

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

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

Broj: **02-3-350-968/2014**

Herceg-Novi, 12.03.2015. godine

Postupajući po zahtjevu **Lončarević Snežane** i **Ljubomira** iz Novog Beograda, Ul. Đorđa Stanojevića 11/B, Republika Srbija, koje zastupa punomoćnik Đukanović Milena iz Herceg Novog, Ul. Braće Grbić 24A, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i uvida u **Detaljni urbanistički plan „Đenovići”** ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta 1, spratnosti : P+1+Pk (prizemlje + I sprat + potkrovlje), tako što se vrši nadogradnja do ukupne spratnosti : P+2 (prizemlje + I sprat + II sprat), u postojećem horizontalnom gabaritu, u zoni „SS”- zona stanovanja srednjih gustina (mješovito stanovanje), na lokaciji : urbanistička parcela UP 56 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 621/14, dijela katastarske parcele br.621/3 i malih dijelova katastarskih parcela br. 621/5, 621/2 i 678, sve K.O. Đenovići u Đenovićima.

Napomena:

- a) Do izdavanja građevinske dozvole na osnovu ovih UT uslova, potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 56 koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 621/14, dijela katastarske parcele br.621/3 i malih dijelova katastarskih parcela br. 621/5, 621/2 i 678, sve K.O. Đenovići, shodno čl. 92 stav 1 i čl. 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 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. 621/14, 621/3, sa okruženjem (k.p.br. 621/5, 621/2 i 678) sve K.O. Đenovići od 03.03.2015.g. izdata od Uprave za nekretnine CG-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000 ;
- **Original Geodetske situacije terena** za katastarske parcele br. 621/14, 621/3, sa okruženjem, sve K.O. Đenovići, R-1:200, koja je izrađena od „GEO-BUILD” D.O.O. Tivat dana 25.02.2015.g.;
- **Original Prepisa lista nepokretnosti br. 673** koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi dana 13.11.2014.godine pod brojem 109-956-1-1505/2014, a kojim se dokazuje da **Društvo KUBUS D.O.O. za inženjering, PR Herceg Novi** ima vlasništvo na zemljištu kat.parcela br. **621/14 i 621/3**, sve K.O. Đenovići u ukupnoj površini od **1001 m2**, dok su **Lončarević Ljubomir** i **Lončarević Snežana** vlasnici stambenih prostora oznake PD10 i PD 11 u potkrovlju postojećeg objekta 1-„stambene zgrade” izgrađenog na predmetnoj katastarskoj parceli broj 621/14 K.O. Đenovići. U listu „G” su upisani tereti zabilježbe otvaranja stečajnog postupka po rješenju Privrednog suda u PG st.br. 442/13 od 08.04.2014.g. (na k.p. 621/3) kao i zabilježbe postupaka poreskog potraživanja (na zemljištu k.p. 621/3 i k.p. 621/14, kao i na objektu 1 izgrađenom na k.p. 621/14 K.O. Đenovići).
- **Original Prepisa lista nepokretnosti br. 477** koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi dana 03.03.2015.godine pod brojem 109-956-1439/2015, a kojim se dokazuje da je **Krivokapić Branka** vlasnik (sa 1/1 obima prava) na zemljištu kat.parcele br. **621/5** K.O. Đenovići u površini od **142 m2**.
U listu „G” su upisani tereti prava službenosti pješačkog i kolskog prolaza u dužini od 47,33 m i širini od 3,16 m pravcem od lokalnog puta uz samu južnu granicu k.p.621/6, 621/7 i 621/8 K.O. Đenovići, a u korist k.p. 621/6, 621/7 i 621/8 K.O. Đenovići, kao i pravo službenosti pješačkog prolaza u dužini 74,33 m i širini 3,15 m u korist k.p. 588/2 kao povlasnog dobra vlasnika Furulija Slavka iz Đenovića.
- **Original Prepisa lista nepokretnosti br. 537** koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi dana 03.03.2015.godine pod brojem 109-956-1438/2015, a kojim se dokazuje da su **Banićević Miloš, Banićević Nebojša, Banićević Nikola** i **Banićević Tatjana** suvlasnici (sa po 1/4 obima prava) na zemljištu kat.parcele br. **621/2** K.O. Đenovići u površini od **598 m2**. U listu „G” je upisan teret maloljetstva u korist Banićević Nebojše, Nikole i Miloša.

