



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 za period do 2030. god.
("Sl. list Crne Gore", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Mikhalev Evgeny
X Hercegovačke brigade br.27
Herceg Novi

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 07.10.2019. godine

CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-

Broj: **02-3-350-UP I-183/2019**

Herceg Novi, 07.10.2019. 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 Mikhalev Evgeny-a iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava", maksimalno dozvoljene spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), na lokaciji koja odgovara katastarskoj parceli broj 2258/2 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.god., GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Mikhalev Evgeny iz Herceg Novog, X Hercegovačke brigade br.27.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.02.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-183/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 2258/2 K.O. Topla, broj: 820/2019 od 12.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
 - Izvod lista nepokretnosti 1923 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13622/2019 od 07.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mikhalev Evgeny Vjačeslavovič i Mikhaleva Alla Vladimirovna isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 2258/2 K.O.Topla (površine 107m²), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 65m²), na istoj parceli u Herceg Novom.
 - Elaborat o postojanju objekta prije 1972.godine na kat.parc.2258/2 k.o. Topla, izrađen od strane D.O.O."GEODATA" Herceg Novi, od aprila 2019. godine.
- **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 grafičkim prilogo list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta-, u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska

Dubrava", 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 - "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".

- Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 820/2019 od 12.08.2019.godine, kao i u Izvod lista nepokretnosti 1923 K.O. Topla, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 2258/2 K.O. Topla, površine 107 m², evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat) površine pod objektom 65 m², korisne površine 75 m².

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava".
- 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- "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
- Na predmetnoj lokaciji, odnosno katastarskoj parceli, egzistira jedan osnovni objekat-porodična stambena zgrada, "poluugrađena", spratnosti P+1 (prema po službenoj dužnosti, pribavljenoj kopiji katastarskog plana i LN 1923 k.o. Topla).
- Namjena parcele odnosno lokacije je postojeća, tj. stanovanje.

- **Pravila parcelacije, odnosno lokacije:**

- Kako se u konkretnom slučaju radi o planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava", za koju će se sprovođenje GUR-a vršiti, kako je to definisano u poglavlju opšteg dijela PUP-a, 9.7.Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, "kroz obaveznu detaljnu razradu na nivou urbanističkog projekta, uz prethodne konzervatorske smjernice, imperativ zaštite životne sredine, kao i adekvatnu taksaciju, valorizaciju i unapređenje zelenog fonda", tada će se urbanističke parcele formirati u skladu sa Zakonom, poštujući odgovarajuća pravila i smjernice propisane ovim planom.
- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 2258/2 K.O. Topla i iznosi 107 m², prema pribavljenom Izvodu lista nepokretnosti broj 1923 K.O. Topla.

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

- **Građevinska linija** je na postojećoj udaljenosti od regulacione linije.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli predmetnu katastarsku parcelu 2258/2 k.o. Topla od katastarske parcele broj 2258/7 k.o. Topla („nekategorisani putevi“, LN 3182 k.o. Topla).
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela** ostaju nepromjenjena.

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 ukupne 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 članom 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa članom 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 članu 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 I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**
 - Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
 - Predmetna lokacija se prema PUP-u OHN, GUR Herceg Novi, nalazi u zoni ZOI-predio izuzetnih odlika (Savina), odnosno 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 “zoni zaštićene okoline kulturnog dobra”, kao i u “zoni sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)”, dok je prema članu 6. Odluke o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra: predio izuzetnih odlika "Savinska Dubrava" ("Sl. list CG", op. prop. br.45/15) "zaštićeno prirodno dobro", te su za predmetnu rekonstrukciju obavezni odgovarajući konzervatorski uslovi, koji su sastavni dio ovih UTU. Shodno članu 11. i 15. iste Odluke predmetna parcela pripada površini režima zaštite III stepena, na kojoj je dopuštena: "rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata koji su isključivo u skladu sa funkcijom

zaštićenog prostora, ako će arhitektonsko oblikovanje ovih objekata u potpunosti biti prilagođeno postojećem ambijentu i pejzažu, uz potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, čuvanje i uklapanje zdravog i funkcionalnog zelenila“.

- **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”, 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na predmetnoj lokaciji nema pomoćnih objekata, niti su predmet ovih urbanističko-tehničkih uslova.

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.

- **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu 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.

