

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje,
izgradnju, komunalne djelatnosti
i zaštitu životne sredine - odjeljenje
za izgradnju i uređenje prostora
Broj: **02-3-350-149/2015**
Herceg Novi, 03.07.2015.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta u smislu nadogradnje na katastarskoj parceli broj: 563 KO Đenovići investitora Odžić Nikole koga zastupa punomoćnik Đukanović Milena iz Đenovića, u zahvatu važećeg planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan Đenovići (»Sl.list CG » op.prop. br. 11/13), 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, 33/14), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta u smislu nadogradnje na urbanističkoj parceli UP 120 koju čini veći dio katastarske parcele broj 563 KO Đenovići u Đenovićima - Herceg Novi

Prema važećem planskom dokumentu – Detaljni urbanistički plan Đenovići (»Sl.list CG » op.prop. br. 11/13), urbanistička parcela UP 120 koju čini veći dio katastarske parcele broj 563 K.O. Đenovići, prema grafičkom dijelu plana se nalazi u zoni **SS - stanovanje srednjih gustina - mješovito stanovanje, max. spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2, za terene čiji nagib prelazi 15 stepeni, kao i $k_p \max = 0.4$ i $k_i \max = 1.2$.**

1.POSTOJEĆE STANJE

- Investitor je priložio Odobrenje za građenje koje izdaje Sekretarijat za građevinske i komunalne poslove od 28.12.1979.g., zavedeno pod brojem:04 - Up/1 - 2739/79
- takođe, dostavljen je Nalaz upoređenja novog i starog premjera za predmetnu lokaciju koji izdaje Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi od 29.04.2015.g. zaveden pod brojem: 953 – 109 - 369/2015 – 1
- Isto tako, priloženo je i Rješenje kojim se odobrava upotreba porodične stambene zgrade od 24.Juna 1983.g. zavedeno pod brojem: 04 - Up/1 - 1754/81

2. USLOVI ZA OBJEKAT

- **lokacija** je urbanistička parcela UP 120 koju čini veći dio katastarske parcele broj 563 KO Đenovići: **od 316.68m²**

- **uvidom u spise predmeta i važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da postojeći objekat na predmetnoj lokaciji premašuje indeks pokrivenosti kao i planom definisanu građevinsku liniju, pri čemu tekstualni dio plana član 5.5.2. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre - uslove za izgradnju date za pripadajuću zonu definiše mogućnost nadogradnje do maksimalno dozvoljenog indeksa izgrađenosti**

- **za postojeće stanje ovakvih objekata mjerodavni su gabarii i spratnost prikazani u grafičkom prilogu br. 4b koji se odnosi na postojeće stanje**

- namjena objekta po rekonstrukciji: **stanovanje / poslovanje** u funkciji turističkog stanovanja / **poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu**, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja

- spratnost objekta po rekonstrukciji: **do P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2, za terene čiji nagib prelazi 15 stepeni.**

- maksimalna površina pod objektom po rekonstrukciji: **139m² – postojeća, prema izvedenom stanju objekta evidentirano u Prepisu lista nepokretnosti LN 472**

- maksimalna izgrađenost – BRGP po rekonstrukciji: **380m², indeks izgrađenosti ki max = 1.2**

- regulaciona - **RL** i građevinska linija - **GL** precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije, i **na međusobnoj su udaljenosti od 3.0 m sa južne strane parcele, definisane grafičkim prilogom plana br.7 - Parcelacija i preparcelacija**

- kota poda prizemlja: **postojeća, prema izvedenom stanju objekta**

- krov objekta: **ravan, kosi krov, dvovodan ili složen nagiba do 30 stapeni**, u starim cjelinama i do 40 stepeni, ali samo ako takvih u cjelini već ima; sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama; nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena

- ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-nbetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od **0,20m - 0,30m** od ravni pročeljnih zidova objekta; vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa

- krovni prepust na zabatu može biti istaknut: **do 0.20m**

- krovni pokrivač: **crijep - kanalica ili mediteran crijep**
- orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta: **postojeća, sjeveroistok - jugozapad**
- položaj objekta na parceli: **postojeći, definisan zonom izgradnje u skici plana lokacije**
- prilaz objektu: **postojeći kolski sa sjeverne strane lokacije, kao i sa južne i istočne strane iste**
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele, prema normativu: **za postojeće stanovanje - 1PM/po postojećoj stambenoj jedinici**
- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **postojeća, prema grafičkom prilogu br.7 - Parcelacija i preparcelacija**

Materijali obrade:

- spoljni zidovi: **malterisani i bojeni, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom**; fasade su po pravilu, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom; kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha; za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način (pravougaoni slog)
- spoljna stolarija: **eloksirani ili plastificirani aluminijum**
- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep**
- oluci: **horizontalni od betona, a vertikalni od lima**

3. PRIRODNI USLOVI:

- nagib terena: od **10-20 stepeni**
- dubina do vode: **veća od 4.0 m**
- stabilnost terena: **uslovno stabilan**
- nosivost terena: **veća od 20,0 N/cm²**
- intenzitet zemljotresa: **zona C1, IX (MCS),**
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8 C
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina - srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije
- za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije

4. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja; sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima

5. Pejzažno oblikovanje lokacije:

- pejzažno oblikovanje lokacije planirati upotrebom autohtonih vrsta biljaka uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila
- obezbijediti ozelenjavanje slobodnih površina dekorativnim rastinjem različitih vrsta u stilu karakterističnom za primorsko podneblje

6. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata; izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama; osnovni materijal je kamen;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova do **3.0m**;
- **potporni zidovi vidljivi sa javnih površina moraju biti obloženi lomljenim kamenom**
- izgradnja ograda: **do 1.5m visine prema regulacionoj liniji** u kombinaciji kamena betona i metala ili od punog zelenila, kao i kameni ili malterisani ogradni zidovi visine **do 1.8m prema bočnim susjedima**
- obavezno parkiranje u okviru urbanističke parcele
- minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli: **20%**

7. Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG, shodno aktu EPCG FC Distribucija od 24.11.2011.g., br. 40-00-17865.

8. Mjesto, način i uslove priključenja objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvesti prema **projektantsko vodovodnim i kanalizacionim uslovima** izdatim od za to nadležnog D.O.O. Vodovod i kanalizacija Herceg Novi koji su sastavni dio ovih UT uslova.

9. Pri izradi tehničke dokumentacije **TT kanalizacije** moraju se poštovati Tehničke preporuke EKIP-a, koje su dostupne na sajtu Opštine Herceg Novi - odeljak Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju.

10. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena za pripadajuću lokaciju.

11. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata

12. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotišćenje ove vrste objekata.

13. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane

tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjerak u digitalnoj formi.

SAVJETNIK STARJEŠINE I

Milanka Čurović
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Vladimir Gardasević
Vladimir Gardasević, dipl.inž.građ.

SEKRETAR

Mladen Kadić
Arh. Mladen Kadić, dipl.inž.

DOSTAVITI:

- Sekretarijatu, ✓
- Inspekcijama,
- Arhivi,
- Punomoćniku,
Đukanović Milena,
Novo naselje b.b.,
Đenovići

