



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

(*"Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19*)

DUP-a »Igalo- Bare«

(*"Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 31/11*)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Munitlak Zorka

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 15.10.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 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 Munitiak Zorke izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- SMG- površine za stanovanje male gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti 3 nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP 35, koja odgovara katastarskoj parceli broj 197/31 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN-GUR Igalo («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19) i Detaljnog urbanističkog plana «Igalo- Bare» («Sl. list CG», op. prop. br. 31/ 11).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Munitiak Zorka, p.p. Zoran Jovanović, Njegoševa 92, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 20.06.2019. godine pod br.: 02-3-350-UP-743/2019

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 197/31 K.O. Topla, broj. 764/ 2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.

Prepis lista nepokretnosti br. 2906 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj. 109-956-12023/ 2019 od 11.07.2019. godine kojim se dokazuje da je Munitiak Zorka upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 197/31 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 354 m² u naravi-šume 2.klase, sa teretima i ograničenjima.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Igalo («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19) kao i u zahvatu DUP-a «Igalo- Bare» («Sl. list CG op. pr.» br. 31/11).

Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 (Smjernice za sprovođenje) utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-4 Igalo-Bare.

Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

- U okviru zahvata GUR-ova primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om;
- Na području GUR-ova svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primjenjivaće se iz odgovarajućeg GUR-a
- Na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUR-a (galo list broj 06: -Plan namjene površina i organizacije prostora- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **SMG-Površine za stanovanje male gustine.**
- U ovoj zoni namjena je predviđen tip osnovnog objekta: **siobodnostojeća kuća**
- **Maksimalan broj stambenih jedinica: 4**
- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

«Unutar detaljnih razrada u svim zonama stanovanja mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u istoj, uz uslov da osim namjene površina, svi urbanistički parametri i uslovi definisani tim planskim dokumentom za odgovarajuću zonu stanovanja ostaju nepromijenjeni.

Unutar postojećih detaljnih razrada u svim zonama stanovanja u cilju zadovoljenja zajedničkih potreba stanovništva mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata/rekonstrukciju postojećih stambenih u stambeno-poslovne objekte uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju stanovanje, kao i da stanovanje ostaje dominantna namjena u objektu (zastupljena minimum 70%, a u zahvatima GUR-ova min 50%). U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice, a ukoliko se isto javlja na drugim etažama objekta, isto ne smije da ometa komfor stanovanja kao osnovne namjene.»

• Pravila parcelacije:

Minimalna površina parcele 300m² izuzev u zatečenom stanju ili u posebnim slučajevima (deoba i sl.) ali ne manja od 200m²

Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente- na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se **planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);**

Stoga se iz Planskog dokumenta DUP-a «Igal-Bare», uzimaju parcelacija i regulacija predviđene za urbanističku parcelu UP 35.

Površina UP 35 iznosi 354,43m² prema tekstualnom dijelu DUP-a «Igal-Bare»

UP 35

odgovara katastarskoj parceli broj 197/31 K.O. Topla

Napomena: nisu prikazane koordinate primarnih tačaka granica postojećih katastarskih parcela ili nivoi objekata, koje se određuju kao granice urbanističkih parcela, kao i predstavnih ulica koje učestvuju u formiranju granice plana

- Poštujući navedena urbanističke parametre utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 35 koja odgovara katastarskoj parceli broj 197/31 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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

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

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele
- Regulaciona linija u ovom planu je definisana kao linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene
- Građevinska linija u okviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja.
- Za nove objekte stanovanja niskih gustina određuje se da minimalna udaljenost građevinske linije od susedne parcele bude **2,5 m**.
- Udaljenost građevinske od regulacione linije je **5m**, prema prilogu DUP-a br. 6. Planu nivelacije, regulacije.
- **Udaljenost GL2. od regulacione linije je min 3,5m** prema prilogu DUP-a br. 6. Planu nivelacije, regulacije.
- **Građevinske i regulacione linije su grafički definisane u grafičkom prilogu list broj 06- Plan nivelacije i regulacije i u grafičkom prilogu br. 07- Plan parcelacije.**

GL – 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, 044/18,063/18, 011/19))

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18, 063/18, 011/19))

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18,011/19)).

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, 044/18,063/18,011/19))

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju («Sl.list CG» br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14) projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Teren oko objekta urediti formiranjem bašte, popločanih staza i terasa, odrina, pergola i sl. uz uslov da se obezbijedi minimum 70% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;

Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;

Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti 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).

- **Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti**

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 gdje je prigodno, uređenje zasnovati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica, terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama” i „pižulima” („piša” i „pitari” na kamenim terasama) 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.

Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta, kombinovana sportska igrališta ili fitness na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu.

- Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drveće.

Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i pužavica ili modernim sistemima zelenih zidova.

U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česma, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, kante za otpatke, osvjetljenje).

- U zonama centralnih djelatnosti osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
Moguće je planirati krovno ozelenjavanje , 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

Ovu kategoriju zelenila primjenjivati u svim slučajevima kad uslovi lokacije ne omogućavaju sadnju drveća i žbunja.

Smjernice

- Pri izboru načina ozelenjavanja važno je voditi računa o funkcionalnom značaju objekta, mjestu i ulozi koju taj objekat ima u gradskom tkivu kao i o njegovim specifičnostima
- Vertikalno zelenilo može imati različite funkcije a najčešće ima dekorativnu i zaštitnu. Od funkcije zavisi i izbor biljnog materijala koji se koristi.
Estetska funkcija ove kategorije zelenih površina, zahtijeva biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.
- Osim autohtonih biljaka koriste se i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
Kod zaštitne funkcije, osnovni kriterijum za izbor biljnih vrsta je ekološki – koriste se uglavnom autohtone biljne vrste koje su najotpornije na postojeće uslove sredine.
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.

