

**CRNA GORA**

**OPŠTINA HERCEG-NOVI**

-Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine-

Broj: **02-3-350-492/2014**

Herceg-Novi, 20.02.2015. godine

Postupajući po zahtjevu **Matijašević Andrije** iz Igala, Ul.Sava Ilića br. 42, 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 „Izmjene i dopune DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje” ("Sl. list RCG", op. prop. broj 17/99), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta ( katastarski označenog brojem 1 na k.p. 673 K.O. Topla), spratnosti P+1+Pk ( prizemlje + I sprat + potkrovlje), tako što se na istom vrši bočna dogradnja do maksimalno dozvoljene spratnosti P+1+Pk ( prizemlje + I sprat + potkrovlje), u zoni „S9” – „zona individualnog stanovanja”, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br.673 i dijela katastarske parcele br. 675, sve K.O. Topla u Igalu .

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

**1. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA:**

- Kopija katastarskog plana za kat.parc.br. 673 i 675, sve K.O. Topla od 06.02.2015.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 1010 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 18.09.2014.godine, a kojim se dokazuje da je **Matijašević Andrija** vlasnik ( sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj **673** (u površini od **150 m2**) K.O. Topla, kao i vlasnik posebnih dijelova objekta 1 koji je izgrađen na istoj. Na predmetnoj parceli je upisan: objekat 1 – „ porodična stambena zgrada”, spratnosti P+1+Pk ( prizemlje+sprat+potkrovlje), sa tri stambene jedinice ( PD1, PD2 i PD3) bez tereta ili ograničenja u listu „G”.
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 1014 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi na dan 18.09.2014.godine, a kojim se dokazuje da je **Matijašević Andrija** vlasnik ( sa 1/1 obima prava) na zemljištu katastarske parcele broj **675** (u površini od **279 m2**) K.O. Topla, kao i vlasnik posebnih dijelova objekta 1 koji je izgrađen na istoj. Na predmetnoj parceli je upisan: objekat 1 – „ poslovne zgrade u privredi”, spratnosti S+P ( suteran+prizemlje), bez tereta ili ograničenja u listu „G”.
- Original Geodetske situacije terena katastarskih parcela br. 673 i 675, sve K.O. Topla, R-1:200, koja je izrađena od „PREMJER” D.O.O. Herceg Novi dana 04.10.2014.g.;
- Uvjerenje Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi broj: 958-109-802/2014/2 od 25.09.2014.g. kojim se dokazuje da je uvidom u plan iz 1972.g. utvrđeno da je na katastarskoj parceli 673 K.O. Topla postojao objekat, ali se ne zna njegova spratnost.

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

**2a : IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:**

- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine ( „Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora* , utvrđeno je da se 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) OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE INDIVIDUALNE OBJEKTE – IZVOD IZ TEKSTUALNOG DIJELA „IZMJENA I DOPUNA DUP-a SA ELEMENTIMA UP IGALA ZA DIO CENTRA I GOMILE OKO PETLJE” (“Sl. List RCG”, op. Prop. Broj 17/99), poglavlje 9:“Realizacija plana”**

- Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu.
- Urbanističko-tehnički uslovi odnose se na objekte visokogradnje i predstavljaju osnovna uputstva za izradu projektne dokumentacije

