# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)

| | |
|---|---|
| PRAVNI OSNOV | Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi, GUR Igalo<br>("Sl. list Crne Gore, op. prop."- br. 52/18 i 04/19) |
| PODNOSILAC ZAHTJEVA: | Sabojlović Marina<br>Obala Nikole Kovačevića br.66, Igalo |
| OBRAĐIVAČ: | **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI** |

Herceg Novi, 02.12.2019. godine

**CRNA GORA**
**OPSTINA HERCEG NOVI**
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju-
Broj: **02-3-350-UPI-392/2019**
Herceg Novi, 02.12.2019. 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 Sabojlović Marine iz Igala, izdaje:

# URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

## ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u zoni MN-mješovita namjena, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 178/1 K.O. Topla u Igalu, planska jedinica "01-7"-"Igalo-Centar", u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Igalo ("Sl. list CG, op. prop." br. 52/18 i 04/19).**

**Napomena:** postojeći objekat br.2 (garaža) na predmetnoj parceli se djelimično uklanja po prijavi vlasnika, shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**

- Sabojlović Marina iz Igala, Obala Nikole Kovačevića br.66.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 16.04.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-392/ 2019.

**POSTOJEĆE STANJE:**

- **Kopija plana, Prepis lista nepokretnosti i Odobrenje za gradnju:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 178/1 K.O. Topla, broj: 476/2019 od 06.05.2019.godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti broj 584 k.o. Topla, izdat od strane Uprave za nepokretnosti, PJ Herceg Novi, broj: 109-956-7138/2019 od 25.04.2019.god. iz kojeg je evidentno da je Sabojlović Marina iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 178/1 k.o. Topla, površine 656m2, kao i vlasnik objekta 1 (porodična stambena zgrada), površine pod objektom 105m2 i objekta 2 (garaža), površine pod objektom 60m2, na istoj parceli u Igalu.
- Odobrenje za gradnju broj: 04-Up/1-2497/79 od 19.11.1979.godine, izdato od strane Sekretarijata za građevinske i komunalne poslove Skupština Opštine Herceg Novi, kojim se odobrava sanacija i dogradnja porodične stambene zgrade na čest. zem. br.76/4 k.o. Topla u Igalu:

- Geodetski nalaz-Identifikacija upoređenjem starog i novog katastarskog premjera za k.o. Topla, izrađen od strane D.O.O. "GEOMAP" Herceg Novi, kojim je upoređenjem starog i novog premjera utvrđeno da čestica zemlje br.76/4 odgovara katastarskim parcelama br.178/1, 178/2 i 178/3 sve k.o. Topla, kao i da čestica zgrade br.388 odgovara objektu br.1 na katastarskoj parceli br.178/1 sve k.o. Topla.
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, etažna razrada objekta 1 na kat.parc.br.178/1 k.o. Topla, izrađen od strane D.O.O."PREMJER" Herceg Novi, dana 23.07.2019.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 "01-7"-"Igalo-Centar", 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: 476/2019 od 06.05.2019.godine, kao i u Prepis lista nepokretnosti br.584 k.o. Topla, broj: 109-954-7138/2019 od 25.04.2019.god.utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 178/1 k.o. Topla, površine 656m2, evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, površine pod objektom 105 m2, kao i objekat br.2-garaža, površine pod objektom 60 m2.

## PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 06. GUR Igalo: "Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmenta katastarska parcela nalazi u zoni MN – mješovita namjena.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN, list broj 10. GUR Igalo: "Smjernice za sprovođenje", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-7" – "Igalo-Centar".
- 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 mješovite namjene 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 objetkom. Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat, dvojni objekat i objekat u nizu.

## POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA:

- Za prostorno-urbanističke cjeline mješovite namjene primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici. Tabelarni prikaz za predmetnu plansku jedinicu:

| Planska jedinica | | Indeks pokrivenosti | Indeks izgrađenosti | Maksimalna spratnost |
|---|---|---|---|---|
| **01-7** | **Igalo Centar** | **0,4** | **1,2** | **do 3 nadzemne etaže*** |
| ***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);** | | | | |

Tabela 114: Parametri za izgradnju objekata mješovite namjene

- 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 parametari (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.);**
- Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim objektima, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove;
- 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) parkinga;
- Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz;
- Kompatibilni sadržaji, kao i njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama i treba da budu zastupljeni po sistemu "raznovrsnosti";
- Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao i sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;
- Preporučuje se izgradnja objekata u nizu s ciljem formiranja jedinstvenog uličnog fronta, pri čemu je potrebno uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjednim objektima;

- **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 infrastructure, 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 obazbjeđen 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 katastarske parcele broj 178/1 K.O. Topla iznosi 656 m$^2$, prema listu nepokretnosti broj 584 K.O. Topla.**
- **Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 178/1 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)).

## 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 članu 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 članu 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 ovlašćene 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 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 zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom 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. Odnos autohtonih vrsta prema alohtonim vrstama treba da bude 70%:30%.
- Uvidom u grafički prilog Plana, list br.09: "Plan pejzažnog uređenja", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni ZMN-zelenilo mješovitih namjena.
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.

▪ **Zelenilo u zonama stanovanja i zonama mješovite namene**

*Smjernice*

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
- Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina.
- Tamo gde je prigodno, uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama" i „pižulima", „pila" i „pitari" na kamenim terasama i duž stepeništa.
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove.
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu, ali i zaštitnu ulogu.

-Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drvored.
-Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova.
-Moguće je planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
-Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

- **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 sinensis*). 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 arhitekte Momčila Tapavice.

U novije vrijeme se sve više promoviše 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. Dokazno 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 zagrijevanje 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, vjetra 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.);
- 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;
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propsanim 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.

## 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. savremanom 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 je Rješenje o konzervatorskim uslovima izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor, broj: UP/I-05-357/2019-3 od 22.08.2019.god.

- **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 objetkom.
-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.