- Original Izvoda iz lista nepokretnosti br. 97 koji je izdat od Uprave za nekretnine CG - PJ Herceg Novi dana 03.03.2015.godine pod brojem 109-956-1441/2015, a kojim se dokazuje da je Organ uprave SO Herceg Novi korisnik (sa 1/1 obima prava) na zemljištu kat.parcele br. 678 K.O. Đenovići u površini od 422 m2, koje u naravi predstavlja „potok”. Na predmetnoj parceli nema tereta ili ograničenja.
- Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine HN broj 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g. kojim se „odobrava izgradnja dvojnog stambenog objekta (spratnosti: prizemlje+sprat+potkrovlje, namjene: stanovanje, gabaritnih dimenzija : 12,30 x 12,85 + 11,75 x 11,75 m, ukupne korisne površine P) 711,78 m2) u uređenom zelenilu, na UP 616 koja se sastoji od k.p. br. 621/14 i većeg dijela k.p. 621/3 K.O. Đenovići, investitora „KUBUS” DOO herceg novi, u svemu prema glavnom projektu koji je izradilo DOO „ILIBO DESIGN ARCHITECTS” iz Herceg Novog, reg.br. T.D.016/2006 od novembra 2006.g.”
- Glavni projekat koji je izradilo DOO „ILIBO DESIGN ARCHITECTS” iz Herceg Novog, reg.br. T.D.016/2006 od novembra 2006.g.”na koji je data urbanistička saglasnost broj: 02-3-350-19/2007 od 15.01.2007.g. i izdato Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine HN broj: 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g.- na uvid ;
- Punomoćje ovjereno pred Notarem Marić Tamarom iz Herceg Novog broj OVP 4412/2014 od 25.08.2014.g. kojim se potvrđuje da su Lončarević Ljubomir i Lončarević Snežana iz Novog Beograda ovlastili Đukanović Milenu iz Herceg Novog da ih, između ostalog, zastupa u postupku dobijanja urbanističko-tehničkih uslova i odobrenja za rekonstrukciju objekta koji je izgrađen na k.p. 621/14 K.O. Đenovići .

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” , što odgovara listu 2a : „Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi – Namjena površina” (PPOHN) grafičkog priloga izvoda iz DUP-a „Đenovići” (”Sl. list CG”, op. prop. broj 11/13), utvrđeno je da se katastarske parcele 621/14 i 621/3 sve K.O. Đenovići nalaze u „proširenoj turističkoj zoni”.

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

1) SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA –DUP-a „ĐENOVIĆI” („Sl.list CG”, o.p.br. 11/13) OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (poglavlje 5 tekstualnog dijela plana) :

- Urbanističko-tehnički uslovi za područje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đenovići imaju osnovu u smjernicama i odredbama uređenja prostora datim u Prostornom planu Opštine Herceg Novi. Osnovne smjernice 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. Parametre, utvrđene ovim Planom, je neophodno primijeniti u urbanističko-tehničkim uslovima za svaki planirani objekat.
 - Faze realizacije plana (poglavlje 5.7) i privođenje površina utvrđenoj namjeni odvijaće se prema sledećim režimima: režim izgradnje na slobodnim površinama; režim intenzivne rekonstrukcije izgrađenih površina; režim djelimične rekonstrukcije izgrađenih površina; režim adaptacije objekata; režim promjene načina korišćenja prostora; režim zabrane građenja (u cilju zaštite graditeljskog nasleđa, prirodnih vrijednosti ili zaštitnih koridora saobraćajnica i infrastrukturnih vodova); režim privremenog korišćenja prostora, režim izgradnje na slobodnim površinama u uslovnoj zoni za izgradnju;
 - Ovim Planom urbanističke parcele definisane su grafički i numerički ugrafičkom prilogu br. 7: „Parcelacija i preparcelacija”.
- #### 2) IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE –DUP-a „ĐENOVIĆI” („Sl.list CG”, o.p.br. 11/13), USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE KOJI SU PREKORAČILI PLANOM DEFINISANE URBANISTIČKE PARAMETRE – USLOVE ZA IZGRADNJU DATE ZA PRIPADAJUĆU ZONU (poglavlje 5.5 tekst. dijela plana):
- Postojeći objekat u smislu ovog Plana je objekat koji postoji u prostoru i evidentiran je u grafičkom prilogu br. 4b. Postojećim objektom smatraju se i oni objekti koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu izrade ovog plana, a čije postojanje na terenu nije ažurirano na geodetskoj podlozi kao i svaki drugi objekat koji ima odobrenje za gradnju.
 - Za postojeće neformalno izgrađene objekte koji zadovoljavaju ovim planom definisane uslove izdaje se odgovarajuće odobrenje za izgradnju, a za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju.
 - Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići” (”Sl.list CG”, o.p.br. 11/13), prilog br. 4b: Plan fizičke strukture – postojeće stanje, prilog br. 5: Generalno rješenje, prilog br. 6: Planirana namjena površina i prilog br. 7: Parcelacija i preparcelacija, formirana je urbanistička parcela postojećeg objekta - UP 56 čije su granice ovim planom definisane koordinatama graničnih tačaka tjemena (tačke br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10) u površini od 891,91 m2. UP 56 se sastoji od dijela katastarske

parcele broj 621/14 (na kojoj je izgrađen postojeći objekat), zatim dijela katastarske parcele broj 621/3 koja, kao i malih dijelova 621/5, 621/2 i 678 sve K.O. Đenovići. Predmetna UP 56 se nalazi u planiranoj zoni „SS” – zona stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje. Na istoj je u postojećem stanju fizičkih struktura evidentiran postojeći objekat spratnosti P+2.