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

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.

Parterno uređenje terena:

- 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;
- 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.

- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti 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 (tampón zona).
- odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija)
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

- 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” - o p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektna dokumentacija 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:

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 ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine.
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i jedani ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera.

tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.

tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1,50 m u odnosu na njeine 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 GRADENJA 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 energetska efikasnost
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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- Kolski pristup urbanističkoj parceli je obezbjeđen sa sabirne saobraćajnice na kp. br. 199 ko Topla, shodno grafičkom prilogu DUP-a Igalo Bare- 06- Plan nivelacije i regulacije i grafičkom prilogu PUP-a 07- Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost. Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost su sastavni dio predmetnih UT uslova.

Parkiranje i garažiranje vozila- Obezbijediti odgovarajuć broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking.

Namjena objekta

Broj parking mjesta

Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x5,00m (odnosno 3,70x5,00m parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele

- Propisan broj parking mjesta rješiti u okviru urbanističke parcele
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti već od gabarita objekta do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- Ostali infrastrukturni uslovi:

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencija 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 dlinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0,12	0,16	0,20	0,24
Seizmičnost	Ks	0,06	0,08	0,10	0,12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min	srednja	8°-9° C		

	mjesečna		
	max	srednja	24°-25°C
	mjesečna		
Količina padavina	srednja količina	godišnja	1990mm
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%. E- SE- NW

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

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivost 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 35 (odgovara k.p. 197/31 KO Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**
354,43 m²

- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4 (Prema PUP-u QHN)
 - **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.8 (Prema PUP-u QHN)
 - **Maksimalna BRGP objekta, uz prethodno zadovoljene Iz i II:**
do 500m²
 - **Maksimalan broj stambenih jedinica:**
4
 - **Maksimalna spratnost objekta:**
 - 3 nadzemne etaže (Su+P+1), (Su+P+Pk), (P+1+Pk) ili (P+2) +1 podzemna etaža (podrum)
 - **Maksimalna visinska kota 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 ravna krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove)
- 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:

Spratnost	Visina
P	4.00 m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih 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.

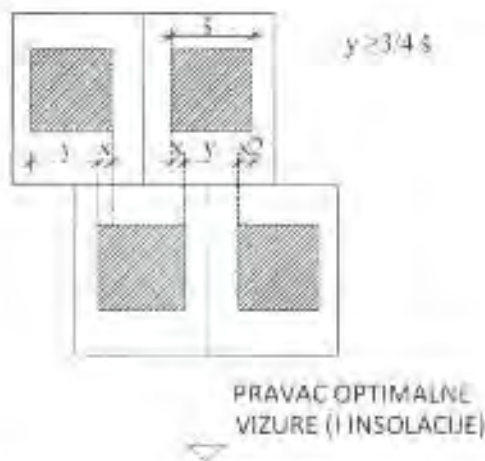
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, a tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

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

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1 ... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

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

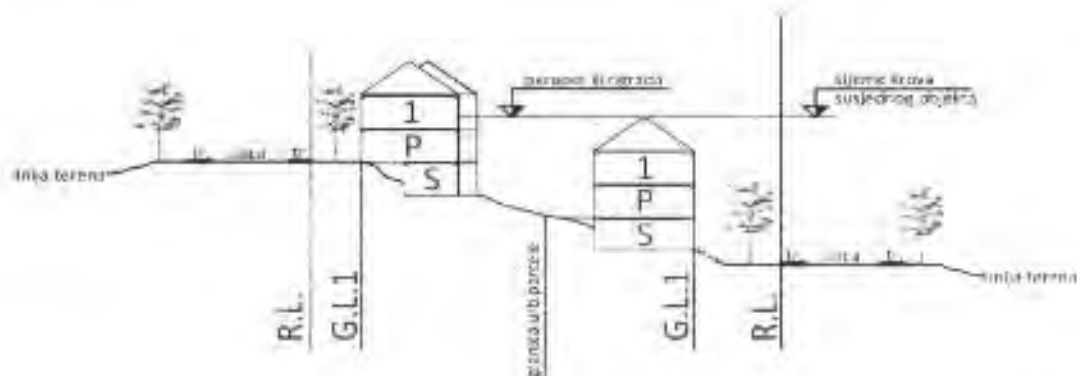
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusobni odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu a vezano za obezbođenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



- Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.) a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama)

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < 3/4 s$ neophodno je poštovati uslov:



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

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1.3 pm/stanu
Restorani kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

• Definicija pojmova

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja odnosno suterana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje 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 svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun 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 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 dr.)

- **Suteranom** 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 denivelisanom terenu (tereni u nagibu).

Suteran na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, a tip što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.

Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteranu u druge namjene. Gabariti suterana definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL1).

- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).

- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo 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 i planiranoj namjeni.

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

Sljedeći 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.

Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline).

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:** ravni, kos i dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadogradnih prozora (tzv. belvedere jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih 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.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m² propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnost preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.

- **Spoljni zidovi:** materijal i boja 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 ovičeni 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 (1,5)m kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.