## 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 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 energetsku 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 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-** prema planskom rješenju predmetna parcela se naslanja na katastarsku parcelu broj 2571 k.o. Topla (prema LN 2595 k.o. Topla, "nekategorisani put")- **šetalište.** Parcela nema kolski prilaz već samo pješački sa Šetališta.
- **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, pod uslovom da je obezbjeđen kolski prilaz do parcele, 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, ukoliko se iznađe mogućnost kolskog prilaza sa površine saobraćajne infrastrukture oznake B-glavna gradska ulica :**

- 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 bezbijednost susjednih objekata.

| Namjena objekta | Broj parking mjesta |
|---|---|
| Stanovanje postojeće | 1 PM/stanu |
| Restorani, kafići | 1 PM na 4-8 stolica |
| Poslovni objeketi | 1 PM na 60m$^2$ BRGP |

- **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,<br>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 | 0.24 |
| | 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 | 1990 mm | | | |
| Intenzitet i uče-stalost vjetrova | opšta godišnja karakte-ristika | Nije definisana PUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW | | | |

- **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 i 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 178/1 K.O.Topla (MN)**

- **Površina urbanističke parcele:**
  - **odgovara površini katastarske parcele 178/1 K.O.Topla, koja prema LN 584 K.O. Topla iznosi 656 m$^2$**

- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru stambenih objekata i stambeno-poslovnih objekata:**
  - **0.4**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti (BRGP svih objekata na parceli):**
  - **1,2**

**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. stav1. 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** potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG",br.60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

- **Maksimalno dozvoljena spratnost objekta:**
  - **Do 3 nadzemne etaže***

  *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).

- **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**

- **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).

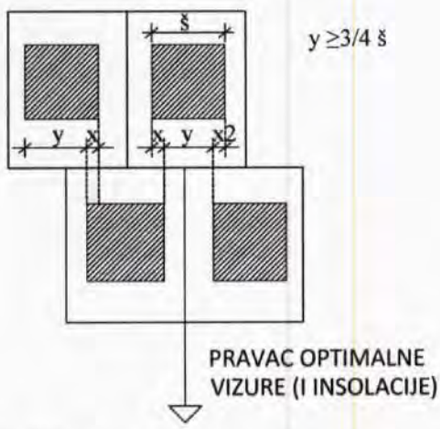
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
  - za stambene etaže do 3.5m
  - za poslovne etaže do 4.5m
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća 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.

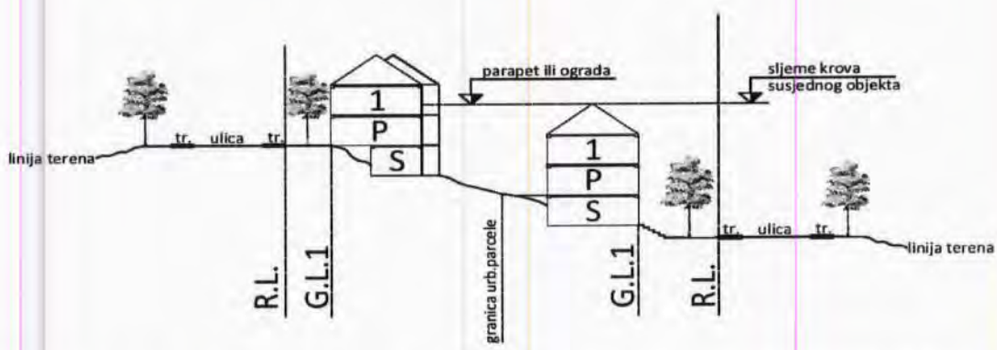
- **Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama** je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

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 dozvolena visina sljemena krova objekta u pravcu optmalne 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*

**<u>Ukoliko je y<3/4 š neophodno je poštovati uslov:</u>**




*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 ukoliko se iznađe mogućnost kolskog prilaza sa površine saobraćajne infrastrukture oznake B-glavna gradska ulica:**

| Namjena objekta | Broj parking mjesta |
|---|---|
| Stanovanje postojeće | 1 PM/stanu |
| Restorani, kafići | 1 PM na 4-8 stolica |
| Poslovni objeketi | 1 PM na 60m$^2$ BRGP |

- **Definicija pojmova**

- **Podrum (Po)** 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 građeevinskom linijom ispod zemlje (G.L.0) 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 podrumske etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju 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 (Su)** 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).
Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m.
Suteren 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 suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren 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 (P)** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detačjne 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 (Pk)** 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 jezgrima 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 nagrnutom 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 bojeni bijelo, ""ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.
- 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 djelimčno zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica 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 pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni 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 bezbijednost 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", 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 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, shodno članu 92. istog Zakona.**

**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 12. – "Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje "01-07"- "Igalo-Centar""
- Izvod iz PUP-a 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.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor, broj: UP/I-05-357/2019-3 od 22.08.2019.god.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 178/1 K.O. Topla, broj: 476/2019 od 06.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R. 1:1000;

- Prepis lista nepokretnosti br.584 k.o. Topla izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7138/2019 od 25.04.2019.god., kojim se dokazuje da je Sabojlović Marina iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 178/1 K.O.Topla (površine 656m$^2$), kao i objekata 1 i 2 na istoj parceli u Igalu.

