciju predmetnih stambenih objekata po ovim urbanističko-tehničkim uslovima, potrebno je prethodno opremiti zemljište planiranim saobraćajnicama, vodovodnom i kanalizacionom infrastrukturom do predmetne lokacije preciziranom smjernicama planiranog stanja važeće planske dokumentacije po utvrđenoj zakonskoj proceduri.

1. GRANICE I ZAHVAT PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Zona zahvata Detaljnog urbanističkog plana "Đenovići" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13) definisana je skupštinskom odlukom i prikazana u grafičkom prilogu u sklopu projektnog zadatka, te grafičkim pilogom br. 1 – *Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000, list 1.* i iznosi 70,00 ha. Đenovići se nalaze na južnoj obali hercegnovskog zaliva sa pogledom na Herceg Novi i poluostrvo Lušticu. Đenovići su Jadranskom magistralom povezani sa Herceg Novim na zapadu i Baošićima i Bijelom na istoku. Područje naselja Đenovići zahvaćeno ovim DUP-om prostire se od obale do kote cca 100 mnv na padini „Miškovina“ i „Komadine“. Sa južne strane duž obale naselje tangira postojeći priobalni put – kao kolsko pješačka saobraćajnica namijenjena za završni saobraćaj i za prilaz morskoj obali. Kroz središnji dio naselja prolazi trasa Jadranske magistrale na približnim kotama od cca 30 mnv. Po vrhu naselja na visini od 65-75 mnv prolazi stari seoski put čija je trasa skoro paralelna Jadranskoj magistrali i koji povezuje stare grupacije kuća naselja Đenovići i Baošići. Objekti su smješteni na katastarskim parcelama tako da se do istih dolazi kolsko pješačkim stazama promjenljive širine kolovoza od 2-4m i promjenljivog uzdužnog nagiba nivelete od 10%-20%. Konkretno, predmetna lokacija se nalazi u zoni gornje grupacije objekata sjeverno neposredno uz zaštitni pojas od trase primarne saobraćajnice – Jadranske magistrale, na koju se zapadno nadovezuje preko planom zadate stambene ulice oznake „S-S“ trasa planom zadatog kolsko-pješačkog puta u karakterističnom profilu saobraćajnice oznake „K-K“ (grafički prilog plana – Plan nivelacije, R-1:100 list broj 9.) čiji završni dio tangira predmetnu lokaciju krajnje jugozapadno i kojom se ostvaruje prilaz predmetnoj lokaciji. Orientaciono predmetna lokacija se nalazi na zapadnom dijelu prostora ukupnog zahvata planske dokumentacije.

2. OSNOVA ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA (u daljem tekstu U.T.U.) NA LOKACIJI KOJU ODREĐUJE URBANISTIČKA PARCELA **UP 824** POVRŠINE $P=1265.37 \text{ M}^2$ KOJA SE SASTOJI OD NAJVEĆEG DIJELA KATASTARSKIH PARCELA BROJ 20/1 I 20/2 I MALOG DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 671/1 SVE K. O. ĐENOVIĆI U ĐENOVIĆIMA (HERCEG - NOVI).

Važećom planskom dokumentacijom za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13)**, u zadatom grafičkom prilogu plana za planirano stanje - *Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000, list br. 7.*, definisane su urbanističke parcele numeričkim oznakama sa zatvorenim poligonalnim linijama, odnosno preciziranim koordinatnim tačkama koje definišu granice novoplaniranih urbanističkih parcela i definisanim koordinatnim tačkama koje definišu građevinske linije, kao i zadatom ukupnom

površinom.

U predmetnom slučaju planom je definisana urbanistička parcela oznake **UP 824** zadate ukupne površine **P = 1265.37 m²** sa zadatim koordinatama graničnih tačaka br. **11.,12.,13.,14.,15.,16.,17.,18.,19.,20.,21.,22.,24.,25.,26.,27.,28.,29.,30.,31.,32. i 33.** koje definišu granicu predmetne lokacije sa preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije oznake **I, II i III** južno (grafički prilog plana za planirano stanje - Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000, list br. 7).

U tekstualnom dijelu plana (tačka 5. Opšti urbanističko-tehnički uslovi, strane 26. i 27.), definisano je da je Urbanistička parcelacija izvršena je na osnovu postojeće parcelacije zemljišta odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ako:

- Imaju obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Ukoliko se ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama:
- Ukoliko imaju površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana
- Planom su urbanističke parcele definisane grafički i numerički u grafičkom prilogu br. 7.

Urbanističku parcelu **UP 824** u ukupnoj gore navedenoj i planom zadatoj površini od **P = 1265.37 m²**, formira **najveći dio katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2** sve K. O. Đenovići u Đenovićima (redukcija navedenih kat. parcela granicama UP 824 je izvršena na njenom krajnjem jugozapadnom dijelu u koordinatama graničnih tačaka 13.,14. i 15. koje određuju završni dio trase planirane prilaznice – kolsko-pješačkog puta oznake "K-K" (shodno preklapnom stanju grafičkog priloga plana – *Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000, list br. 7.* i priložene *situacije terena* za kat. parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići u Đenovićima, R-1:200, od 07.11.2013.godine koju je izradilo "GEO ERC" d.o.o. iz Herceg – Novog u odgovarajućoj prenosnoj razmjeri) i **mali dio katastarske parcele broj 671/1** K. O.Đenovići u Đenovićima a koja nepokretnost je prema podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg -Novi sa www.nekretnine.co.me/mne/katasarski_podaci 3 ažuriranim dana 05.08.2014..godine - Prepis lista nepokretnosti broj 508 postojeći put prema načinu korišćenja utvrđen kao **javni putevi** ukupne površine 48.215m² u korisništvu Vlade crne Gore i vlasništvu države Crne Gore- detaljno prikazano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

Prema priloženom Prepisu lista nepokretnosti broj 548 izdatom od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1305/2014 od 05.11.2014. godine ukupna površina katastarske parcele broj 21/1 K. O. Đenovići u Đenovićima iznosi P= 1252.00 m², dok je ukupna površina katastarske parcele broj 20/2 K. O. Đenovići u Đenovićima P= 12.00m².

Napomena:

U grafičkim prilogima postojećeg stanja plana – Geodetski snimak K.O. Đenovići, R-1:1000 od novembra 2012.godine, *Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000, list br.1. i Plan fizičke strukture- postojeće stanje, R-1:1000, list br. 4.*, označene su granice katastarske parcele broj **20** K. O. Đenovići u Đenovićima u ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije, a čijom su naknadnom preparcelacijom u okviru ukupnih granica iste formirane nove kat. parcele broj **20/1 i 20/2** sve K. O. Đenovići u Đenovićima, te koja promjena je unesena u kat. operat, te isto dokazuju priloženi spisi predmeta iz katastarskog operata - Kopija kat. plana, R-1:1000, od 18.11.2014.godine i Prepis lista nepokretnosti broj 548 od 05.11.2014.godine, kao i dostavljena geodetska situacija terena za kat. parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići, R-1:200 od 07.11.2014. godine.

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA I GRAĐEVINSKE LINIJE UP 824

UP 824; P= 1265,37 m2		
Br.	x	y
11	6550090.63000	4699543.86000
12	6550091.15591	4699537.28608
13	6550093.73216	4699540.69876
14	6550097.68930	4699541.28273
15	6550098.45137	4699539.68737
16	6550111.11000	4699551.31000
17	6550133.39000	4699550.36000
18	6550134.15000	4699551.95000
19	6550136.67000	4699552.59000
20	6550136.41000	4699554.89000
21	6550137.51000	4699555.53000
22	6550140.60000	4699560.78000
23	6550139.61000	4699560.13000
24	6550137.10000	4699560.78000
25	6550136.27000	4699560.13000
26	6550134.51000	4699562.26000
27	6550132.42000	4699571.60000
28	6550128.87000	4699571.80000
29	6550125.67000	4699572.46000
30	6550116.97000	4699571.79000
31	6550107.45000	4699569.96000
32	6550105.48000	4699574.66000
33	6550088.71000	4699566.28000
Koordinate građevinske linije		
I	6550090.81026	4699541.60672
II	6550110.27602	4699544.44022
III	6550138.90523	4699557.00726

Članom 58. stav 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, 33/14) propisano je da se na urbanističku parcelu mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U konkretnom slučaju, planskom dokumentacijom je regulisan kolski prilaz formiranoj urbanističkoj parceli UP 824 isključivo sa jugozapadne strane kolsko-pješačkom komunikacijom - putem u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "K-K" širine u rasponu do 4,00m (čija se trasa završava u koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele UP 824 i to: 12.,13.,14 i 15., a koja se zapadno preko stambene ulice u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "S-S" priključuje na trasu primarne saobraćajnice – Jadranske magistrale u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "M-M", dok sa sjeverne strane u graničnim tačkama predmetne UP 824 i to: 27.,28.,29.,30.,31. i 32 istu graniči vertikalna pješačka komunikacija u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "P-P" kojom se omogućava transversalna veza stambene ulice oznake "S-S" sjeverno i J. magistrale južno (grafički prilog plana -Saobraćaj - Plan nivelacije, R-1:1000, list broj 9. i Plan parcelacije i preparcelacije,R-1:1000, list br. 7.). Dakle urbanistička parcela UP 824 nema direktan prilaz trasi Jadranske magistrale uz koju je planom predviđen zaštitni pojas - zona zaštite od 5,00m sa planiranim tamponom zaštitnog linearnog zelenila oznake ZUS – zelenilo saobraćajnice (grafički prilog plana –Vegetacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 18..)

