

## CRNA GORA

### OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje  
i izgradnju -

Broj: **02-3-350-325/2014**

Herceg-Novi, 29.01.2015. godine

Rješavajući po zahtjevu Đurišić Dragiša iz Igala, koga zastupa punomoćnik Adv.Stanišić Predrag iz Igala, Naselje Novo mesto 21, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11 i 39/13) i uvida u **Detaljni urbanistički plan „Stara banja-Igalo”** ("Sl. list CG", op. prop. broj 07/12 ), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta ( katastarski označenog brojem 1), **spratnosti P+1** ( prizemlje + I sprat), **tako što se na istom vrši bočna dogradnja i nadogradnja do maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk** ( prizemlje + I sprat + potkrovlje), **u zoni „SM” – „zona stanovanja malih gustina”, na lokaciji: urbanistička parcela UP 158 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.328/2 i dijela katastarske parcele br. 328/3, sve K.O. Sutorina u Herceg Novom .**

#### Napomena:

- Izdavanje građevinske dozvole na osnovu smjernica ovog Plana je uslovljeno prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi, osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.
- Do izdavanja građevinske dozvole, potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 158 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 328/2 i dijela k.p. 328/3, sve K.O. Sutorina, shodno čl. 92 stav 1 i čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) kojima se propisuje: **„zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor”, odnosno „građevinska dozvola izdaje se rješenjem na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta...”**.

### A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

#### 1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 328/2 i dio 328/3, sve K.O. Sutorina od 11.03.2014.g. izdata od Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 1029 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 03.04.2014.godine, a kojim se dokazuje da je Đurišić Dragiša vlasnik ( sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj 328/2 (u površini od 558 m<sup>2</sup>) , K.O. Sutorina, kao i vlasnik posebnih dijelova objekata 1, 2 i 3 koji su izgrađeni na istoj. Na predmetnoj parceli su upisani: objekat 1 – „ porodična stambena zgrada”, spratnosti P+1 ( prizemlje+sprat); objekat 2- garaža, spratnosti P ( prizemlje) i objekat 3 – „pomoćna zgrada” spratnosti P ( prizemlje). Na zemljištu k.p. 328/2 K.O. Sutorina je u LN 1029 upisan teret „Morsko dobro” u listu „G”.
- Prepis lista nepokretnosti 1386 za k.O. Sutorina, podaci preuzeti sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG – [www.nekretnine.co.me](http://www.nekretnine.co.me), od 05.08.2014.g., kojim se dokazuje da je Demin Denis Oleg Olegovich vlasnik ( sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj 328/3 (u površini od 420 m<sup>2</sup>) K.O. Sutorina;
- Original Geodetske situacije terena katastarskih parcela br. 328/2 i 328/3, sve K.O. Sutorina, R-1:250, koja je izrađena od „PREMJER” D.O.O. Herceg Novi dana 10.03.2014.g.;
- Situacija terena geodetskog preklopa granice urbanističke parcele UP 158 definisane DUP-om „Stara banja-Igalo”, sa granicama katastarskih parcela 328/2 i 328/3 K.O. Sutorina iz katastarskog operata, izrađena od „PREMJER” D.O.O. Herceg Novi dana 29.09.2014.g. u razmjeri 1:250.
- Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi broj: 42-Up/1-259/98 od 14.04.1998.g., kojim se odobrila izgradnja stambenog objekta ( spratnosti: prizemlje+sprat, namjene:stanovanje, ukupne korisne površine P=128,41 m<sup>2</sup>, gabaritnih dimenzija 10,70 x 9,20 m) i izgradnja pomoćnog objekta ( spratnosti: prizemlje, namjene: garaža + ostava, ukupne korisne površine P= 17,89 m<sup>2</sup>, gabaritnih dimenzija: 8,40 x 3,40 m), na lokaciji kat.parc.br. 328/2 k.O. Sutorina u Igala, a u svemu prema glavnom projektu koji je izradio PP“Gradis” iz Budve, reg.br. 85/98 od januara 1998.g.;
- Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi broj: 42-Up/1-771/99 od 11.10.2000.g., kojim se odobrila upotreba stambenog objekta ( spratnosti: prizemlje+sprat, namjene:stanovanje, ukupne korisne površine P=128,41 m<sup>2</sup>, gabaritnih dimenzija 10,70 x 9,20 m) i upotreba pomoćnog objekta ( spratnosti: prizemlje, namjene: garaža + ostava,

ukupne korisne površine P= 17,89 m2, gabaritnih dimenzija: 8,40 x 3,40 m), na lokaciji kat.parc.br. 328/2 k.O. Sutorina u Igalu.

- Advokatsko Punomoćje za zastupanje imenovanog od strane Adv. Predraga Stanišića iz Igalu u predmetnom postupku koji se vodi pred ovim Sekretarijatom;
- Stručno Tumačenje DUP-a „Stara banja – Igalu“ za UP 158 , izdato od obrađivača navedenog plana - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novi, broj: 05-69-12/14 od 22.12.2014.g.