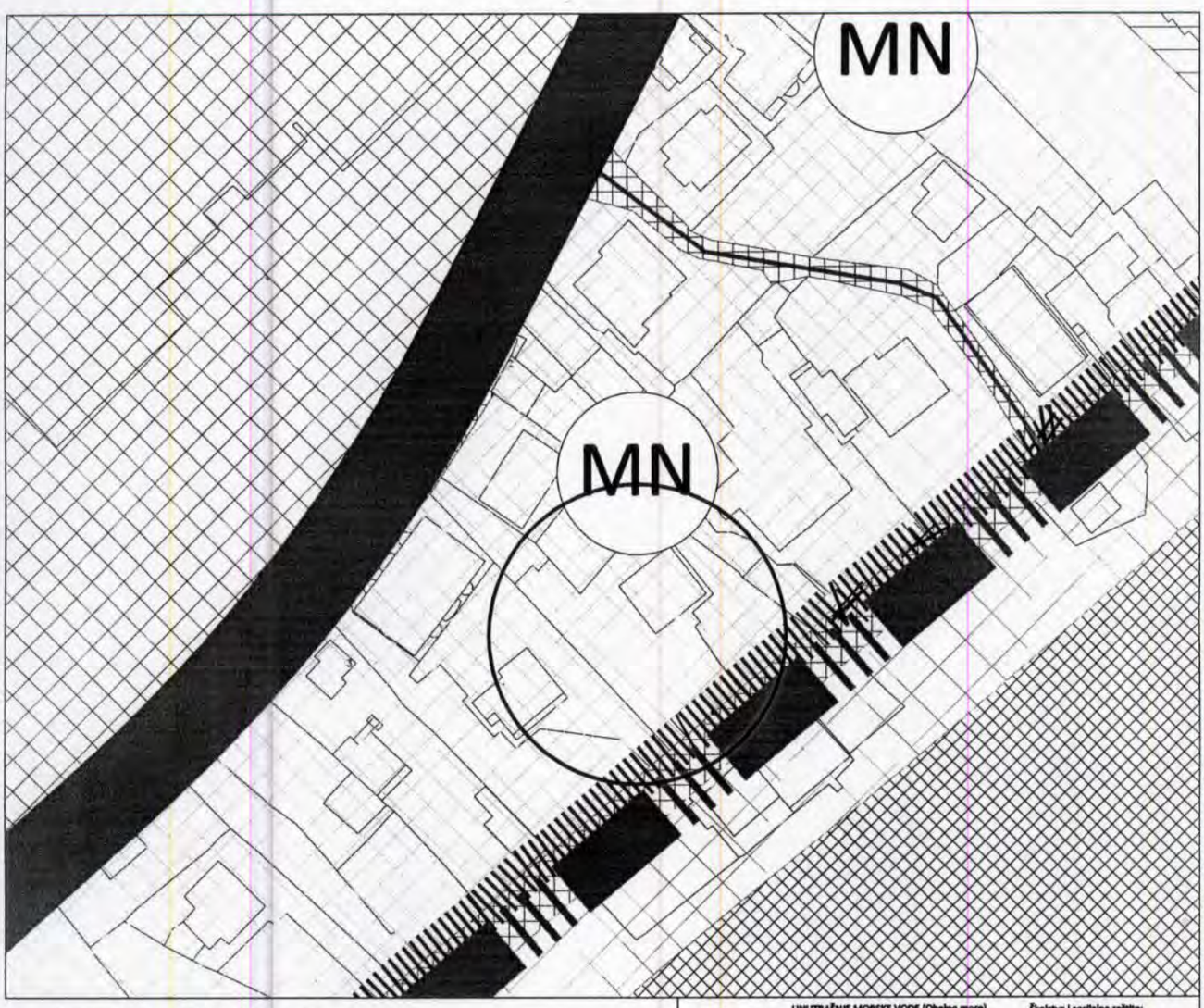
**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**
arh. Sanja Todorović, dipl. Ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU**
Božo Bećir, spec. sci. građ.

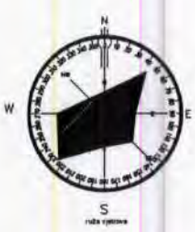
**V.D.SEKRETARKA**
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

**DOSTAVITI:**
- Imenovanoj,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

**Izvod iz PUP-a GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop. br. 52/18, 04/19)** **Broj: 02-3-350-UPI-392/2019**
**Prilog br. 06: "Plan namjene površina i organizacija prostora"** **R=1:1000**




- kat.parc.br.178/1 K.O. Topla




UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)

- M — POVRŠINE MORA
- MM — 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
- Š — POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- Z — POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SP — POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- IP — POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- MN — POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
- PLU — JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- PLO — POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
- PLS — POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
- VK — POVRŠINE KOPNENIH VODA
- VTM — POVRŠINE TERMO MINERALNIH VODA
- DUK — DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- IS — POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- GP — POVRŠINE ZA GROBLJA
- VO — POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- RP — REZERVNE POVRŠINE

Školstvo i socijalna zaštita:
- Š1 Javna predškolska ustanova "Naša radost" Herceg Novi Igalo

Kulture:
- K1 Ljetni bioskop Igalo

Sporta i rekreacije:
- SR1 Sportska dvorana Igalo
- SR2 Teniski tereni
- SR3 Sportski hotel
- SR4 Fudbalski teren FK Igalo

Centralnih djelatnosti:
- CD1 Mjesna zajednica Igalo
- CD2 Pošta Igalo

Turizma:
- T1 Novoplanirani sportski hotel

Graditeljske baštine:
- Objekti civilne arhitekture - bivša Tkova vila
- Objekti sakralne arhitekture - Pravoslavna crkva
- Objekti inženjerske arhitekture
  1. Pavlovića most
  2. Bivši željeznički most

Komunalne infrastrukture:
- GR Groblje

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

**Broj: 02-3-350-UPI-392/2019**
**Izvod iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop." br.52/18 i 04/19)**
**List br. 07: "Saobraćaj"** **R=1:1000**

- kat. parc. br.178/1 K.O. Topla

## LEGENDA

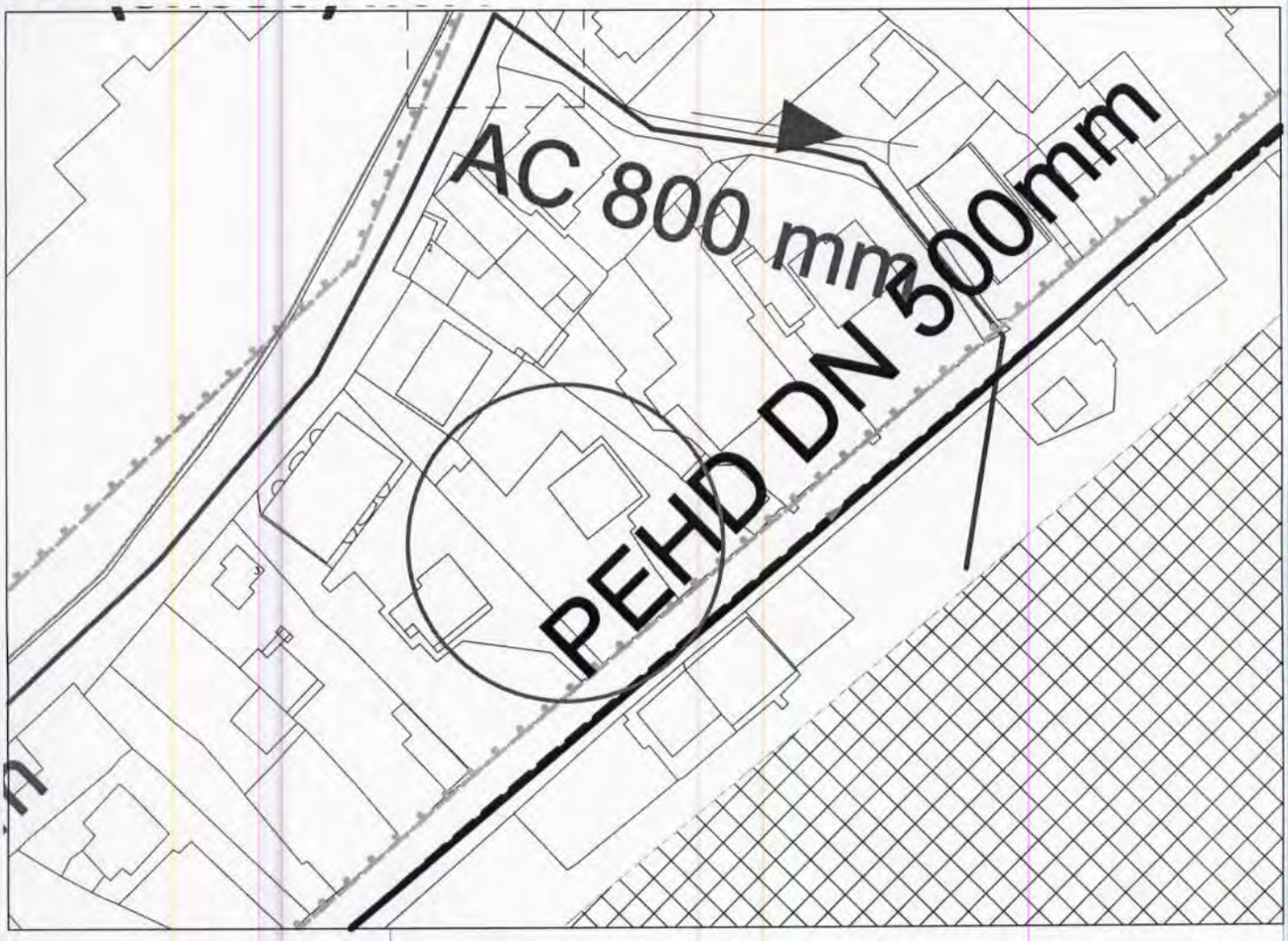
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- KRUŽNA RASKRSNICA
- AUTOBUSKA STANICA
- PARKIRALIŠTE
- JAVNA GARAŽA
- FAST PARKING
- PRISTANIŠTE