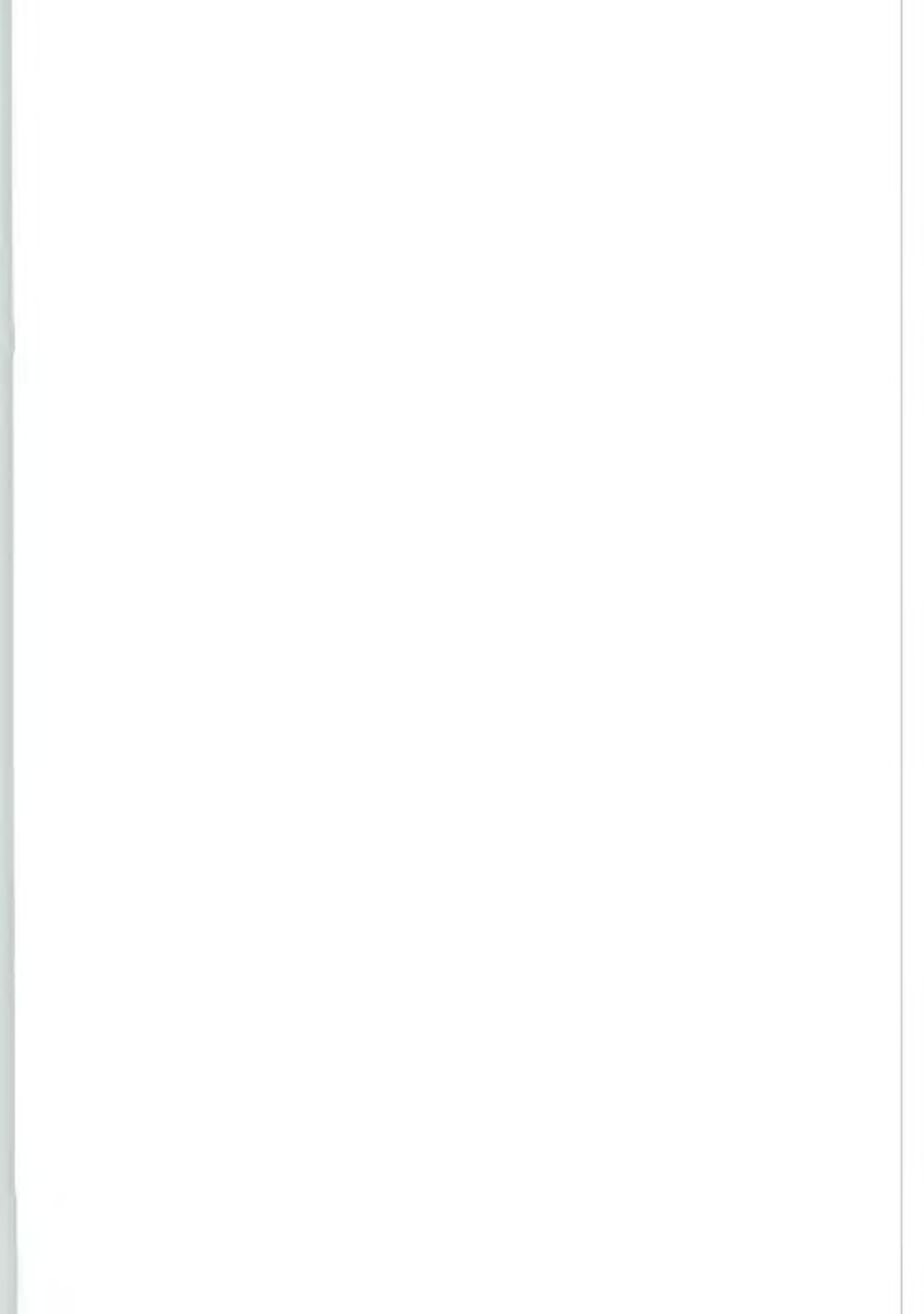
- **Spoljna stolarija:** drvena sa skurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih

savremenih materijala i tehnologije

- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, profirama, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferičke) puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
 - **Krovni pokrivač:** Za kose krovove kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove planirati prohodne neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima).
 - **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0.30m (u ravni pročeljih zidova objekta)
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima.
 - **Fasade objekata** zidati ili oblagati kamenom (danilovgradski, brački ili nikšićki kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bez sv.sive, prijava bijele), kao i tonovi iz palete zagasi: "zemljanih" boja žute, oker, terakot, smeđe i sl.)
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta urediti formiranjem bašte, popločanih staza i terasa, odrina, pergola i sl. uz uslov da se obezbjedi minimum 70% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;
- Teren oko objekta potpome 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.
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeko i nasipe oko saobraćanica.
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno 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 (masinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;
- Obavezno zidanje ili oblaganje kamenom svih vidljivih potpornih zidova, kao i dijelova ogradnih zidova orjentisanih prema javnoj površini.
- 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 - parapelnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;



- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od kota regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (nematkriveni) 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 parkovnog 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 unaprjeđenje 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" , o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje 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 DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 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:**

Izvod iz DUP-a »Igalo-Bare« (»Sl. list CG op. pr.« br. 31/11)

- list broj 06 -Plan nivelacije i regulacije-
- list broj 07 -Plan parcelacije-

Izvod iz PUP-a ÖHN/ GUR Igalo (»Sl. list CG op. pr.« br. 52/18, 04/19)

- list broj 06 -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 08c -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

– **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom**

- Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-442/2019 od 02. septembra 2019. godine, primljeni 06.09.2019. godine

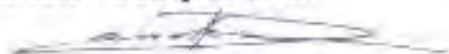
Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231- UPI-743/2019 izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost 30.09.2019. godine u Herceg Novom.

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj. 05-2228/19 od 06.09.2019. godine

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

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 197/31 K.O. Topla, broj 764/2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjera R 1:1000,
- Prepis lista nepokretnosti br. 2906 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-12023/ 2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Muntjak Zorka upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 197/31 K.O. Topla, u obimu prava 1/1 u ukupnoj površini od 354 m² u naravi-šume 2 klase, sa teretima i ograničenjima.