- Za predmetnu zonu „SS”-zona stanovanja srednjih gustina su tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije definisani **opšti urbanistički parametri** (poglavlje 5.2 – „ Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina”, str. 30-32 tekstualnog dijela plana).
- **Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, dati su posebni uslovi u poglavlju 5.5.2.1 tekstualnog dijela Plana .**

3. IZVOD IZ ZAKONSKIH AKATA koji su korišćeni u obradi ovih UTU:

- Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) 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».
- **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. 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) propisuje da je »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 POSTOJEĆEG OBJEKTA

– po zahtjevu br.02-3-350-968/2014 od 12.09.2014.g., kao i dopuni zahtjeva br. 02-3-350-968/2014-1/2 od 12.01.2015.g. kojim se izmijenio predmet zahtjeva na način da se tražilo izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „rekonstrukciju dijela objekta u postojećim horizontalnim gabaritima, rekonstrukciju potkrovlja i krovne ravni tako što se dio potkrovlja diže na spratnu visinu”, koji je izgrađen na kat.parc.br.621/14 K.O. Đenovići u Đenovićima.

1. PRIRODNI USLOVI (kategorija I b zona C1 i kategorija III f, zona D):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: predmetna parcela UP 56 je u zoni kategorije nagiba reljefa od 0 do 10 stepeni;
- **nadmorska visina** na urbanističkoj parceli UP 56 : od 6.72 m nv (jugozapad) – 7.77 m nv (sjever);
- **dubina do vode:** veća od 4.0 m na zapadnom dijelu parcele (zona Ib), odnosno od 0-1.5 m na središnjem i istočnom dijelu parcele (zona III f);
- **stabilnost terena:** uslovno stabilan teren (podliježe denudaciji i razvoju erozivnih procesa). Teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati stabilan
- **nosivost terena:** veća od 20 N/cm² (za zonu I b) i manja od 7 N/cm² (za zonu III f) ;
- **INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:**
- Opis litološkog sastava :** Silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima, krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor, rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (za zonu Ib). Oštrobridno kršje i krupnozrni oštrobridni pijesak s malo glinovitog praha i rijetkih odnaka, prašinasta glina do glinoviti prah s podređenim udjelom pijeska (za zonu III f), prema prilogu, list 3f : „Prirodni uslovi-izvod iz GUP-a, Pogodnost terena za urbanizaciju”
- **SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:**
- seizmički rizik :** intenzitet zemljotresa – IX (MCS);
- seizmičnost:** zona C1n i zona D

- a max = 0,16 (g) ; Ks=0,08 – za zonu I b
- a max = 0,26 (g) ; Ks=0,13 - za zonu III f

- **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. Najveći prosjek je u junu 11,5 sati, a najmanji u decembru i januaru 3,1 sat dnevno.
- **količina padavina** – max. padavina je u novembru, a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm .
- **intenzitet i učestalost vjetrova:** dominantni vjetrovi (E-SE-NW) koji su zastupljeni sa po 10-12%. Karakterističan je veliki procenat tišina (41%).

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- **Urbanistička parcela i lokacija:**

-U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, *prilog br. 1: „Geodetska podloga sa granicom zahvata”, prilog br. 4a: „Plan fizičke strukture - postojeće stanje”,* na katastarskim parcelama br. 621/14 i 621/3 K.O. Đenovići evidentirana je pozicija i horizontalni gabarit postojećeg objekta 1, spratnosti **P+2** (prizemlje+I sprat + II sprat)

Napomena: Uvidom u Kopiju katastarskog plana za predmetne kat.parcele od 03.03.2015.g. utvrđeno je da su se granice ovih kat.parcela izmijenile tako da je sada predmetni objekat 1 upisan na zemljištu kat.parcele br. 621/14 K.O. Đenovići ;

-Urbanistička parcelacija postojećih objekata je DUP-om „Đenovići“ predstavljena u grafičkom prilogu *list br. 7: „Parcelacija i preparcelacija“* u razmjeri 1:1000;

- **Urbanistička parcela** : je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije koja se utvrđuje planskim dokumentom, a koja je u predmetnom slučaju definisana kao **UP 56**, u površini od **891,91m²** i obuhvata dio katastarske parcele broj 621/14 (na kojoj je, prema sadašnjem stanju iz katastarskog operata izgrađen postojeći objekat), zatim dijela katastarske parcele broj 621/3, kao i malih dijelova 621/5, 621/2 i 678 sve K.O. Đenovići.