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

Todorović

**arh. Sanja Todorović, dipl.ing.**

**Broj: 02-3-350-UPI-392/2019**
**Izvod iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop", br.52/18 i 04/19)**
**List br. 08: "Planirana tehnička opremljenost infrastrukturom"**
**R=1:1000**




- kat. parc.br.178/1 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 Gomila 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 revizjono okno
- Planirano revizjono okno
- Uklanjanje 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

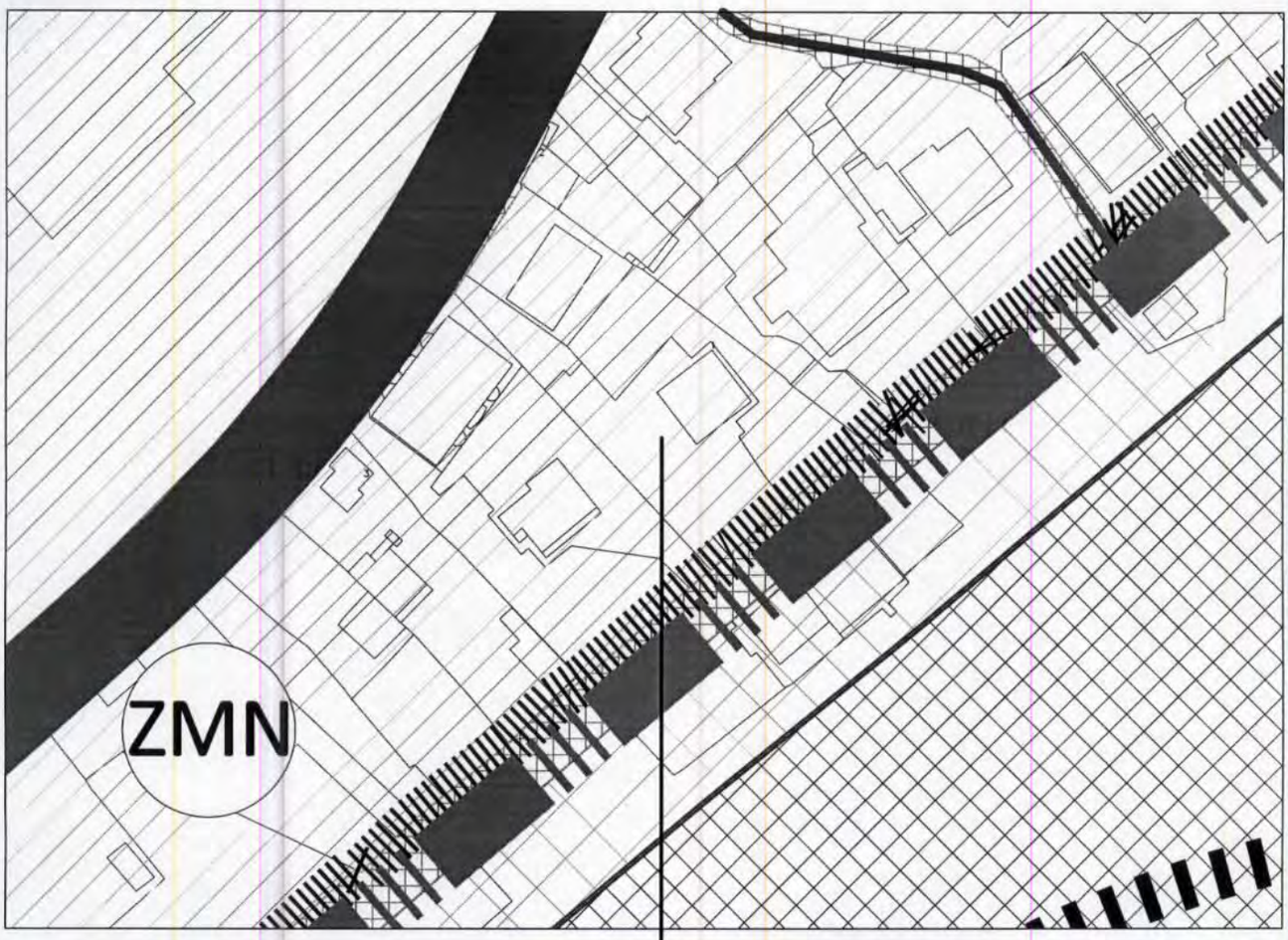
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35kV
- Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektrovoda 10 kV
- TS Postojeća transformatorska stanica TS