Samostalna savjetnica III



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata



Becir Božo spec. sci. građ.

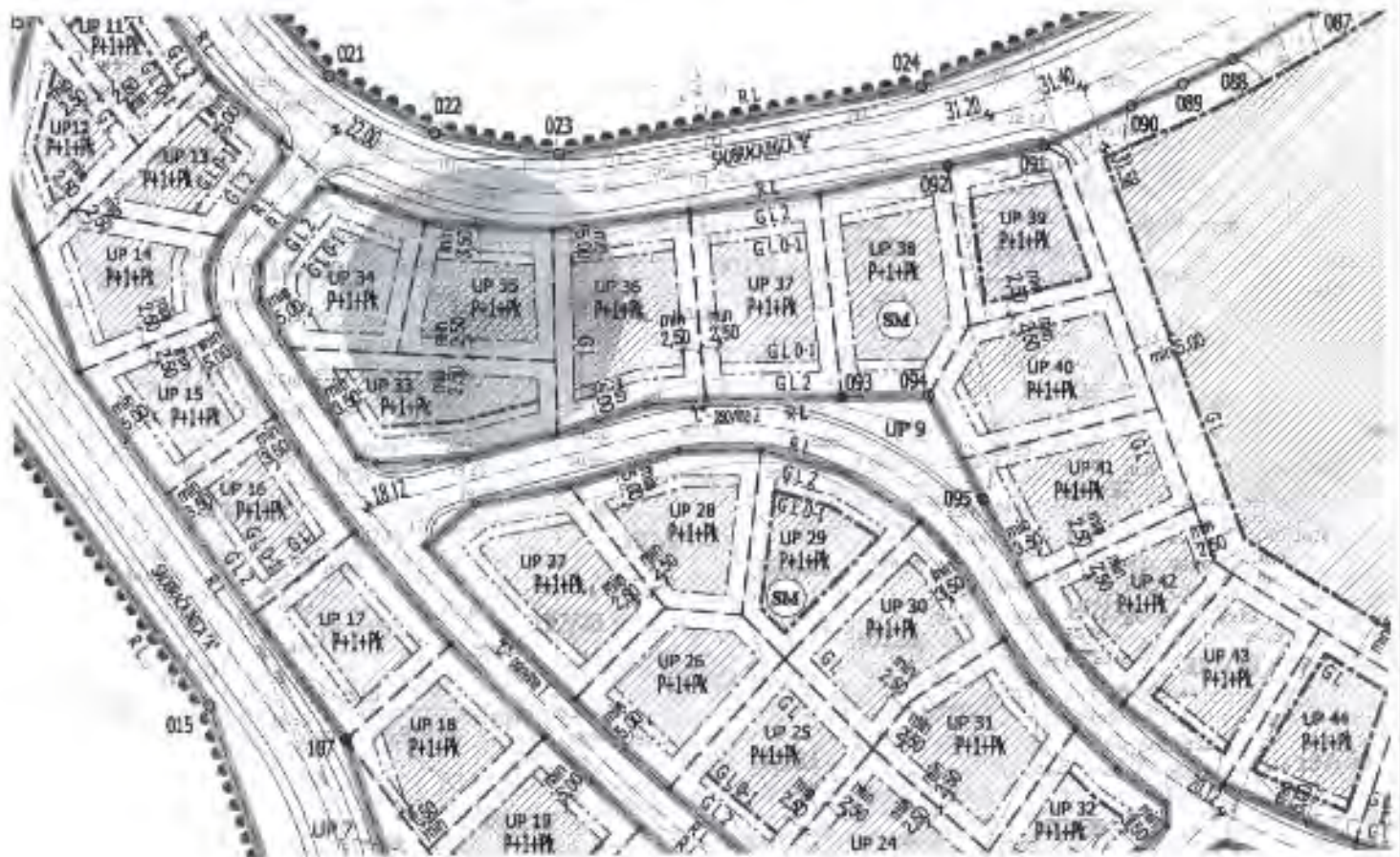
VD SEKRETARA

Vladislav Velaš dipl.ing. geod.



DOSTAVITI

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- Arhivi



Napomene:

Nisu prikazane koordinate prelomnih tačaka delova granica postojećih katastarskih parcela koje učestvuju u formiranju regulacionih linija, kao i preostalih koje učestvuju u formiranju granice plana

Oznake i koordinate krajnjih i prelomnih tačaka preostalih granica urbanističkih parcela, u odnosu na koje se definišu građevinske linije, date su u grafičkom prilogu 07 - "Plan parcelacije"