## 2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

### 2a : IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJSKE CJELINE:

- Uvidom u Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro ( „Sl.list CG“, br. 30/07) katastarske parcele br. 328/2 i 328/3 sve K.O. Sutorina se nalaze u zoni-„**naseljske strukture**“.
- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine ( „Sl.list CG“, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora* , utvrđeno je da se ove katastarske parcele nalaze u zoni „**urbanog područja-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera**“;

### 2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU:

#### 1) SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA –DUP „STARA BANJA - IGALO“ („Sl.list CG“, o.p.br. 07/12) I FAZE REALIZACIJE PLANA ( poglavlje 4.6 tekstualnog dijela plana) :

- Osnovne smjernice, date planskim dokumentom višeg reda, ovim su Planom detaljno razrađene i definisane, te predstavljaju polaznu osnovu u definisanju urbanističko-tehničkih uslova za svaki pojedini objekat, kao konačne informacije za projektovanje. Prema tome, izrada urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu informacija iz ovog Plana, predstavlja kreativan proces, kome je plan samo polazna osnova, tj. urbanističko-tehnički uslovi nisu izvod iz Plana, nego se rade ( planiraju, projektuju) na osnovu plana ( str. 31, poglavlje 5.1. tekstualnog dijela DUP-a).
- Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu.
- Sve urbanističke parcele su posebno numerisane i data je njihova površina u grafičkim prilogima Plana br.6: *Generalno rješenje* i br. 7: *Plan parcelacije*. Zadati indeks izgrađenosti, zauzetosti parcele i maksimalna spratnost objekata se kombinuju u skladu sa potrebama investitora i na taj način, u zavisnosti od površine parcele, u svakom konkretnom primjeru dobije konačan gabarit objekta.
- Budući se radi o uslovno stabilnim terenima, prije graditeljskih intervencija neophodno je izvršiti geotehničko ispitivanje tla, na osnovu kojeg će se izraditi Elaborat o geotehničkim i seizmičkim uslovima, kojim će se dokazati mogućnost i opravdanost gradnje.

#### 2) IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE –DUP“STARA BANJA-IGALO”– OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA REKONSTRUKCIJU STAMBENIH OBJEKATA:

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Detaljnog urbanističkog plana „Stara banja-Igalu“** („Sl.list RCG“, o.p.br. 07/12), *prilog br. 6: Generalno rješenje, prilog br. 8: Plan parcelacije*, kao i na osnovu Situacije terena geodetskog preklopa granica urbanističke parcelacije definisane DUP-om „Stara banja-Igalu“, sa granicama katastarskih parcela iz katastarskog operata, koju je izradilo „PREMJER“ D.O.O. Herceg Novi dana 29.09.2014.g. u razmjeri 1:250 - utvrđeno je da veliki dio k.p. 328/2 K.O. Sutorina i veoma mali (jugoistočni) dio k.p. 328/3 K.O. Sutorina čine urbanističku parcelu **UP 158** čije su granice definisane DUP-om koordinatama graničnih tačaka (4, 3, 2, 1, 6 i 7) u površini od **560 m2** . **Predmetna UP 158** se nalazi u zoni planirane namjene „**SM**“ – „**zona stanovanja malih gustina**“. Na predmetnoj parceli su u postojećem stanju fizičkih struktura, *prilog br.4: „postojeće stanje fizičkih struktura*“ evidentirani postojeći objekti: stambeni objekat spratnosti P+1 i dva pomoćna objekta, od kojih je jedan garaža, spratnosti P. Stambeni objekat , kao i pomoćni objekti – izgrađeni su na k.p. 328/2 K.O. Sutorina na manjoj udaljenosti od granica susjednih parcela od one koja je propisana DUP-om za planiranu zonu SM-„stanovanja malih gustina“.
- Prilikom planirane rekonstrukcije objekata u zoni stanovanja male gustine –„SM“, postojeći objekti u granicama DUP-a, čija je BRGP manja od propisane, rekonstruišu se, odnosno **dograđuju i nadograđuju po urbanističko-tehničkim uslovima propisanim za izgradnju novih objekata**, a u okviru propisanih parametara i uz obavezno poštovanje uslova regulacije;
- Za izgradnju objekata u predmetnoj zoni su tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije definisani sledeći **opšti urbanistički parametri** ( poglavlje 5.4- *Smjernice za izgradnju stambenih objekata*, str. 39-41 tekstualnog dijela plana):

- Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilog br. 8 :*Plan parcelacije*, gdje su grafički definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.
- Nove urbanističke parcele su geodetski definisane, označene su brojem i data je njihova površina. U grafičkim prilogima planskog dokumenta utvrđen je oblik, veličina i namjena svake urbanističke parcele.
- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5 m, osim ako to nije drugačije definisano u grafičkom dijelu plana za konkretnu parcelu;
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.
- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i **ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite**. Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i **na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja**, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.).
- Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva, po slijedećem kriterijumu i to, 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.
- Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.
- Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je u izgrađenim dijelovima naselja – 2,5 m.
- U izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5 m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- U zoni stanovanja malih gustina, maksimalni Indeks zauzetosti (pokrivenosti) je **0,4**, a maksimalni indeks izgrađenosti je **0,8**.
- Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.
- U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.
- Spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:  
objekti na ravnim terenima P +1+Pk  
objekti na terenu nagiba >25° S +P +1+Pk
- Prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše.
- Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima.
- Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasade i krovista, kao i upotrebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