Samostalna savjetnica I

arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

**Broj: 02-3-350-UPI-392/2019**
**Izvod iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop." br.52/18 i 04/19)**
**List br. 09: "Plan pejzažnog uređenja** **R=1:1000**




- kat. parc. br.178/1 K.O. Topla

## LEGENDA

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:**

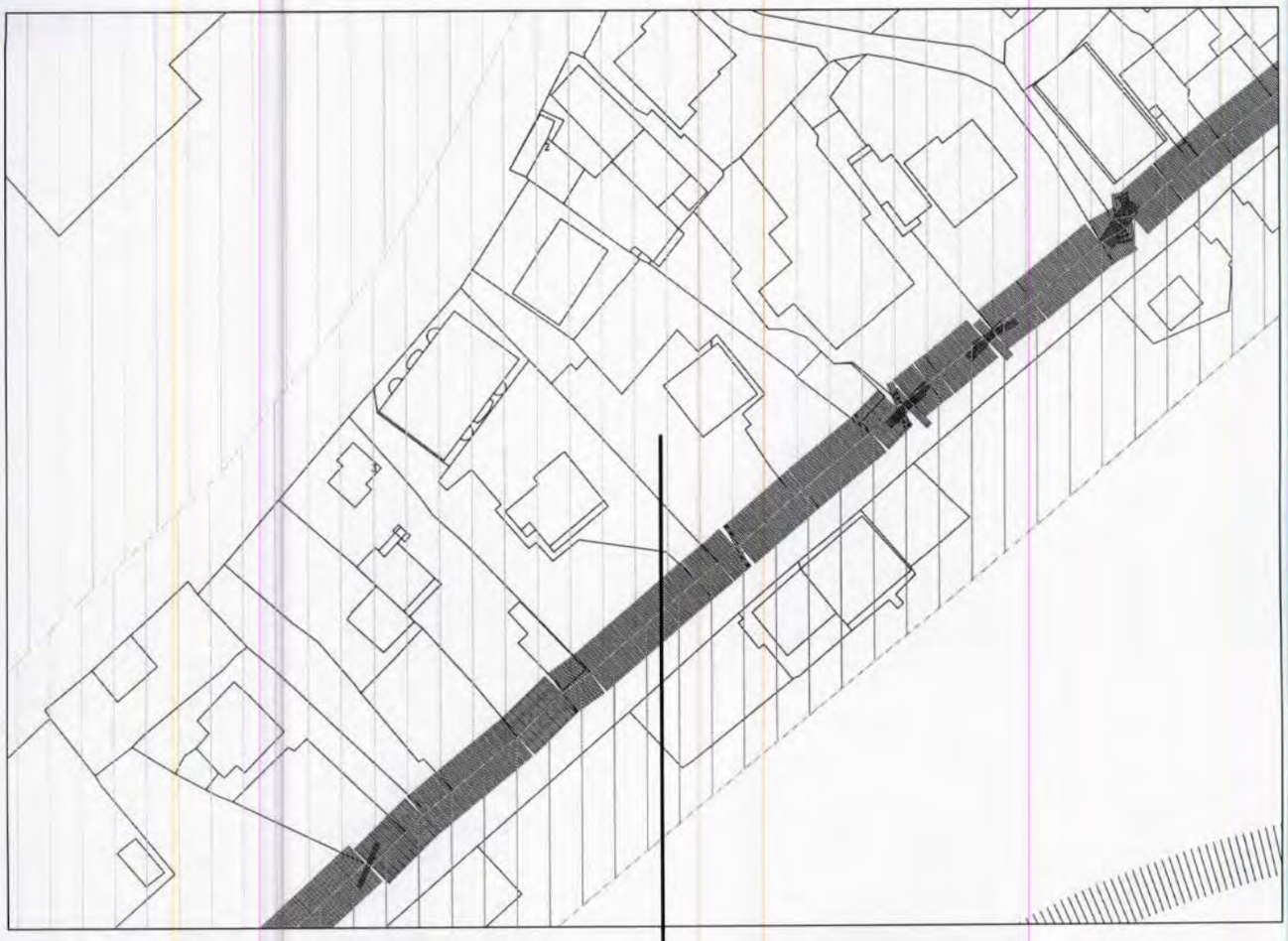
- SP — SPECIJALIZOVANI PARK
- ZSO — ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- SRP — POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- ZTH — ZELENILO ZA TURIZAM
- ZOP — ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
- ZOZ — ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
- ZVO — ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- ZMN — ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
- ZSO — ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA
- ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZCD — ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

Todorović

**arh. Sanja Todorović, dipl.ing.**

**Broj: 02-3-350-UPI-392/2019**
**Izvod iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop." br.52/18 i 04/19)**
**List br. 10: "Smjernice za sprovođenje** **R=1:1000**



- kat. parc. br.178/1 K.O. Topla

## LEGENDA

- PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- PLANSKA JEDINICA SOLILA
- PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
- PLANSKA JEDINICA BARE
- PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
- PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
- PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- PLANSKA JEDINICA TOPLA
- PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
- PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
- PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
- SEKTOR 1: Kobila-Hijvice-Ušće Sutorine
- SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