Napomena: Preostali, dijelovi kat.parcela br. 621/14 i 621/3 K.O. Đenovići ulaze u sastav : planirane saobraćajnice – stambene ulice sa javnim parkingom, kao i trase planiranog kanala potoka, što je grafički označeno u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova. Tehničkom dokumentacijom je potrebno izvršiti precizan geodetski preklap katastarskih parcela i urbanističke parcele UP 56 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, 39/13 i 33/14) **utvrđuje se lokacija** kao urbanistička parcela **UP 56** koja se sastoji od katastarske parcele broj 621/14, dijela katastarske parcele broj 621/3, kao i malih dijelova 621/5, 621/2 i 678 sve K.O. Đenovići, **površine 891.91 m²**, u skladu sa čl. 60 istog zakona.

UP 56 – je definisana koordinatama prelomnih graničnih tačaka tjemena:

UP 56, P=891,91 m ²		
Br.	x	y
1	6550217.24793	4699339.74673
2	6550239.27287	4699340.84551
3	6550241.43223	4699340.06651
4	6550245.74444	4699336.13832
5	6550259.01896	4699336.76142
6	6550260.60150	4699338.49868
7	6550259.52835	4699341.78566
8	6550262.12393	4699341.90613
9	6550255.40000	4699321.77000
10	6550211.05483	4699315.59608

• **Parametri regulacije:**

- na skici plana lokacije je grafički u razmjeri 1:200 označena pozicija postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji, koja je prepoznata DUP-om u listu 4b: „Plan fizičke strukture-postojeće stanje”,
- nadogradnja postojećeg objekta spratnosti P+1+Pk do maksimalno dozvoljene spratnosti P+2 je dozvoljena samo u granicama horizontalnog gabarita prepoznatog DUP-om u listu „4b” kao postojeći gabarit, ukoliko su zadovoljeni ostali urbanistički parametri za datu zonu stanovanja srednjih gustina (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti);
- minimalna udaljenost objekta od granica susjednih parcela: **2.5m**,
- **međusobno rastojanje RL** (regulacione linije) i **GL** (građevinske linije): **min. 3.50 m - definisano DUP-om**, označeno grafički i numerički na skici plana lokacije .

• **Parametri nivelacije:**

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

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najsturenijeg dijela objekta). Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta. Postojeći objekat je prekoračio DUP-om zadatu građevinsku liniju 1 (GL 1) za predmetnu UP 56.

GL – predstavlja Planom definisanu građevinsku liniju za predmetnu urbanističku parcelu UP 56, prema planiranoj stambenoj ulici i određena je DUP-om koordinatama prelomnih tačaka tjemena:

Koordinate građevinske linije		
I	6550220.92456	4699339.99388
II	6550214.80185	4699316.11776

GL 1 – određena je prema RL1, sa sjeverne strane lokacije, poštujući odredbe čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. DUP-om je tretirana kao granična linija zone gradnje na UP 56.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Kako regulaciona linija nije zadata u grafičkim prilogima izvoda iz DUP-a, to se u konkretnom slučaju može smatrati , poštujući navedenu definiciju, da regulaciona linija – **RL** predstavlja graničnu liniju trotoara planom predviđene trase saobraćajnice- stambene ulice (sa zapadne strane lokacije) , a poklapa se sa granicom UP 56 (u tačkama: 1, 10) što je grafički prikazano u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova.

RL 1 - Regulaciona linija 1 –predstavlja graničnu liniju kolovoza i javnog parkinga planom predviđene trase saobraćajnice- stambene ulice (sa sjeverne strane lokacije).

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije: DUP-om, u prilogu 7: „Parcelacija i preparcelacija”, je precizirano „udaljenost objekata od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5 m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7)“. U konkretnom slučaju, određeno je međusobno rastojanje građevinske linije (definisane tačkama I i II) i granične linije kolovoza planirane stambene ulice od **min. 5.00 m**, odnosno , kako širina trotoara iznosi 1.50 m, međusobno rastojanje GL i RL iznosi **3,50 m**.

Međusobno rastojanje RL1 i GL1 iznosi 2.50 m, što je definisano DUP-om.