Članom 58. stav 1. 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, 33/14) definisano je da "urbanistička parcela je 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".

Članom 59. 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, 33/14) propisano je da je " vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije".

Članom 60. stav 2. istog Zakona propisano da "lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele", te su ostvareni uslovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju stambenih objekata broj 2.i 3. u zoni stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake [SS] na urbanističkoj parceli [UP 824] u površini od $P=1265.37 m^2$, a koja određuje i definiše predmetnu lokaciju .

Napomena:

Prema važećoj planskoj dokumentaciji za predmetnu lokaciju - **Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13)**, ista se nalazi u zoni **stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake [SS]** u **podzoni planiranih objekata** (grafički prilozima plana – Planirana namjena površina, R-1.1000, list br.6., Generalno rješenje, R-1:1000, list br 5. i Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000, list br. 7.) koju graniče **jugoistočno** UP 825 kojom je obuhvaćeno zaštitno zelenilo saobraćajnice J. magistrale u zajedničkim graničnim tačkama urb. parcela i to:15.,16.,17.,18.,19.,20.,21. i 22.; **južno** završni dio trase kolsko-pješačkog puta "K-K" u zajedničkim graničnim tačkama UP 824 i to : 12.,13.,14. i 15.; **zapadno** UP 826 u zajedničkim graničnim tačkama urb. parcela i to: 12.,11. i 33.. (podzona planiranih objekata- stanovanje srednjih gustina oznake [SS]); **sjeverozapadno** UP 822 u zajedničkim graničnim tačkama urb. parcela i to: 33. i 32. (podzona postojećih objekata- stanovanje srednjih gustina oznake [SS]); **sjeverno** dio trase prilazne pješačke komunikacije oznake "P-P" pješački put oznake u karakterističnom profilu saobraćajnica "P-P" u zajedničkim graničnim tačkama UP 824 i to : 32.,31.,30.,29.,28.i 27. i **istočno** planirana zelena površina – skver u u zajedničkim graničnim tačkama UP 824 i to : 27.,26.,25.,24.,23 i 22.

Prema planu šire teritorijalne cijeline - **Prostornom planu Opštine Herceg - Novi -PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG", op. prop. broj 7/09)** predmetna lokacija se nalazi u zoni urbanog područja – područja sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera koje podrazumjeva između ostalog i stanovanje različitih gustina (strana 194. tekstualnog dijela plana i grafički prilog važeće planske dokumentacije- Namjena površina-Izvod iz PPOHN , R -1:2500, list 2.a.).Na strani 192. navedenog tekstualnog dijela planske dokumentacije u tački 3.1.9.Udaljenost osnove objekta od granica parcele; utvrđeno je da osnovni objekat se može planirati i graditi u planiranim i izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja kao slobodnostojeći objekat (odmaknut od bočnih granica parcele), dvojni objekat (na jednoj bočnoj granici) i na obje bočne granice (ugrađeni objekti, objekti u nizu). Shodno navedenom, a u skladu sa planskom dokumentacijom - Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (»Sl. list CG«, op. prop. broj 11/13), ne postoje smetnje za formiranje jedinstvenog stambenog objekta na UP 824 unutar čijeg zahvata se izgrađeni objekti 2. i 3. nalaze odmaknuti od bočnih granica iste čineći slobodnostojeći objekat kao jedinstvenu funkcionalnu i građevinsku cjelinu. Shodno navedenom je i značenje izraza **objekat** koji je u članu 9. stav 1. tačka 14. 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) formulisan kao prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko-tehnološka ili biotehnička cijelina sa instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi ..."

3. PRIRODNI USLOVI :

KATEGORIJA II b (prema grafičkim prilozima plana, R-1:2500: Prirodni uslovi - Hidrogeološka karta, list 3.a.; Prirodni uslovi - Inženjerskogeološki uslovi , list 3.b.; Prirodni uslovi – Morfometrija - nagib terena, list 3.c.; Prirodni uslovi - stabilnost terena, list 3.d.; Prirodni uslovi – Seizmička mikrorejonzacija, list 3.e; Prirodni uslovi –pogodnost terena za urbanizaciju, list 3.f.

Litološki opis: Siliti glinoviti u izmjeni s pješćanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor, (K2-E) rožnjaci silificirani krečnjaci i lapori (K1).

Hidrogeološka svojstva stijena: U cijelini vodonepropusne naslage. Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

- podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene
- podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti.

Nadmorska visina na predmetnoj lokaciji prema priloženju situaciji terena, R-1:200, koju je ozradio „GEOERC“ d.o.o. iz Herceg - Novog dana 07.11.2013. godine je od 40,04m do 44,96m.

Nadmorska visina

Nagib terena f°: od 10 do 20° prema karti *Prirodni uslovi- Pogodnost terena za urbanizaciju, list 3.f.*, područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, blago nagnuta, morfometrijski za zonu prema planskoj dokumentaciji, a prema zadatom PROFILU 1 koji je sastavni dio priložene situacije terena, R-1:200, koju je ozradilo „GEOERC“ d.o.o. Herceg - Novog dana 07.11.2014.godine nagib terena od kote 37.42 m na kat. parceli broj 671/1 K. O. Đenovići do 44.92m na kat. parceli broj 20/1 K. O. Đenovići iznosi **21,13%**, dok orijentaciono nagib terena na predmetnoj lokaciji UP 824 u pravcu jugoistok-sjeverozapad na središnjem dijelu iste iznosi **10,14°**. Prema karti *Prirodni uslovi- Morfometrija- nagib terena, list 3.c.*, predmetna lokacija je prema kategoriji nagiba reljefa prirodnog terena u nagibu od 10 do 15°.

Dubina do vode d (m): veća od 4,00m

Stabilnost terena: Prema karti *Prirodni uslovi- Morfometrija- stabilnost terena, list 3.d.*, predmetna lokacija je prema kategoriji terena po stepenu stabilnosti na uslovno stabilnom terenu - podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa, odnosno teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan. Kao uslovno stabilni tereni, označena su područja izgrađena od čvrstih glinovitim stijena, s njihovim rastrošenim ili deponovanim pokrivačem, na kojima, u prirodnim uslovima, nisu registrovane pojave nestabilnosti. Promjene prirodnih uslova, na bilo koji način, mijenjaju hidrogeološke i posredno, inženjersko – geološke osobine stijena i mogu izazvati pojave nestabilnosti. Ovo se, naročito, odnosi na terene pokrivene naslagama. Povećane količine podzemne vode u pokrivaču na čvrstim, glinovitim stijenama (koje su vodonepropusne), smanjuju ugao unutrašnjeg trenja, koheziju i druge geostatičke parametre, koji uz nagib terena, određuju stabilnost padine. Nestabilnosti mogu nastati i promjenama masa na padini, naročito, iskopima, kada se podsjećaju nožice pokrivača u nižim djelovima padine. Prema karti *Prirodni uslovi- Pogodnost terena za urbanizaciju, list 3.f.*, predmetna lokacija je prema kategoriji terena po stepenu stabilnosti na uslovno stabilnom terenu.

Nosivost terena N/cm²: veće od 20 N/cm² –podliježe diferencijalnom slijeganju i likvifikaciji

Seizmičnost: zona N – nestabilna geotehnička sredina u uslovima potresa zona gdje se očekuje pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima, odnosno svakoj gradnji objekta treba da prethodi ozbiljno ispitivanje i ojačavanje tla, da ne bi došlo do neželjenih efekata klizanja. **Obzirom da zahvat plana obuhvata lokacije koje se nalaze u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika (EQA = 0,17q za period od 50 godina) objekti moraju biti niski, razučeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.**

Qmax (q): 0,26

Ks: 0,13

intenzitet (MCS): IX- aluvijalno-proluvijalni nanosi peskovite gline, šljunak i pjesak s drobnom, debljine 30-60 m.

Količina padavina: srednja godišnja 1970 mm

Intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije.