- 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 i „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** predmetnoj lokaciji je postojeći, tj. sa postojeće prilazne saobraćajnice (ul. Manastirska, katastarska parcela broj 2582 k.o. Topla, "nekategorisani putevi", LN 494 k.o. Topla, te preko katastarskih parcela broj 2258/6 k.o. Topla, LN 1923 k.o. Topla i 2258/7 k.o. Topla, "nekategorisani putevi", LN 3182 k.o. Topla).
 - **Parkiranje i garažiranje vozila**- postojeće.
- **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.

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 prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI IV** za koju važi:
 - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
 - litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene
 - dubina do vode: 0 - 4,0 m i više od 4,0 m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: Zona: C2
 - Q_{max} 0,20 (g)
 - K_s 0,10
 - Intenzitet: (MCS) IX
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
 - min. srednja mjesečna 8-9 C
 - max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)
 - Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 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 rekonstrukcije objekta.
 - 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 zidanih 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 sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta, već je za konkretnu plansku jedinicu predviđena obavezna detaljna razrada na nivou urbanističkog projekta-UP.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Površina lokacije:**
odgovara površini katastarske parcele br. 2258/2 k.o. Topla, koja prema LN 1923 k.o. Topla iznosi **107 m²**
 - **Maksimalni indeks zauzetosti:**
postojeći, odnosno maksimalna površina lokacije pod objektom prema LN 1923 k.o. Topla je **65 m²**
 - **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP objekta:**
postojeća-prema LN 1923 k.o. Topla
 - **Maksimalna spratnost objekta:**
postojeća, odnosno P+1 (prizemlje+sprat), prema LN 1923 k.o. Topla
- (Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja)).
- **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): **postojeća**
 - **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): **postojeća**

- **Definicija pojmova:**

- **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (G.L.1), 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).
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka 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**

- Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
- Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja).
- Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
- Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koja ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
- **Krov objekta:** postojeći
- **Spoljna stolarija:** postojeća
- **Krovni pokrivač:** postojeći
- **Oluci:** postojeći

- **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, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje 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 UP-a za predmetnu plansku jedinicu, 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 inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske 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 Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja",
- 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 propisima:

- Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova broj: 05-900/19 od 04.04.2019.god. izdati od strane D.O.O."Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj: UP/I-05-411/2019-1 od 16.09.2019.godine, izdato od strane Upravi za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, Područna jedinica Kotor.

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana broj: 820/2019 od 12.08.2019.god. izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, razmjera R.1:1000,
- Izvod lista nepokretnosti 1923, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13622/2019 od 07.08.2019. godine, kojim se dokazuje da su Mikhalev Evgeny Vjačeslavovič i Mikhaleva Alla Vladimirovna isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 2258/2 K.O.Topla (površine 107m²), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 65m²), na istoj parceli u Herceg Novom.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

art. Sanja Todorović, dipl.ing.