- Obzirom na prisutnost objekata sa različitim spratnošću i različitim gabaritima, dozvoljava se dogradnja povećanja spratnosti do P+2+Pk ili S+P+1+Pk objektima čije su karakteristike ispod limitiranih uslova.
- Zavisno od karakteristika terena i postojećeg stanja objekta, dograđeni dijelovi objekta treba da zadovolje slijedeće ( poglavlje 9.3: "Postojeći objekti -individualni"):
  - Dograđeni dijelovi objekta u horizontalnom smislu, mogu se izgraditi kao sastavni dio objekta, s tim da se u arhitektonskom smislu ukomponuju u postojeći objekat;
  - Dogradnje u vertikalnom smislu uslovljene su max. spratnošću i položajem susjednih objekata. Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta poslednje stambene etaže susjednog objekta;
  - Dogradnje nad pomoćnim objektima i garažama, van osnovnog gabarita objekta, smatraju se kao poseban objekat i posebna parcela;
  - Dogradnja postojećih objekata podrazumijeva prethodnu provjeru konstruktivnih elemenata u statičkom i seizmičkom smislu;
  - Minimalna udaljenost od granice parcele iznosi 1.5 m, čime se obezbijuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja ( izuzetna 1.0 m, ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama – po regulacionom planu);
  - Arhitektonski sklop objekta treba da odgovara podneblju za koje se gradi, obavezan je kosi krov nagiba 21-26°, dvovodan ili razuđeni, najpovoljnija spratnost P+2+Pk na približno ravnom i blago nagnutom terenu ( do 25°), te modifikacija te spratnosti prema uslovima terena ( S+P+1+Pk – maksimalno 4 nadzemne etaže, računajući i suteran). Potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama;
  - Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci i grilje, kanalice, tremovi, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase okrenute moru i dr.;
  - Međusoban odnos objekta u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumijeva pravo na pogled objekta u zaleđu.

**2) IZVOD IZ GRAFIČKIH PRILOGA „IZMJENA I DOPUNA DUP-a SA ELEMENTIMA UP IGALA ZA DIO CENTRA I GOMILE OKO PETLJE” (“Sl. List RCG”, op. Prop. Broj 17/99):**

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Izmjena i dopuna DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje** (“Sl. list RCG”, op. prop. broj 17/99), *prilog br.1: „Geodetska podloga”; prilog br. 5: „Postojeće stanje – fizičke strukture”, prilog br. 7: „Namjena površina”; prilog br. 8: „Generalno rješenje” i prilog br. 10: „Parcelacija, preparcelacija, regulacija i nivelacija”, utvrđeno je sledeće:
 
  - Katastarske parcele br. 673 i 675 K.O. Topla, u granicama definisanim u priloženoj Kopiji katastarskog plana od 06.02.2015.g. – prepoznate su u Geodetskoj podlozi planske dokumentacije ( prilog br.1);
  - Navedene parcele čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu na kojoj je, u postojećem stanju fizičkih struktura (grafički prilog br.5) ucrtan horizontalni gabarit postojećeg objekta spratnosti P+1+Pk sa okućnicom (dvorištem). Naime, predmetne parcele shodno LN 1010 i LN 1014 za K.O. Topla, svojim oblikom i površinom ne mogu pojedinačno da formiraju urbanističku parcelu, obzirom da svaka ima površinu manju od 300 m<sup>2</sup> (što je minimum za formiranje urbanističke parcele prema smjernicama ovog Plana). Takođe, k.p. 673 K.O. Topla na kojoj je izgrađen porodični objekat (predmet ove rekonstrukcije) – nema direktan prilaz saobraćajnici, već se isti u postojećem stanju ostvaruje preko zemljišta k.p. 675 k.O. Topla. Obje parcele su u vlasništvu istog lica –Matijašević Andrije i kao što je ranije navedeno, funkcionalno se, u namjeni površina - nadopunjuju.
  - U planiranom stanju „Izmjena i dopuna DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje” (prilog br. 7), predmetne kat.parcele br. 673 i 675 K.O. Topla se nalaze u zoni oznake „S9”-zona individualnog stanovanja.
  - Trasa planirane saobraćajnice sa pripadajućim trotoarom i dijelom javnog parkinga, tangira zapadnu i dio južne granice k.p. 675 K.O. Topla, a zahvata mali dio površine katastarske parcele broj 675 KO. Topla (južna strana) – što je grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova;
  - Ovim Planom, nova urbanistička parcelacija je grafički i numerički definisana samo za novoplanirane objekte.
  - Kako za lokacije na kojima su izgrađeni postojeći objekti ovim planskim dokumentom nisu određene granice urbanističkih parcela ( ni grafički ni numerički), u konkretnom slučaju, urbanistička parcela je definisana poštujući odredbe čl.58 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a na osnovu smjernica tekstualnog dijela plana, poštujući sve gore navedene činjenice.*