Klimatske karakteristike:

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8 °- 9° C, a najviša srednja mjesečna temperaturaje u augustu sa 24° - 25° C. Na hercegnovskom području ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25° C i 33 dana sa temperaturom preko 30° C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura pada ispod 0° C. Godišnja suma ljetnjih dana iznosi 104,7, a tropskih 32,9, što znači da je skoro svaki treći dan u godini ljetnji, a da je je više od 30 dana u godini tropskih, sa temperaturom većom od 30 °C. Broj dana sa mrazom je neznatan, 3,3 dana godišnje. Visoke ljetnje temperature u Bokotorskom zalivu su posljedica golih krečnjačkih stijena, koje se u ljetnjim mjesecima jako zagrijavaju, a visoko zaleđe štiti od hladnih prodora.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u augustu. Učešće vedrih dana je suprotnooblačnosti, tako da imamo sljedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti se kreće oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 časova na dan, a decembar i januar najmanji, sa 3,1 časova na dan. Ovo je izuzetno važna fenološka i klimatološka pojava, koja utiče na vegetaciju, na stasavanje i dozrijevanje plodova i na povećanje kvaliteta i arome voća i povrća, a posebno mediteranskih kultura.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1 mm, u hercegnovskoj opštini iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru, a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm.

Karakteristike vjetrova

Opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tisuina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestalosti oko 5%. Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi, sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosječno godišnje), visokim ljetnjim temperaturama (30° C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16° C), prosječnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosječnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990 mm

4. OPŠTI PODACI O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE RJEŠAVANJA PO PREDMETNOM ZAHTJEVU (PRILOŽENA DOKUMENTACIJA) :

Uz predmetni zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije zavedenog pod brojem 02-3-350-1198/2014 od 19.11.2014.godine, a prema formulaciji za "rekonstrukciju objekta nadogradnjom sprata i suterena na UP 824" priloženi su sledeći relevantni za odlučivanje po zahtjevu spisi predmeta:

4.1. UZ INICIJALNI ZAHTJEV OD 19.11.2014. GODINE:

1. **Situaciju terena** (geodetski snimak), R-1:200 za katastarsku parcelu broj **20** K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg – Novi) sa ucrtanim stambenim objektom izgrađenim na istoj, koju je izradio dip. Ing. Stanišić Predrag, sudski vještak geodetske struke dana 07.10.2014.godine (priložena u formi originala).
2. **Kopiju katastarskog plana**, R-1:1000, od 18.11.2014.godine za kat. parcele broj **20/1** i **20/2** sve K. O. Đenovići u Đenovićima, izdatu od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg - Novi (priložena u formi originala).
3. **Prepis lista nepokretnosti broj 548** izdat od strane Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg - Novi pod brojem 109-956-1-1305/2014 od 05.11.2014.godine za katastarske parcele broj **20/1** i **20/2** sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg – Novi), sa upisom "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg - Novog kao isključivog vlasnika navedenim nepokretnostiima ukupne površine od **P = 1264,00 m²**, sa izgrađenim pomoćnim objektom broj 1. prizemne spratnosti površine u osnovi 61,00m², porodičnim stambenim objektom broj 2. u osnovi površine **225,00m²** u etažnoj razradi uknjižene spratnosti P+1+Pk sa 9. stambenih jedinica koje su u prizemnoj etaži vlasništvo Lada Smyslova stambene jedinice 1., vlasništvo "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg – Novog stambene jedinice 2., suvlasništvo Brekhovskikh Alexander i Brekhovskikh Maria stambene jedinice 3., vlasništvo Kernova Larisa stambene jedinice 4. na etaži sprata suvlasništvo Tatarinova Tatjana i Tatarinova Natalia stambene jedinice 5., vlasništvo Power Joseph stambene jedinice 6., vlasništvo Eritsyay Yury , te na etaži sprata i potkrovnog etaži stambenih jedinica broj 8. i 9. vlasništvo "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg – Novog, te porodičnim stambenim objektom broj 3. u osnovi površine

153,00m² u etažnoj razradi uknjižene spratnosti P+1+Pk sa 7. stambenih jedinica koje su u prizemnoj etaži vlasništvo Grujić Lene stambene jedinice 1., vlasništvo Adrian Neal stambene jedinice 2., vlasništvo "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg - Novog stambene jedinice 3., na etaži sprata suvlasništvo Melnikova Marina i Gazaryan Samvel stambene jedinice 4., vlasništvo "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg - Novog stambene jedinice 5., suvlasništvo Goss Jane i Goss John stambene jedinice 6., te na etaži potkrovlja vlasništvo "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o. iz Herceg - Novog stambene jedinice 7., sa upisom tereta u listu G Prepisa da objekti broj 2. i 3. izgrađeni na kat. parceli broj 20/1 K. O. Đenovići nemaju izdatu upotrebnu dozvolu (dostavljeno u formi originala) sa izgrađenim pomoćnim objektom broj 1., porodičnim stambenim objektom broj 2. i porodičnim stambenim objektom broj 3. na kat. parceli broj 20/1 K. P. Đenovići, a koji su etažno vlasništvo više lica sa upisom u list G tereta da objekti broj 2. i 3. nemaju upotrebnu dozvolu (dostavljeno u formi originala).

4. Punomoćje advokatu Predragu Stanišiću za zastupanje po predmetnom postupku

4.2. UZ DOPUNU INICIJALNOG ZAHTJEVA PODNESKOM STRANKE OD 10.12.2014. GODINE POD BROJEM 02-3-350-1198/2014-1/1 :

1. Fotokopija pravosnažnog Rješenja kojim se odobrava izgradnja objekta spratnosti :prizemlje + sprat, namjene stanovanje, gabaritnih dimenzija:17,00m x 15,00m, ukupne korisne površine P= 437,27m² na dijelu UP 499a koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 20 K. O. Đenovići u Đenovićima., investitora "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o.iz Herceg - Novog u svemu prema glavnom projektu koji je izradilo "RAŠOVIĆ I SREDANOVIĆ ARHITEKTI" d.o.o. iz Herceg - Novog , reg. broj 03-07/2007 od jula 2006.godine, izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg - Novi broj 02-3-361-299/2007 dana 18.12.2007.godine (odgovara objektu broj 2. uknjižbom u kat. operat)

2. Fotokopija pravosnažnog Rješenja kojim se odobrava izgradnja objekta spratnosti :prizemlje + sprat, namjene stanovanje, gabaritnih dimenzija:17,00m x 11,00m, ukupne korisne površine P= 319,70m² na dijelu UP 498a koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 20 K. O. Đenovići u Đenovićima., investitora "BOWEN GOSS MONTENEGRO" d.o.o.iz Herceg - Novog u svemu prema glavnom projektu koji je izradilo "RAŠOVIĆ I SREDANOVIĆ ARHITEKTI" d.o.o. iz Herceg - Novog , reg. broj 04-07/2007 od jula 2006.godine, izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg - Novi broj 02-3-361-300/2007 dana 18.12.2007.godine (odgovara objektu broj 3. uknjižbom u kat. operat).

3. Poprečni presjek terena bez naznačenih kat. parcela na koje se isto odnosi sa ucrtanom pozicijom poprečnog profila – PROFIL 1 na kojem je izračunat i upisan nagib terena od **21.13%** od kota 37.42m do 44.92m, izdata od strane "GEOERC" d.o.o. iz Herceg - Novog (priložena uz zahtjev u formi originala).

4.3. UZ DOPUNU ZAHTJEVA PODNESKOM STRANKE OD 26.12.2014. GODINE POD BROJEM 02-3-350-1198/2014-1/2 PREMA POZIVU OVOG ORGANA OD 09.12.2014.GODINE

4. Situacija terena (geodetski snimak), R-1:200, za katastarske parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići u Đenovićima koju je izradio dip. Ing. Stanišić Predrag, sudski vještak geodetske struke dana 07.11.2014. godine.

5. Uvjerjenje kojim je uvidom u plan iz 1972.godine utvrđeno da je na kat. parceli broj 20 K. O.. Kumbor postojao ucrtan jedan objekat manjih gabarita ali se ne zna njegova spratnost, izdato od strane Uprave za nekretnine Podgorica- PJ Herceg - Novi pod brojem 958-109-491/2014 od 07.07.2014.godine. (priloženo u formi fotokopije).

5. USLOVI ZA PREDMETNE OBJEKTE PREMA TEKSTUALNOM DIJELU I GRAFIČKIM PRILOZIMA PLANSKE DOKUMENTACIJE (SADRŽAJI I SMJERNICE ZA REALIZACIJU):

Urbanistička parcelacija izvršena je na osnovu postojeće parcelacije zemljišta odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ako:

- Imaju obezbjeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta
- Ukoliko se ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
- Ukoliko imaju površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.
- Ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti, a koje imaju obezbjeđen kolski ili makar pješački pristup sa javnog puta. Ovakve parcele planom se tretiraju kao urbanističke čak i ako im je površina manja od one koja je predviđena za datu namjenu, indeksi pokrivenosti i izgrađenosti prekoračuju planom predviđene indekse za datu namjenu. Međutim, svako naredno mijenjanje gabarita i spratnosti postojećeg objekta može se uraditi jedino uz poštovanje ovim planom datih parametara i uslova izgradnje za određenu namjenu, kao i planom definisanih građevinskih linija.
- Ovim Planom urbanističke parcele definisane su grafički i numerički u grafičkom prilogu br. 7.

