



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)

PRAVNI OSNOV

Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi,
GUR Igalo
("Sl. list Crne Gore, opštinski propisi"- br. 52/18 i 04/19)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Mustur Svetozar i Rudić Jasna
Put Narodnih heroja br.25, Igalo

OBRAĐIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU
OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 04.10.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-161/2019**
Herceg Novi, 04.10.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Mustur Svetozara i Rudić Jasne iz Igalu, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada),
u zoni SS-stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela koja se
sastoji od katastarske parcele broj 396 K.O. Topla u Igalu,
planska jedinica "01-10"- "Topla I i II", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Igalu ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Mustur Svetozar i Rudić Jasna iz Igalu, Put Narodnih heroja br.25.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 20.02.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-161/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

• Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 369 K.O. Topla, broj: 277/2019 od 25.04.2019.godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Pravosnažno Rješenje o objedinjavanju katastarskih parcela broj 396 i 742/4 k.o. Topla, broj: 954-109-Up/I-131/1-2019 od 04.03.2019.god.
- Rješenje o odobrenju za izgradnju broj: 04-31/105 od 31.10.1966.godine, izdato od strane Sekretarijata Skupština Opštine Herceg Novi, kojim se dovljava izgradnja stambene zgrade na čest. zem. br.306/39 k.o. Topla u Igalu;
- Rješenje kojim se odobrava upotreba stambenog objekta (spratnosti: suteran+prizemlje), namjene: stanovanje, ukupne korisne površine P=190,83 m²) izgrađnog na gore pomenutog rješenja, izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi;
- Geodetski nalaz upoređenja starog i novog katastarskog premjera za k.o. Topla, izrađen od strane D.O.O. "GEODATA" Herceg Novi, kojim je ustanovljeno da čest.zem.306/39 starog katastarskog premjera odgovara kat. parc. br. 396 k.o. Topla.

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/ 18 i 04/19), prema njegovom grafičkom prilogu list br. 07c: "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", u planskoj jedinici "01-10"- "Topla I i II", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati – "direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade".
- Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 277/2019 od 25.04.2019.godine, kao i u pravosnažno Rješenje o objedinjavanju katastarskih parcela broj 396 i 742/4 k.o. Topla, broj: 954-109-Up/I-131/1-2019 od 04.03.2019.god.utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 396 k.o. Topla, površine 459m², evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), površine pod objektom 109 m².

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, GUR Igalo, list broj 06.: "Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni SS – stanovanje srednje gustine.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN, GUR Igalo, list broj 10.: "Smjernice za sprovođenje", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-10" – "Topla I i II".
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju – "direktnom primjenom Gur-ova za područje gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade".
- Za prostorno-urbanističke cjeline stanovanja srednje gustine primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat, dvojni objekat i objekat u nizu.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA:

- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja;
- Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk); (P+3) ili (P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
- Na terenima nagiba \geq od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
- Na terenima nagiba \geq od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
- Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu;
- Površina parcele: od min. 250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, u posebnim slučajevima min 200m² (zatečeno stanje, deobe isl.);
- Maksimalni indeks zauzetosti Iz = 0,4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti li = 1,2;
- Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije: minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura);
- Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta I dr. dato u opštim pravilima građenja PUP-a u Poglavlju 9.4.1.2.);
- **Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju;**

- U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);
- Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u Poglavlju 9.4.1.2.);
- Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu, a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking;
- U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;
- Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima;
- Fasade objekata zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšički kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bež, svijetlo sive, prljavo bijele), kao i tonovi iz palete zagasitih "zemljanih" boja: žute, oker, terakota, smeđe i sl.);
- Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);
- Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine;
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;

• **Pravila parcelacije - Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
- se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, moguć je i pješački pristup sa javnog puta),
- ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti).
- **Površina parcele:** od min. 250 m² do 1000 m², u zavisnosti od tipa objekta, u posebnim slučajevima min 200 m² (zatečeno stanje, deobe i sl.). Uslov koji se odnosi na oblik i veličinu parcele je izuzet za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti.

- Površina katastarske parcele br. 396 KO. Topla iznosi 459 m², prema listu nepokretnosti broj 1158 K.O. Topla.
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 396 K.O. Topla.
- Članom 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl. list CG", br. 44/18), stav 1. tačka 2. propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

• **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

– Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija - građevinska linija ispod zemlje ili vode (G.L.0) kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, građevinska linija na zemlji (G.L.1) koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i građevinska linija iznad zemlje (G.L.2) kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

– Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

– **Minimalna udaljenost građevinskih linija prema javnim površinama** određuje se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (H)* ≤ 10,0m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m;
- ❖ za objekte čija je visina (H)* > 10,0m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je 1/2 H («H»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

– **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (h)* ≤ 10,0m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
- ❖ za objekte čija je visina (h)* > 10,0m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.

»H«* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini.

»h«* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br.06/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **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, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **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;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita 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.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtanu arhitekturu. U zaštićenom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.
- Uvidom u grafički prilog Plana 09-Plan pejzažnog uređenja, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni ZSO-zelenilo stambenih objekata i okućnica.

- Koncept planiranja sistema zelenih površina na teritoriji GUR-a Igalo, usmjeren je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem linijskim zelenilom, otvaranje grada prema moru, zaštita i aktiviranje značajnih prirodnih i turističkih vrijednosti grada. Koncept uređenja podrazumijeva:

- o Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno ambijentalnih vrijednosti predione cjeline Bokotorskog zaliva (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i dr)
- o Očuvanje morske obale kao značajnog ekološkog, ekonomskog i društvenog resursa u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja
- o Uređenje vodotokova i izvorišta usklađeno sa mikrolokacijom uz korišćenje kamena kao osnovnog materijala i autohtone vegetacije za ozelenjavanje
- o Neophodno je kontinuirano praćenje stanja i promjena biološke raznovrsnosti kao mjera kojom se obezbijeduje očuvanje i održivo korišćenje prostora
- o Povezivanje urbanog jezgra sa vangradskim zelenim/rekreativnim površinama pješačkim ili biciklističkim stazama
- o Podizanje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice, izvorišta ili postojeće vodotokove, industrijskih zona, groblja ili radi zaštite pojedinih lokaliteta – kulturnih i prirodnih dobara
- o Duž saobraćajnica na dijelovima gdje ne postoje prostorne mogućnosti planirati vertikalne zidove sadnjom puzavica ili po sistemu "mobicare" i/ili "flexiverde" i slično
- o Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih i postojećih šumskih površina i klizišta, odnosno ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta
- o Stvaranje jedinstvenog sistema zelenila odnosno umrežavanje različitih tipova zelenih površina i njihova integracija sa izgrađenim tkivom grada, što podrazumijeva maksimalnu primjenu linijskog zelenila
- o Stvaranje jedinstvenog sistema zelenila odnosno umrežavanje različitih tipova zelenih površina i njihova integracija sa izgrađenim tkivom grada, što podrazumijeva maksimalnu primjenu linijskog zelenila
- o Povećanje površina javnog korišćenja jer su to mjesta okupljanja i susretanja stanovnika i jačeg povezivanja u zajednicu
- o Zaštita od zaklanjanja vizura na morski akvatorijum naročito iz urbanog predjela
- o U urbanom predjelu predvidjeti regulaciju tokova – bujičnih tokova u cilju smanjenja opasnosti od poplava
- o Funkcionalno zoniranje slobodnih površina
- o Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina
- o Pejzažno rješenje zelenih površina treba da se zasniva na mediteranskoj vrtnoj arhitekturi sa korišćenjem karakterističnih vrtno-arhitektonskih elemenata kao što je terasasto oblikovanje zemljišta, kameni potporni zidovi, „pižuli“ - kameni zidići za sjedanje,
- o Izbor biljnih vrsta za pejzažno uređenje treba da se bazira na autohnim vrstama
- o Odnos autohtonih vrsta prema alohtonim vrstama treba da bude 70% : 30%

• **Vertikalno zelenilo** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, "odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.

U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice.

U novije vrijeme se sve više promovira sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.



Slika 35: Predlozi za uređenje zelenih krovova

▪ **Krovno ozelenjavanje** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti - od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih materija, do zadržavanja prašine, ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijavanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.

Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetrova i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.

Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;

- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);

- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);

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

- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m -

parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- Predmetna lokacija se prema Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c.-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi se u "zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO)".

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

-U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

-Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", 048/13, 044/15).

USLOVI A POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

-U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

-Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

- ❖ tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
- ❖ tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
- ❖ tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

- Za konkretno plansku jedinicu i predmetnu lokaciju, odnosno zonu stanovanja SS navedeno je: "Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine".

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu PUP-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07, „Sl. list CG”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).**

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** prema planskom rješenju predmetna parcela se naslanja na katastarsku parcelu broj 2568 k.o. Topla – magistralni put (A-gradska ulica kao dio državnog puta). Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj:03-2564/2 od 18.03.2019.godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crna Gore su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- **Saobraćajno rješenje:**
 - ❖ Minimalna regulaciona širina „gradske ulice kao dio državnog puta” je 13,0 m (7,0+2x3,0m), bez parkiranja u regulaciji ulice.
 - ❖ Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.

- ❖ Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m.
- ❖ Minimalna širina trotoara za planirane puteve u naseljenim područjima iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara moguće je prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
- ❖ Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulicu sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
- ❖ Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građevinska linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:
U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa.
- ❖ Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Sl. list CG", br. 24/10).

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Stanovanje postojeće	1 PM/stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

- Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: 1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

• **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u **kategoriji II-** Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW		

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano člana 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG“, br. 28/11)).**

• **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **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. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. 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.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu

krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
 - UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 396 KO.Topla (SS)
- **Površina urbanističke parcele:**
 - odgovara površini katastarske parcele 396 KO.Topla, koja prema LN 1158 K.O. Topla iznosi 459 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata:**
 - 0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP svih objekata na urbanističkoj parceli:**
 - 1,2
- **Maksimalno dozvoljena spratnost objekta:**
 - Na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk); (P+3) ili (P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
 - Na terenima nagiba ≥ od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
 - Na terenima nagiba ≥ od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum).
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):
 - za (P) 4,00m
 - za (P+Pk) 5,50m
 - za (P+1) 8,00m
 - za (P+1+Pk) 9,50m
 - za (P+2) 12,00m
 - za (P+2+Pk) 14,50m
- **Maksimalno dozvoljena visina objekta** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m

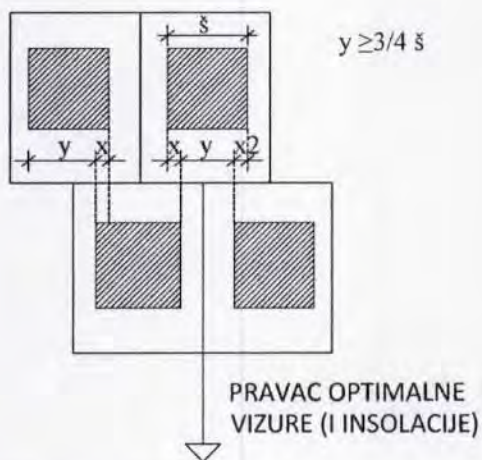
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

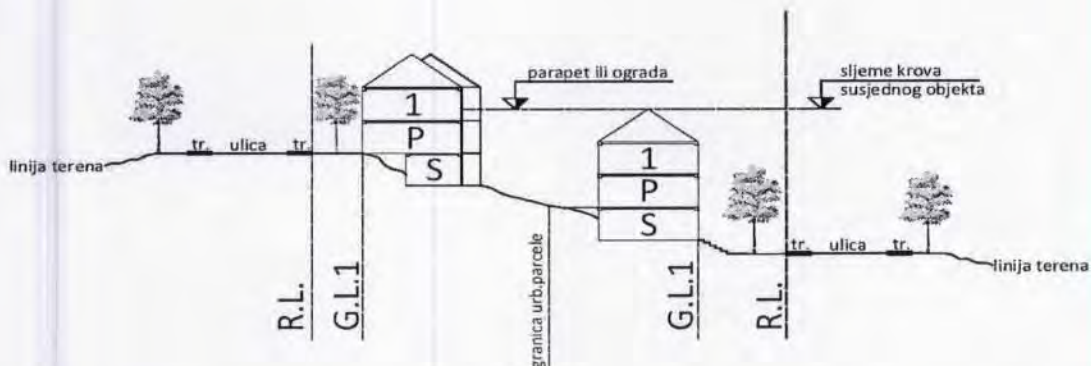
- **Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama** je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < 3/4 \text{ } \check{s}$ neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

- Objekte je poželjno orjentisati u prevcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).