**3. IZVOD IZ ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH 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, 47/11 i 39/13) 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, 40/11, 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 dijelova 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 urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«
- Čl.1 Odluke o produženju primjene planske dokumentacije ( »Sl.list CG«, o.p.br. 8/14), koja je stupila na snagu 01.04.2014.g., produžena je primjena pojedinih lokalnih planskih dokumenata, između ostalih i plana - „Izmjene i dopune DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje” (“Sl. list CG”, op. prop. broj 17/99), do donošenja novih lokalnih planova za iste zahvate, a najdalje do 2020.godine.Čl.3 iste odluke navedeno je „za izdate urbanističko-tehničke uslove na osnovu postojeće planske dokumentacije, odobrava se nastavak postupanja za izdavanje odobrenja za izgradnju”.
- Čl. 1 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG”, o.p.br. 35/09) „utvrđuju se opšti uslovi za sprovođenje Prostornog plana Opštine Herceg Novi ( PPOHN) na Generalni urbanistički plan ( uključujući i njegove izmjene i dopune) za djelove koji su usaglašeni sa prostornim planom Opštine Herceg Novi i važeće detaljne urbanističke planove izuzev zaštićenih zona i pojedinačno zaštićenih objekata u okviru istih.”
- Članom 2 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG”, o.p.br. 21/10) , mijenja se član 4 tako da glasi, „Uslovi regulacije i urbanistički parametri izgrađenosti, pokrivenosti i spratnosti koji su definisani u planovima nižeg reda i dalje se primjenjuju, osim ograničenja maksimalne korisne površine individualnih stambenih objekata objekata i maksimalnog broja stanova u istim. U zonama predviđenim za gradnju, gdje važeći planski dokument nižeg reda nije definisao uslove regulacije i urbanističke parametre, primijenivače se isti, definisani PPOHN za najsrodniju namjenu objekata”.

## B) USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA 1 –

po zahtjevu br.02-3-350-492/2014 od 25.04.2014.g. kojim je traženo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „rekonstrukciju objekta – bočna dogradnja terase”, na kat.parcelama br. 673 i 675 K.O. Topla u Igalu.

Napomena: nakon izdatog Zaključka ovog Sekretarijata od 15.10.2014.g., kojim je odbačen predmetni zahtjev kao nepotpun, a prije pravosnažnosti istog, stranka se obratila zahtjevom za povraćaj predmeta u pređašnje stanje uz dostavljanje odgovarajućih dokaza, nakon čega je postupak pod br. 02-3-350-492/2014 – nastavljen.

### 1. PRIRODNI USLOVI - kategorija II c, C2n ( na dijelu parcele gdje je izgrašen postojeći objekat) i kategorija II b, C1n ( na dijelu parcele gdje je označena zona za bočnu dogradnju)

( grafički prilog 3: „Prirodni uslovi”- pogodnost terena za urbanizaciju):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: do 10 stepeni ;
- nadmorska visina na urbanističkoj parceli prema podacima sa geodetske situacije terena: od 5.32 m nv– 7.26 m nv
- dubina do vode: od 1.5 – 4.0 m ;
- stabilnost terena: uslovno stabilan ;
- nosivost terena: od 7 – 12 N/cm2;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
  - Opis litološkog sastava : za IIb – Silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima, krečnjački lapor, glinoviti lapor i roznjaci za IIc – Glina pjeskovita, oštrougaoni do poluzaobljenmi šljunak i pijesak, oštrougaona drobina
  - Hidrogeološka svojstva: za IIb –naslage promijenljive vodopropusnosti za IIc –u cjelini vodonepropusne naslage;
- SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
  - C1n i C2n – zone 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);
- KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:
  - temperatura: srednja godišnja 16.2C;
    - min. srednja mjesečna u januaru 8.7 stepeni C;
    - max. srednja mjesečna u avgustu 25 stepeni C;
  - oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 106 , a oblačnih 101 dana.
  - insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2586 sati, odnosno dnevno 6,5 sati.
  - količina padavina - srednja godišnja 1920 mm vodenog taloga
  - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi i učestalost – bura 16%, jugo 112%, maestral 20%, sa velikim procentom tišina ( 49%)

## 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

### • Urbanistička parcela

je dio prostora formiran na osnovu uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji u konkretnom slučaju obuhvata katastarsku parcelu br. 673 i veliki dio katastarske parcele br. 675 K.O. Topla ( što je detaljnije obrazloženo na str. 2 ovih UT uslova ) .