### 3. IZVOD IZ ZAKONSKIH AKATA ( koji su okorišćeni u izradi ovih UTU ) :

- Čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) definiše : „Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice”.
- Istim članom navedenog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata definiše se pojam rekonstrukcije na sledeći način:  
„*Rekonstrukcija je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju bitni konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora, utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine, mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline.*”
- Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 39/13) propisuje da je „urbanistička parcela dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta».
- Čl. 59 propisuje da je »vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije».
- Čl. 60 istog zakona precizira da je »Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom . Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urabanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«

## B) USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA 1-

po zahtjevu br.02-3-350-325/2014 od 25.03.2014., te dopunama i ispravkama zahtjeva od 05.09.2014.g., 01.10.2014., kao i 16.10.2014.g. kojim je traženo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „rekonstrukciju objekta 1 na k.p. 328/2 k.o. Sutorina u smislu njegove bočne dogradnje i nadogradnje u dozvoljenoj zoni po važećem DUP-u Stara Banja-Igalo...”

### 1. PRIRODNI USLOVI - kategorija III f, zona D

( grafički prilog 3e: „Pogodnost terena za urbanizaciju”, str. 6 tekstualnog dijela Plana):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: od 0-10 stepeni ;
- nadmorska visina na urbanističkoj parceli: od 1.82 m nv ( sjeveroistok parcele, prema rijeci Sutorini) – 2.40 m nv ( jugozapad parcele);
- dubina do vode: od 0 – 1.5 m;
- stabilnost terena: stabilan ( teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan);
- nosivost terena: manja od 7N/cm<sup>2</sup>;

#### • INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:

-Opis litološkog sastava : Oštrobridno kršje i krupnozrni oštrobridni pijesak sa malo glinovitog praha i rijetkih odlomaka, prašinasta glina do glinoviti prah s podređenim udjelom pijeska.

-Hidrogeološka svojstva: naslage promijenljive vodopropusnosti, relativno male debljine;

#### • SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:

-zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti, zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa, mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima

-seizmički rizik : intenzitet zemljotresa - IX(MCS);

-seizmičnost: Q<sub>max</sub>= 0,26 ( g ) ; K<sub>s</sub>=0,13

#### • KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:

- temperatura: srednja godišnja 18,1 C;

min. srednja mjesečna u januaru 8-9 stepeni C;

max. srednja mjesečna u avgustu 24-25 stepeni C;

- oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 101.8 , a oblačnih 102.8 dana.

- insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Prosjek je u junu 11,5 sati, a u januaru 3,1 sat dnevno.

- količina padavina - srednja godišnja 1990 mm vodenog taloga

-intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi - bura, jugo, maestral, sa velikim procentom tišina ( 41%)

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

#### • Urbanistička parcela i lokacija:

U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, prilog br. 4: Postojeće stanje fizičkih struktura i prilog br. 5: Postojeća namjena, na katastarskoj parceli br. 328/2 K.O. Sutorina ( čije su granice prepoznate u prilogu br. 1: Geodetska podloga sa granicom zahvata ) - evidentirani su postojeći objekti: objekat 1, spratnosti P+1 ( prizemlje+sprat) – kao stambeni objekat , postojeći objekat 2, spratnosti P ( prizemlje) – kao pomoćni objekat i postojeći objekat 3 kao -pomoćni objekat, čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom. Predmetni objekti se nalaze u zoni postojeće namjene „SMG” – površine za stanovanje male gustine.

**Urbanistička parcela** je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije koja se utvrđuje planskim dokumentom, a koja je u predmetnom slučaju definisana kao **UP 158**, u površini od **560 m<sup>2</sup>** i obuhvata veliki dio katastarske parcele broj 328/2 i veoma mali dio katastarske parcele 328/3 K.O.Sutorina. Nova parcelacija je DUP-om „Stara banja-Igalo” predstavljena u grafičkom prilogu br. 8: Plan parcelacije. Urbanistička parcela UP 158 je geodetski definisana, označena brojem i koordinatama prelomnih tačaka ( tačke : 1,6,2,3,4 i 7) i data je njena površina.

**Napomena:** Preostali dijelovi kat.parcele br. 328/2 K.O. Sutorina ulaze u sastav postojeće - planirane saobraćajnice po DUP-u i susjednih UP 159 i UP 160, što je grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova, a na osnovu uvida u dostavljenu Situaciju terena geodetskog preklopa granice urbanističke parcele UP 158 definisane DUP-om „Stara banja-Igalo”, sa granicama katastarskih parcela 328/2 i 328/3 K.O. Sutorina iz katastarskog operata, izradene od „PREMJER” D.O.O. Herceg Novi dana 29.09.2014.g. u razmjeri 1:250. Tehničkom dokumentacijom je potrebno izvršiti tačan geodetski preklap i urbanističke parcele sa katastarskim parcelama - u skladu sa zadatim koordinatama.

**Lokacija** : Poštujući opšte uslove i kriterijume iz plana u smislu čl. 58 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) **utvrđuje se lokacija** kao urbanistička parcela **UP 158** koja se sastoji od djela katastarske parcele broj : 328/2 i

dijela kat.parc.br. 328/3, sve K.O. Sutorina, **površine 560 m<sup>2</sup>**, u skladu sa čl. 60 istog zakona.