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

❖ 3a. POSTOJEĆE STANJE :

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

- Rješenjem Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine HN broj 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g. odobrila se izgradnja dvojnog stambenog objekta (spratnosti: prizemlje+sprat+potkrovlje, namjene: stanovanje, gabaritnih dimenzija : 12,30 x 12,85 + 11,75 x 11,75 m, ukupne korisne površine P) 711,78 m2) u uređenom zelenilu, na UP 616 koja se sastoji od k.p. br. 621/14 i većeg dijela k.p. 621/3 K.O. Đenovići, investitora „KUBUS” DOO Herceg Novi, u svemu prema glavnom projektu koji je izradilo DOO „ILIBO DESIGN ARCHITECTS” iz Herceg Novog, reg.br. T.D.016/2006 od novembra 2006.g.
- Glavnim projektom koji je izradilo DOO „ILIBO DESIGN ARCHITECTS” iz Herceg Novog, reg.br. T.D.016/2006 od novembra 2006.g.“na koji je data urbanistička saglasnost broj: 02-3-350-19/2007 od 15.01.2007.g. i izdato Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine HN broj: 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g - definisan je horizontalni gabarit, spratnost,namjena, površina pojedinih dijelova objekta, kao i visina sljemena krova u odnosu na kotu poda prizemlja od **10,40 m**.

Navedeno Rješenje služi kao dokaz koliki su horizontalni, vertikalni gabariti i površina objekta izgrađenog na terenu - odobreni od strane nadležnog opštinskog Sekretarijata.

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

- Površina katastarske parcele br. 621/14 K.O. Đenovići: **648 m²** (LN 673)
- Površina katastarske parcele br. 621/3 K.O. Đenovići: **353 m²** (LN 673)
- **Podaci za objekat 1 izgrađen na k.p. 621/14 K.O. Đenovići** (koji je predmet ove rekonstrukcije):

- Namjena: „**stambena zgrada**“, **339 m²**
- Spratnost: **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje)
- PD1 – prizemlje - stambeni prostor : **63 m²** ;
- PD2 – prizemlje - stambeni prostor : **40 m²** ;
- PD3 – prizemlje - stambeni prostor : **40 m²** ;
- PD4 – prizemlje - stambeni prostor : **80 m²** ;
- PD5 – sprat - stambeni prostor : **60 m²** ;
- PD6 – sprat - stambeni prostor : **39 m²** ;
- PD7 – sprat - stambeni prostor : **39 m²** ;
- PD8 – sprat - stambeni prostor : **82 m²** ;
- PD9 – potkrovlje - stambeni prostor : **60 m²** ;
- PD10 – potkrovlje - stambeni prostor : **32 m²** ;
- PD11 – potkrovlje - stambeni prostor : **32 m²** ;
- PD12 – potkrovlje - stambeni prostor : **76 m²** .

3a 3. POSTOJEĆE STANJE NA OSNOVU DUP-a „ĐENOVIĆI“ :

- Shodno grafičkom prilogu, *list 4b: "Plan fizičke strukture – postojeće stanje"*, evidentirana je pozicija, horizontalni gabarit i spratnost postojećeg objekta izgrađenog na predmetnoj lokaciji UP 56:
 - spratnost : **P+2** (prizemlje+ I sprat + II sprat) ;
 - horizontalni gabarit (orijentaciono) : **11.75 x 23.80 m** (osnovni gabarit) + **terase** (balkoni) –kao u tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato Rješenje broj 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g

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

Predmetna rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta 1 podrazumijeva nadogradnju etaže potkrovlja formiranjem etaže sprata.

Objekat nakon rekonstrukcije mora predstavljati jedinstvenu arhitektonsko-oblikovnu i građevinsku cjelinu, koja ističe i unaprijeđuje vrijednosti postojećeg stila gradnje.

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

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

- Uvidom u podnešene i pribavljene spise predmeta, utvrđeno je da predmetni objekat koji je izgrađen na UP 56 Đenovići premašuje planom definisane uslove koji važe za dati zonu „SS” - stanovanja srednjih gustina (mješovito stanovanje) u pogledu: uslova regulacije za pripadajuću zonu (tj. prelazi građevinsku liniju 1, zadatu kao min. propisanu udaljenost od planirane stambene ulice sa javnim parkingom od min. 2,50 m).
- Na osnovu izloženog, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije – poglavlje 5.2 „*Uslovi za izgradnju stambenih objekata u zoni srednjih gustina*” (str. 30 i 31) i poglavlje 5.5.2.1. „*Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre*” (str. 37):
- Naime, shodno tekstualnom dijelu DUP-a (poglavlje 5.5.2.1), za postojeće objekte čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu br.4b i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr....), ali uz sljedeće uslove:

- Kota sjemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje

- etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu).
 - Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strani prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.)
 - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
 - Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
 - Dogradjeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.
- **Namjena objekta:** stambeni objekat (postojeća namjena)
 - **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**
 - Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti **li max.= 1.2** (odnosno max. 1070.29 m² – izračunat prema površini urbanističke parcele UP 56 od 891,91 m² definisanoj planom)
 - Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti (pokrivenosti) za datu zonu **Iz max.=0.4** (odnosno max. 356.76 m² – izračunat prema površini urbanističke parcele UP 56 od 891,91 m² definisanoj planom).