Prilaz urbanističkoj parceli:

- Svakom objektu je obezbjeđen kolski ili pješački prilaz. Sve urbanističke parcele koje imaju planirani kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u skladu sa namjenom urbanističke parcele.

Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susjednih parcela:

- Udaljenost objekata od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5 m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni niskih gustina (porodično stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni srednjih gustina (mješovito stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni turizma je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7).

Definicije podzemnih i nadzemnih etaža:

- **Suterenom (S)** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
- **Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno mora imati podrumeta pročelje na najužem dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8.0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za

kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana. Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

- **Otvoren (nenatkriven) bazen** ulazi u obračun ukupno propisanog BRGB u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.
- **Prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. Kota poda prizemlja se prilagođava namjeni i konfiguraciji terena.

Potkrovlje i visina nadzitka:

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazikom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgradenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150 cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgradenosti sa 100% od BGP. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazikom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzitka** potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbir visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Visina objekata

- Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena 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:

a) za (P)	4,00m
b) za (P+Pk)	5,50m
c) za (P+1)	8,00m
d) za (P+1+Pk)	9,50m
e) za (P+2)	12,00m,
f) za (P+2+Pk)	13,50m

Oblikovanje objekta:

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane » ublaženom « bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.

Krov objekta:

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib
- Krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.
- Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- 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 (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.
- Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

Istak vijenca objekta:

- Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijeva. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

Uređenje parcele:

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se od izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi **3,00 m**.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

5.1. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA – MJEŠOVITO STANOVANJE OZNAKE SS

5.1.1. U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:

- ❖ Stanovanje
- ❖ Poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...).
- ❖ Poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja).
- ❖ Pomoćni-ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

5.1.2. U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

- ❖ Stambenih objekata max spratnosti P + 2 + Pk ili P + 3 odnosno S + P + 1 + Pk ili **S + P + 2** za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje);
- ❖ Stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje);
- ❖ Pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max. BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti).
- ❖ Pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena.
- ❖ Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni).
- ❖ Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli.

Napomena: Shodno članu 3. Odluke o pomoćnim objektima („Sl. list CG“, op. prop. broj 8/10) propisano je da: „Pomoćni objekti se svrstavaju u tri kategorije:

1. Pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. To su: garaže, ostave za alat i drva, ljetnje kuhinje, spremišta, magacini i slični objekti.
2. Pomoćni objekti infrastrukture. To su: cistjerne za vodu, rezervoari, bunari, bistjerne, šahtovi, septičke jame, kotlarnice i slično.
3. Pomoćni objekti uređenja terena. To su: ograde, fontane, otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom, urbani mobilijar, potporni zidovi i zidići, nadstrešnice, pergole i slični objekti.

5.1.3. Opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- ❖ Minimalna velicina urbanističke parcele - lokacije od 300m²
- ❖ Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2** u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnim oznakom **SS**
- ❖ Maksimalni indeks izgrađenosti **0.8** u zoni koja je u grafičkom prilogu br. 6 označena slovnim oznakom **SS1**
- ❖ Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- ❖ Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli **20%**
- ❖ Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije **5m** (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br. 7)
- ❖ Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele **2.5m**, izuzev 1.5m u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)
- ❖ Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po planiranoj stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 30 m² BRGP poslovnog prostora i 1.5 parking mjesta na dva apartmana, 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.
- ❖ Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- ❖ Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.

❖ Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max. 1.20 m od konačno uređenog terena.

- ❖ Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.

NAPOMENA:

1. Republički ili opštinski organ moru pristupiti formiranju urbanističke parcele ukoliko ona zahvata dio državnog ili opštinskog zemljišta, a prema planu parcelacije date u grafičkom prilogu br.7. (U slučaju da urbanistička parcela zahvata dio opštinskog-seoskog puta formiranje urbanističke parcele izvršiće se nakon izgradnje nove trase puta prema planskom dokumentu, a urbanističko-tehnički uslovi izdaće se na dijelu urbanističke parcele – lokacije u skladu sa stavom 5 ovih napomena.)

2. Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.

5.1.4. Uslovi za postojeće objekte

Shodno tekstualnom dijelu planske dokumentacije-na stranama 35.,36. i 37., definisane su sledeće smjernice primjenjive u predmetnom postupku:

Postojeći objekat u smislu ovog plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu broj 4. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju. (tačka 5.5. tekstualnog dijela plana, strana 35.). Za postojeće neformalno izgrađene objekte koji zadovoljavaju ovim planom definisane uslove izdaje se odgovarajuće odobrenje za izgradnju, a za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju.

5.1.4.1. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre - uslove za izgradnju date za pripadajuću zonu (tačka 5.5.2. tekstualnog dijela plana, strana 36.).

Ukoliko objekat u postojećem stanju (ili osnovni i pomoćni objekat zajedno) na parceli premašuje makar jedan Planom definisan parametar (indeks izgrađenosti ili spratnost) nije dozvoljena bilo kakva dalja intervencija, osim izdavanja odobrenja za izgradnju ili rekonstrukciju u granicama postojećeg stanja, ako je planom predviđeno njihovo zadržavanje. Svi postojeći objekti koji su premašili indeks pokrivenosti mogu se nadograditi do maksimalno dozvoljenog indeksa izgrađenosti. Za postojeće stanje ovakvih objekata mjerodavni su gabariti i spratnost prikazani u grafičkom prilogu koji se odnosi na postojeće stanje (grafički prilog br.4). Izuzetno u slučaju rekonstrukcije koja podrazumijeva nadogradnju objekata čiji postojeći gabariti prelaze planom definisane građevinske linije i minimalna rastojanja od susjeda, a zadovoljavaju sve ostale propisane uslove za pripadajuću zonu, moguće je dozvoliti nadogradnju uz poštovanje uslova propisanih u tački 5.5.2.1. tekstualnog dijela plana (strana 37.), preciznije navedeno u sledećoj tački ovih u.t.u.:

5.1.4.2. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre

Za postojeće objekte čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu plana br.4b i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr....), ali uz sljedeće uslove:

- Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
- Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strani prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.)
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
- Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Dogradjeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

Prilikom rekonstrukcija objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje moraju se poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu. U zoni zahvata umesto rekonstrukcije, investitor može objekat i srušiti i podići novi bez saglasnosti republičkog ili opštinskog organa. Novi objekat mora da ispuni sve uslove date za pripadajuću zonu.

ZAKONSKI OSNOV: Shodno članu 9. stav 1. alineja 17. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), rekonstrukcija podrazumijeva 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 njihove zaštićene okoline"

6. POSTOJEĆE I PLANIRANO STANJE PREDMETNIH STAMBENIH OBJEKATA KATASTARSKI EVIDENTIRANIH BROJ 2. I 3. U ZONI STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA – MJEŠOVITO STANOVANJE OZNAKE SS PREMA PLANSKOJ DOKUMENTACIJI:

Na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih predloga urbanističko-tehničkih uslova precizirana je ZONA dozvoljene rekonstrukcije postojećih stambenih objekata broj 2. i 3. za oba odobrene spratnosti P+1 (prizemlje + sprat). Predmetna rekonstrukcija istih podrazumijeva nadogradnju etaže sprata (sprat II) i formiranje etaže S (suterena) do ukupne spratnosti S + P + 2 (suterena + prizemlje + sprat I + sprat II), sve u okviru postojećih horizontalnih gabarita za koje je izdata građevinska dozvola, pri čemu je eventualno formiranje ili bočna dogradnja otvorenog stepeništa za potrebe zasebnog prilaza etaži sprata II moguća isključivo unutar planom zadate zone dozvoljene rekonstrukcije objekta, a sve poštujući zadate urbanističke parametre za rekonstrukciju postojećih objekata (poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i sve ostale opšte uslove za pripadajuću zonu) utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-1198/2014-1/4 od 03.03.2015. godine (precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.).