DOSTAVITI:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

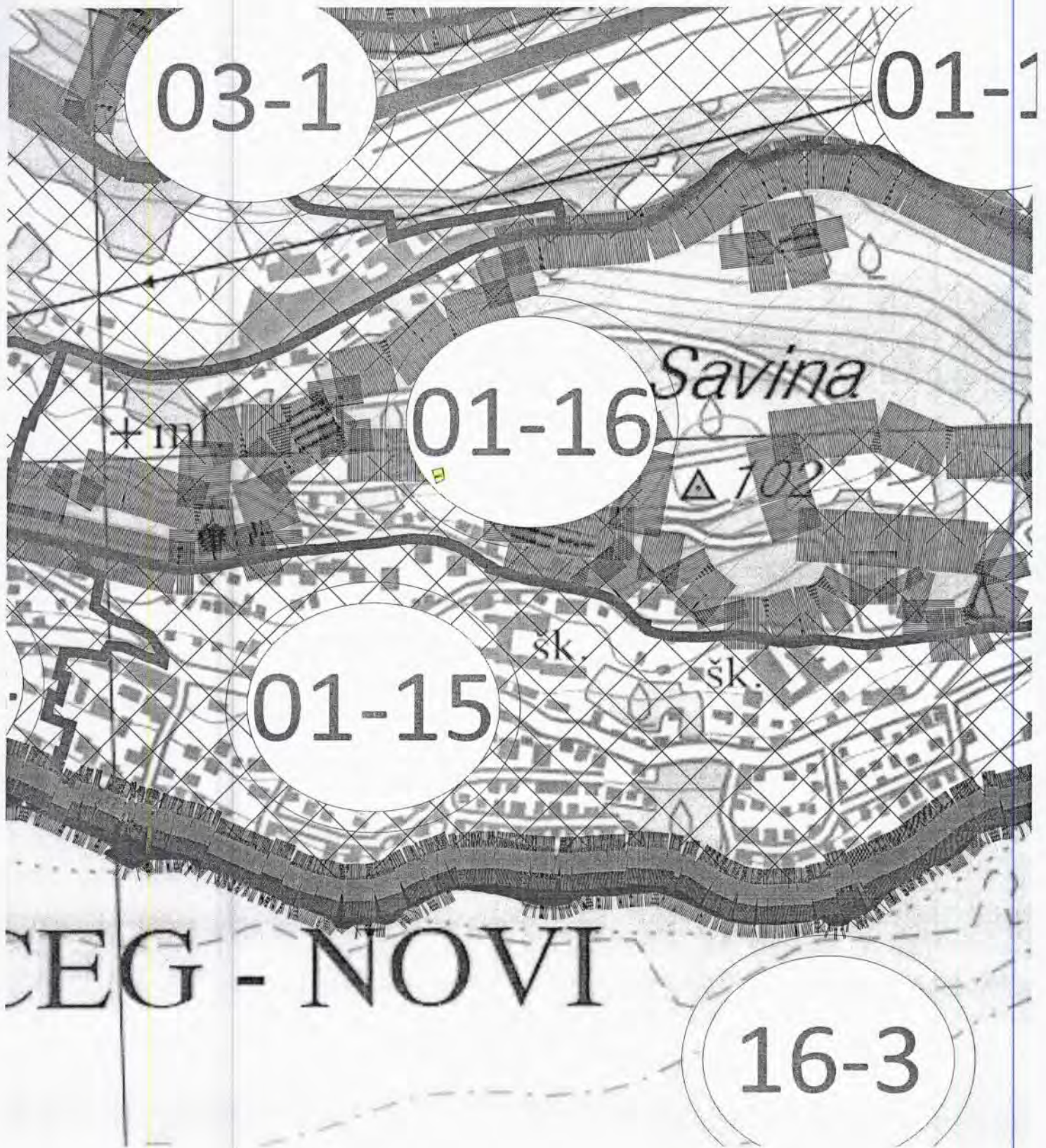


V.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl. ing. geod.

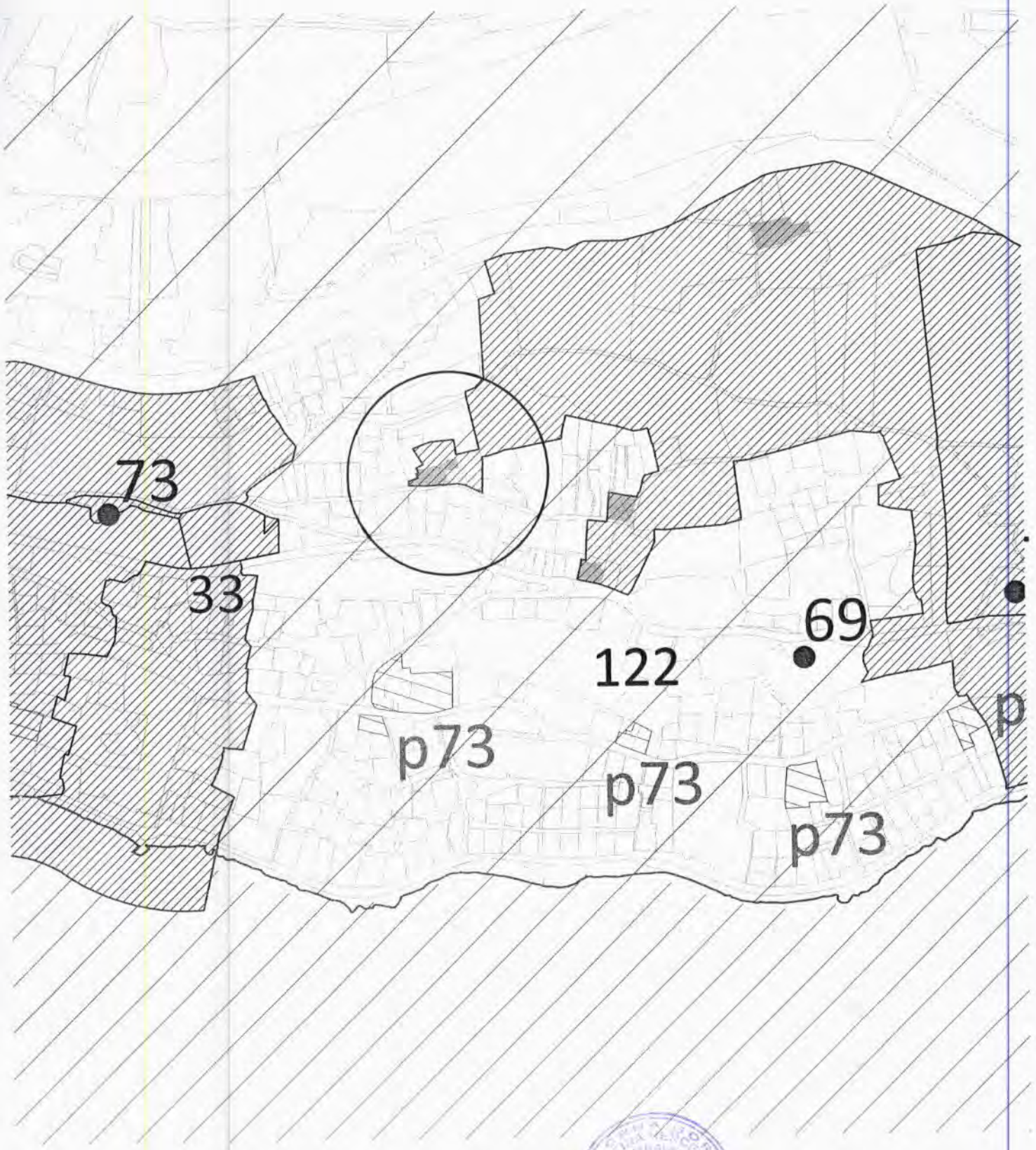
Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