Napomena: U predmetnom slučaju, objekat shodno LN 673 u postojećem stanju ima upisanu zauzetost parcele pod objektom od 339 m², što je manje od max.dozvoljenog parametra indeksa zauzetosti za datu zonu srednjih gustina. Predmetnom nadogradnjom, površina zauzetosti parcele pod objektom je **postojeća**.
 - **Normativne veličine za planiranje kapaciteta** (opšti uslovi za zonu srednjih gustina koji u predmetnom slučaju važe za nadogradnju) :
 - prosječna veličina domaćinstva – **3 člana**
 - pripadajuća površina je **25 m² na jednog stanara**
 - veličina stana : **75 m²**
 - **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
 - Spratnost objekta je definisana prema preciziranom zahtjevu stranke, što je u skladu sa postojećim stanjem fizičkih struktura DUP-a, list 4 b: **P+2 (prizemlje + I sprat + II sprat)**
 - Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (definisana u zavisnosti od broja nadzemnih etaža), za spratnost **P+2 : 12,00 m;**

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim jernim 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. Zavisí od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

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

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

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

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja rekonstrukcije predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata u zoni stanovanja srednjih 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-1:200, definisano je sljedeće : granice katastarskih parcela 621/14 i 621/3 i dijelovi k.p. 621/5, 621/2 i 678, sve K.O. Đenovići, granice urbanističke parcele UP 56 označene tjemenuima prelomnih tačaka, orijentacija i pozicija postojećeg objekta 1 prema postojećem stanju evidentiranom u katastarskom operatu i u listu 4b DUP-a, horizontalni gabarit objekta odobren Rješenjem broj 02-3-361-46/2007 od 01.03.2007.g., doz.spratnost za objekat nakon rekonstrukcije, minimalno udaljenje postojećeg objekta od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL – koja je označena tjemenuima prelomnih tačaka), priključak na planirane saobraćajnice, graničnu trasu planirane ulice, parametri nivelacije, kao i dio horizontalnog gabarita objekta 1 na kome je dozvoljena nadogradnja poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **Materijal konstrukcije** (prema tehničkim propisima - opšte):

-Smjernice za aseizmičko projektovanje: Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. **Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;**

-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. Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

-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);

-**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: ravni krov, kosi krov, dvovodan ili složen preporučenog nagiba od 21-26 stepeni (maksimalnog nagiba 30 stepeni). 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°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina.

-istak vijenca objekta: Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust 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;

-arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

-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-u skladu sa postojećom stolarijom na fasadi objekta ;

-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 crijep.
- **oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

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

➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

-**Postojeće stanje:** Predmetna kat.parcela br. 621/14 K.O. Đenovići, ima direktan kontakt sa kat.parc.br. 618 K.O. Đenovići koja shodno LN 97 u naravi predstavlja „javni put“, 1/1 korišćenje Organ uprave SO Herceg Novi.

-**Planirano stanje:** kolski i pješački prilaz do UP 56, se ostvaruje sa planirane saobraćajnice-stambene ulice čija se trasa proširuje u odnosu na postojeći javni put

-Na grafičkom prilogu *list br. 8: „Plan regulacije“*, date su koordinate svih tjemena i elementi krivina, a na prilogu *list br. 9: „Plan nivelacije“* orijentacione kote nivelete i karakteristični poprečni profili saobraćajnica obrađivanih u planu. U konkretnom slučaju, prilazna saobraćajnica ima planiranu širinu kolovoza od **5,50 m** i obostrani trotoar širine po **1,50 m**, što je definisano u grafičkom prilogu br. 8: „*Plan regulacije*“ u razmjeri 1:1000..

-**parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 56 po normativu :

- **1.4 PM/ 1 stambenoj jedinici,**
- **1.5 PM/ na 2 apartmana;**
- **1 PM/ postojećoj stambenoj jedinici**

- Za planirane urbanističke parcele koje imaju samo pješački prilaz i na kojima se ne može obezbijediti parkiranje u okviru lokacije, parkiranje obezbijediti na javnim parking prostorima u okviru naselja (str. 32 tekstualnog dijela DUP-a);

-na planiranom prilaznom putu, širine **3,00 m**, sa sjeverne strane UP 56, planirano je obostrano koso javno parkiranje, ukupno **11 parking mjesta**

-Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi : **2,50 x 5,00 m** .

- priključak na planirani 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;

- Najveća dozvoljena visina potpornih zidova : **3,00 m** uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom . Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;

- 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, ali usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. 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 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 na način da stubovi i temelji ograde budu unutar granica UP 56.