U predmetnom slučaju, shodno postojećoj poziciji odobrenog stanja objekata broj 2. i 3., koji se rekonstruišu u smislu nadogradnje na novoformiranoj UP 824 pri čemu postojeći odobreni gabariti objekata u dijelu konzolnih terasa sa južne strane prelaze planom definisanu građevinsku liniju, a zadovoljeni su svi ostali propisani uslovi za pripadajuću zonu prema odobrenom stanju objekta, moguće je dozvoliti nadogradnju uz poštovanje uslova propisanih u tački 5.5.2.1. tekstualnog dijela plana na strani 37., a precizno navedenih smjernica u tački 5.1.4.2. ovih u.t.u. Formiranje etaže S (suterena) dozvoljava se shodno navodima tačke 5.2. tekstualnog dijela plana- Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni SS, strana 31. gdje se propisuje da " Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti". Na predmetnoj UP 824 nisu ostvareni uslovi za formiranje etaže suterena za potrebe stanovanja s obzirom da nagib terena na predmetnoj urbanističkoj parceli ne prelazi 15° što dokazuje PROFIL 1 zadat uz priloženu situaciju terena (geodetski snimak), R-1:200, za katastarske parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići u Đenovićima izdat od strane "GEOERC" d.o.o. iz Herceg - Novog, dana 07.11.2013. godine (presjekom koji zadaje nagib od 21,13° zahvaćena je kat. parcela broj 671/1 K. O. Ženovići koja u zadatom dijelu profila 1 ne ulazi u sastav UP 824) a shodno navodima tekstualnog dijela plana u tački 5.2., strana 30.: "u zoni ss se dozvoljava izgradnja stambenih

objekata max spratnosti P + 2 + Pk ili P + 3 odnosno S + P + 1 + Pk ili S + P + 2 za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje);

6.1. GRAFIČKI PRILOZI PLANSKE DOKUMENTACIJE ZA PREDMETNU LOKACIJU

1. U grafičkom prilogu plana – Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000, list br. 1., na kat. parceli broj 20 K. O. Đenovići (evidentiranoj u ažuriranoj geodetskoj podlozi u vrijeme izrade planske dokumentacije, a čijom su naknadnom preparcelacijom u okviru ukupnih granica iste formirane nove kat. parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići u Đenovićima) ucrtni su postojeći odobreni objekti kat. označeni brojem 1., 2. i 3. a čije stanje horizontalnih gabarita odgovara stanju istih evidentirano u priloženoj kopiji kat. plana, R-1:1000 (sa navodima u tački 4.2.3. ovih u.t.u.), prema stanju katastarskog operata.
2. U grafičkom prilogu plana – Postojeće stanje - plan fizičkih struktura, R-1:1000, list br. 4.b., ucrtni su postojeći izgrađeni objekat 1. spratnosti P (prizemlje) – koji nije predmet ovog upravnog postupka ali se uračunava u max. indeks izgrađenosti I max. indeksa pokrivenosti na planom zadatoj UP 824, izgrađeni stambeni objekat broj 2. evidentirane spratnosti P+1 (prizemlje + sprat) i stambeni objekat broj 3. evidentirane spratnosti P+1 (prizemlje + sprat) koji čine u prostoru jednu građevinsku i funkcionalnu cjelinu i odgovaraju u pogledu horizontalnih gabarita odobrenom stanju objekata br. 2 i 3. prema izdatim građevinskim dozvolama broj 02-3-361-299/2007 od 18.12.2007.godine i 02-3-361-300/2007 od 18.12.2007.godine (sa navodima u tački 4.3.4. i 4.3.5. ovih u.t.u.).
3. U grafičkom prilogu plana – Generalno rješenje, R-1:1000, list br. 5., predmetnu lokaciju definiše zona postojećih objekata, a što proizilazi iz podataka evidencije u grafičkim priložima postojećeg stanja planske dokumentacije u kojima je ažurirano stanje izgrađenih objekata broj 1. 2. i 3. shodno grafičkom prilogu postojećeg stanja plana- Plan fizičke strukture, R-1:1000, list broj 4.b.
4. U grafičkom prilogu plana – Namjena površina, R-1:1000, list br. 6., predmetna lokacija se nalazi u zoni **stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake SS** sa preciziranim parametrima:
Maksimalni indeks izgrađenosti 1.2
Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4
Maksimalna spratnost P + 2 + Pk ili P + 3 odnosno S + P + 1 + Pk ili **S + P + 2** za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje);
5. U grafičkom prilogu plana - Plan parcelacije i preparcelacije, R-1:1000, list br. 7., predmetnu lokaciju definiše urbanistička parcela oznake UP 824 zadate ukupne površine **P = 1265.37 m²** sa zadatim koordinatama graničnih tačaka br.: **11.,12.,13.,14.,15.,16.,17.,18.,19.,20.,21.,22., 24.,25.,26.,27.,28.,29.,30.,31.,32. i 33.** koje definišu granicu predmetne lokacije sa preciziranim koordinatama graničnih tačaka građevinske linije oznake I, II i III južno.
6. U grafičkom prilogu plana - Plan nivelacije, R-1:1000, list br. 9., prilaz na UP 824 planiran je sa jugozapadne strane kolsko-pješačkom komunikacijom - putem u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "K-K" širine u rasponu do 4,00m čija se trasa završava u koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele UP 824 i to: 12.,13.,14 i 15., a koja se zapadno preko stambene ulice u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "S-S" priključuje na trasu primarne saobraćajnice – Jadranske magistrale u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "M-M", dok sa sjeverne strane u graničnim tačkama predmetne UP 824 i to: 27.,28.,29.,30.,31. i 32 istu graniči vertikalna pješačka komunikacija u karakterističnom profilu saobraćajnica oznake "P - P" kojom se omogućava transversalna veza stambene ulice oznake "S-S" sjeverno i J. magistrale južno. Planom su zadate za saobraćajnice orijentacione nivelacione kote, koordinate tjemena i elementi krivina za saobraćajnice, sa napomenom u tekstualnom dijelu plana (tačka 7. Saobraćajno rješenje-Tehničke karakteristike saobraćajnica, strana 47.) da postojeći kolsko-pješački prilazi u ovom planu su, usled ograničenih mogućnosti intervenisanja i u horizontalnom i u vertikalnom smislu, ostali kakvi jesu a to znači da imaju veoma loše tehničke karakteristike-promjenljivu širinu kolovoza, minimalne elemente horizontalnih krivina i uspone do 20%.

6.2. POSTOJEĆE STANJE OBJEKTA BROJ 1. NA PREDMETNOJ LOKACIJI

Shodno planiranoj zoni stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake **SS** kojoj pripada predmetna lokacija utvrđeni su osnovni urbanistički parametri za rekonstrukciju objekata kat. evidentiranih br. 2. i 3. koja podrazumijeva nadogradnju etaže sprata II i formiranje etaže suterena u okviru postojećih horizontalnih gabarita objekata do ukupne spratnosti S+P+2 za oba, poštujući za planiranu rekonstrukciju smjernice iz tačke 5.5.2.1. tekstualnog dijela plana (Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre- uslove za izgradnju date za pripadajuću zonu), preciznije tačke 5.5.2.1. tekstualnog dijela plana (Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre) jasno precizirane u skici plana lokacije ovih u.t.u.
Stambeni objekat broj 2.: odobrene spratnosti **P+1 površine P= 437,27m²**, horizontalnih i vertikalnih gabarita prema građevinskoj dozvoli broj 02-3-361-299/2007 od 18.12.2007.godine : 17,00m x 15,00m - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.
Stambeni objekat broj 3.: odobrene spratnosti **P+1 površine P= 319,70m²**, horizontalnih i vertikalnih gabarita prema građevinskoj dozvoli broj 02-3-361-300/007 od 18.12.2007.godine : 17,00m x 11,00m - precizirano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

6.3. KONKRETNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PREDMETNE OBJEKTE BROJ 2. I 3. KOJI SE REKONSTRUIŠU :

6.3.1. SPRATNOST OBJEKATA BR. 2. I 3.

Odobrena spratnost objekata br. 2 i 3.: P+1 (prizemlje +sprat)
Maksimalna spratnost rekonstrukcije objekata br. 2. i 3.: **S + P + 2 (suteran + prizemlje + sprat I + sprat II)**

Nadogradnja etaže sprata (sprat II) je dozvoljena isključivo u okviru odobrenih horizontalnih gabarita objekata broj 2. i 3. u skladu sa smjericama tačke 5.5.2.1. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre tekstualnog dijela plana strana 37. Shodno odobrenoj spratnosti predmetnih objekata za rekonstrukciju istih se usvaja planirana maksimalna spratnost objekata za zonu stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje shodno smjericama tekstualnog dijela plana (strana 30.) i grafičkog priloga plana – *Planirana namjena površina, R-1:1000, list broj 6.*, a koja se odnosi na spratnost objekata za terene čiji nagib prelazi 15°. Prema zatom PROFILU 1 koji je sastavni dio priložene situacije terena, R-1:200, od 07.11.2014.godine nagib terena od kote 37.42 m na kat. parceli broj 671/1 K. O. Đenovići do 44.92m na kat. parceli broj 20/1 K. O. Đenovići iznosi 21,13%, dok orijentaciono nagib terena na predmetnoj lokaciji UP 824 u pravcu jugoistok-sjeverozapad na središnjem dijelu iste iznosi 10,14%. Prema karti *Prirodni uslovi- Pogodnost terena za urbanizaciju, list 3.f.*, predmetna lokacija je prema kategoriji nagiba reljefa prirodnog terena u nagibu od 10 do 20°. Uvidom u odobrenu projektnu dokumentaciju koje je izradilo "RAŠOVIĆ I SREDANOVIĆ ARHITEKTI" d.o.o. iz Herceg – Novog, reg. broj 03-07/2007 od jula 2006.godine i reg. broj 04-07/2007 od jula 2006.godine koja je bila osnov za izdavanje gore navedenih građevinskih dozvola (sa navodima u tački 4.3.4. i 4.3.5. ovih u.t.u.), utvrđeno je da su zbog terenskih prilika izvodljivi visoki temeljni zidovi na južnoj poziciji objekata visine 268 cm, čime je ostvarena mogućnost formiranja etaže suterena bez potkopavanja izvedenih temeljnih stopa.