- list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima
građevinskog područja", planska jedinica "01-16"- "Savinska Dubrava"

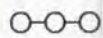


SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

Izvodi iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi
- list br.08c-“Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža”



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



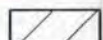
Državna granica



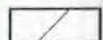
Granica Opštine Herceg Novi



Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



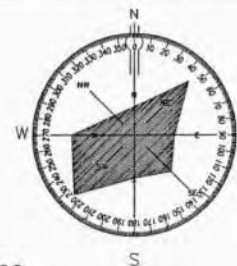
Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine



Zona kulturnog dobra



Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima



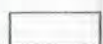
Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima



Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem – dolcima)



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 vojne infrastrukture

<i>OBRAĐIVAČ:</i>	<i>NARUČILAC:</i>
ĐOKIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI
<i>Obrađivač studije:</i> Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
<i>Prilog:</i> IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	<i>Faza:</i> -
	<i>Odluka o izradi:</i> -
	<i>Datum:</i> maj 2018
	<i>Skala:</i> 1:25 000
	<i>Broj priloga:</i> 09



05-04-2019

Број	Идентификациони знак	Редни број	Прилог	Функција
02-3-350-UP-183/19-				1/2

Broj:05-900/19
 Herceg Novi, 04.04.2019.god.

Јану OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 MIKHALEV EVGENY
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

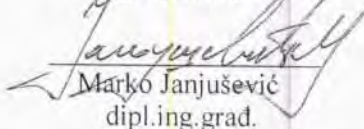
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-900/19 od 22.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, u okviru postojećih gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u zoni ZIO-predio izuzetnih odlika, na lokaciji koja se sastoji od **katstarske parcele broj 2258 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-183/2019 od 19.03.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-403324;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

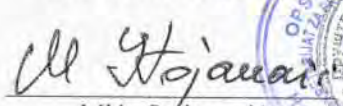
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

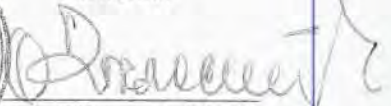
Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.





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: 23-09-2019					
Ордин број	Класификациони број	Седни број	Примљено	Вриједност	
02-3-350-УРІ-		183/	2019	1/6	

Br:UP/I-05-411/2019-1

16. septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-411/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična savremena zgrada), u okviru postojećih gabarita na lokaciji koja se sastoji od k.p 2258/2 KO Topla Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, GUR Herceg Novi, 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 potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična savremena zgrada), u okviru postojećih gabarita na lokaciji koja se sastoji od k.p 2258/2 KO Topla Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, GUR Herceg Novi

- Rekonstrukciju predmetnog objekta prilagoditi karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonske karakteristike objekta treba da odgovaraju karakteristikama tradicionalne arhitekture: u pogledu volumena, oblikovanja otvora, izgleda krova i uređenja okolnog terena; na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Obradu fasada prilagoditi izvornim karakteristikama predmetnog područja, predmetnog objekta;
- Posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju, gdje se prednost daje očuvanju postojećeg stanja zelenih površina, kao i novim sadnicama koje posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.