- UP 35
-kp. 197/31 KO Topla

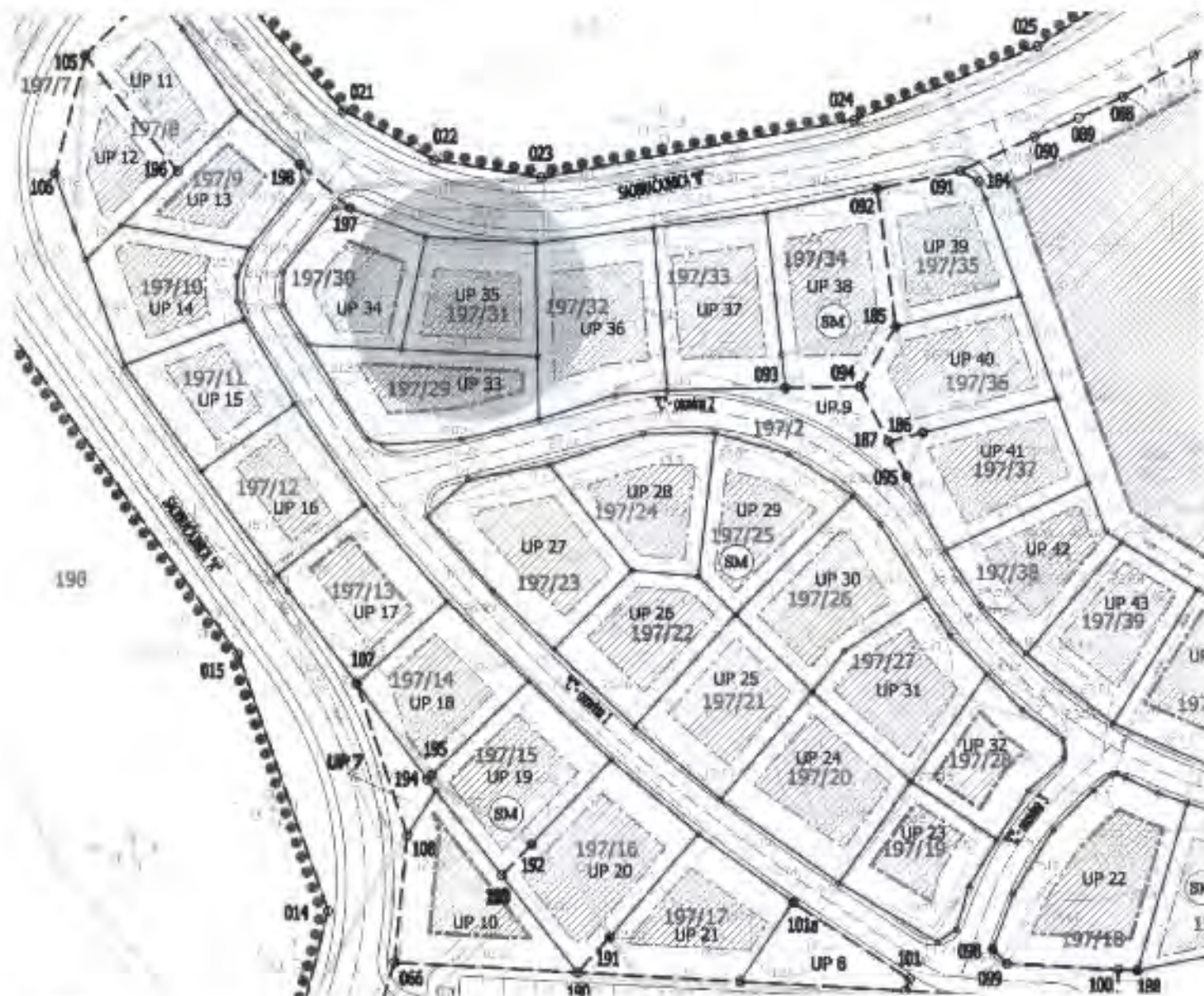


Herceg Novi, 06.08.2019.

Samostalna savjetnica III






Arh. Davidovic Marijana dipl. ing.

	Regulatorna linija
	Građevinska linija ispod zemlje, na zemlji i iznad zemlje
	Građevinska linija ispod zemlje i na zemlji
	Građevinska linija iznad zemlje
	Zona gradnje planiranih objekata
	Oznaka namene planiranih objekata
	Autobuska stanica sa prećidim sadržajima
	Stanovanje manje gustine - Individualno
	Stanovanje veće gustine - Kolektivno u funkciji zdravstvenog turizma
	Sport i rekreacija
	Orijentaciona nivoleta prizemlja planiranog objekta
	Postojeći objekat
	Maksimalna spratnost objekta
	Orijentaciona nivoleta na osovini saobraćajnice



- UP 35
-kp. 197/31 KO Topla



-  Granica urbanističke parcele - planirana
-  Granica urbanističke parcele - postojeća granica k.p. koja se zadržava
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Granica etape realizacije (u okviru UP 1 | UP 2)
-  Granica postojeće katastarske parcele
-  Broj postojeće katastarske parcele





Herceg Novi, 06.08.2019.