U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže suteran i podrum.

6.3.2. NAMJENA OBJEKATA BR. 2. I 3.

Namjena odobrenog objekta broj 2.:	P (prizemlje)	- stanovanje
	1 (sprat)	- stanovanje
Namjena rekonstrukcije objekta broj 2.:	S (suteran)	- garažiranje planirano
	P (prizemlje)	- stanovanje (postojeće)
	1 (sprat I)	- stanovanje (postojeće)
	2 (sprat II)	- stanovanje (planirano)
Namjena odobrenog objekta broj 3.:	P (prizemlje)	- stanovanje
	1 (sprat)	- stanovanje
Namjena rekonstrukcije objekta broj 3.:	S (suteran)	- garažiranje (planirano)
	P (prizemlje)	- stanovanje (postojeće)
	1 (sprat)	- stanovanje (postojeće)
	2 (sprat II)	- stanovanje (planirano)

6.3.3. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 824 koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi) je $P = 1265,37 \text{ m}^2$.

• **Maksimalni indeks zauzetosti** (količnik izgrađene površine na urbanističkoj parceli i ukupne površine iste) za UP 824 površine $1265,37 \text{ m}^2$ iznosi 0,4, a precizno $506,148 \text{ m}^2$ (precizirana vrijednost max. indeksa zauzetosti odnosi se na obračun izgrađene površine **svih objekata** na urbanističkoj parceli).

• **Maksimalni indeks izgrađenosti** (količnik građevinske bruto površine objekta i površine parcele) za UP 824 površine $1265,37 \text{ m}^2$ iznosi 1,2, a precizno $1518,444 \text{ m}^2$ (precizirana vrijednost max. indeksa izgrađenosti odnosi se na bruto površinu **svih objekata** na urbanističkoj parceli).

NAPOMENA: Suteran stambenih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli.

• **Horizontalni gabarit objekta broj 2.** evidentiranog u grafičkom prilogu postojećeg i planiranog stanja plana ostaje nepromijenjen te iznosi okvirno najviše: **17,00m x 15,00m** preciznije rekonstrukcija objekta podrazumjeva njegovu nadogradnju etaže sprata II i formiranje etaže S u okviru postojećih horizontalnih gabarita istog do maksimalne dozvoljene spratnosti za zadanu zonu.

• **Horizontalni gabarit objekta broj 3.** evidentiranog u grafičkom prilogu postojećeg i planiranog stanja plana ostaje nepromijenjen te iznosi okvirno najviše: **17,00m x 11,00m** preciznije rekonstrukcija objekta podrazumjeva njegovu nadogradnju etaže sprata II i formiranje etaže S u okviru postojećih horizontalnih gabarita istog do maksimalne dozvoljene spratnosti za zadanu zonu.

Napomena: U slučaju planirane bočne dogradnje otvorenog stepeništa za potrebe zasebnog prilaza etaži sprata II neophodno je ispoštovati planom zadanu zonu dozvoljene rekonstrukcije objekata, a sve poštujući zadate urbanističke parametre za rekonstrukciju postojećih objekata (poštovati planom definisane građevinske linije, propisanu minimalnu udaljenost od susjednih parcela, kao i sve ostale opšte uslove za pripadajuću zonu) utvrđenih ovim urbanističko-tehničkim uslovima broj 02-3-350-1198/2014-1/2 od 29.12.2014.godine -sve jasno definisano u skici plana lokacije ovih u.t.u.

Ukupan broj stambenih jedinica za objekte broj 2 i 3.: utvrditi prema normativu za potreban broj parking mjesta za postojeće stambene jedinice i to za stambeni objekat broj 2. odobrenih osam st. jedinica i za stambeni objekat broj 3. odobrenih šest stambenih jedinica. za koje je potrebno obezbijediti po 1 parking mjesto) i za potreban broj od po 1,4 parking mjesta za planirani broj stambenih jedinica shodno kapacitetima planom zadate UP 824 poštujući parametre za uređenje terena na parceli, odnosno zadovoljavanjem ostalih parametara koji se odnose za učešće zelenih površina, prilaznih staza...

• **Najveća dozvoljena visina pročelja objekata broj 2. i 3.:** (koja se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja) iznosi:
za objekat spratnosti nadzemnih etaža P + 2 iznosi 12,00m -utvrđeno tekstualnim dijelom planske dokumentacije šire teritorijalne cjeline - *Prostorni plan Opštine Herceg - Novog za period do 2020.godine ("Sl. list CG, op. prop. broj 7/09), tačka 3. Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine; 3.1. Urbanistička pravila; 3.1.14. Visina objekata, strana 196).*

- PBAB 87 (Sl. list SFRJ 11/87);
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90);
 - Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121/1988);
 - Opterećenja vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991);
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata;
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (Sl. list SFRJ br. 87/91).
- **Pre izrade glavnog projekta potrebno je uraditi Elaborat o geotehničkim uslovima terena.**

7.2 MATERIJAL KONSTRUKCIJE:

- > temelji :armiranobetonski, definisani statičkim proračunom na novo opterećenje.
- > izgled i kvalitet predmetne rekonstrukcije odnosno sveukupno arhitektonsko rješenje objekata kao jedinstvene građevinske cjeline mora biti u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije;
- > zidovi betonski, opekarski blokovi, armirani beton ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu);
- > stubovi armirno betonski ili čelični sa predviđenom protivpožarnom zaštitom;
- > međuspratna konstrukcija: armirani beton, međuspratne tavanice od prefabrikovanih elemenata.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

8.1. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, isti moraju oblikovno i materijalizacijom da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekata a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni mediteran crepom.

8.2. U cilju racionalnog korišćenja energije namenjene grejanju i hlađenju prostora, razmotriti mogućnosti primjene mera energetske efikasnosti, u prvom redu primenu odgovarajuće termoizolacije. Kao princip zaštite od pregrevavanja prostora, koristiti održive sisteme (drveni kapci, grilje i sl.), čime se smanjuje potrošnja rashladne energije.

8.3. MATERIJALI OBRADJE:

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni u bijelo ili svijetle pastelne tonove ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom - tradicionalni pravougaoni slog (spoljni zidovi moraju obezbijediti zaštitu propisanu za prvu klimatsku zonu)
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova- pogotovo ravni luk, plitki segmentirani luk;
- spoljna stolarija: drvena, grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- spoljni otvori treba da su oivičeni kamenim šembranama (obavezno kod zidova od kamena), a preporučuju se proporcije otvora u duhu arhitekture starih primorskih kuća (h= 1,0 (1,1)m širine, 1,0-1,3 (1,6) m visine);
- balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića - balustrada), minimalne visine **110cm** (prema tehničkim propisima);
- izgled objekta i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije - po principu tradicionalne ambijentalne arhitekture;
- upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova.Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih otvora i sl.;
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,80m do 1,00m (1,10m), visine 1,00m do 1,30m (1,60m). Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i dimenzija pročelja;
- krovni pokrivač: kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče;
- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut od 0,20m;
- oluci. horizontalni od betona, vertikalni oluci od lima;
- uslovljava se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, oluka, zidanih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.

9. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

9.1. Uređenje terena i pejzažna arhitektura su sastavni dio tehničke dokumentacije.

- Ukoliko planirani stambeni objekat ima 10 i više stanova, isti se mora izgraditi na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje pristupačnosti objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, shodno članu 73. 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).Obezbediti pristup licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, takođe je neophodno nivelaciju prilaza i kretanja u objektu prilagoditi nesmetanom kretanju lica sa invaliditetom u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 48/13).
- Dozvoljena visina potpornih zidova kao **najoptimalnija: 2,00m (maksimalna 3,00m)** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju da se izvedu tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama.Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomede;
- ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograde se postavljaju unutar urbanističke parcele, a ukoliko se ograda postavlja po graničnoj liniji parcele (po osovini granice dvije urbanističke parcele) potrebno je pribaviti pismenu i propisno ovjerenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde

postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavljaju ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). **Ograda je max. visine prema javnoj površini 1,50 m**, materijal – ograđivanje kamenim zidom i čeličnom (kovanom ogradom) izvesti tako da kameni zid bude visine od 40-60cm, a čelična ograda od 90-110cm, moguća živa ograda i njihova kombinacija, ograđivanje izvesti unutar kat. parcela, takođe kameni ili malterisani ogradni zidovi mogu biti visine do **1,80m** prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona kao ni žičane ograde;
- urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **20%** njene slobodne površine bude uređeno ko zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujuči saobraćaj - parking površine i pristupne staze). **Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrditi bonitet postojećeg zelenog fonda, maksimalno omogućiti njegovo zadržavanje i unutar dozvoljene zone rekonstrukciji novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno stablo;**
- preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuće;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;
- vrata i kapije na uličnoj ogradni se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo ocabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;
- ukoliko u objektu nije predviđeno parkiranje, **tada se mora obezbjediti parkiranje vozila za sve stambene jedinice na urbanističkoj parceli** (parking mjestima dimenzija: 5,00m x 2,50m)- kolovozna konstrukcija na parking prostorima: behaton ploče d=6cm, sloj pijeska d= 3cm i tampon d= 10cm, uz uslov da 70% objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