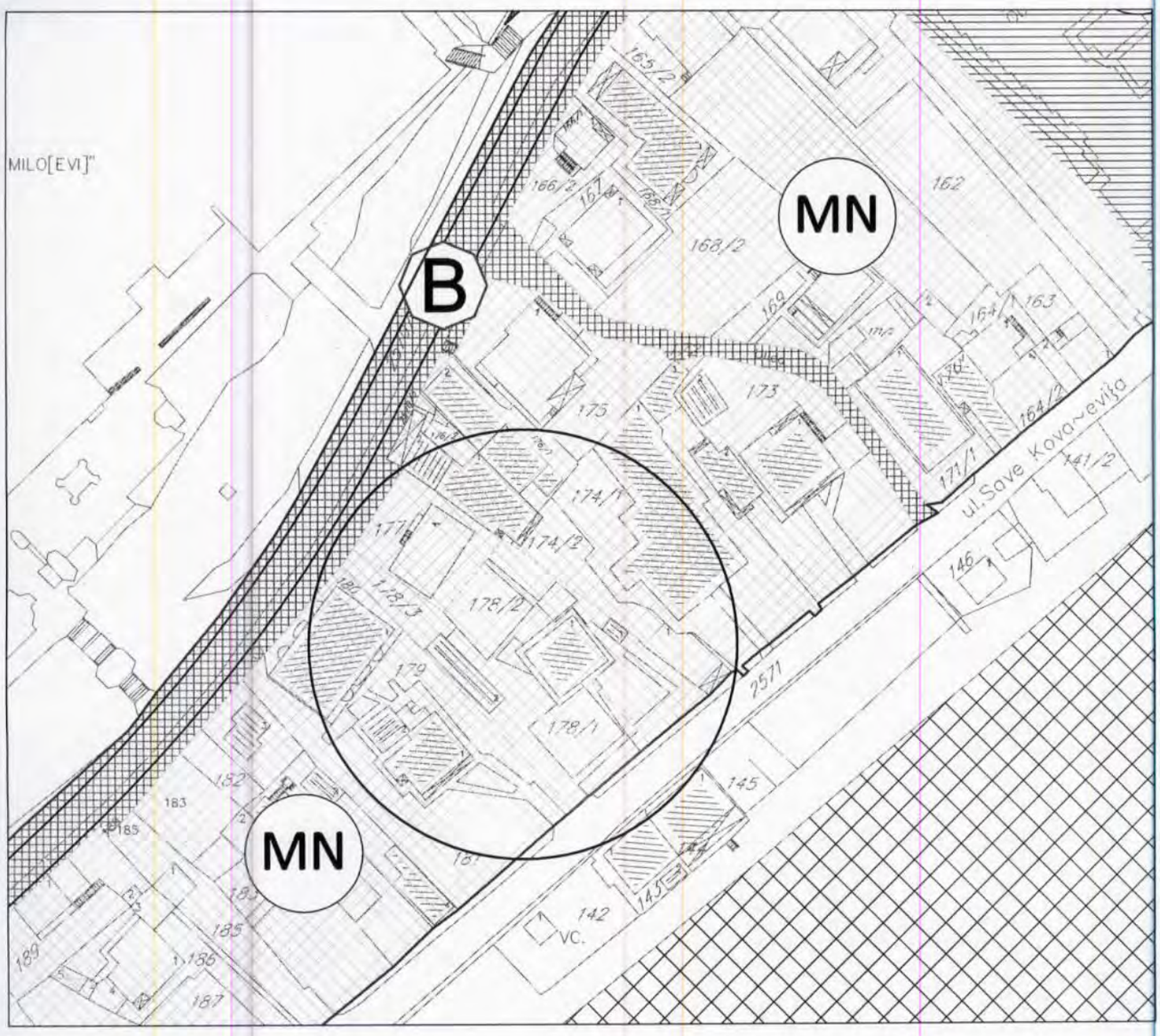
Todorović S.

**arh. Sanja Todorović, dipl.ing.**

OPŠTINA HERCEG NOVI SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU 3

**Broj:02-3-350-UPI-392/2019**
**Izvod iz PUP-a OHN, GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop.," br. 52/18 i 04/19)**
**Prilog br. 12: "Planirana namjena sa elementima regulacije za direktno sprovođenje 01-7 Bijela-Centar"**

**R=1:1000**




- **kat. parc. br.178/1 K.O. Topla**

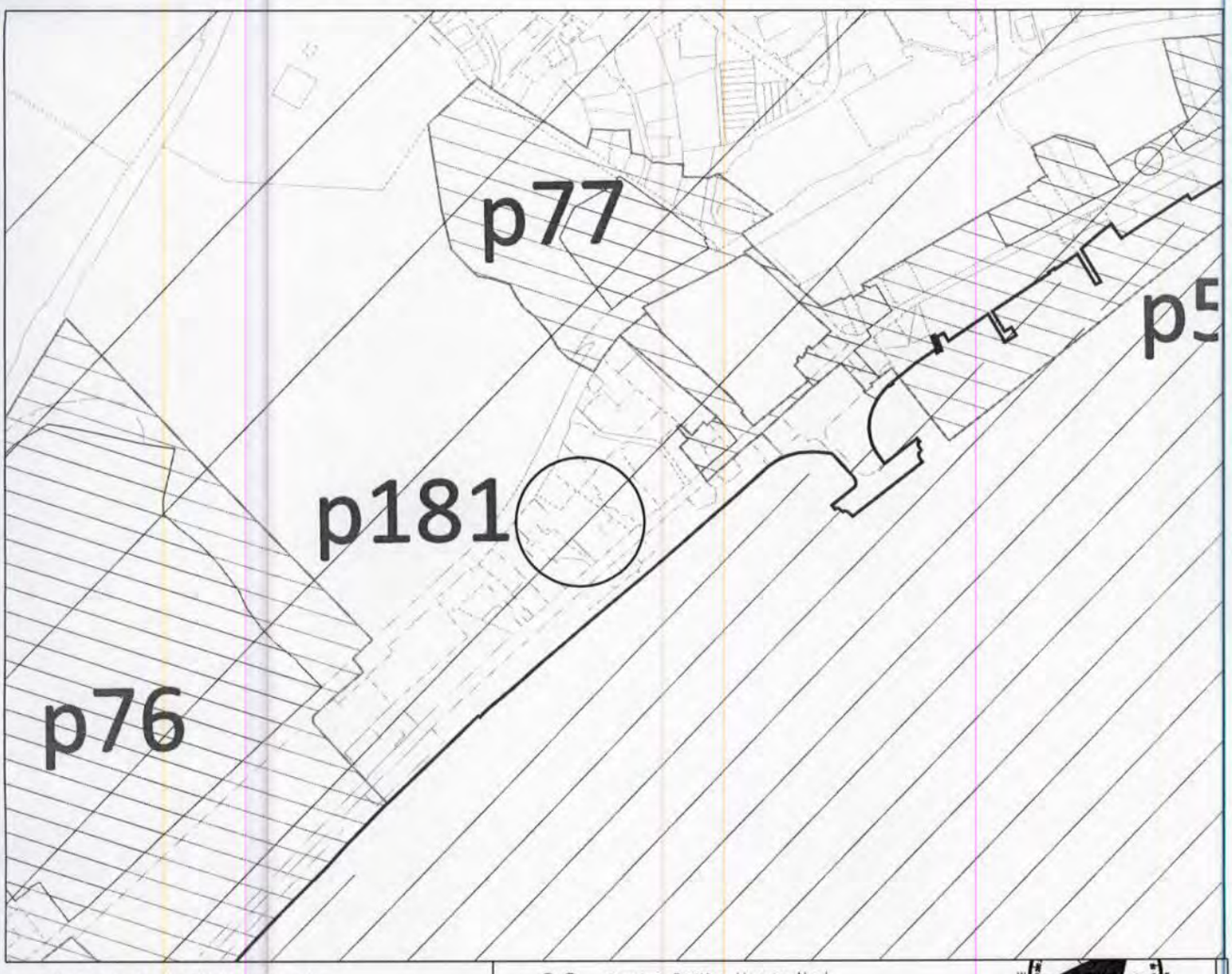
## LEGENDA

| | |
|---|---|
| | GRANICA PLANSKE JEDINICE |
| M | POVRŠINA MORA |
| SS | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| T1 | POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI |
| ŠS | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU |
| Z | POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU |
| MN | POVRŠINE ZA MIEŠOVITE NAMJENE |
| PUJ | JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE |
| T | Trg |
| IS | POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE |

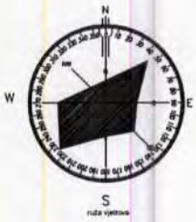

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

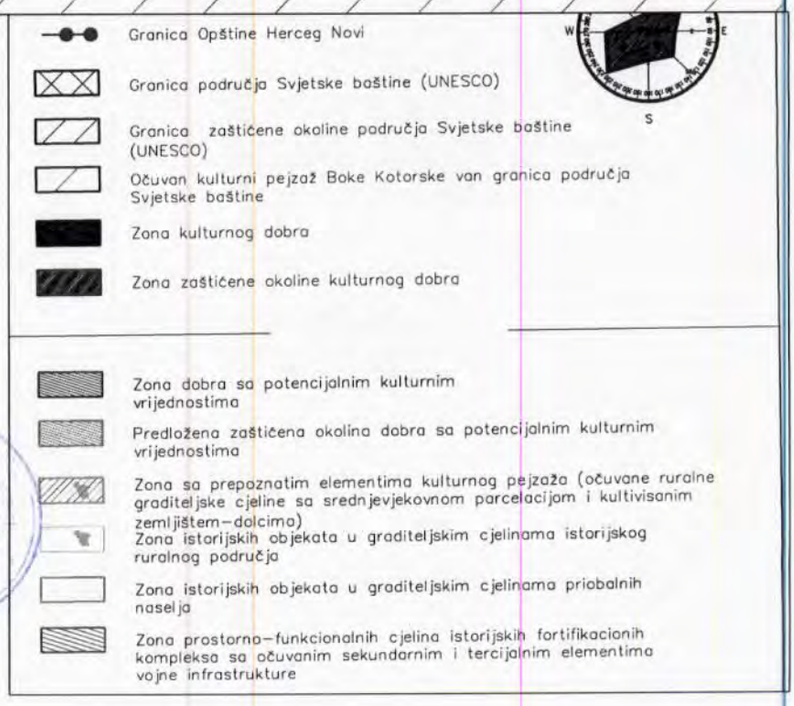
**arh. Sanja Todorović, dip. ing.**

**Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.prop.", br. 52/18 i 04/19)**
**Prilog br.8c : "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža"**




- kat.parc.br.178/1 K.O. Topla




**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

**arh. Sanja Todorović, dipl.ing.**

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

| Примљено: 12-07-2019 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Орган. јед. | Класификациони знак | Редни број | Прилог | Вриједност: |
| | 02-3-350-UP1-392/2019-1/3 | | | |

Broj:05-2164/19
Herceg Novi, 11.07.2018.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**
**SABAJLOVIĆ MARINA**
**IGALO**

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2164/19 od 03.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta br. 1, u zoni MN-mješovite namjene, na lokaciji: urbanistička parcela, koja se sastoji od **katastarske parcele broj 178/1 k.o. Topla,** *koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-392/2019 od 01.07.2019.god*, konstatuje se:

- Postojeći objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp – 300033;
- Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa važećim tehničkim standardima i pored postojećeg 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.građ.

Tehnički rukovodilac
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.

Direktor
Mr Olivera Veklestić
dipl.ing.građ.

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

26-08-2019
02-3-360-UPI-392/2019-1/4

Br: UPII-05-357/2019-3

22. avgust. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekratarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-357/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 178/1, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština 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 objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 178/1, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi**

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- Rekonstrukciju objekta na predmetnoj parceli planirati uz upotrebu savremenih materijala, poštovanje proporcija karakterističnih za arhitekturu ovog podneblja, primjenu stilizovanih tradicionalnih elemenata i karakterističnih detalja, kao skladan objekat savremenog izraza;
- 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;
- Ukoliko se planiraju nove terase ili spoljno stepenište, za iste predvidjeti transparentne metalne ograde;
- Krov po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran

crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita. Kod prizemnih objekata može se planirati ravan krov;

- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture i velike staklene površine);
- 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

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-357/2019-1 od 05.07.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 178/1, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT-uslova, i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u Igalu, koje pripada nizu naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da su shodno postojećem stanju na predmetnoj parceli evidentirana dva objekta, objekat br. 1 – porodična stambena zgrada površine pod objektom 105m2, kao i objekat br. 2 – garaža površine pod objektom 60m2. Postojeći objekat br. 2 – garaža na predmetnoj parceli se djelimično uklanja po prijavi vlasnika, shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni MN – mješovita namjena. Maksimalna dozvoljena spratnost je tri nadzemne etaže, a u slučaju nagiba >15%, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalne spratnosti 4 nadzemne i 1 podzemna etaža. Odobrava se sanacija i dogradnja porodične stambene zgrade.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se do predmetne lokacije dolazi putem koji se spušta južno od glavne magistrale. Nalazi se u blizini obale, na blago nagnutom terenu, a u neposrednoj blizini Instituta Dr Simo Milošević. Na predmetnoj parceli su evidentirana 2 objekta i to 1 prizemni (garaža) i jedan spratnosti P+1. Objektima se prilazi kroz lijepo kultivisano dvorište. Fasada stambenog objekta je omalterisana i okrečena u bijeloj boji. Na fasadnim otvorima je postavljena PVC bravarija. Balkonska ograda je transparentna i izrađena od metalnih elemenata. U prizemlju i na spratu postavljene su blago svodaste tende, izrađene od plasticifiranog materijala, neprimjerene forme i materijalizacije. Krov je viševodni, pokriven kanalicom. U dvorišnom dijelu predmetne parcele postavljena je metalna konstrukcija tipa pergole na kojoj je postavljeno horizontalno i vertikalno zelenilo.