**UP 158** – je definisana koordinatama prelomnih graničnih tačaka tjemena:

UP 158, P = 560 m <sup>2</sup>		
Br.	x	y
1.	4700563.78	6541862.17
6.	4700563.90	6541862.08
2.	4700578.30	6541878.00
3.	4700585.74	6541866.89
4.	4700556.53	6541836.41
7.	4700546.08	6541842.54

• **Parametri regulacije:**

-minimalno rastojanje za rekonstrukciju postojećeg objekta 1 (koja podrazumijeva **bočnu dogradnju**): **min. 2,50 m** u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela (u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a);

-minimalno rastojanje za rekonstrukciju postojećeg objekta 1 (koja podrazumijeva **nadogradnju**): **nad postojećim horizontalnim gabaritom objekta 1** (u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a, str. 40 i stručnim tumačenjem DUP-a za UP 158 od strane obrađivača planskog dokumenta);

**Napomena:** Postojeći objekti čija je udaljenost od granica susjednih parcela manja od udaljenosti propisane ovim planom, rekonstruišu se (dograđuju i nadograđuju) u postojećim gabaritima, uz obavezno poštovanje građevinske linije prema javnoj površini (str. 40 tekstualnog dijela DUP-a).

Tekstom stručnog tumačenja DUP-a za UP 158 od strane obrađivača planskog dokumenta Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog precizirano je: „Ukoliko je udaljenost postojećeg objekta od granica susjednih parcela manja od minimalne udaljenosti propisane ovim planom, postojeći objekat se može rekonstruisati u granicama postojećeg horizontalnog gabarita i to: nadogradnjom nad postojećim bočnim granicama horizontalnog gabarita, uz obavezno poštovanje ostalih zadanih parametara”.

-na skici plana lokacije je u razmjeri 1:250 grafički preciziran horizontalni gabarit i data spratnost postojećih objekata 1 i 2 na parceli, kao i orijentacija i pozicija objekata 1, 2 i 3 na parceli;

-na skici plana lokacije, isprekidanom linijom je precizirano dozvoljeno minimalno rastojanje objekta 1 od granica susjednih parcela, formiranjem ZONE u kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju putem dogradnje i nadogradnje objekta

-međusobno rastojanje **RL** (regulacione linije) i **GL** (građevinske linije): **definisano je DUP-om**, označeno grafički na skici plana lokacije preciziranjem koordinatama prelomnih tačaka regulacione linije (tačke UP 158 br. 3 i 2) i građevinske linije (tačke I i II).

-međusobno rastojanje **RL1** (regulacione linije 1) i **GL1** (građevinske linije 1): **definisano je DUP-om, u prilogu br. 8: „Plan parcelacije”**, označeno grafički na skici plana lokacije i za konkretnu UP 158 iznosi **min. 3,00 m**

• **Parametri nivelacije:**

-max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta 1: **postojeća**

**OBJAŠNJENJE POJMOVA:**

**Građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najjisturenijeg dijela objekta). Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone. **GL** – predstavlja Planom definisanu građevinsku liniju za predmetnu urbanističku parcelu UP 158, prema zoni oznake „UO” (uređenje obale, zelene površine, sa sjeveroistočne strane urbanističke parcele) i određena je koordinatama prelomnih tačaka tjemena:

Koordinate građevinske linije		
Br.	x	y
I	4700584.56	6541865.62
II	4700577.29	6541876.90

**GL1** – predstavlja Planom definisanu građevinsku liniju za predmetnu urbanističku parcelu UP 158, koja je definisana grafički prema trasi postojeće-planirane saobraćajnice;

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

**RL** - Kako regulaciona linija nije zadata u grafičkim prilogima izvoda iz DUP-a, to se može smatrati, poštujući navedenu definiciju, da regulaciona linija predstavlja graničnu liniju planom predviđene javne zelene površine (oznake UO- uređenje obale), a poklapa se sa granicom UP 158 (u tačkama: 3 i 2) što je grafički prikazano u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova.

**RL1**- Kako regulaciona linija 1 nije zadata u grafičkim prilogima izvoda iz DUP-a, to se može smatrati, poštujući navedenu definiciju, da regulaciona linija predstavlja graničnu liniju planom predviđene trase postojeće-planirane saobraćajnice, a poklapa se sa granicom UP 158 (u tačkama: 4 i 7) što je grafički prikazano u skici plana lokacije

**Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije:** tekstualnim dijelom DUP-a, definisano je da udaljenost građevinske od regulacione linije prema prilogu br. 8: Plan parcelacije. Udaljenost GL1 od RL1 iznosi min. 3,00 m.