9.2. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE:

- obezbjediti ozelenjavanje visokodekorativnim rastinjem različitih vrsta, grupacijama žbunastih biljaka ;
- uslove za pejzažno oblikovanje lokacije uskladiti sa planiranim fondom zelenila potenciranjem upotrebe autohtonih vrsta biljaka, kao i oblikovne materijalizacije
- upotrebljivog prostora u stilu karakterističnom za primorsko podneblje, odnosno primjenom adekvatnog urbanog mobilijara u skladu sa mediteranskim ambijentom;
- ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje vrijedna i odrasla stabla, ista se moraju sačuvati prilikom izgradnje objekta na parceli .Posječena stabla nadomjestiti sadnjom novih, tj. izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju uklonjenog zelenila.
- obezbjediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumjevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stabla, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila, bile i u funkciji očuvanja stabilnosti terena.
- u dijelu dvorišta uz javni put ili prilaz koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa, vrenmena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta. U zadnjem dijelu dvorišta predviđa se upotreba povrtnjaka ili voćnjaka u oblikovnom smislu ozelenjavanje vršiti tako da objekti budu djelimično zaklonjeni od pogleda sa mora, a da korisnici objekta, sa mjesta na kojima borave imaju pogled na zaliv. Postavljanje objekta uskladiti sa težnjom maksimalnog očuvanja postojećih vrijednih stabala primorskog bora i maslina;
- Shodno grafičkom prilogu plana – *Vegetacija - planirano stanje, R-1:1000, list broj 18.*, na predmetnoj lokaciji je planirano zelenilo stanovanja okućnica oznake **ZO** sa sledećim preporukama iz tekstualnog dijela planske dokumentacije (tačka 11. Vegetacija; 11. 3. Planirano stanje; Zelenilo ograničenog korišćenja, strana 84.):
Zelenilo okućnica – kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivisu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zagađuje prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.

10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

10.1. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Planiranje i uređenje prostora diktira kurs razvijanja sistema po principu "održivog razvoja", što podrazumjeva maksimalno očuvanje prirodnih resursa i na nivou zadovoljavajućeg kvaliteta, za sve naredne generacije. Održivi razvoj ne tretira problem životne sredine samo kroz emisiju štetnih i opasnih materija i fizičko uništavanje resursa, već i kroz sve sisteme koji seregistruju čulima vida, sluha, mirisa, ukusa, odnosno, kroz sve indikatore stresnog i neharmoničnog stanja koji mogu uzrokovati zdravstvene probleme u ljudskom organizmu. Sredina je "ekološkija" ukoliko ima što manje konflikata fizičke, hemijske, radijacijske ili prirode izazvane nekim od socioloških elemenata (konflikti među susjedima i sl.), iako i prethodno navedeni oblici u krajnjoj liniji postaju sociološki problem. **Za Đenoviće je potrebno držati se sljedeći smjernica u planiranju prostora i izgradnji objekata:** zadržati sve važne ambijentalne karakteristike: visoke vegetacije, vrtove sa agrumima (naranče, limuni, citroni, mandarine), žive ograde (što manje betona i visokih čvrstih zidova među objektima), što više zelenih površina i starih sjenica,

- očuvati, odnosno, rekonstruisati sve stare kamene objekte, tipične primorske arhitekture i ostaviti im vizure prema moru,
- sačuvati specifičnosti malog gumna sa sidrom, borova na obali, okruženja oko sakralnih objekata "očistiti" od bilo kakvih profanih sadržaja u krugu od 50 metara,
- voditi računa o kišnim kanalima i održavati ih, te što manje pretvarati u betonske staze ili parkirališta,
- preporuka je da se u što je moguće većoj mjeri zadržavaju male ponte, kao, takođe, bitna ambijentalna karakteristika, te da se suzbije gradnja novih plaža od donesenog pjeska, šljunka ili betoniranje obale,
- definisati sve zone fizičke erozije tla i obezbjediti korita potoka od rubanja obale i pronošnja erodiranog materijala,
- u planu snabdjevanja vodom označeni su izvori i kaptaže i svakom od njih je određena zona primarne zaštite, kao prsten prečnika 50 metara.

10.2. PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

Projektantske smjernice za protivpožarnu zaštitu

1. Valorizujući faktori
- osiguranje dovoljnih količina vode za gašenje požara (stabilni sistem i hidrantska mreža), spoljna i unutrašnja »H« mreža,

- osiguranje pristupnih puteva za vatrogasna vozila, (visina garaže, ulaz u zonu kompleksa i t.d.
- udaljenost između objekata.
- 2. Požarno razdvajanje
 - zone garaže od ostalih cjelina
 - zone poslovnih cjelina od stambenih sadržaja
 - specifičnih objekata od ostalih cjelina.
- 3. Svaku zonu treba ograničiti uspostavljanjem pojedinih požarnih sektora, svi objekti-cjeline moraju imati nosive zidove od teško gorivih materijala i negorivi pokrov na objektima gornjih spratova.
- 4. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, treba voditi računa o :
 - nameni objekata odnosno pojedinih sadržaja istih
 - požarnom opterećenju objekta-celine,
 - vatrootpornosti objekta-celine

10.3. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

U cilju što potpunije zaštite cjelokupnog prostora od posljedica zemljotresa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje zasnovane na geomehničkim i dinamičkim karakteristikama tla, te odredbama postojećih propisa za aseizmičko projektovanje.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- 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.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- 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. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:
 - Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijezanja;
 - Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
 - Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
 - Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
 - Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
 - Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
 - Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehničko ispitivanje tla.

11. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporučuje se uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje i to na sledeći način:

1. Smanjiti gubitak toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, korišćenjem savremenih termoizolacionih materijala.
 2. Povećati toplotne dobitke u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije: biomasa, sunce, vjetar...
 3. Povećati energetsku efikasnost termoenergetskih sistema.
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i primjenu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada- upravljanjem potrošnjom energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta. Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije - solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno-vazдушnim pumpama itd., pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja. 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.

12. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Napomena: Uslov izgradnje objekata na predmetnoj parceli je omogućen priključak na elektroenergetsku mrežu.

12.1. ELEKTROENERGETIKA

12.1.1. Postojeće stanje

Kroz područje koje tretira plan prolaze 35 kV-ni dalekovod (Kumbor-Bijela) i 10 kV-ni dalekovod na željezno-rešetkastim stubovima. Kabliranje 35kV i 10kV dalekovoda je već urađeno i u planu je da se ovi dalekovodi potpuno demontiraju.

12.1.2. Planirano stanje

Planom je predviđeno potpuno demontiranje vazдушnih vodova 35kV i 10kV dalekovoda što je djelimično već i urađeno (nisu već van funkcije , samo jedan dio je ostao fizički zbog ostatka trase) .

Visokonaponska 10 kV mreža

Planom je predviđeno da se priključak planiranih trafostanica 10/0,4 kV izvede podzemnim kablovima kao što je prikazano na grafičkom prilogu. Za podzemnu 10kV mrežu preporučuju se kablovi XHE 49 A-3x(1x240) mm², 10 kV. Odnosno, kompletnu planiranu 10 kV mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba nadležne elektrodistribucije. kablove polagati u slobodnom kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla, kroz kablovsku kanalizaciju smještenu u rovu dubine 1 m. Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

12.1.3. TK mreža – planirano stanje

Veza postojećih i planiranih telefonskih pretplatnika predviđena je iz postojeće digitalne centrale "Đenovići" koja radi kao istureni stepen digitalne telefonske centrale Herceg -Novi. Telefonska centrala je vezana na postojeći magistralni optički kabal. Kroz naselje je planirana višecijevna TK kablovska kanalizacija kroz koju su provučeni telefonski kablovi tipa TK59GM određenog broja parica prema planiranim potrošačima. Na svim promjenama pravca ugrađeni su telefonski šaftovi u kojima se izvode potrebna grananja i spajanja putem kablovskih spojnika. Iz IPS Đenovići su planirana četiri nova kablovska pravca A(TK59GM 600 x 4 x 0,4), B(TK59GM 600 x 4 x 0,4), C(TK59GM 600 x 4 x 0,4) i D(TK59GM 500 x 4 x 0,4) kao što je prikazano u grafičkom prilogu planiranog stanja TK mreže. Kroz dio postojeće TK kanalizacije potrebno je provući novi kabal većeg kapaciteta na koji se rade priključci za novoplanirane objekte. Sa postojećim rezervama u TK mreži i planiranim kablom biće zadovoljene potrebe postojećih kao i planiranih pretplatnika. Dio postojećih kablova se zadržava i uklapa u novoprojektovanu mrežu. Priključak novih objekata na TK mrežu izvoditi isključivo prema pribavljenoj PTT saglasnosti u kojoj će biti tačno definisano mjesto i način priključka objekta.