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**

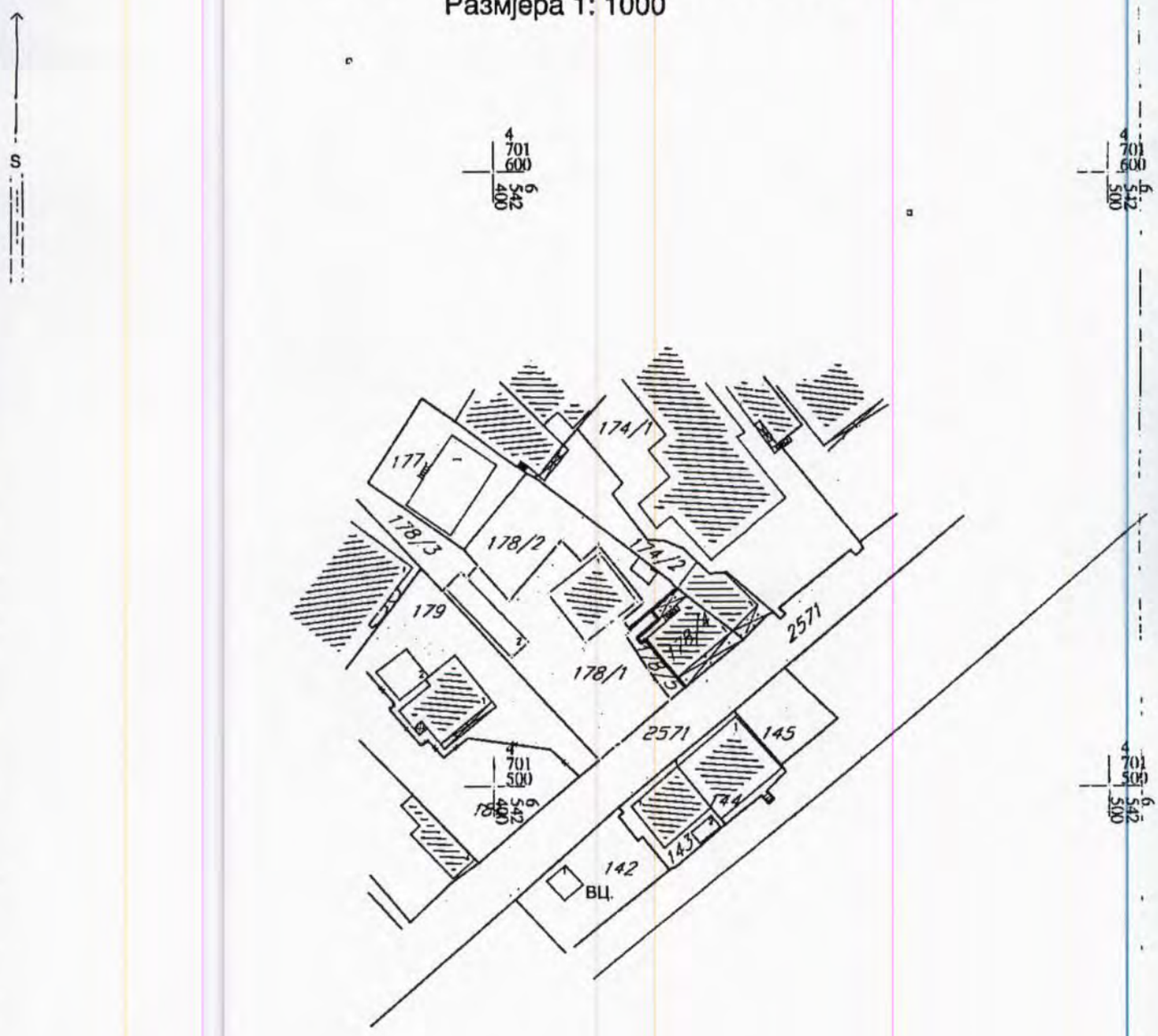
dipl.ing.arh Božidar Božović

ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 476/2019
Датум: 06.05.2019.

Катастарска општина: ТОПЛА
Број листа непокретности:
Број плана: 11
Парцела: 178/1

# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000




ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

192000000033
109-956-7138/2019

**UPRAVA ZA NEKRETNINE**

**PODRUČNA JEDINICA**
**HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-7138/2019
Datum: 25.04.2019.
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, , za potrebe UTU izdaje se

# LIST NEPOKRETNOSTI 584 - 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 m2 | Prihod |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 178 | 1 | | 11 84 | | OBALA N.KOVAČEVIĆ A | Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | 491 | 0.00 |
| 178 | 1 | 1 | 11 84 | | OBALA N.KOVAČEVIĆ A | Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | 105 | 0.00 |
| 178 | 1 | 2 | 11 84 | | OBALA N.KOVAČEVIĆ A | Garaža ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | 60 | 0.00 |
| Ukupno | | | | | | | | 656 | 0.00 |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
|---|---|---|---|
| 0105960245012 | SABOJLOVIĆ DJORDJE MARINA<br>NIKOLE KOVAČEVIĆA 66 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi | Svojina | 1/1 |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 178 | 1 | 1 | Porodična stambena zgrada<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 979 | 105 | Svojina 1/1<br>SABOJLOVIĆ DJORDJE MARINA 0105960245012<br>NIKOLE KOVAČEVIĆA 66 IGALO |
| 178 | 1 | 2 | Garaža<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 0 | 60 | / |
| 178 | 1 | 2 | Garaža<br>GRAĐENJE<br>2 | 1 | P<br>37 | Svojina 1/1<br>SABOJLOVIĆ DJORDJE MARINA 0105960245012<br>NIKOLE KOVAČEVIĆA 66 IGALO |

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 178 | 1 | | | 2 | Dvorište | 29/05/2006 | Doživotno plodouživanje<br>U KORIST DJUJIĆ MARIJE IZ IGALA. |
| 178 | 1 | 1 | | 1 | Porodična stambena zgrada | 29/05/2006 | Doživotno plodouživanje<br>U KORIST DJUJIĆ MARIJE IZ IGALA. |

Datum i vrijeme: 25.04.2019. 11:28:16

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 178 | 1 | 2 | | 1 | Garaža | 29/05/2006 | Doživotno plodouživanje<br>U KORIST DJUJIĆ MARIJE IZ IGALA. |

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

RAĐUSINOVIĆ MIRJANA