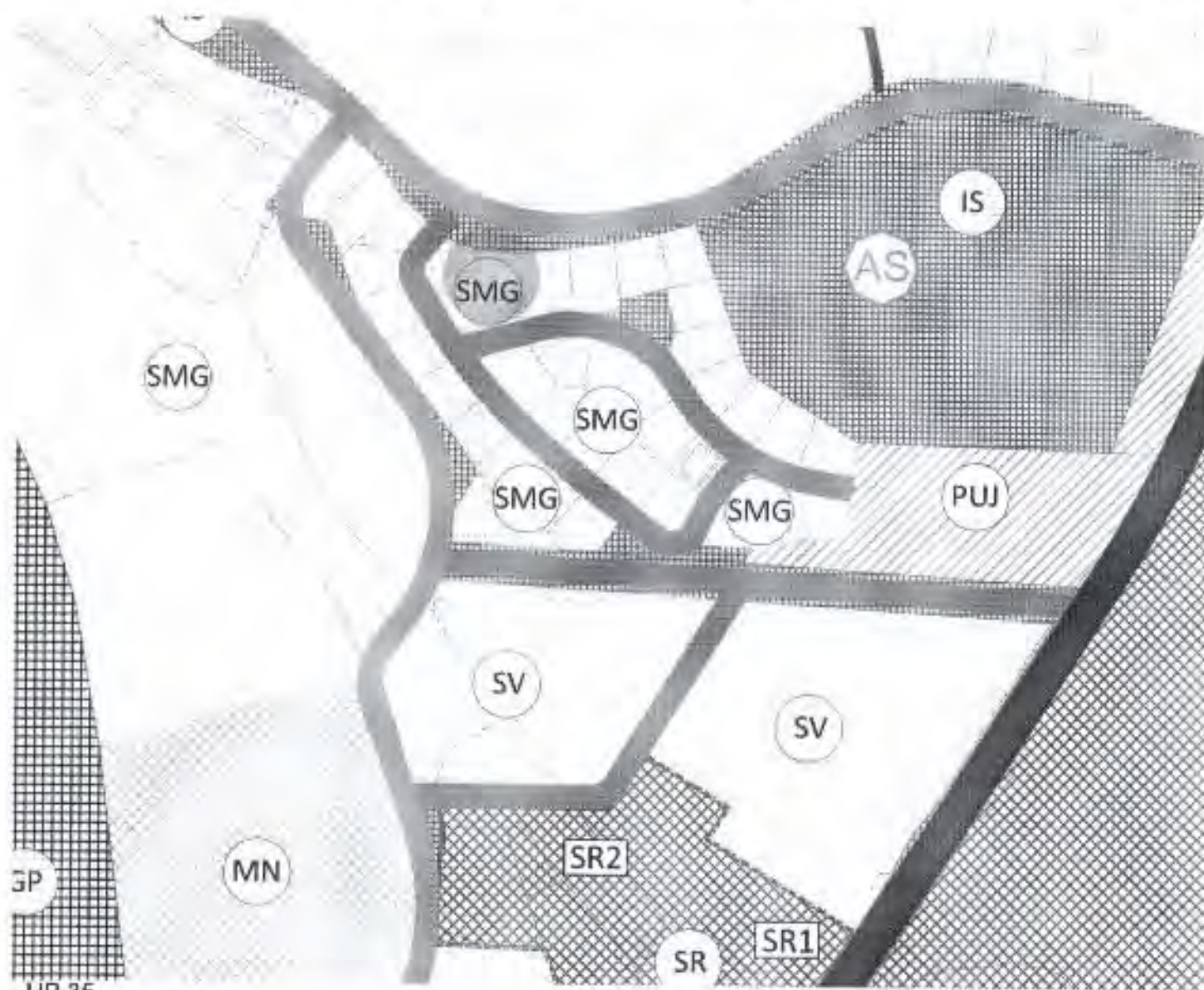
Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

Zona gradnje planiranih objekata



Oznaka namene planiranih objekata

-  AS Autobuska stanica sa pratećim sadržajima
-  SM Stanovanje manje gustine - Individualno
-  SV Stanovanje veće gustine - Kolektivno u funkciji zdravstvenog turizma
-  RS Sport i rekreacija



- UP 35
- kp. 197/31 KO Topla



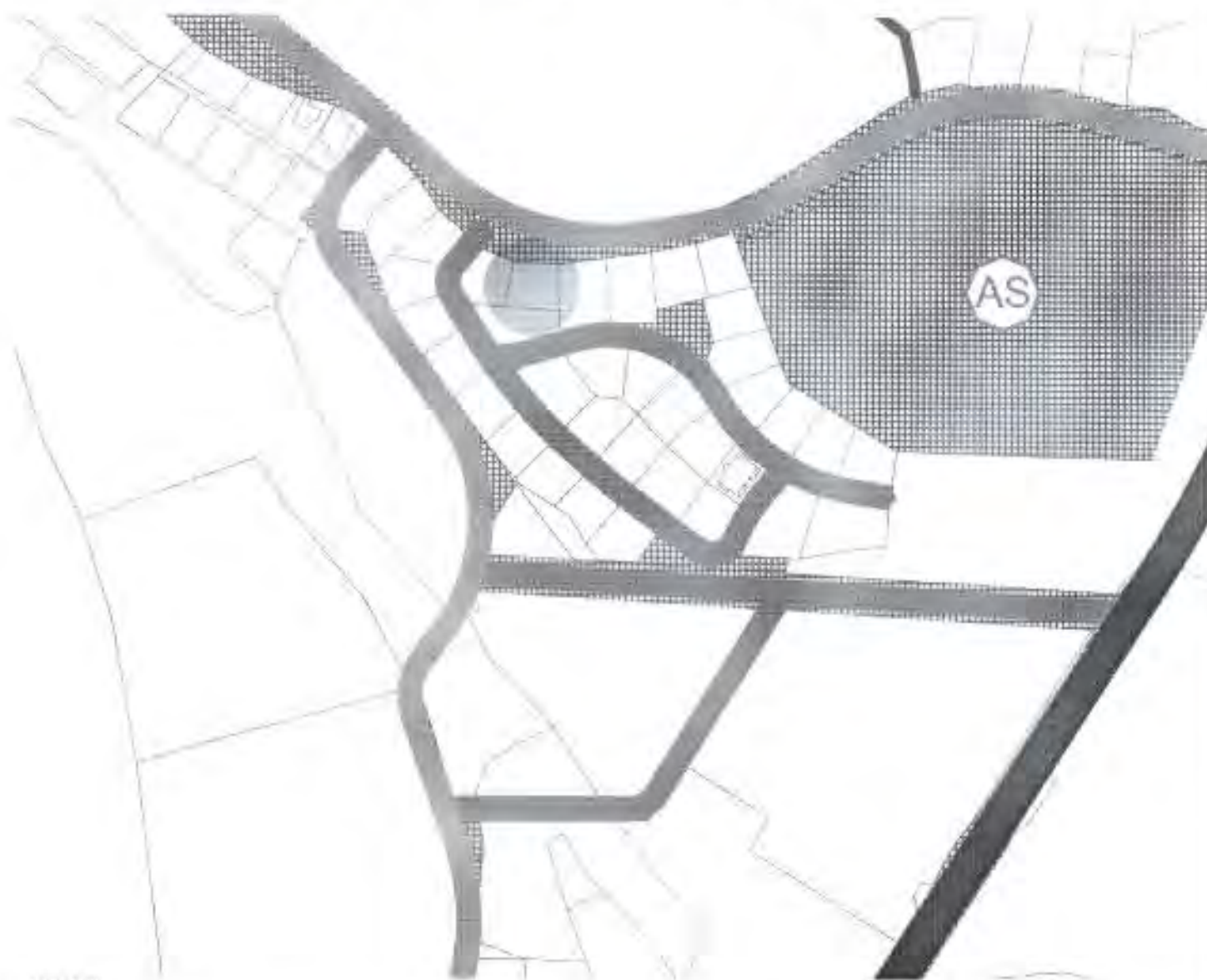
	POVRŠINE MORA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA

Herceg Novi, 06.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.





- UP 35
- kp. 197/31 KO Topla



Herceg Novi, 06.08.2019.

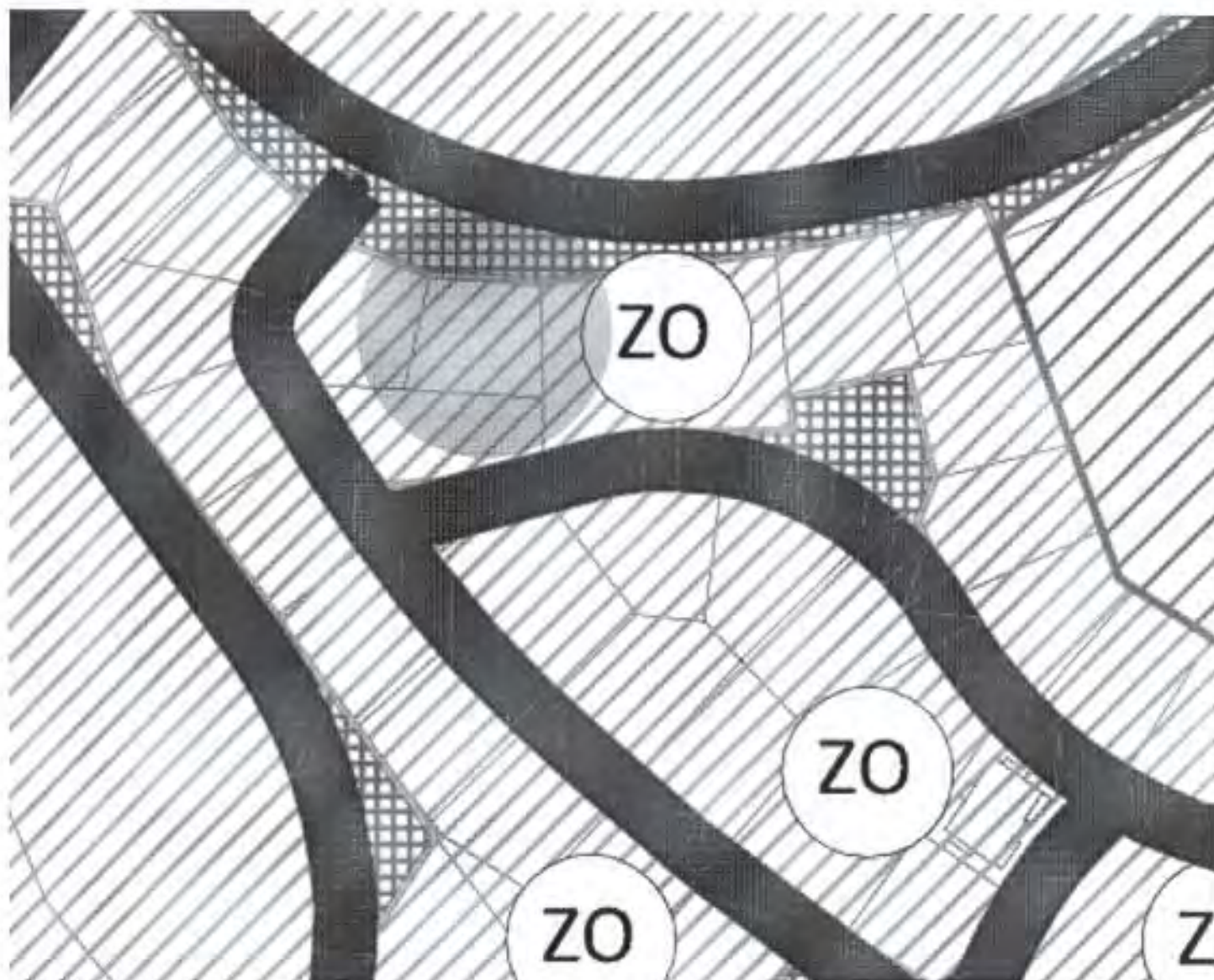
Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	GRADSKÁ 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



- UP 35
- kp. 197/31 KO Topla



Herceg Novi, 06.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



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 VIERSKIH OBJEKATA
ZVN	ZELENILO MJESOVITIH NAMJENA
ZSO	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA
ZD	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
ZCD	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI



- UP 35
- kp. 197/31 KO Topla



Herceg Novi, 06.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing








01-2	PLANSKA JEDINICA SOLLA
01-3	PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
01-4	PLANSKA JEDINICA BARE
01-5	PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
01-6	PLANSKA JEDINICA MOJEŠKI PUT GOMILA
01-7	PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
01-10	PLANSKA JEDINICA TOPLA
01-24	PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
01-25	PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
01-26	PLANSKA JEDINICA BAJROVINA
06-5	PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
05-1	SEKTOR 1: Kubla-Nivice-Ušće Sutorme
05-2	SEKTOR 2: Ušće Sutorme-Igalo



UP 35 | KP. 197/31 KO TOPLA



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boka Kotorska van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra









Herceg Novi, 06.08.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvano ruralne graditeljske cjeline srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-odlicima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog turističkog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama prostornih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vojne infrastrukture



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

CRNA GORA / Општина
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
HERCEG NOVI

Примљено:	
06-09-2019	
Број дизна:	023-350-UPI-742/2019 1/2
Адреса: Njegoševa bb,	

81250 Cetinje, Crna Gora

tel: +382 41 232 153

fax: +382 41 232 153

www.uzkd@t-com.me

Br. UP/I-05-442/2019

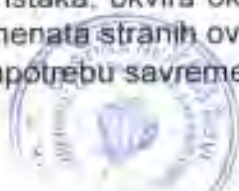
02. septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-442/2019-1.za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 35 koja se sastoji od kat. parcele br. 197/31, KO Topla, u zahvatu DUP-a „Igalo Bare“, 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 izgradnju objekta na lokaciji UP 35 koja se sastoji od kat. parcele br. 197/31, KO Topla, u zahvatu DUP-a „Igalo Bare“, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju konstitui jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, volumena, geometrije krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- 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;
- Predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.) a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala;



- 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);
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Završna obrada podzida i potpornih zidova mora biti izvedena obziđivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-442/2019-1 od 15.08.2019.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 35 koja se sastoji od kat. parcele br. 197/31, KO Topla, u zahvatu DUP-a „Igalo Bare“, 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 dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SMG - stanovanja manje gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost je 3 nadzemne etaže.

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

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se do predmetne lokacije dolazi putem sjeverno od glavne magistrale. Okruženje je izgrađeno objektima novijeg datuma, dok su neki i dalje u izgradnji. Pretežno su spratnosti P+3 i P+4. Većina tih objekata, svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog područja.

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.

dpl.ing. arh. Božidar Božović





Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231- Up I-743/2019

Herceg Novi, 30.9.2019. god.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

Примљено:			
Општина:	02-13-231-2019	Број (Код):	2019
Сектор:	02-3-350-UP I-743/2019	Датум:	30.09.2019

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
-Ovdje-

Predmet: OBAVJEŠTENJE

Veza: vaš predmet br. 02-3-350- Up I-743/2019

Postupajući po vašem zahtjevu za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova, shodno članu 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u zoni stanovanja malih gustina na lokaciji: UP 35 koja se sastoji od kat.parc. 197/31 K.O. Topla, obavještavamo vas da je ovaj Sekretarijat saglasan sa saobraćajnim rješenjem priključka lokacije na opštinski put i saobraćajno-tehničkim uslovima utvrdjenim planskim dokumentom koji obradjuje predmetni zahtvat.

DOSTAVITI:

RUKOVODILAC SEKTORA ZA

SEKRETAR

- naslovu,

GRADSKU INFRASTRUKTURU I SAOBRAĆAJNU

-u dosije,

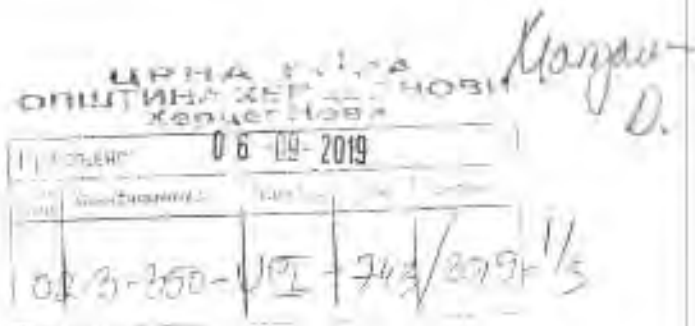
Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

-arhivi.

Bylolet Stojanovic



Aleksandar Kovacevic dipl.ing.erozije



Broj:05-2228/19
Herceg Novi, 06.09.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
MUNITLAK ŽORKA
HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2228/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 197/31 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-743/2019, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cjevovoda DN 100 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ Na ovoj lokaciji nema izgrađene kanalizacione infrastrukture;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine. U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2,00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 43, službeni list-opštinski propisi broj 018/16).

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Tehnički rukovodilac

Marko Janjušević
dipl.ing.grad.

Mića Stojanović
dipl.ing.grad.





**SITUACIJA TERENA
R=1:1000**

06.09.2019.



КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:1000



701
800
541
800

701
800
541
800

701
800
541
800

701
800
541
800

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Управа
Служба за
Служба за
Обрадио:
Душан Кривошапа



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-12023/2019

Datum: 11.07.2019.

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 UT USLŌVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2906 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potrebni ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Vrijed.
197	31		11 90		IGALO	Šumc. 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		354	0,39
Ukupno								354	0,39

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1010958245010	MUNTILAK RADOVIĆ MILDAV ZORKA BRAĆE GRAKALIĆA 28 HERCEG NOVI Herceg Novi	Korišćenje	01

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
197	31			1	Šumc. 2. klase	16/04/2018 12:59	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE PODRUČNA JEDINICA II NOVI BROJ 954-109-UT/1-2011/1-2013 GO. 25.02.2018 GOD.

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

