



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA- HOTELA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Petrov Petar

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 25.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-157/2019
Herceg Novi, 25.07.2019. 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 Petrov Petra izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta- »hotel sa vilama«- Hotel »Karić« u zoni- T1- površine za turizam, maksimalno dozvoljene spratnosti za osnovni objekat 4 nadzemne etaže (Su+P+2) + 1 podzemna; za vile 3 nadzemne etaže (Su+P+1) ili (P+1+Pk), na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 2401/1 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Petrov Petar, G Moskva, Ivana Babuškina 12/1/31
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 20.02.2019. godine, pod br. 02-3-350-UP-1-157/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 2401/1 K.O Topla, broj 262/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 1355 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj. 109-956-6168/ 2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO, »DRUŠTVO DANA-CG« upisano kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 2401/1 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 6545 m² (šume 1 klase 6026m², dvorište 500m², porodična stambena zgrada 19m²), sa teretima i ograničenjima;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

Uvidom u kopiju plana br. 262/2019 i list nepokretnosti br. 1355 utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoji evidentiran objekat 1- površine 19m² bez građevinske dozvole.

POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja nelegalnog

objekta koji je evidentiran u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koji su sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG op.pr.» br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)

Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 (Smjernice za sprovođenje), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-15 Savina.

Prema smjernicama za sprovođenje PUP-a OHN po planskim jedinicama Prostor opštine Herceg Novi uređivače za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- direktnom primjenom GUR-a HN.

Za lokaciju »Karić« moguće je direktno sprovođenje GUR-a po zakonom propisanoj proceduri, pri čemu se idejno arhitektonsko rješenje »hotela sa vilama« mora projektovati prema važećoj regulativi, sa uvažavanjem konteksta neposrednog okruženja (posebno blizine manastira »Savina« i parkovskih rješenja zdravstvenog kompleksa bolnice Meljine).

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUR HN« list broj 07: -Namjena površina i organizacija prostora- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni T1- hoteli.
- U okviru turističke namjene T1, na području GUR-a HN planirana je izgradnja hotela sa vilama, Podrazumjeva izgradnju osnovnog objekta (hotela, malog hotela, boutique hotela, garni hotela, apart hotela ili condo hotela) sa pratećim objektima vila.
- Tip osnovnog objekta: **slobodnostojeći**.
- Za »hotel sa vilama"- Hotel »Karić« urbanistički parametri su određeni u skladu sa postojećim nivoom urbaniteta, a kategorizacija prema značaju lokacije:

Lokacija	Struktura planiranih sadržaja	Površina (ha)	li	lz	Max. spratnost.	Postojeći br.ležaja	Planirani br. ležaja	Planirana kategorizacija
Hotel sa vilama "Karić"	Hotel - T1	0,68	2,00	0,50	Za osnovni objekat: 4 nadzemne etaže (Su+P+2) + 1 podzemna etaža (podrum) Za vile: 3 nadzemne etaže (Su+P+1) ili (P+1+Pv)	—	132	4**** ili 5*****

- Obavezno je trasasto uklapanje objekata hotela i vila u teren;
- Potrebno je objekte prilagoditi geomehaničkim karakteristikama i postojećoj morfologiji i nagibu terena;

• Pravila parcelacije:

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihov dijelovi postaju/ postaju urbanistička parcela ukoliko

- se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
- se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
- ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
- ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda is).

Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 2401/1 KO 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 urbansitičke 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:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.

Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se tvrdi gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni kondori i pješaki prelazi)

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

- **Međusobna udaljenost građevinske linije GL1 od granice javne površine:**

- prema Ul.Braće Grakalić 10m
- prema Šetalištu V Danica: 10m
- Prema pristupnom putu sa istočne strane lokacije: 5,0m

- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela je 5m.**

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih 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 stav 1 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 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br 64/17, 044/18, 063/18, 011/19))

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.06/18), a prema crnogorekom 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 građilišta, 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:

Zelenilo uz Šetalište Pet Danica takođe zantijeva poseban tretman zbog svog značaja za ukupan imidž grada, njegovu turističku, rekreativnu i kulturnu valorizaciju. Za uređenje obale potrebno je maksimalno sačuvati posebno vrijedne komplekse zelenila. Pažljivim i promišljenim planiranjem i projektovanjem zelenih površina ostvariti njihovu inkorporaciju u sistem urbanog zelenila, povezujući ih linearnim zelenilom u jedan cjeloviti sistem. Sadržaj prilagoditi konkretnim ambijentalnim cjelinama uz maksimalno naglašavanje efekta vođenih ogledala. Materijali moraju biti prirodni, - kamen i drvo, uz korišćenje autohtonih i alohtonih biljnih vrsta koje su se odomaćile u odnosu 70%/30%. Izabranim biljnim vrstama moraju da odgovaraju uslovi sredine - suša, visoke ljetnje temperature, velika količina padavina. Posebno se mora voditi računa o izboru vrsta na dijelu obala gdje su veliki udari talasa - biljke treba da izdržavaju uslove posolice i velike insolacije, ekstremnih ljetnjih temperatura u bezvodnim područjima (posebno na obalama Lušticae)

Ozelenjavanje pješačkih ulica tj stepeništa je veoma specifična kategorija zelenila, posebno u Herceg Novom koji je poznat i kao "Gradi 100.001 stepenice". Ozelenjavanje ovih prostora treba da je promišljeno sa podzidima od kamena sa kamenim stepeništem. Uređenje

će zavisiti od veličine stepeništa položaja u urbanom tkivu, mogućnosti za zasnivanje drvoreda i dr. Izbor biljnih vrsta se bazira na autohtonom biljnom materijalu.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Slobodne i zelene površine ograničene namjene, veoma često su dio javnih površina i od javnog značaja. One su prije svega namijenjene isključivo korisnicima prostora (zaposlenima, stanovnicima, turistima, djecom i sl.)

Zelenilo u okviru turističkih objekata je takođe veoma značajan element turističke ponude koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Na teritoriji GUR-a Herceg Novi, zelene površine oko hotela su zauzimale značajne površine i bile poznate po uređenosti i danas su te površine dosta dobro očuvane kao napr. površine oko hotela "Sun resort" (nekadašnji hoteli "Topla" i "Centar"), "Plaža". Planirati njihovu rekonstrukciju i revitalizaciju uz poštovanje svih pravila uređenja prostora koji će posjetiocima omogućiti najbolji odmor i relaksaciju. Izbor biljnog materijala bazirati na autohtonih i alohtonim biljnim vrstama. Prije početka izrade projektne dokumentacije izraditi pejzažnu taksaciju u cilju utvrđivanja kvaliteta i kvantiteta biljnog materijala i njegovog zdravstvenog stanja.

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, rasčlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene. 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 intezivnu 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.

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.

Prema poglavlju 9.8.1.1.- Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

*** Turistički objekti – hoteli, turistička naselja, odmarališta, hosteli i kampovi**

Slobodne površine ovih objekata treba oblikovati u skladu sa zahtjevima određene kategorije turističkog objekta. Naglasak treba da bude na dekorativnoj funkciji zelenila, ali i rekreativnoj i sanitarno-higijenskoj.

Izrada projektne dokumentacije treba da se fokusira na usklađivanje novih projektnih rješenja sa postojećim, prirodnim pejzažom, na očuvanje kvalitetnog postojećeg zelenog fonda izradom Studija procjene kvaliteta biljnog fonda kao i izboru odgovarajućih biljnih vrsta

Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Planirati grupacije, masive travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje pristupa objektima parkinzima, stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata

Smjernice

- Slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno uređiti i povezati
 - Prije početka izrade projekta neophodna je pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena, posebno stabala maslina i hrastova koju finansira investitor.
 - Planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila. Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.) formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
 - Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, kante za otpatke osvjetljenje)
 - Takođe je moguće planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
 - 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
- Otvorene, zelene površine i sportsko rekreativne površine trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

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.

- 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”, -a.p - 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 kvaliteta, 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:

- 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 njena bočne granice.

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

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

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

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacija 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 omogućen sa glavne gradske ulice i kolsko pješačke ulice-prema grafičkom prilogu 09- Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture

kategorija ulice	min. regulaciona širina bez zelenila (m)	Napomena
postojeća glavna gradska ulica Njeguševa, Save Kovačevića i Braće Brkalića	regulacija prema zatečenom stanju, uz planirane izmene gdje je moguće	bez parkiranja u regulaciji ulice
kolsko-pješačke, pješačke i integrisane ulice	min. 5,5	u jedinstvenom uličnom profilu

U izgrađenom gradskom tkivu gdje nije moguće sprovesti datu regulaciju, moguća su odstupanja prema ambijentalnim karakteristikama područja poštujući izgrađene fizičke strukture

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu su definisani saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, koji susastavni dio ovih UTU.