• **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Stanovanje postojeće	1 PM/stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

• **Definicija pojmova**

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, ahorizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.

U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG i SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno us lučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i drugo).

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na senivelisanom terenu (tereni u nagibu). Suterena na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m.

Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...) Objekat može imati samo jedan suterena. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji G.L.1.

- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detajčne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

- **Sprat (1,2,...n)** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja / krova. Gabariti spratova su desinisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).

- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

-**Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

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 određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **Krov objekta:** ravani, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa 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 (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- **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 šembranama.
- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.

- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
 - **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljih zidova objekta)
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;
- **Uslovi za uređenje urbanističke 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;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. 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;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", op.prop.br. 47/13).
- 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). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91. istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17)

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvodi iz PUP-a – GUR Igalo ("Sl. list CG", op.prop.br. 52/18 i 04/19), i to:

- list broj 06. - Planirano stanje: Plan namjene površina i organizacija prostora
- list broj 07. - Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost
- list broj 08. - Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom
- list broj 09. - Plan pejzažnog uređenja
- list broj 10. - Smjernice za sprovođenje
- list broj 13. - Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje "01-10"- "Topla I i II"
- Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c- "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-705/19 od 19.03.2019. godine.
- Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave za saobraćaj Crna Gora, broj: 03-2564/2 od 18.03.2019.godine.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, broj: UP/I-05-319/2019-3 od 12.07.2019.godine.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 396 K.O. Topla, broj: 277/2019 od 25.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R. 1:1000.
- Pravosnažno Rješenje o objedinjavanju katastarskih parcela broj 396 i 742/4 k.o. Topla, broj: 954-109-Up/I-131/1-2019 od 04.03.2019.god.
- Prepis lista nepokretnosti broj 1158 k.o. Topla, izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-16799/2019 od 07.10.2019.god., kojim se dokazuje da su Rudić Jasna i Mustur Svetozar iz Igalu isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 396 K.O.Topla (površine 459 m²), kao i objekta 1 (površine pod objektom 109 m²) na istoj parceli u Igalu, bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, dipl. ing. građ.

Božo Bećir

SEKRETARKA

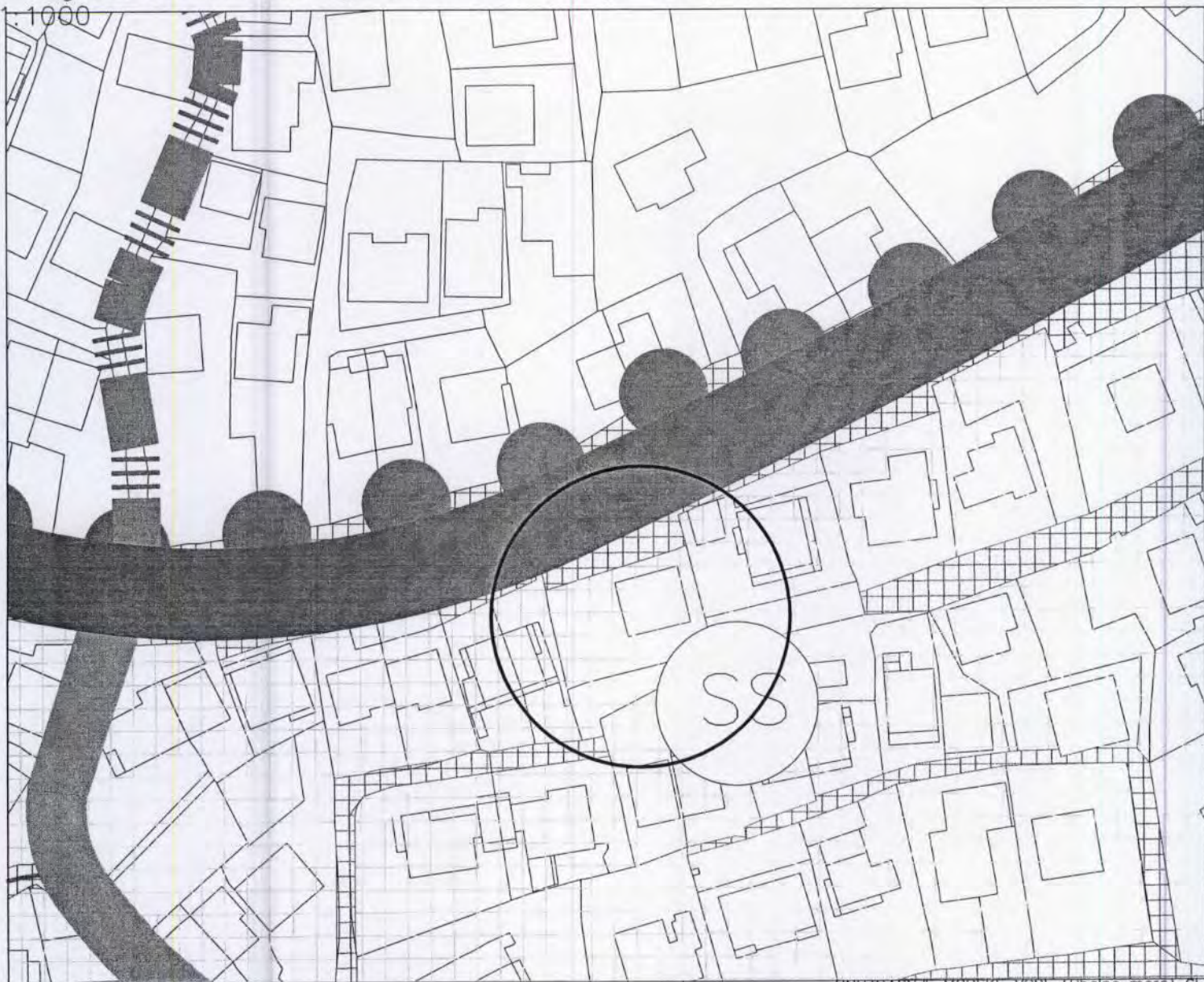
Marina Sekulić
arh. Marina Sekulić, spec.sci.



DOSTAVITI:

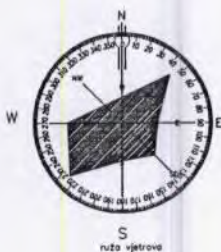
- Podnosiocima zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- U spise predmeta.