**Napomena:** Preostali, južni dio kat.parcele br. 675 K.O. Topla ulazi u sastav planirane trase saobraćajnice sa pripadajućim trotoarom i javnim parking prostorom ( koso ulično parkiranje)– što je definisano u planiranom stanju planske dokumentacije. Shodno navedenom, pri izradi tehničke dokumentacije u skladu sa ovim UT uslovima potrebno je sačiniti tačan geodetski preklap granica katastarskih parcela 675 i 673 K.O. Topla sa Planom parcelacije, preparcelacije, regulacije i nivelacije koja je definisana Izmjenama i dopunama DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje. Dakle, obračun svih urbanističkih parametara ( izgrađenost, pokrivenost i sl.), vrši se prema površini urbanističke parcele koja se sastoji iz kat.parc.br. 673 i dijela kat.parc.br. 675 k.o. Topla.

### • 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** koja se sastoji od katastarske parcele broj : 673 i dijela kat.parc.br. 675, sve K.O. Topla, u skladu sa čl. 60 istog zakona.

### • Parametri regulacije:

-minimalno rastojanje za rekonstrukciju postojećeg objekta 1 (koja podrazumijeva **bočnu dogradnju**): **min. 1,50 m** u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela (u skladu sa tekstualnim dijelom Plana), definisano grafički u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova;

-na skici plana lokacije je u razmjeri 1:200 grafički preciziran horizontalni gabarit i data spratnost postojećeg stambenog objekta ( katastarski označenog brojem 1 na kat.parc.br. 673 K.O. Topla) koji je predmet ove rekonstrukcije, kao i orijentacija i pozicija poslovnog objekta ( katastarski označenog brojem 1 na k.p. 675 K.O. Topla) – koji nije predmet ove rekonstrukcije, ali se nalazi na istoj urbanističkoj parceli ;

-na skici plana lokacije, označena je ZONA u kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju stambenog objekta putem dogradnje objekta poštujući parametre min.dož.udaljenosti od granica susjednih parcela i poziciju građevinske linije

-međusobno rastojanje **RL** ( regulacione linije) i **GL** (građevinske linije): **min. 5.00 m**, označeno grafički i numerički na skici plana lokacije

-međusobno rastojanje **RL** ( regulacione linije ) i **GL1** (građevinske linije 1): **postojeće** , označeno grafički na skici plana lokacije

### • Parametri nivelacije:

-max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta 1 koji je predmet rekonstrukcije : **postojeća**

### OBJAŠNJENJE POJMOVA:

**Građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta). 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 građevinsku liniju za rekonstrukciju objekta putem bočne dogradnje

**GL1** – predstavlja građevinsku liniju postojećeg objekta 1 (prema saobraćajnici sa zapadne strane) koji je predmet rekonstrukcije

**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 priložima izvoda iz Plana, to se može smatrati , poštujući navedenu definiciju, da regulaciona linija predstavlja graničnu liniju planom predviđene trase planirane saobraćajnice sa trotoarom

**Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije:** Kako za konkretnu lokaciju ovim Planom nije precizirano minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije, isto je određeno prema navodima tekstualnog dijela PPOHN, poglavlje 3: "Odredbe, pravila i normative za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema PPOHN", koji u dijelu koji se odnosi na regulacionu i građevinsku liniju ( str. 192) , definiše: "Za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude 5,0 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih)".