12.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

12.2.1 PLANIRANO STANJE

Oko regionalnog cjevovoda ϕ 400/600 mm računati na zaštitni koridor širine, sa svake strane, 2,50 m, u kome ne smije da bude objekata visokogradnje, zidova, podzida ili bilo kakvih sličnih objekata. Svaka intervencija u prostoru, u rubnom dijelu uz zonu zaštite mora se vršiti tako da cjevovod bude maksimalno obezbijeđen. Zapravo, za svaku intervenciju u pojasu uz regionalni vodovod, potrebno je tražiti saglasnost i prisustvo tehničke službe JP „Vodovod“. Regionalni vodovod je već pretrpio izvjesne izmjene trase, po zahtjevu privatnih investitora. U buduću to ne bi smjelo da se radi bez detaljne tehničke pretrage dužeg, hidraulički uslovljenog, poteza cjevovoda, sa provedenim hidrauličkim proračunom i garancijom svih parametara bezbjednosti i funkcionalnosti cjevovoda, kao i dostupnosti operativnim jedinicama za pregled i sanacije. Treba uvijek imati na umu da je regionalni cjevovod, ϕ 600 mm, objekat od prioritetne važnosti za sistem snabdijevanja vodom, ali i objekat pod visokim rizikom za bezbjednost tla i objekata u okruženju.

Kanalisanje otpadnih voda

Kanalisanje otpadnih voda naselja Đenovići dio je cjelokupnog sistema za otpadne vode Herceg Novog, koji podrazumjeva jedinstven sistem, od krajnjih naselja na zapadnim pozicijama opštine: Sutorine i Igala, do Bijele, odnosno Kamenara, kao krajnje tačke hercegovačke opštine na istoku. Đenovići se nalaze na istočnom kraku glavnog cjevovoda – kolektora kanalizacije. Kanalizaciona mreža, tzv. «istočni krak» čini gravitaciono potisni kolektor koji će biti smješten u trupu kolske, probalne saobraćajnice. Na području Đenovića planira se izgradnja cjevovoda prečnika 300 i 400 mm, koji će voditi otpadne vode dalje ka postrojenju za prečišćavanje (Nemila), a pronosiće i sakupljenje količine iz «uzvodnih» zona: Bijele i Kamenara. Na glavni, sabirni kolektor, priključuju se kolektori nižeg reda, u kojima je gravitaciono tečenje, zahvaljujući povoljnom nagibu terena, ka moru. Kolektori se smještaju duž saobraćajnica, ili ivicama placeva, tako da obezbijede zajedničko kanalisanje susjednim parcelama.

13. SASTAVNI DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

1. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** sa Izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli istog kao i saglasnost na revidiranu tehničku dokumentaciju od strane nadležnog Ministarstva (shodno članu 2. Zakona o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 32/11) i pretećim propisima).
2. Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži shodno članu 7. 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) **Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja**. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekta preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 -Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Za predmetni objekat proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te isti neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.
3. **Obavezno se mora obezbediti pristup licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima**, takođe je neophodno nivelaciju prilagoditi nesmetanom kretanju lica sa invaliditetom u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 48/13), a shodno članu 73. stav 4. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14).
4. **Na projekte instalacija potrebne su saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa - davaoca uslova.** Nadležna javna preduzeća i organi dužni su izdati prethodne projektantske uslove u skladu sa članom 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), a koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, preciznije:
 - Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je obratiti se JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi za izdavanje projektantsko-vodoprivrednih uslova za predmetnu lokaciju.
 - **Instalacione mreže** u objektima i van njih projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme prema uslovima dobijenih od nadležnih javnih preduzeća (hidrotehničkih instalacija, elektroenergetska mreža i PTT mreža).

Napomena: Projektantski uslovi EKIP i EPCG koji su obavezni sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, dostupni su na sledećim sajtovima:

1. www.ekip.me

Dokument: **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.**

2. www.epcg.co.me

Dokument: **Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.**

5. **Sastavni dio konačnih urbanističko- tehničkih uslova će biti pribavljeni saobraćajno- tehnički uslovi za projektovanje priključka na državni put izdati od strane Direkcije za saobraćaj Vlade Crne Gore u Podgorici, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Sl. list RCG", 42/04 i "Sl. list CG", 21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11), sa obavezom da se projektna dokumentacija –uređenje terena uradi u skladu sa izdatim saobraćajno- tehničkim uslovima , važećim propisima i standardima koji će se dostaviti Direkciji za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.**

Napomena: Predmetna urbanistička parcela UP 824 površine P= 1265.37 m² se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 (koje su isključivo vlasništvo podnosioca zahtjeva BOWEN GOSS MONTENEGRO d.o.o.iz Herceg – Novog) i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (koja je prema Prepisu lista nepokretnosti broj 508 u podacima iz Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi sa www.nekretnine.co.me/mne/katastarski_podaci 3 ažuriranm dana 05.08.2014. godine prema načinu korišćenja javnu put ukupne površine 48.215m² u korisništvu pravnog lica Vlade Crne Gore i vlasništvu države Crne Gore), te je do

izdavanja građevinske dozvole za rekonstrukciju predmetnih stambenih objekata potrebno kao prethodno pitanje regulisati imovinsko pravne odnose na UP 824.

14. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbjedi tehničku dokumentaciju po svim potrebnim fazama u 10 primjeraka (tri u papirnoj formi i sedam u zaštićenoj digitalnoj formi).
3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenja ove vrste objekata, **Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", broj 23/14)**, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
4. Tehnička dokumentacija podliježe reviziji shodno članu 86., 87., 88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG", broj 30/14).

15. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

15.1. Skica plana lokacije rađena na fotokopiji situacije terena (geodetski snimak), R-1:200, za katastarske parcele broj 20/1 i 20/2 sve K. O. Đenovići u Đenovićima koju je izradio dip. Ing. Stanišić Predrag, sudski vještak geodetske struke, dana 07.11.2014. godine i zadata pozicija poprečnog profila -PROFIL 1 na kojem je izračunat i upisan nagib terena - priložena uz zahtjev u formi originala).

15.2. Fotokopije izvoda iz grafičkih priloga važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju - Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (»Sl. list«, op. prop. broj 11/13):

1. Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000, list broj 1.
2. Plan fizičkih struktura, R-1:1000, list broj 4.b.
3. Generalno rješenje, R-1:1000, list broj 5.
4. Planirana namjena površina, R-1:1000, list broj 6.
5. Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000, list broj 7.
6. Koordinate graničnih tačaka i građevinske linije za UP 824 – tekstualni dio plana .
7. Saobraćaj - Plan regulacije, R-1:1000, list broj 8.
8. Saobraćaj - Plan nivelacije i karakteristični profili saobraćajnica , R-1:1000, list broj 9.
9. Telekomunikaciona mreža - postojeće i planirano stanje, R-1:1000, list broj 14.
10. Elektroenergetska mreža-postojeće i planirano stanje, R-1:1000, list broj 12.
11. Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 16.
12. Vegetacija- planirano stanje, R-1:1000, list broj 18.
13. Protivpožarna zaštita R-1:1000, list broj 19.

15.3. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko - vodovodnih i kanizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenih objekata kat. evidentiranih broj 2 . i 3. odobrene spratnosti za oba P + 1 (prizemlje + sprat) koji predstavljaju jedinstvenu građevinsku cijelinu i nadogradnja istih u okviru postojećih horizontalnih gabarita do ukupne spratnosti S + P + 2 (suteran + prizemlje + sprat I + sprat II) u planom zadatoj zoni namjene stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje oznake SS na urbanističkoj parceli UP 824 površine P= 1265.37 m² koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi), izdat od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg – Novi dana 03.03.2015.godine pod brojem 02-3201/14 (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-1189/2014 od 19.11.2014.godine).

15.4. Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za propisivanje tehničkih uslova za priključenje na javni put za potrebe rekonstrukcije stambenih objekata kat. evidentiranih broj 2 . i 3. na urbanističkoj parceli UP 824 površine P= 1265.37 m² koja se sastoji od najvećeg dijela katastarskih parcela broj 20/1 i 20/2 i malog dijela katastarske parcele broj 671/1 sve K. O. Đenovići u Đenovićima (Herceg - Novi), izdati od strane Direkcije za saobraćaj Ministarstva saobraćaja i pomorstva Vlade Crne Gore u Podgorici pod brojem 03-44/2 od 16.01.2015.godine (priloženo u formi fotokopije, originalni primjerak je u predmetnom zahtjevu koji se vodi pod brojem 02-3-350-1198/2014 od 19.11.2014. godine).

15.5. Projektantski uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata.

15.6. Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa.

Obradila:
DOSTAVITI:

- Predragu Stanišiću, po punomoćju,
- Inspekciji,
- Sekretarijatu
- Arhivl.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Lidija Baković
Lidija Baković, d.i.p.a.

POTPREDSJEDNIK,

Dragan Janković
Dragan Janković