1:1000



UNUTRASNJE MORSKE VODE (Ubalno more) Sk

kat.parc. 396 K.O. Topla

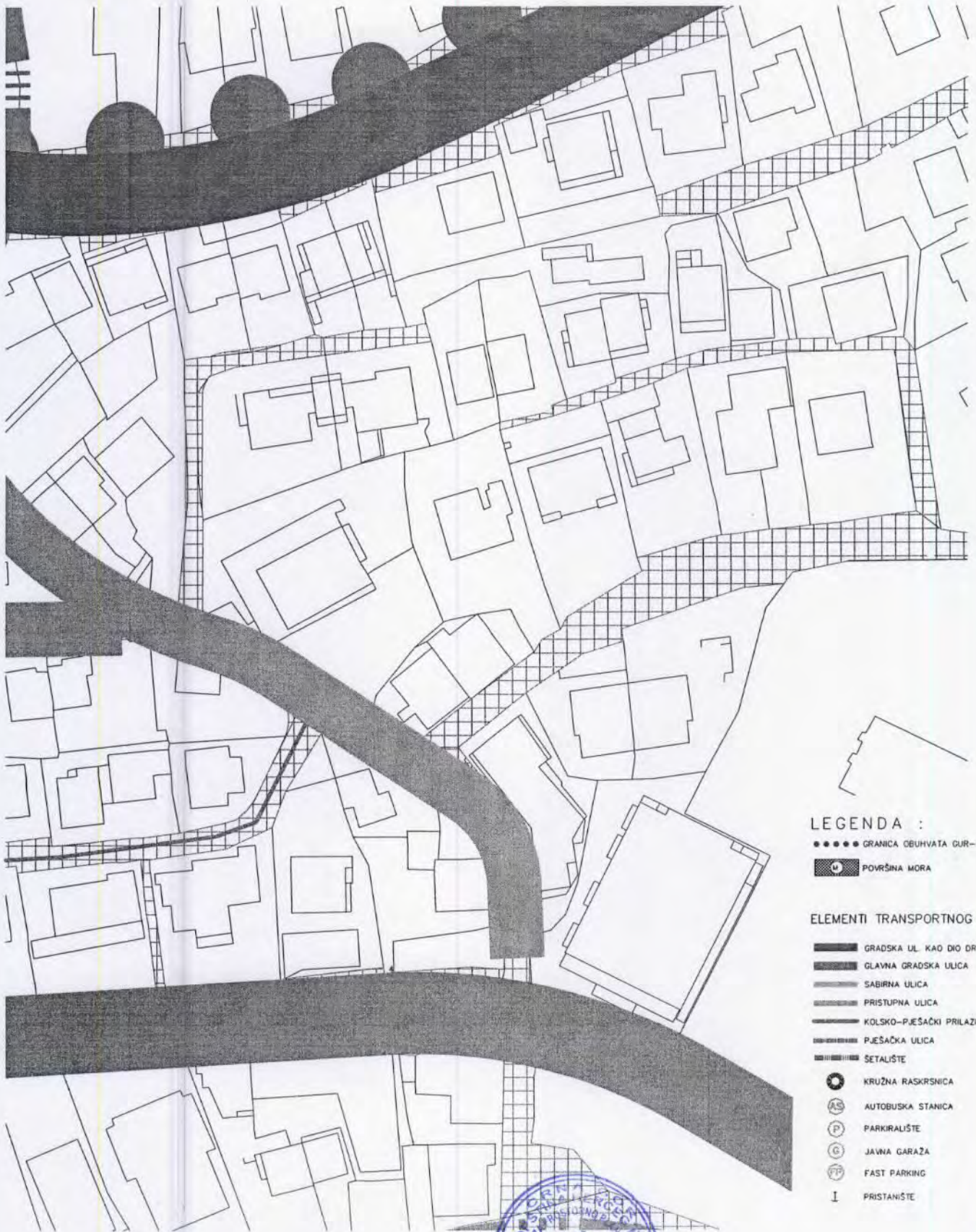


ruža vjetrova

M	POVRŠINE MORA
SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
T2	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
T3	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
SS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PUJ	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
PUO	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
PUS	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE

Samostalna savjetnica
arh. Sanja Todorović dipl.ing.