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

• Parterno uređenje terena :

- predmetna UP 56 se nalazi u zoni “ZO-zelenilo stanovanja” , prema grafičkom *prilogu br. 18: „Vegetacija-planirano stanje“*.

-kod uređenja okućnica potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivišu, a nove usloviti

izgradnjom funkcionalnog zelenila u 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, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.

-Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.

- Minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi **20%**.

-ozelenjavanje vršiti planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala i alohtonim biljnim vrstama koje su se prilagodile uslovima sredine (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).

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

- 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, 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;**

- 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). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a fenofaze cvjetanja treba ukomponovati tako da se preko čitave godine obezbijedi koloritet. Preporučuju se:

- Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmينا, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris, Pittosporum tobira – pitospor, Nerium oleander – oleander, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Yucca gloriosa – juka, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika i agrumi (Citrus aurantium, citrus limonium) 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;

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Planirano stanje snabdijevanja vodom** (poglavlje 9.1.1.1. i 9.2.1 tekstualnog dijela plana):

Za zonu stanovanja u priobalju, uzduž Jadranske magistrale i za sve objekte ispod Jadranske magistrale snabdijevanje se vrši iz postojećih cjevovoda smještenih duž magistrale i duž saobraćajnice uz more, s tim da je neophodna rekonstrukcija starog liveno-željeznog cjevovoda. Upravo ova zona obrubljena morem i magistralom imaće značajne prostorno – arhitektonske promjene u smislu izgradnje novih smještajnih kapaciteta, sa akcentom na hotelskim i apartmanskim kapacitetima. Rezervoar „Kumbor 1“ (postojeći, V = 2x500 m³, Kd = 57mm, Kp = 61 mm) snabdijevaće korisnike **prve zone** snabdijevanja, dok će se formirati druga zona snabdijevanja izgradnjom novog rezervoara «Vrankovići» ili „Kumbor 2“ (kota dna 160 mm, kota preliva 157 mm, zapremina V = 2x500 m³).

• **Planirano stanje kanalisanja otpadnih voda** (poglavlje 9.1.2 i 9.2.2 tekstualnog dijela plana):

Osnova sistema kanalisanja otpadnih voda i u budućnosti će biti u gravitaciono – potisnom, sabirnom kolektoru, smještenom na najnižim kotama, duž mora, od Kamenara do Meljina, kao istočni krak koji će gravitirati ka centralnoj pumpnoj stanici lociranoj na području Meljina, nakon koje će se otpadne vode prepumpavati ka centralnom postrojenju za prečišćavanje u zoni Nemila. Na području Đenovića planira se izgradnja cjevovoda prečnika 300 i 400 mm, koji će voditi otpadne vode dalje ka postrojenju za prečišćavanje (Nemila), a pronosiće i sakupljenje količine iz «uzvodnih» zona: Bijele i Kamenara. Trase cjevovoda kanalizacije, date u grafičkim prilogima, treba uzeti uslovno, pošto je usvojeno pravilo da se rade gravitacioni kolektori, što znači da se prate nagibi terena. Preporuča se da se trase vode granicom urbanističkih parcela i da što je moguće manje zajednički kolektori prolaze privatnim imanjima.

• **Planirano stanje kanalisanja kišnih voda i regulacija bujičnih tokova** (poglavlje 9.1.3. i 9.2.3. tekstualnog dijela plana):

Prilikom urbanizacije, odnosno, izgradnje područja, pri gradnji novih objekata, potoci treba da ostanu, što je moguće u dužim potezima slobodnog (otvorenog) toka, ali sa primjenjenim mjerama za stabilnost korita i eliminisanje spiranja i erozije. Obzirom da su površinske i podzemne vode često uzročnici klizanja potrebno je zasađivanje vegetacijom koja stabilizuje, odnosno,

vezuje tlo.

• **Planirano stanje energetske mreže** (poglavlje 8.2 i 8.3. tekstualnog dijela plana):

Planom je predviđeno potpuno demontiranje vazdušnih vodova 35kV i 10kV dalekovoda što je djelimično već i urađeno (oni su već van funkcije, samo jedan dio je ostao fizički zbog ostatka trase). Od TS 35/10 kV "Kumbor" položen je ivicom magistrale 35 kV kabl XHE 49A 3x(1x240mm²) do TS 35/10 kV "Bijela". Veze novih trafostanica sa postojećim date su u grafičkom prilogu stanja energetske mreže. 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 koji su predviđeni je kablovski priključak individualnih objekata. Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršice se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekta.

• **Planirano stanje TT mreže** (poglavlje 8.5 i 8.6 tekstualnog dijela plana):

Veza postojećih i planiranih telefonskih pretplatnika predviđena je iz postojeće digitalne centrale "Đenovici" koja radi kao istureni stepen digitalne telefonske centrale Herceg -Novi. Telefonska centrala je vezana na postojeći magistralni optički kabal.

