



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

PRAVNI OSNOV:

Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg
Novi za period do 2030. god., GUR HN
("Sl. list Crne Gore", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Stanišić Vladimir iz Herceg Novog
Braće Grbića br.11

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 15.10.2019. godine

CRNA GORA

OPSTINA HERCEG NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-

Broj: **02-3-350-UPI-790/2019**

Herceg Novi, 15.10.2019. godine

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u planskoj jedinici "01-14"- "Istočno podgrađe", maksimalno dozvoljene spratnosti S+P+Pk, na lokaciji koja odgovara katastarskoj parceli broj 2127/1 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.god., GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Stanišić Vladimir iz Herceg Novog, Braće Grbića br.11.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 01.07.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-790/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 2127/1 K.O. Topla, broj: 760/2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br. 1505 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11991/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Stanišić Vladimir iz Herceg Novog isključivi korisnik katastarske parcele broj 2127/1 K.O. Topla (površine 560m²), kao i vlasnik objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 182m²) na istoj parceli u Herceg Novom, sa teretima i ograničenjima.
 - Geodetski nalaz o postojanju objekta k.o. Topla-kat.parc.br.2127/1-izrađen od strane "GEOBIRO" D.O.O. Herceg Novi, dana 29.12.2019.god. u kojem je konstatovano slijedeće: "Upoređenjem katastarskog plana i avio-foto snimka iz 1972. godine ustanovio sam da je na parceli 2127/1 K.O. Topla postojao objekat. Upoređenjem starog i novog katastarskog premjera ustanovio sam da čest.zgr.327 i čest.zem.br.886/1 predstavljaju veći dio kat. parc.br.2127/1 K.O. Topla".

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi ("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 "01-14"- "Istočno podgrađe", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati - "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
- Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 760/2019 od 25.07.2019.godine, kao i u Prepis lista nepokretnosti 1505 K.O. Topla, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 2127/1 K.O. Topla, površine 560 m², evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti S+P+Pk, površine pod objektom 182 m².

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list broj 07a: -"Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-14"- "Istočno podgrađe".
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
- Na predmetnoj lokaciji, odnosno katastarskoj parceli, egzistira jedan osnovni objekat-porodična stambena zgrada, slobodnostojeći, spratnosti S+P+Pk (prema po službenoj dužnosti, pribavljenoj kopiji katastarskog plana i LN 1505 k.o. Topla).
- Namjena parcele odnosno lokacije je postojeća, tj. stanovanje.

- **Pravila parcelacije, odnosno lokacije:**

- U konkretnom slučaju radi se o planskoj jedinici "01-14"- "Istočno podgrađe", za koju je u poglavlju opšteg dijela PUP-a, 8.1.3.2. Koncept planiranog rješenja po panskim jedinicama, navedeno: "Ova planska jedinica je u režimu zaštite kao registrovano kulturno dobro - ambijentalna cjelina Istočnog podgrađa, pa se za istu predviđa dalja planska razrada ovog GUR-a na nivou urbanističkog projekta, uz prethodne konzervatorske smjernice i uslove,...".
- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 2127/1 K.O. Topla i iznosi 560 m², prema pribavljenom Izvodu lista nepokretnosti broj 1505 K.O. Topla.

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

- **Građevinska linija** je na postojećoj udaljenosti.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu, u ovom slučaju "glavnu gradsku ulicu" (katastarska parcela broj 2584/1 k.o. Topla, „nekategorisani putevi“, LN 2709 k.o. Topla) od katastarske parcele broj 2127/1 k.o. Topla.
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela** ostaju nepromjenjena.

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

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

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

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

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

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članom 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od 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 I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.
- Predmetna lokacija se prema PUP-u OHN, GUR Herceg Novi, 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)", odnosno u "zoni kulturnog dobra", te su za predmetnu rekonstrukciju obavezni odgovarajući konzervatorski uslovi.
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, PJ Kotor.

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15),

obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", 48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

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

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.

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

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz** predmetnoj lokaciji je postojeći, tj. sa postojeće "glavne gradske ulice" (katastarska parcela br.2584/1 K.O. Topla, "nekategorisani putevi", LN 2709 k.o. Topla).

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- postojeće.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me.