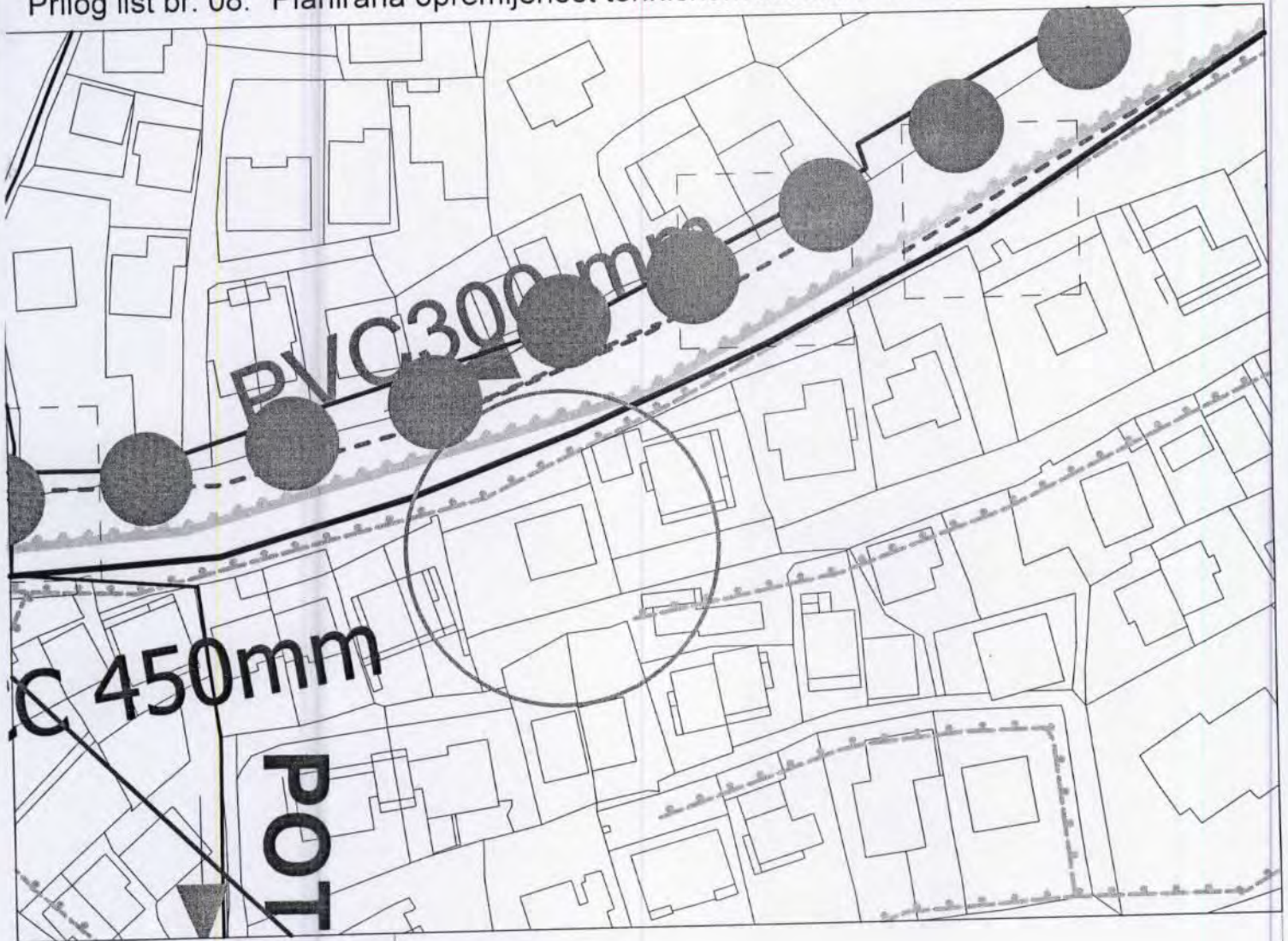




kat.parc. 396 K.O. Topla



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.



kat. parc. br. 396 K.O. Topla



M POVRŠINA MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

R Postojeći rezervoar

- R2 Žvinje V= 1 x 100 m³
- R4 Gomile stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m³
- R6 Igalo 2 V= 2x500 m³

VODOPRIVREDA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- VR** Vodotoci
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Smjer odvođenja
- Postojeće revizijsko okno
- Planirano revizijsko okno
- ~~~~~ Ukidanje kanalizacionog voda

FEKALNA KANALIZACIJA:

- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- Smjer odvođenja otpadne vode
- CS** Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Ušće
- PS Stara banjaž
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

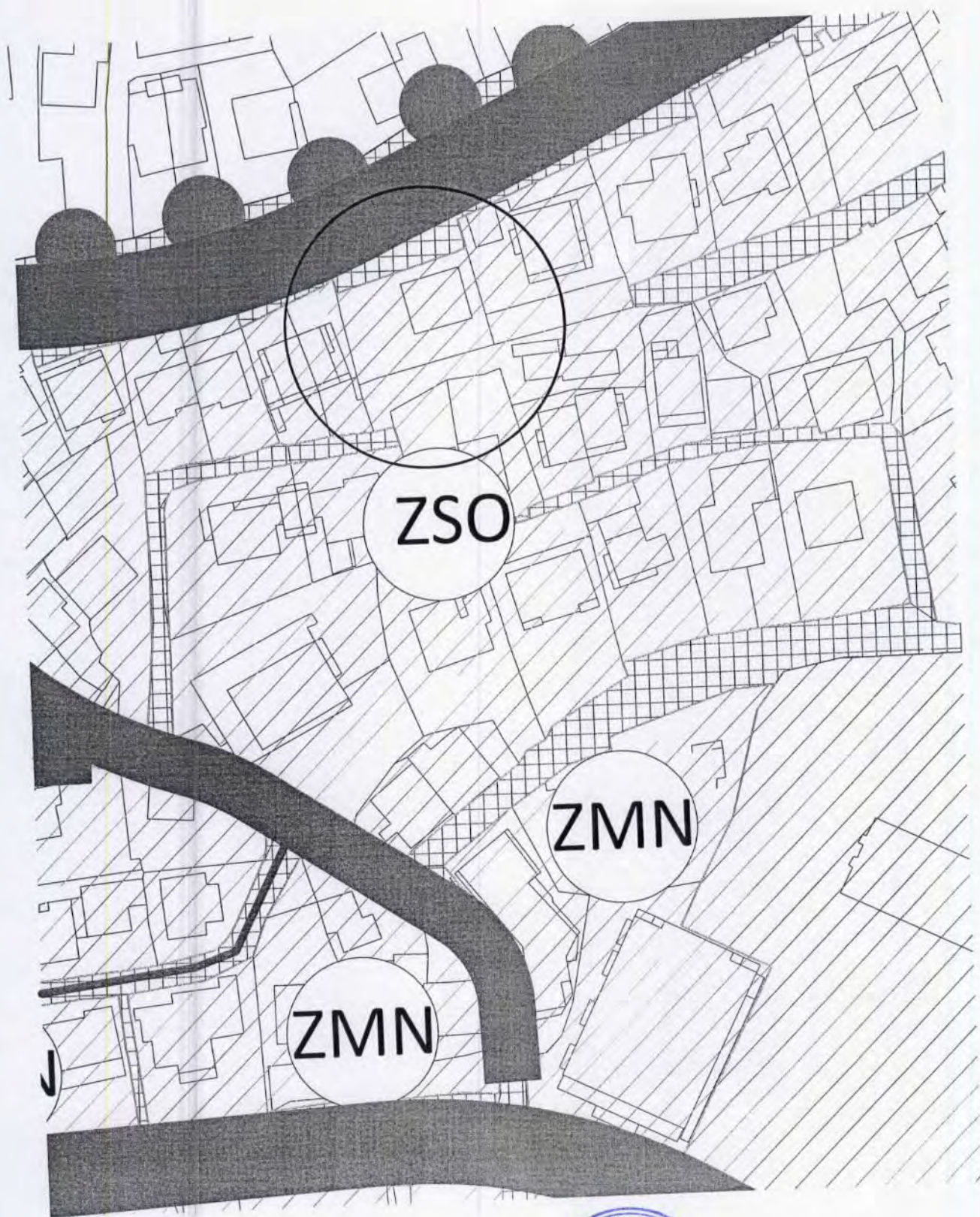
- Postojeći elektrovod 35kV
- - - Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- - - Planirani elektrovod 10 kV
- ~~~~~ Ukidanje elektrovida 10 kV
- TS** Postojeća transformatorska stanica TS

Samostalna savjetnica I

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.