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

#### ❖ 3a. POSTOJEĆE STANJE :

##### 3a 1: POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU IZDATIH ODOBRENJA:

###### - Podaci za objekat 1 i objekat 2:

- Rješenjem Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi broj: 42-Up/1-259/98 od 14.04.1998.g., odobrila se izgradnja stambenog objekta ( spratnosti: prizemlje+sprat, namjene:stanovanje, ukupne korisne površine P=128,41 m2, gabaritnih dimenzija 10,70 x 9,20 m) i izgradnja pomoćnog objekta (spratnosti: prizemlje, namjene: garaža + ostava, ukupne korisne površine P= 17,89 m2, gabaritnih dimenzija: 8,40 x 3,40 m), na lokaciji kat.parc.br. 328/2 k.O. Sutorina u Igalu, a u svemu prema glavnom projektu koji je izradio PP"Gradis" iz Budve, reg.br. 85/98 od januara 1998.g.;
- Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi broj: 42-Up/1-771/99 od 11.10.2000.g., kojim se odobrila upotreba stambenog objekta (spratnosti: prizemlje+sprat, namjene: stanovanje, ukupne korisne površine P=128,41 m2, gabaritnih dimenzija 10,70 x 9,20 m) i upotreba pomoćnog objekta ( spratnosti: prizemlje, namjene: garaža + ostava, ukupne korisne površine P= 17,89 m2, gabaritnih dimenzija: 8,40 x 3,40 m), na lokaciji kat.parc.br. 328/2 k.O. Sutorina u Igalu.

Navedena Rješenja kojima se odobrila izgradnja i upotreba objekata 1 i 2 služe kao dokaz koliki su horizontalni i vertikalni gabariti objekata izgrađenih na terenu odobreni od strane nadležnog opštinskog Sekretarijata.

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

- Površina katastarske parcele br. 328/2 K.O. Sutorina : **558 m2**, sa upisom tereta „Morsko dobro” u listu „G” LN 1029 za K.O. Sutorina, na zemljištu predmetne parcele
- Broj objekata izgrađenih na parceli prema LN 1029: objekat 1, objekat 2 i objekat 3

###### - Podaci za objekat 1 ( koji je predmet ovog postupka):

- Namjena: „porodična stambena zgrada”, 102 m2
- Spratnost: P+1 (prizemlje+sprat)
  - PD1 - stambeni prostor : 80 m2 ;
  - PD2 - stambeni prostor : 80 m2
- Objekat 1 je upisan bez tereta i ograničenja u listu „G” LN 1029 za K.O. Sutorina

###### - Podaci za objekat 2 ( koji nije predmet ovog postupka):

- Namjena: „garaža”, 33 m2
- Spratnost: P (prizemlje)
- Objekat 2 je upisan bez tereta i ograničenja u listu „G” LN 1029 za K.O. Sutorina

###### - Podaci za objekat 3 ( koji nije predmet ovog postupka):

- Namjena: „pomoćna zgrada”, 9 m2
- Spratnost: P (prizemlje)
- Objekat 3 je upisan bez tereta i ograničenja u listu „G” LN 1029 za K.O. Sutorina

##### 3a 3. POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU PODATAKA IZ DUP-a „Stara banja-Igalo” :

U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, *prilog br. 4: Postojeće stanje fizičkih struktura i prilog br. 5: Postojeća namjena*, na katastarskoj parceli br. 328/2 K.O. Sutorina - evidentirani su postojeći objekti: **stambeni objekat** spratnosti **P+1** ( prizemlje+sprat), i **dva pomoćna objekta** od kojih je jedan spratnosti **P** ( prizemlje).

#### ❖ 3b. PLANIRANO STANJE - REKONSTRUKCIJA OBJEKTA 1:

Predmetna rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta 1 spratnosti P+1 podrazumijeva : bočnu dogradnju i nadogradnju postojećeg objekta, kao i ostale potrebne radove definisane čl. 9 Zakona o uređenju prostora (kojim se propisuje pojam rekonstrukcije), a max. do planiranih zadatih građevinskih linija, max. doz.spratnosti i utvrđenih min. udaljenosti od granica UP 158 i od postojećih pomoćnih objekata. Objekat nakon rekonstrukcije mora predstavljati jedinstvenu arhitektonsko-oblikovnu i građevinsku cjelinu, koja ističe i unaprijeđuje vrijednosti postojećeg stila gradnje.

**Napomena:** Dakle, prilikom rekonstrukcije objekta, u cilju formiranja jedinstvene arhitektonsko-oblikovne i funkcionalne cjeline postojećeg i dograđenog dijela, rekonstrukcija može da podrazumijeva i izmjenu pojedinih konstruktivnih dijelova zgrade, izmjenu u dijelu spoljašnjeg izgleda, kao i izmjenu pojedinih instalacija, a sve u skladu sa ovim urbanističko-tehničkim uslovima, standardima, propisima i normativima, uz dokaz statičke i seizmičke stabilnosti objekta ( poštujući navode čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije – poglavlje 5.4.1. „Smjernice za izgradnju stambenih objekata-stanovanje malih gustina” str. 39-40, koji se po analogiji primjenjuju i za rekonstrukcije postojećih objekata i to na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena objekta:** stambeni objekat (ili porodična stambena zgrada ukoliko zadovoljava kriterijum iz čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata);
- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
  - Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti li **max.= 0.8** (max. 448,00 m<sup>2</sup>) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 560 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti (pokrivenosti) **Iz max.=0.4** (max.224,00 m<sup>2</sup>) – izračunat prema površini urbanističke parcele od 560 m<sup>2</sup>;
  - Max. broj stambenih jedinica u objektu: dobija se zadovoljenjem svih urbanističkih parametara koji su definisani ovim uslovima (zadovoljenje broja parking mjesta, procentualnog učešća ozelenjenih površina itd.)
  - Ukoliko je objekat **porodični**, maksimalan broj stambenih jedinica je **4**;
- **Max. doz.vertikalni gabarit objekta :**
  - Max. doz. Spratnost nakon rekonstrukcije: **P+1+Pk** (prizemlje + I sprat + potkrovlje) -definisana spratnost je maksimalna za objekte na ravnim terenima, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti).
  - Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja etaža):
    - za max.spratnost **P+1+Pk : 9,50 m;**
    - za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
    - za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
    - za spratnost **P: 4,00 m;**