Kroz naselje je planirana višecijevna TK kablovska kanalizacija kroz koju su provučeni telefonski kablovi tipa TK59GM određenog broja parica prema planiranim potrošačima. Iz IPS Đenovici su planirana četiri nova kablovska pravca A(TK59GM 600 x 4 x 0,4), B(TK59GM 600 x 4 x 0,4), C(TK59GM 600 x 4 x 0,4) i D(TK59GM 500 x 4 x 0,4) kao što je prikazano u grafičkom prilogu planiranog stanja TK mreže. Kroz dio postojeće TK kanalizacije potrebno je provući novi kabal većeg kapaciteta na koji se rade priključci za novoplanirane objekte.

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije (koji su, kao prilog, sastavni dio ovih UT uslova), a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema preporukama ili posebnim uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
2. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje sledeće tehničke uslove:
 - a. „Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku dokumentaciju i zajedničkog antenskog sistema objekata”, izdate od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) dostupne na sajtu: www.ekip.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - b. „Procedura – protokol kojim se reguliše postupanje operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole o zahtjevu nadležnog organa”, izdata od Elektroprivrede Crne Gore ASD Nikšić (EPCG), dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
3. Priključivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane Elektroprivrede;
4. Ako na dijelu građevinskog područja, na kome će se graditi objekat postoji vodovodna mreža i ako postoje za to tehnički uslovi, stambeni objekat se obavezno snabdijeva vodom putem priključka na vodovod, a u drugim slučajevima, snabdijevanje vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama (poglavlje 5.6 Smjernice za uređenje prostora, str. 37-38);
5. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se, prije puštanja u okolinu, pročišćavati metodom autopurifikacije izgradnjom trodjelnih taložnica. U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, rastvori vještačkih đubriva, kao ni druge štetne materije, niti otpadne vode iz manjih poslovnih objekata.
6. Čvrsti otpad se može odlagati samo na zato određenom mjestu.
7. Na građevinskom području se ne smije spaljivati komunalni i drugi otpad.
8. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca svih prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje, poštujući odredbe važećih pravilnika:

- 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 kulturnog pejzaža/predjela :

- Zakon o zaštiti prirode (čl27) propisuje da se „Zaštita predjela vrši planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih ...ili stvorenih predjela radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti...“
Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,....
Zaštitu kulturnog pejzaža treba planirati u skladu sa kapacitetom prostora i uz integrisanje parametara održivog razvoja.

➤ Zaštita prirodnih vrijednosti:

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

➤ Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

-uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija iseizmičnost tla) i antropogenih činitelja (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća i sl.);
Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama)
Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja.
Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema saobraćajnicama.

➤ 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, u skladu sa grafičkim prilogom DUP-a, list br. 19: „Protivpožarna zaštita”;
- 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 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 **revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima (“Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe rekonstrukcije 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 i 39/13), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima 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 i 39/13) 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 i 39/13), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcela br. 621/14 i 621/3, K.O. Đenovići, sa širim okruženjem u razmjeri 1:200;
2. Izvod iz **DUP-a "Đenovići"**(“Sl.list CG”, o.p.br.11/13) za predmetnu lokaciju:
 - Prilog br. 1 – Geodetska podloga sa granicom zahvata, R-1:1000
 - Prilog br. 4b – Plan fizičke strukture –postojeće stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 5– Generalno rješenje, R-1:1000
 - Prilog br. 6– Planirana namjena površina , R-1:1000
 - Prilog br. 7– Parcelacija i preparcelacija, R-1:1000
 - Poglavlje : Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija
 - Prilog br. 8– Plan regulacije, R-1:1000
 - Prilog br. 9– Plan nivelacije, R-1:1000
 - Prilog br. 12 – Elektroenergetska mreža – postojeće i planirano stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 14– TK mreža – postojeće i planirano stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 16– Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija –planirano stanje, R-1:1000
 - Prilog br. 18– Vegetacija - planirano stanje, R-1:100
 - Prilog br. 19– Protivpožarna zaštita, R-1:1000
3. **Odgovor izdat od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 11.03.2015.g. pod brojem 02-587/15** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova .

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

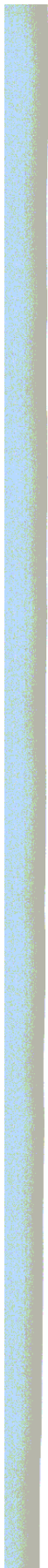
SAVJETNIK STARJESINE

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

POTPREDSEDNIK OPŠTINE,

Dragan Janković





1

11/11/11
11/11/11
11/11/11