Izvodi iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) R.1:1000
Broj: 02-3-350-UP 1-161/2019
Prilog list br.09-"Plan pejzažnog uređenja"
ZSO-zelenilo stambenih blokova i objekata



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

Sanja Todorović S.



- kat. parc. br. 396 K.O. Topla

LEGENDA

	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	INTEGRISANA ULICA
	PJEŠAČKA ULICA
	PARKIRALIŠTE
	FAST PARK
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	BENZINSKA PUMPA

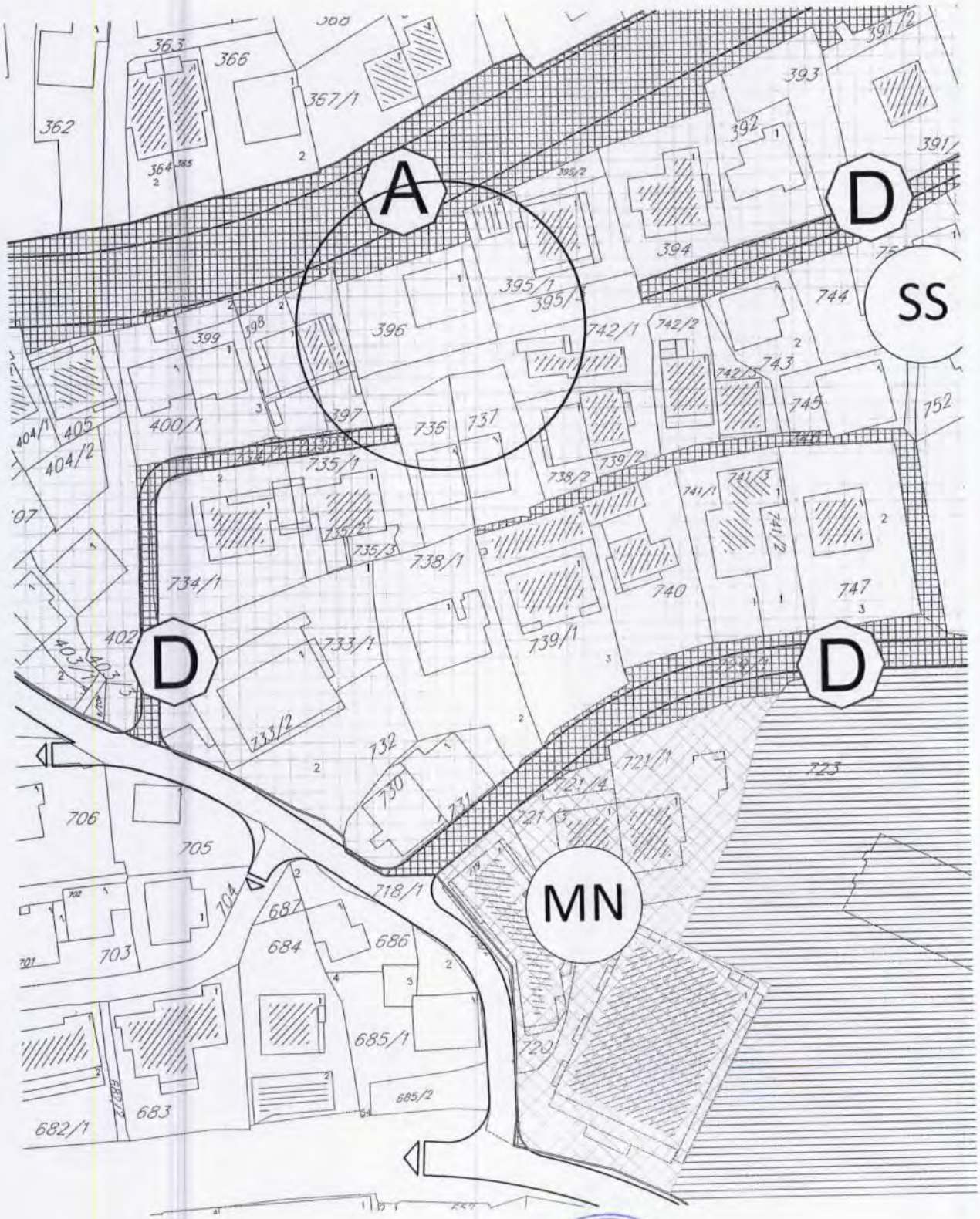


SAMOSTALNI SAVJETNIK I

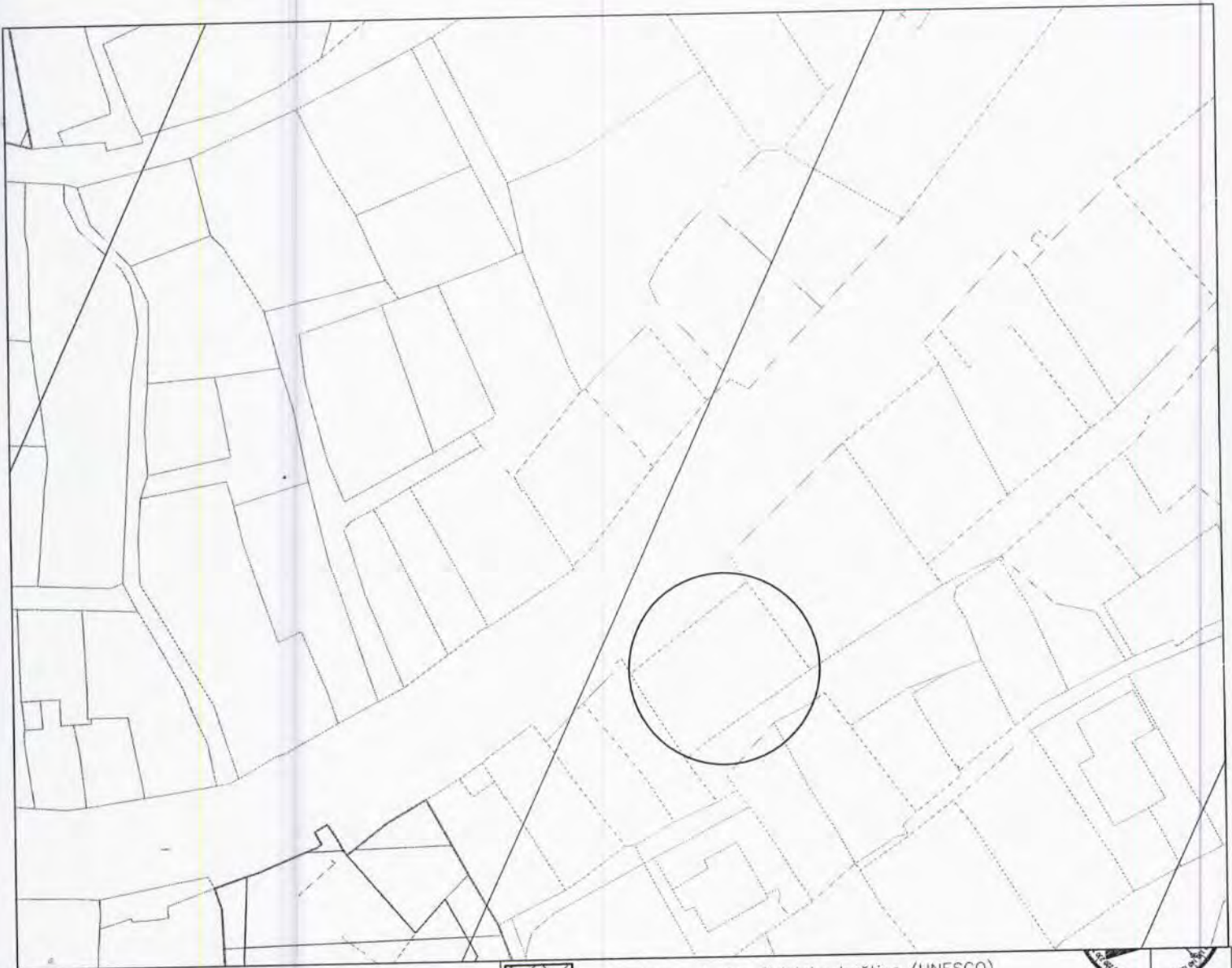
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.



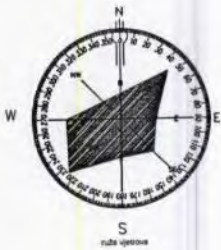
Izvodi iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) R.1:1000
Broj: 02-3-350-UP 1-161/2019
Prilog list br.13 - "Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje
01-10 Topla I i II"














SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.
Sanja Todorović



k.p.396 KO Topla



Samostalna savjetnica I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem—dorcima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno—funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima

Sauja

DDO
VODOVOD I KANALIZACIONA
85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Put 10, Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
CKB: 510-169-18 Faks 323-090
KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

Broj:05-705/19
Herceg Novi, 19.03.2019.god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 20-03-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Година	Врлописет
		02-3-350-UP1-161/19-	19-	1/2

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
MUSTUR SVETOZAR I RUDIĆ JASNA
IGALO

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

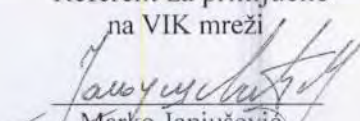
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-705/19 od 07.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, u zoni SS-stanovanje srednje gustine, na lokaciji koja se sastoji od **katstarske parcele broj 396 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-161/2019 od 01.03.2019.god**, konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-301204;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa važećim tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :

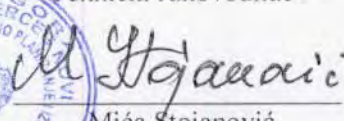
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži



Marko Janjušević
dipl.ing.grad.



Tehnički rukovodilac


Mića Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor


Mir Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Broj: 03-2564/2
Podgorica, 18.03.2019.godine

Savica

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Herceg Novi

20-03-2019

Broj	Klasifikacioni znak	Redni broj	Prijava	Vrijednost
02-3-350-UP I			16/2019-1/3	

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Veza: zahtjev br. 02-3-350-UP I – 161/2019 od 01. 03. 2019.godine.