**OBJAŠNJENJE POJMOVA:**

**Indeks zauzetosti zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

**Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

**Spratnost objekata** je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

**Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50m potkrovlje ne može imati oznaku „PK”, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

**Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

**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 zavisi od broja nadzemnih etaža.

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

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

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj situaciji terena u razmjeri R-1:250, definisano je sljedeće : granice katastarskih parcela 328/2 i 328/3 K.O. Sutorina, granice urbanističke parcele UP 158 označene tjemjenima prelomnih tačaka, orijentacija i pozicija postojećeg objekta 1 prema postojećem stanju evidentiranom u katastarskom operatu i postojećem stanju DUP-a, doz.spratnost za objekat, minimalno udaljenje postojećeg objekta 1 od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj građevinskih i regulacionih linija), priključak na planiranu saobraćajnicu, parametri nivelacije, osnovne namjene površina predmetne lokacije i susjednih lokacija, kao i zona dozvoljene rekonstrukcije dbočne dogradnje i nadogradnje objekta poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

**4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:**

➤ **Smjernice za aseizmičko projektovanje** (poglavlje 5.7.2 tekstualnog dijela plana)

- 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 ispunu (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunu 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 slijeganja;
- 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.

#### ➤ **Materijal konstrukcije:**

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

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

- **Fasade objekata i krovni pokrivači** moraju biti predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala
- **Krov objekta**: ravni krov, kosi krov, dvovodan ili razuđeni nagiba od 21-26 stepeni (maksimalnog nagiba 30 stepeni). Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. 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.  
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. 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°;
- **Potkrovlja** treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći.
- **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 pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. 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.
- **Spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama; U materijalizaciji fasada , najmanje 25% od ukupne površine fasada, neophodno je



- koristiti autohtoni kamen.
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, PVC ili eloksirana bravarija ;
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana ( bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima );
- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije;
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalice, mediteran crijep
- **Oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

**Napomena:** Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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

### ➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

**Postojeće stanje:** kat.parcela br.328/2 K.O. Sutorina, ima direktan kontakt sa kat.parc.br. 346, koja prema podacima sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine ([www.nekretnine.co.me](http://www.nekretnine.co.me)), LN 1003 za K.O. Sutorina, u naravi predstavlja „nekategorisani put“, 1/1 svojina Crna Gora, sa teretom Morsko dobro. DUP-om je u postojećem stanju namjene površina, definisana trasa „postojeće saobraćajnice“ koja se djelimično poklapa sa katastarskim granicama „nekategorisanog puta“ (sa jugozapadne strane parcele).

**Planirano stanje:** kolski i pješački prilaz do UP 158, se ostvaruje sa navedene postojeće saobraćajnice koja se zadržava i u planiranom stanju DUP-a.

-Na grafičkom prilogu *list br. 8: Plan regulacije* date su koordinate tjemena i elementi krivina saobraćajnica, a na prilogu *list br. 9: Plan nivelacije* orijentacione kote nivelete i karakteristični poprečni profili saobraćajnica obrađivanih u planu.

**Parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli izvan javnih površina i u postojećem pomoćnom objektu - garaži. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi : **2,50 x 5,00 m.**

- Potrebna broj parking mjesta, prema uslovima iz ovog plana za planirane objekte iznosi **1,5 PM / 1 stan**. Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za **0,5**.
- priključak na javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

### ➤ Uslovi za uređenje parcele:

#### • Potporni i ogradni zidovi:

-teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;

- Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi **2,0 m**. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

- ograda prema javnoj površini: **max. Visine 1,50 m, prema regulacionoj liniji** u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije  $\alpha = 90 - 110$  cm. Takodje to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do **1,80 m prema bočnim susjedima**. Ograde se postavljaju (grade) isključivo unutar parcele koja se ograđuje, a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;

-Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

-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 postavlja ogradu.

-Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

#### • Parterno uređenje terena :

- Postojeće zelenilo evidentirano na parceli u geodetskoj situaciji terena, treba maksimalno zadržati

i očuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

- Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi **30%**. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.

- popločavanje vršiti kamenim pločama ( ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje );

- ozelenjavanje vršiti planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala ( kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).

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

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

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

- Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

#### ➤ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

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

- Predmetna UP158 se nalazi u zoni označenoj kao „ZO“-**zelenilo individualnih objekata**

- za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini, a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama (izgradnjom funkcionalnog zelenila- bašti na prednjem dijelu okućnice). Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa 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 zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, Fenofaze cvjetanja treba ukomponovati tako da se preko čitave godine obezbijedi koloritet. Preporučuju se :

- Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santolina itd....

- koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa ( oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;

- izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;

**Napomena:** „UO“-uređenje obala čini posebnu grupu slobodnih i zelenih površina i predstavljaju kolsko-pješačke saobraćajnice duž obala mora ili rijeke, a namijenjene su češće pješačkom saobraćaju a manje kolskom. Njihova funkcija je prvenstveno rekreativna ali i higijensko sanitarna i estetska. Planom se predviđa uređenje obale rijeke Sutorine kao i izgradnja šetališne staze duž obale rijeke.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

### • **Planirano stanje snabdijevanja vodom** ( poglavlje 9.2 tekstualnog dijela plana):

Postojeću vodovodnu mrežu, koje je u zoni zahvata DUP-a izvedena od profila 50,80 i 100 mm od AC, PVC i PEHD materijala starijeg datuma izgradnje sa skromnim profilima, treba rekonstruisati i dopuniti, a sve u skladu sa tehničkim propisima i novim urbanističkim rješenjem.

Za razvoj buduće distributivne mreže u zoni planira se:

- zadržati samo manji dio postojeće vodovodne mreže od PEHD materijala

- azbest cementne cjevovode i ostale PVC cjevovode isključiti iz funkcije izvršiti dopunu mreže svim ostalim saobraćajnicama

- profila 250 mm duž stare željezničke pruge

- profila 150 mm duž saobraćajnice za Njivice

- sporednim i tzv. slijepim ulicama cjevovode profila 100, 80 i 50 mm

- tako izvedena mreža omogućit će da priključenje svih novih i postojećih objekata a neadekvatna mreža će se stavi van funkcije.

- takodje je predviđeno opremanje primarne mreže protivpožarnim hidrantima

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, preporučujemo koeficijent časovne neravnomjernosti od  $K_c = 1,3$ . Shodno navedenim koeficijentima maksimalna časovna potrošnja u zoni iznosi :

$$q \text{ max. čas} = 4,1 \times 1,3 = 5,33 \text{ l/s.}$$

to se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnom sistemu H.Novog i to PEHD cijevi i cijevi od DUKTILA.

### • **Planirano stanje kanalizacije** ( poglavlje 9.2 tekstualnog dijela plana):

U razmatranoj zoni nema izgradjene fekalne kanalizacione mreže. Fekalne i ostale upotrebijene vode iz postojećih objekata se

disponiraju u podzemlje individualnim septičkim jamama. Sa druge strane rijeke Sutorine, prema Igalu, postoji izveden sistem fekalne kanalizacije što stvara povoljne uslove za buduće priključenje fekalne mreže zone u zahvatu DUP-a. Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept usvojen u svim opštinama crnogorskog primorja sa sljedećim stratešnim odrednicama:

- Ukupni kanalizacioni sistemi se rješavaju kao separacioni, odnosno nezavisni fekalni i atmosferski sistemi
- Fekalni sistemi se rješavaju kao grupni sistemi za pojedine grupe obližnjih naselja sa postepenim povezivanjem u veće cjeline.
- Obaveznost svih korisnika da se priključe na kanalizacionu mrežu
- U prvoj fazi otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja podmorskim ispustima koji su planirani u skladu sa kretanjima morskih struja. U kasnijim fazama veće grupne sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

**Planira se izgradnja kompletno nove fekalne kanalizacione mreže** sa priključenjem na postojeću susjednu mrežu. S obzirom na povećanje kapaciteta naselja i formiranje novih saobraćajnica i prilaza planira se izgradnja nove mreže svim tim koridorima kao dopuna postojeće mreže, što će omogućiti priključenje svih postojećih i planiranih objekata na tehnički adekvatan način. Osnovni – sabirni kolektor položen je duž rijeke Sutorine sa podužnim padom prema moru na čijem kraju se planira fekalna crpna stanica za prepumpavanje tih voda u susjedni postojeći sistem. Takav položaj kolektora omogućuje priključenje svih objekata u cijeloj razmatranoj zoni. Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se profil 250 mm stim da minimalni profil kanala ne bude manji od DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.

• **Planirano stanje atmosferske kanalizacije** (poglavlje 9.2 tekstualnog dijela plana):

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 250 mm. Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u postojeće otvorene kanale i u rijeku Sutorinu sa kojom dalje u more. Za postojeće otvorene kanale predviđaju se određeni hidrotehnički radovi u smislu njihovog zacjeljenja dok se za rijeku Sutorinu predviđaju obimni regulacioni radovi na uredjenju korita na cijeloj dužini u zahvatu DUP-a. Širina regulisanog korita planirana je 15,0 m sa uredjenim pješačkim stazama sa obje strane. Takođe se planira čišćenje i produbljenje korita rijeke kako bi se ista mogla koristiti i kao marina za manja plovila.

• **Planirano stanje energetske mreže** (poglavlje 7.3 tekstualnog dijela plana):

Zbog specifičnog rasporeda potrošača, planom se predviđaju rekonstrukcije postojećih trafostanice 10/0,4 kV:

- MBTS " Njivički put" 10/0,4kV (240kVA) 630 kVA
- MBTS " Karaula" 10/0,4kV (630kVA) 1000kVA
- MBTS " Solila 4" 10/0,4kV (1000kVA) +1000kVA

Kabliiranje 10 kV-nog dalekovoda "Žvinje-Gomila" i izmještanje vazdušnog 10kV dalekovoda Žvinje-Njivice je planirano u DUP-u "Solila", pa će se u DUP-u "Solila" date su i smjernice za rješavanje svih problema vezanih za 10kV mrežu (rejona Igalu), kako bi bilo kvalitetno riješeno napajanje kompletnog rejona kako u pogledu sigurnosti napajanja, tako i u pogledu naponskih prilika.