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

### ❖ 3a. POSTOJEĆE STANJE :

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

**- Podaci za stambeni objekat koji je predmet ove rekonstrukcije :**

- Uvjerenjem izdatim od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi broj: 958-109-802/2014/2 od 25.09.2014.g. dokazuje se da je uvidom u plan iz 1972.g. utvrđeno da je na katastarskoj parceli 673 K.O. Topla postojao objekat, ali da se ne zna njegova spratnost (što zamjenjuje odobrenje za gradnju ovog objekta).

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

- Površina katastarske parcele br. **673 K.O. Topla : 150 m<sup>2</sup>**
- Broj objekata izgrađenih na parceli prema LN 1010: objekat 1
- **Podaci za objekat 1 ( koji je predmet ovog postupka):**
  - Namjena: „porodična stambena zgrada”, 100 m<sup>2</sup>
  - Spratnost: **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje)
    - PD1 - stambeni prostor : **82 m<sup>2</sup>** ( prizemlje) ;
    - PD2 - stambeni prostor : **74 m<sup>2</sup>** ( sprat);
    - PD3 - stambeni prostor : **73 m<sup>2</sup>** ( potkrovlje);
  - Objekat 1 je upisan bez tereta i ograničenja u listu „G” LN 1010 za K.O. Topla
- Površina katastarske parcele br. **675 K.O. Topla : 279 m<sup>2</sup>**
- Broj objekata izgrađenih na parceli prema LN 1014: objekat 1
- **Podaci za objekat 1 ( koji nije predmet ovog postupka):**
  - Namjena: „poslovna zgrada u privredi”, 28 m<sup>2</sup>
  - Spratnost: **S+P** (suteran+prizemlje)
    - PD1 - nestambeni prostor : **18 m<sup>2</sup>** ( suteran) ;
    - PD2 - poslovni prostor : **18 m<sup>2</sup>** ( prizemlje);
  - Objekat 1 je upisan bez tereta i ograničenja u listu „G” LN 1014 za K.O. Topla

**3a 3. POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU PODATAKA IZ „Izmjena i dopuna DUP-a sa elementima UP Igalala za dio centra i Gomile oko petlje” :**

U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, *prilog br. 5: Postojeće stanje -fizičke strukture*, na katastarskoj parceli br. 673 K.O. Topla - evidentiran je postojeći objekat: spratnosti **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje).

**❖ 3b. PLANIRANO STANJE - REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA 1 ( izgrađenog na k.p.673 k.o. Topla) :**

Predmetna rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta 1 spratnosti P+1+Pk podrazumijeva : bočnu dogradnju 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 urbanističke parcele i od ostalih 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 9.“Realizacija plana”,poglavlje 9.2“Individualni objekti” i poglavlje 9.3:“Postojeći objekti -individualni”*, na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena objekta:** stambeni objekat ( ili porodična stambena zgrada ukoliko zadovoljava kriterijume iz čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata);
- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
  - Maksimalno dozvoljeni **koeficijent izgrađenosti Ki max.= 1.5** (računa se prema površini urbanističke parcele, a u odnosu na sve izgrađene ili planirane objekte na toj urbanističkoj parceli);
  - Maksimalno dozvoljeni **indeks zauzetosti ( pokrivenosti) Iz max.=0.4** (računa se prema površini urbanističke parcele, a u odnosu na sve izgrađene ili planirane objekte na toj urbanističkoj parceli);
  - 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 bočne dogradnje objekta nakon rekonstrukcije: **P+1+Pk** (prizemlje + I sprat + potkrovlje) - definisana spratnost nije obavezujuća ( moguće je projektovati bočnu dogradnju objekta 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).

Kako u konkretnom slučaju za datu lokaciju nije Planom definisan ovaj urbanistički parametar, isti se primjenjuje za najrodniju namjenu objekata shodno parametrima utvrđenim PPOHN, koji za stanovanje niskih ( porodično), srednjih (mješovito) i većih gustina (gradsko) propisuje **indeks pokrivenosti ( zauzetosti) od 0,4**.

**Koeficijent izgrađenosti** – maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je količnik korisne površine svih objekata i površine lokacije ( definisano Planom);

**Spratnost objekata** je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisí od izabranog indeksa zauzetosti i koeficijenta 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. ( prema PPOHN).