Na katastarskoj parceli br. 396 KO Topla Herceg postoji stambeni objekat. Prema Prostorno urbanističkom plan Herceg Novi predmetni prostor je Stanovanje srednjih gustina i planirana je rekonstrukcija i dogradnja objekata.

Saobraćajnu povezanost u konkretnom slučaju treba tražiti sa lokalne saobraćajnice sa druge strane.

Uprava za saobraćaj realizuje projekat rekonstrukcije dionice magistralnog puta i sve aktivnosti na uređenju okolnih parcela moraju biti u skladu sa projektom rekonstrukcije.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena što je na predmetnom potezu granica katastarske parcele i putne parcele.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli treba zadržati postojeću građevinsku liniju.

Opština Herceg Novi -**Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštiti životne sredine**, je za predmetni potez tražilo od Uprave za saobraćaj uslove za izgradnju trotoara. Uprava za saobraćaj je propisala opšte saobraćajno – tehničke uslove br. 03-137272-1 od 12. 02.2019.godine za izgradnju trotoara duž magistralnog puta

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – uređenje terena urađenu u skladu sa gore datim preporukama i uslovima , uslovima propisanim od strane Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj (dva primjerka) za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

R. Poleksić
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahić
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi

DIREKTOR,
Savo Parača





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
fax: +382 41 232 153
www.uzkd@t-com.me

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 29 JUL 2019				
Орган једлн.	Класификациони	Редни Број	Датум	Вриједност

023-350-UP1-16/19-116

Br: UP/II-05-319/2019-3

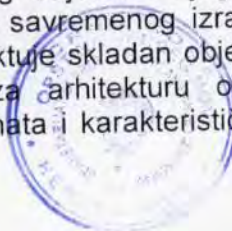
12. jul 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-319/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 396, KO Topla u Igalu, planska jedinica "01-10"-Topla I i II", u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi a na osnovu čl.102., a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 396, KO Topla u Igalu, planska jedinica "01-10"-Topla I i II", u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- Ukoliko se predviđa uklanjanje zatečenog objekta, rekonstrukciju, oblikovanje i nadogradnju objekta planirati na način da se fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće; Poštovati tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta, predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Ukoliko se predviđa zadržavanje postojećeg prizemnog objekta i njegova nadgradnja, moguće je predvidjeti uravnotežen objekat savremenog izraza; nadgradnju je potrebno predvidjeti na način da se projektuje skladan objekat uz poštovanje osnovnih proporcija karakterističnih za arhitekturu ovog podneblja, uz primjenu stilizovanih tradicionalnih elemenata i karakterističnih detalja;