- 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.

Obrazloženje

Sekretariat za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi se obratio Upravi za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor zahtjevom broj 02-3-350-UPI-183/2019-1 od 23.07.2019. godine za izdavanje konzervatorskih uslova. Nakon uvida na terenu kao i u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

- Upravi za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor, aktom br. UP/I-05-411/2019-1 od 30.07.2019. godine, je dostavljen zahtjev za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična savremena zgrada), u okviru postojećih gabarita na lokaciji koja se sastoji od k.p 2258/2 KO Topla Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, GUR Herceg Novi („Sl. List CG“, op. prop. br. 52/18 i 04/19);
- Predmetna katastarska parcela se nalazi u obuhvatu granica zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Granice Područja Kotora i zaštićene okoline definisane su Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (“Sl. List Crne Gore”, br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018).
- Predmetna lokacija koja se sastoji od k.p 2258/2 KO Topla, se nalazi iznad Jadranske magistrale, u zoni ZIO-predio izuzetnih odlika (Savina), Savinska Dubrava;
- **Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) u okviru **PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM** (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9) preporučuje sljedeće:
 - *Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).*

Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotor, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

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.arch Božidar Božović





KOPIJA PLANA

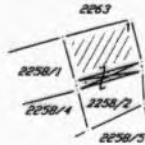
Razmjera 1: 1000

705



4
701
200
545
400
6

4
701
200
545
500
6



4
701
100
545
400
6

4
701
100
545
500
6



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

V. Jarić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-13622/2019

Datum: 07.08.2019.

KO: TOPLA

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, SL POTREBE, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1923 - IZVOD

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
2258	2		18 22	07/09/2015	SAVINA	Dvorište VIŠE OSNOVA		42	0.00
2258	2	1	18 22	07/09/2015	SAVINA	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		65	0.00
Ukupno								107	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000018524 72 7753109	MIKHALEV EVGENY VJAČESLAVOVIČ MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 72 7753109	Susvojina	1/2
6192000013328 72 3975510	MIKHALEVA ALLA VLADIMIROVNA RUSKA FEDERACIJA - 72 3975510	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
2258	2	1			
		Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	0	P1 65	/
2258	2	1			
		Stambeni prostor VIŠE OSNOVA	1	P 15	Svojina MIKHALEVA ALLA 6192000013298 RUSKA FEDERACIJA
2258	2	1			
		Stambeni prostor VIŠE OSNOVA	2	P 20	Susvojina MIKHALEV EVGENY VJAČESLAVOVIČ 6192000018524 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 72 72 7753109 Susvojina MIKHALEVA ALLA VLADIMIROVNA 6192000013328 RUSKA FEDERACIJA - 72 3975510 72,3975510
2258	2	1			
		Stambeni prostor VIŠE OSNOVA	3	P1 40	Susvojina MIKHALEV EVGENY VJAČESLAVOVIČ 6192000018524 MOSKVA RUSKA FEDERACIJA 72 72 7753109 Susvojina MIKHALEVA ALLA VLADIMIROVNA 6192000013328 RUSKA FEDERACIJA - 72 3975510 72 3975510

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------

Datum i vrijeme: 07.08.2019. 11:17:19

1 / 3





705

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2258	2			1	Dvorište	21/12/2018 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2			2	Dvorište	21/12/2018 12:28	Doživotno plodouživanje U KORIST MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1	2	1	Stambeni prostor	21/12/2018 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1	2	2	Stambeni prostor	21/12/2018 12:28	Doživotno plodouživanje U KORIST MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1	3	1	Stambeni prostor	21/12/2018 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1	3	2	Stambeni prostor	21/12/2018 12:28	Doživotno plodouživanje U KORIST MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1		1	Porodična stambena zgrada	21/12/2018 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1		1	Porodična stambena zgrada	21/12/2018 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1		2	Porodična stambena zgrada	21/12/2018 12:28	Doživotno plodouživanje U KORIST MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.
2258	2	1		2	Porodična stambena zgrada	21/12/2018 12:28	Doživotno plodouživanje U KORIST MIKHALEVA ALLE VLADIMIROVNA.

025

1610



Datum i vrijeme: 07.08.2019. 11:17:19

2 / 3

Uprava
za
zemljišnu
knjižicu
i
katastar

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