**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 zavisí 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 i uličnog fronta; 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-1:200, definisano je sljedeće : granice katastarskih parcela 673 i 675 K.O. Topla, granice urbanističke parcele, pozicija postojećeg stambenog objekta 1 i postojećeg poslovnog objekta prema postojećem stanju evidentiranom u katastarskom operatu, doz.spratnost za objekat koji je predmet rekonstrukcije, minimalno udaljenje postojećeg objekta 1 od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj građevinskih i regulacione linije), priključak na planiranu saobraćajnicu, parametri nivelacije, kao i zona dozvoljene rekonstrukcije bočne dogradnje objekta poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

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

#### ➤ **Materijal konstrukcije:**

- **Temelji** - armiranobetonski ( trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu u odnosu na novo opterećenje;
- **Zidovi** betonski, opearski 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);
- **Krovnna 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:** obavezan je kosi krov nagiba 21-26°, dvovodan ili razučeni. 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 pročelnih 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.
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojani bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šemranama;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- uslovljava se 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, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.;
- **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 kanalica, mediteran crijev
- **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.parc. br.675 K.O.Topla, se graniči sa trotoarom postojeće saobraćajnice, dok kat.parc.br. 673 K.O. Topla nema obezbijeđen prilaz do saobraćajnice ( javnog puta).

**Planirano stanje:** urbanistička parcela koja se sastoji od k.p. 673 i dijela k.p. 675 K.O. Topla se graniči sa trotoarom planirane saobraćajnice. (Preostali, južni dio kat.parc. br. 675 K.O. Topla ulazi u sastav planirane trase saobraćajnice sa pripadajućim trotoarom i javnim parking prostorom – što je definisano u planiranom stanju izvoda iz planske dokumentacije).

**Parkiranje i garažiranje vozila:** osim javnih parkinga, ovim Planom je predviđeno da se u svim dvorištima individualnih stambenih objekata obezbijedi najmanje jedno saobraćajno mjesto ili garaža. Izuzetak čine objekti koji nemaju kolski prilaz ili se zbog terenskih uslova ne može automobilom preći u dvorište.Kod formiranja parking prostora, koristiti sistem upravnog parkiranja, koji je najracionalniji.Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi :**2,50 x 5,00 m.**

- Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz PPOHN za planirane objekte iznosi **1,5 PM / 1 planiranom stanu, odnosno 1 PM/ 1 postojećem stanu.**

- 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  $v = 90 - 110$  cm. Takođe 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 ogradni 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 slobodnog prostora urbanističke parcele mora iznositi **70%**. 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 urbanistička parcela se nalazi u zoni označenoj kao „**uređeno zelenilo –bašte okućnice, gradsko zelenilo**”

-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. Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, Preporučuju se :

- Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris , Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitis 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. – santoline ltd....

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

-izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;

**6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :**

• **Planirano stanje vodovoda** (tekstualni dio plana):

Postojeća distributivna mreža zadovoljava potrebe postojećih i planiranih potrošača u Igalu. U blizini svake lokacije za



planirane objekte nalaze se vodovodne cijevi većih profila i mogu pokriti traženu potrošnju. Na gornjem dijelu ulice Sava Ilića planirano je nekoliko novih objekata. Preko tih lokacija, položeni su cjevovodi prečnika /O 150i /O 200 mm. Područje Igalala nema odgovarajuću hidrantsku mrežu. Na postojećim cjevovodima planirana je ugradnja nadzemnih hidranata φ 80 mm.

- **Planirano stanje kanalizacije (tekstualni dio plana):**

Za odvođenje upotrijebljenih voda sa područja Igalala, već je izgrađen primarni sistem kolektora sa priključkom na glavni gradski kolektor. Svi novoplanirani objekti imaju mogućnost da se direktno priključe na postojeću mrežu.

- **Planirano stanje atmosferske kanalizacije (tekstualni dio plana):**

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uređenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju.