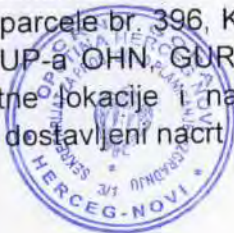


- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Ukoliko se planiraju terase u nivou prizemlja i ogradni zidovi terasa u nivou prvog sprata iste predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Ukoliko se predviđa zadržavanje postojećeg horizontalnog gabarita i polukružnih kontura zatečenog prizemnog objekta, moguće je predvidjeti ravni krov.
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalice, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti višoj od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-319/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 396, KO Topla u Igalu, planska jedinica "01-10"- "Topla I i II", u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalu, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljeni nacrt UT uslova konstatujemo sljedeće:



Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se na predmetnoj parceli trenutno nalazi objekat – porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, površine pod objektom 109 m². Lokacija, se shodno planu, nalazi u zoni SS – stanovanje srednje gustine u kojoj je moguće graditi jedan osnovni objekat i više pomoćnih, koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Maksimalna dozvoljena spratnost je 4 nadzemne etaže + 1 podzemna za nagib do 25%, i 5 nadzemnih etaža + jedna podzemna za nagib >25%.

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi, konstatovano je da se u ovoj zoni nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi ispod magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Topla. Teren je kaskadan, a na parceli je evidentiran objekat spratnosti P+1, sa četvorovodnim krovom, pokriven kanalicom. Okruženje je izgrađeno, pretežno objektima spratnosti P+2.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.



DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović

653/19
24.04.

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Herceg Novi -
Broj: 954-109-Up/I-131/1-2019
Herceg Novi, 04.03.2019.godine

Rješenje je izvršeno
24.04.2019.
Jasna Radović

Uprava za nekretnine, Područna jedinica u Herceg Novom, na osnovu člana 106. Zakona o upravnom postupku («Službeni list Crne Gore», broj 56/14, 20/15m 40/16, 37/17) i člana 112. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti («Službeni list Crne Gore», broj 32/11, 43/15 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Mustur Svetozara iz Herceg Novog, Put Narodnih heroja 25, Igalo donosi

RJEŠENJE

1. Vršiti se objedinjavanje kat.parc. 396 i 742/4 K.O.Topla, pa se umjesto starog stanja koje glasi:

- LN 1158 K.O.Topla, kat.parc. 396-71000 pov. 306 m2, 396-51200 pov.109 m2 suvlasnici Rudić Jasna i Mustur Svetozar sa po 1/2 idealnog dijela,
- LN 3419 K.O.Topla, kat.parc.742/4-71000 pov.44m2, suvlasnici Rudić Jasna i Mustur Svetozar sa po 1/2 idealnog dijela;

upisuje novo stanje koje glasi:

- kat.parc. 396-71000 pov. 350m2, 396-51200 pov.109m2, suvlasnici Rudić Jasna i Mustur Svetozar sa po 1/2 idealnog dijela
- kat.parc. 742/4 – **SE GASI.**

2.Upis promjene utvrđene ovim rješenjem izvršiće se nakon pravosnažnosti istog,

Obrazloženje

Mustur Svetozar iz Herceg Novog ovoj Područnoj jedinici podnio je zahtjev za upis promjene na nepokretnostima bliže označenim u dispozitivu i uz isti priložio: spisak prijava o promjenama na nepokretnostima br. 176/2018 i skicu premjera br. 510/2018 za K.O.Topla izrađeno od strane "PREMJER" DOO H.Novi zavedeno kod ove PJ pod brojem 953-109-2977/18-2.

Postupajući po zahtjevu, ovaj Organ je izvršio uvid u priloženu dok mentaciju i katastarski operat za K.O.Topla, pa je utvrdio da su ispunjeni uslovi u smislu člana 98 i 122 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti za promjenu označenu u dispozitivu ovog rješenja.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija Crne Gore Podgorica, u roku od 8 dana od dana prijema. Žalba se podnosi Područnoj jedinici u Herceg Novom, i mora se taksirati sa 5,00 € administrativne takse.

DOSTAVLJENO:

1. Mustur Svetozar-Put narodnih heroja 25,Igalo
2. Rudić Jasna-Nikole Đubibratića 42A,Herceg Novi
3. Uprava lokalnih javnih prihoda, Opština Herceg Novi
4. PJ Herceg Novi,
5. Arhivi





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-16799/2019

Datum: 07.10.2019.

KO: TOPLA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu RUDIĆ NIKICE, HERCEG NOVI, za potrebe DOPUNE UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1158 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
396		10 68	24/04/2019	IGALO	Dvoriste NASLJEDE		350	0.00
396	1	10 68	10/03/2015	IGALO	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		109	0.00
Ukupno							459	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2507956245014	RUDIĆ OBREN JASNA NIKOLE LJUBIBRATIĆA 42 A. HERCEG-NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2
1810957240041	MUSTUR OBREN SVETOZAR PUT NARODNIH HEROJA 25 IGALO HERCEG NOVI Igalo	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
396	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	966	P1 0	Susvojina RUDIĆ OBREN JASNA NIKOLE LJUBIBRATIĆA 42 A. Susvojina MUSTUR OBREN SVETOZAR PUT NARODNIH HEROJA 25 IGALO
396	1	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 102	Susvojina RUDIĆ OBREN JASNA NIKOLE LJUBIBRATIĆA 42 A. Susvojina MUSTUR OBREN SVETOZAR PUT NARODNIH HEROJA 25 IGALO
396	1	Stambeni prostor NASLJEDE	2	P1 89	Susvojina RUDIĆ OBREN JASNA NIKOLE LJUBIBRATIĆA 42 A. Susvojina MUSTUR OBREN SVETOZAR PUT NARODNIH HEROJA 25 IGALO

Ne postoje tereti i ograničenja.



Datum i vrijeme: 07.10.2019. 09:31:59

1 / 2



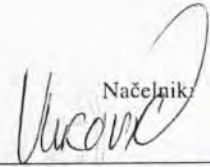
2325971





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik


RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 07.10.2019. 09:31:59

2 / 2



2325970