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

- **Prirodni uslovi:**
 - Uvidom u prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:
 - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
 - nagib terena: 10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene
 - dubina do vode: 1,5 - 4,0 m i više od 4,0 m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 12-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: Zona: C1

Q _{max}	0,16 (g)
K _s	0,08

Intenzitet: (MCS) IX
 - temperatura: srednja godišnja 18,1° C
min. srednja mjesečna 8°-9° C
max. srednja mjesečna 24°-25° C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)
 - **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe rekonstrukcije objekta.**
 - **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG“, br. 28/11).**
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti

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

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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

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

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Površina lokacije:**
odgovara površini katastarske parcele br. 2127/1 k.o. Topla, koja prema LN 1505 k.o. Topla iznosi **560 m²**
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
postojeći, odnosno maksimalna površina lokacije pod objektom prema LN 1505 k.o. Topla je **182 m²**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP objekta:**
postojeća
- **Maksimalna spratnost objekta:**
postojeća, odnosno S+P+Pk (suteran+prizemlje+potkrovlje)

(Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja)).

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja): **postojeća**
- **Maksimalno dozvoljena visina objekta** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove): **postojeća**
- **Definicija pojmova:**
 - **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (G.L.1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
 - **Sprat (1,2,...n)** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).
 - **Potkrovlje (Pk)** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
 - **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**
 - Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
 - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja).
 - Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
 - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koja ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
 - **Krov objekta:** postojeći
 - **Spoljna stolarija:** postojeća
 - **Krovni pokrivač:** postojeći
 - **Oluci:** postojeći
- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
 - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", op.prop.br.47/13).
 - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, 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 UP-a za predmetnu plansku jedinicu, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

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

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno članu 92. pomenutog 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).

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja",
- Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima:

- Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova broj: 05-2178/19 od 02.08.2019.god. izdati od strane D.O.O."Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima broj: UP/I-05-218/2018-3 od 19.07.2019. god., izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, Područna jedinica Kotor.
- Zahtjev za izdavanje tehničkih /saobraćajnih/ uslova upućen je Sekretarijatu za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, dana 03.07.2019.godine, u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19). Zahtjev je uredno primljen 04.07.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Kopija katastarskog plana broj: 760/2019 od 25.07.2019.god. izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, razmjera R.1:1000,
- Prepis lista nepokretnosti br. 1505 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11991/2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Stanišić Vladimir iz Herceg Novog isključivi korisnik katastarske parcele broj 2127/1 K.O. Topla (površine 560 m²), kao i vlasnik objekta 1-porođična stambena zgrada (površine pod objektom 182 m²) na istoj parceli u Herceg Novom, sa teretima i ograničenjima.

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

Sanja Todorović

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir, spec. sci. građ.

Božo Bećir



V.D.SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl. ing. ged.

Vladislav Velaš

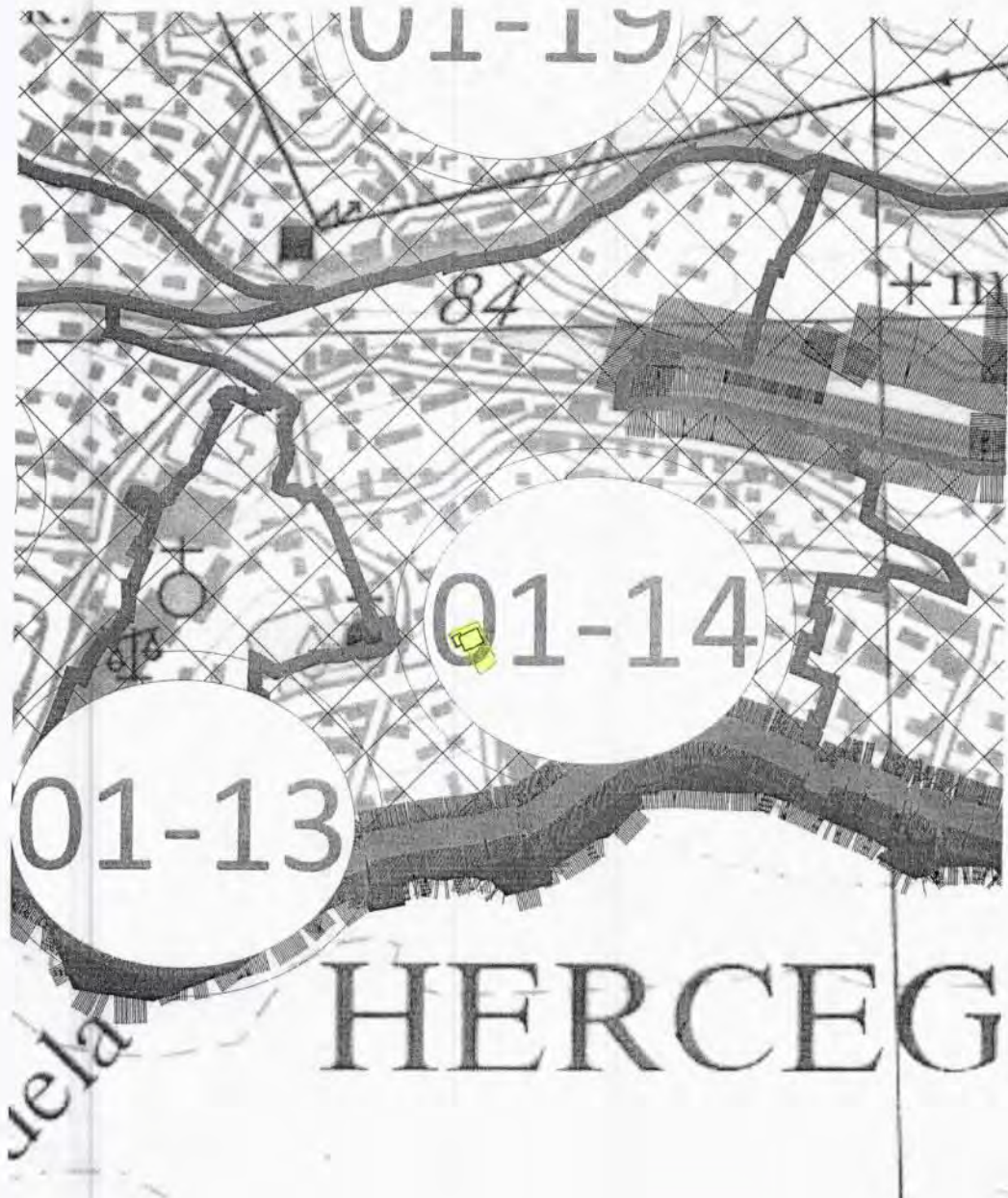
DOSTAVITI:

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

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

- list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima
građevinskog područja"

Planska jedinica „01-14“-„Istočno podgrađe“



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

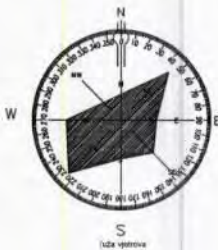
Sanja Todorović

Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Prilog br.8c : Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža



katastarska parcela br.2127/1 K.O.Topla



- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra

- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih objekata i teritorijalnim elementima

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
 arh. Sanja Todorović, dipl.ing.



Примљено: 2019

Орган једини	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Припадност
	02-3-350	UPI-790	2019	1/2

Broj:05-2178/19
 Herceg Novi, 02.08.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 STANIŠIĆ VLADIMIR
 HERCEG NOVI

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

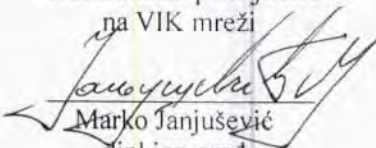
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2178/19 od 04.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, na lokaciji koja se sastoji od **katstarske parcele broj 2127/1 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-790/2019 od 02.07.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Sp-301702;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

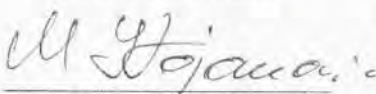
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

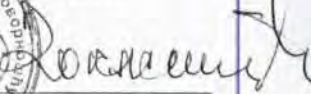
Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor


 Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
ХЕРЦЕГ НОВИ

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

Примљено:		06-09-2019		
Орган једини:	Класификациони:	Редни:	Прилог:	Вриједност:
	02-3-350-	UPI-	790/2019	1/3

Br: UPI-05-218/2018-3

19. jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-218/2018-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju/obnovu postojećeg objekta (porodična stambena zgrada) u postojećim gabaritima, na k.p 2127/1 KO Topla 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/obnovu postojećeg objekta (porodična stambena zgrada) u postojećim gabaritima, na k.p 2127/1 KO Topla Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore

- Sačuvati dispoziciju postojeće stambene zgrade, raspored i veličinu otvora;
- Putem proučavanja ranije tehničke dokumentacije kao i analizom same građevine, potrebno je utvrditi izvorno rješenje zgrade i poznije pregradnje izvedene u novije vrijeme;
- Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade;
- Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih;
- Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni;
- Sačuvati originalnu stolariju vrata i prozora uz potrebne zaštitne radove; nova vrata i prozore predvidjeti po uzoru na postojeću originalnu stolariju;
- Sve intervencije na predmetnoj parceli predvidjeti tako da budu usklađene sa originalnim karakteristikama postojeće zgrade;



- Posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju, gdje se prednost daje novim sadnicama, koje posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/II-05-218/2018-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju/obnovu postojećeg objekta (porodična stambena zgrada) u postojećim gabaritima, na k.p 2127/1 KO Topla Herceg Novi ,nakon uvida na terenu kao i u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

- Predmetna katastarska parcela se nalazi u obuhvatu granica zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Granice Područja Kotora i zaštićene okoline definisane su Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora ("Sl. List Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018).
- Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra *Urbana cjelina Istočno Podgrađe u Herceg Novom*, Rješenjem broj 08-392/1, od 05.03.1984. godine;
- Predmetna zgrada predstavlja reprezentativnu vilu sagrađenu krajem XIX, početkom XX vijeka. Zgrada je kvadratne osnove spratnosti P+2+Pk, glavnom fasadom orjentisana prema moru.
- Na glavnoj fasadi palate nalaze se tri ose otvora. Ulaz u prizemlje je postavljen centralno, a sa bočnih strana su veći pravougaoni drveni prozori. Glavnu fasadu karakteriše balkon na I spratu sa bogato ukrašenim konzolama i balustradom. Na bočnim fasadama zgrade, karakteristično simetrično su postavljeni pravougaoni prozorski otvori u visini prve etaže predmetnog objekta, kao i centralno postavljena vrata za ulaz u prizemlje objekta. U dijelu prvog sprata na bočnim fasadama, u novije vrijeme su formirani kvadratni prozori atipični za predmetni objekat. Fasade su malterisane. Potkrovlje zgrade je naknadno formirano sa viđenicom i balkonskim vratima za izlaz na terasu – krovni pokrivač prvog sprata. Objekat je pokriven dvovodnim krovom, pokrivačem od kanalice kao i novoformiranim krovnim ravnima koje natkrivaju centralno postavljene viđenice. U dijelu sjeverozapadne fasade, u novije vrijeme je formirano spoljašnje stepenište od prizemlja do prvog sprata.
- **Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) u okviru **PREPORUKE III - ISTORIJSKI GRADOVI** (Stari grad Herceg Novi, Istočno i Zapadno podgrađe, Istorijaska Topla i Istorijaska Srbina, Istorijsko Igalo, v. mapa 6 i mapa 9) preporučuje sljedeće:

- Dominantna osobenost Istočnog podgrađa su ambijenti klastera vila sa pripadajućim uređenim dvorištima i bogatom vegetacijom nastali krajem XIX i početkom XX vijeka, zatim kvalitetni primjeri višeporodičnog stanovanja sa kraja 60ih i početka 70ih godina XX vijeka relativno dobro uklopljenih u ambijent u sjevernom dijelu ove cjeline, mali broj pojedinačnih očuvanih istorijskih graditeljskih cjelina starijih od XIX smještenih u neposrednoj blizini istočnih zidina od lokaliteta Belvedere do lokaliteta Vojničke banje, kao i tri veća turistička kompleksa (Motel Dubrava, Hotel Plaža i apartmani Savina) nastalih krajem XX vijeka na istočnom i sjevernom obodu kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline;
- Očuvati istorijski urbanistički kontekst i arhitektonske karakteristike starih vila sa pripadajućim dvorištima (đardinima) bez usitnjavanja parcela;

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






UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11991/2019

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 , , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1505 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prhod
2127	1		23 41		SAVINA	Dvorište VIŠE OSNOVA		378	0.00
2127	1	1	23 41		SAVINA	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		182	0.00
Ukupno								560	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2704975240015	STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR BRAČE GRBIĆA 11 H.NOVI Herceg Novi	Korišćenje	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
2127	1	1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	912	IP1 182	/
2127	1	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA 0	1	IP 32	Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR 1/1 2704975240015 BRAČE GRBIĆA 11 H.NOVI Herceg
2127	1	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 35	2	P 105	Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR 1/1 2704975240015 BRAČE GRBIĆA 11 H.NOVI Herceg
2127	1	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 35	3	PN 112	Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR 1/1 2704975240015 BRAČE GRBIĆA 11 H.NOVI Herceg
2127	1	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA 0	4	P 18	Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR 1/1 2704975240015 BRAČE GRBIĆA 11 H.NOVI Herceg

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2127	1	1		1	Porodična stambena zgrada	11.07.2019. 09:28:19	Pravo nadgradnje zgrade U KORIST STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIRA SA JMBG 2704975240015.

Datum i vrijeme: 11.07.2019. 09:28:19

1 / 2



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:


RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 11.07.2019. 09:28:20

2 / 2