- **Planirano stanje energetske mreže (tekstualni dio plana):**

Područje Igalala napaja se iz postojećeg postrojenja TS 35/10 kV Igalalo, snage (8+4) MVA. Postrojenje pored dva trafo polja 35 kV sadrži dva trafo polja 10 kV, tri čelije 35 kV od kojih su dvije rezervne, mjerno polje 35 kV, mjerno polje 10 kV i jedanaest 10 kV – njih čelija i čeliju za kućni transformator. 10 kV mreža je uglavnom kablovska. N.N. mreža je izvedena podzemnim kablovima iz pripadajućih trafo stanica do slobodno-stojećih distributivnih ormara. Svi individualni objekti koji su priključeni kablovski iz slobodnostojećih ormara na svojim fasadama imaju ugrađene kućne distributivne ormariće u kojima se završavaju kablovi na principu ulaz-izlaz kablova za više objekata. U sklopu postojećih objekata u suteranima ili prizemljima, predviđa se izgradnja novih poslovnih prostora. Ovi potrošači ne zahtijevaju veće potrebe u snazi, tako da oni ne zahtijevaju neke dodatne intervencije na postojećoj mreži. Priključenja ovih objekata izvodi se sa postojeće mreže. Način priključenja svakog objekta biće riješen u el. energetskoj saglasnosti koju izdaje nadležna Elektrodistribucija.

- **Planirano stanje TT mreže (tekstualni dio plana):**

Svi telefonski pretplatnici u granicama zahvata Plana vezani su na ATC Herceg Novi. Od telefonske centrale prema pravcu Tople i Igalala, položeni su primarni telefonski kablovi većih kapaciteta 600x4 ili 400x4 tipa TK.00-V ili TK 10. Na ovim kablovima za određene rejone, rađeni su odvojci takođe kablovima istog tipa i sa ovih kablova je rađena mjesna mreža za ovaj rejon. Planiranim stanjem telefonske mreže, predviđena je izgradnja nove digitalne telefonske centrale u Igalu na mjesto određeno u nacrtu, te u ovom cilju, kroz jednu od slobodnih cijevi TT kanalizacije, potrebno je položiti optički kabl sa određenim brojem vlakana. Priključak objekata na primarnu TT mrežu, biće rješavan u sklopu izdavanja TT saglasnosti.

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 energetske efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući Pravilnik za navedenu vrstu radova:

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

-Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje 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 čelije). 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 poštujujući načela organizacije i oblikovanja prostora tj. svremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.

### ➤ Zaštita prirodnih vrijednosti:

-prilikom planiranja objekta, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla na lokaciji, označena na geodetskoj situaciji ;

-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 Igalja, 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.

-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** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) .

#### 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), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, 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. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, 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.673 i 675, sve K.O. Topla, R-1:200;
2. Izvod iz „Izmjena i dopuna DUP-a sa elementima UP Igala za dio centra i Gomile oko petlje” (“Sl. list RCG”, op. prop. broj 17/99), za predmetnu lokaciju:
  - Prilog br. 1 – Geodetska podloga, R-1:1000
  - Prilog br. 5– Postojeće stanje – fizičke strukture, R-1:1000
  - Prilog br. 7– Namjena površina, R-1:1000
  - Prilog br. 8– Generalno rješenje, R-1:1000
  - Prilog br. 9 – Plan ozelenjavanja, R-1:1000
  - Prilog br. 10– Parcelacija, preparcelacija, regulacija I nivelacija, R-1:1000
  - Prilog br. 13– Elektro mreža –planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog br. 14– TT mreža- planirano stanje, R-1:1000
  - Prilog br. 16– Hidrosistemi - planirano stanje ( feklana kanalizacija, vodovodna mreža, kišna kanalizacija I potoci), R-1:1000
  - Prilog br. 17– Zaštita životne sredine, R-1:1000
3. **Odgovor izdat od D.O.O. ”Vodovod i kanalizacija” Herceg Novi dana 19.02.2015.g. pod brojem 05-393/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanizacionih uslova .

#### DOSTAVITI:

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

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing

POTPREDsjedNIK OPŠTINE,

Dragan Janković

11

11