Što se tiče primarne N.N. mreže, ista je predviđena isključivo kablovska, izvedena kablovima PP 41 ili PP00 položenim u zemlji u kablovskom rovu, od trafo stanica do slobodnostojećih ormara koji su izvedeni od armiranog poliestera i ugrađeni na terenu sa većom koncentracijom individualnih objekata. Iz ovih ormara predviđen je kablovski priključak individualnih objekata. Način priključenja individualnih objekata biće riješen kroz izdavanje el.energetskih saglasnosti od strane nadležne službe u Elektrodistribuciji, posebno za svaki objekat i izradom glavnih projekata energetskih priključaka posebno za svaki objekat. Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije Herceg – Novi, zajedno sa kablom na oko 0,4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje FeZn 25x4mm.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekta. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

• **Planirano stanje TT mreže** (poglavlje 8.2 tekstualnog dijela plana):

Telekomunikacioni cvor "Igalu" je tako lociran da, kompletno podrucje naselja Stara Banja, imajući u vidu dužinu pretplatnicke petlje – rastojanje od tk cvorova do pretplatnika, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servisa, kao što su ADSL, ADSL 2+, VDSL, EXTRA TV i dr., mogu da snadbijevaju navedenim servisima. Dodjela novih priključaka i savremenih servisa, sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreže, je lako ostvarljiva, jer je rastojanje od postojećih tk cvorova do najudaljenijih pretplatnika u zadovoljavajucim granicama.

U zoni DUP-a, radiće se sa tk kanalizacija sa 2 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 1830 metara. Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, a pojedinacnim projektima treba predvidjeti priključke do samih objekata. Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima, treba izvoditi u tipskim ormaricama ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini. Na isti način izvesti i ormarice za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom lYSty ili drugim kablovima slicnih karakteristika i provlaciti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutij, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

• **Razmještaj instalacija :**

Kao neki načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati po mogućnosti u trotoarima a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata, odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

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

## 7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

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

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

-Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);  
 -Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

### ➤ **Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa :**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.
- U zahvatu ovog plana nisu evidentirani zaštićeni spomenici kulture.
- Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

### ➤ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

### ➤ **Zaštita kulturnog pejzaža:**

- Kulturni pejzaž Igala, kao dio kulturnog pejzaža Boke Kotorske, jednog od najljepših zaliva na svijetu, mora sačuvati svoj identitet, karakter i estetsku vrijednost. Mjere za zaštitu predjela najprije se ogledaju u urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata koji se odnose na stepen izgrađenosti, koeficijent

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

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

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

**Voda:** mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže ( bez septičkih jama). **Rijeka Sutorina** je u neposrednom okruženju lokacije i predstavlja vodu od republičkog značaja. Zaštita izvorišta u higijenskom smislu podrazumijeva: određivanje zona uticaja, dislociranje emitera zagađenja ( septičke jame i otpad), izrada detaljnog programa zaštite, kao i redovne laboratorijske analize po kvalitativnim i kvantitativnim parametrima.

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

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

#### ➤ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**

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

#### ➤ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima ( za porodične stambene zgrade nije potrebna revizija Elaborata )
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd. ;  
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ( „Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( „Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata ( za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) Obezbeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima ( za stambene objekte sa 10 i više stambenih jedinica, za sve stambeno-poslovne objekte itd.);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

#### **9. OSTALI USLOVI:**

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste

objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

3. Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
4. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 81/08)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, ta0da tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

#### 10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcela br.328/2 i 328/3, sve K.O. Sutorina, R-1:250;
2. Izvod iz **Detaljnog urbanističkog plana”Stara banja-Igalo ”**(“Sl.list CG”,o.p.br.07/12) za predmetnu lokaciju:
  - Prilog br. 1 – Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000
  - Prilog br. 4– Postojeće stanje fizičkih struktura, R-1:1000
  - Prilog br. 5– Postojeća namjena, R-1:1000
  - Prilog br. 6– Generalno rješenje, R-1:1000
  - Prilog br. 7– Planirana namjena površina, R-1:1000
  - Prilog br. 8– Plan parcelacije, R-1:1000
  - Prilog br. 9 – Saobraćaj – plan regulacije, R-1:1000
  - Prilog br. 10– Plan nivelacije, R-1:1000
  - Prilog br. 12– Energetika – postojeće i planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog br. 14– Telekomunikacije - planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog br. 16– Hidrotehničke instalacije, situacija - planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog br. 18– Pejzažna arhitektura, zelenilo - planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog: poglavlje 11 – Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela
3. **Odgovor izdat od J.P. ”Vodovod i kanalizacija” Herceg Novi dana 29.01.2015.g. pod brojem 02-143/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova .

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

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

V.D SEKRETARA,

Milovan Baždar