Parkiranje i garažiranje vozila- Parkiranje obezbjediti na parceli /ili u podrumskoj etaži, po utvrđenom normativu min. 10PM na 1000m².

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (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 riješili u okviru urbanističke parcele
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90% ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbjediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m. Ukoliko se parking prostor obezbjeđuje na drugoj parceli obaveza je istovremeno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za objekat i za parking prostor i ne može se izdati upotrebna dozvola i izvršiti knjiženje objekta, ukoliko nije izgrađen i parking prostor.

- 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 Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me.

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova

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

• Prirodni uslovi:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a, list broj 05f-Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u KAT. II za koju važi

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				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja 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 zidanje ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje 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 an 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

izbjegniti diferencijalna sljeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

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

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP koja odgovara kp. 2401/1 KO Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
6545m² prema listu nepokretnosti br.1355 ~ cca 0.66 ha
- **Maksimalni indeks zauzetosti**
0.5
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
-za osnovni objekat: 4 nadzemne etaže (Su+P+2) +1 podzemna etaža (podrum)
-za vile 3 nadzemne etaže (Su+p+1) ili (P+1+Pk)
- **Planirani broj ležaja**
132
- **Planirana kategorizacija**
4**** ili 5*****
- **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 ravne 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

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

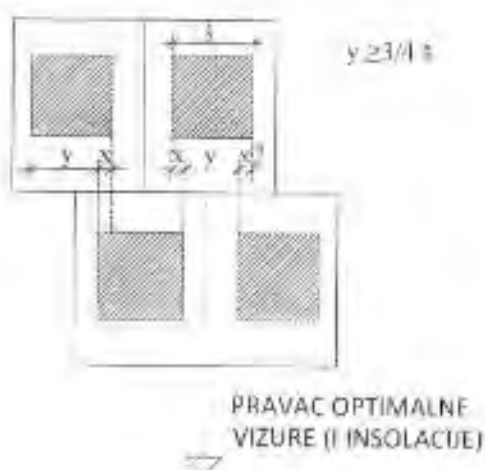
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

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

- 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 sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

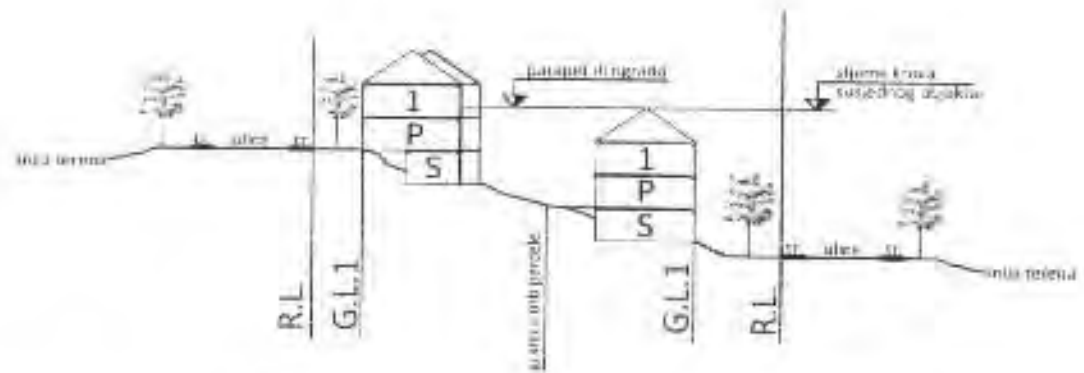
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- 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).

Ukoliko je $y < \frac{3}{4} h$ neophodno je poštovati uslov:



Slika 44. Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i izolacije susjednog objekta

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

Parkiranje obezbjediti na parceli i/ili u podrumskoj etaži, po utvrđenom normativu min. 10PM na 1000m².

- **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 konstituiše 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 gražiranje, 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 podrumске 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

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

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteren u druge namjene. Gabariti suterena 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 vijanaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim ojelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcija posljednje 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.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, na preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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

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

upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-20°, 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 spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti 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 (1,6)m kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima).
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta).
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0,20m.
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Potporni i ogradni zidovi

- Uređenje terena uraditi u duhu reprezentativnog mediteranskog vrta sa autohtonim zelenilom i pažljivom interplacijom vodenih površina, pješačkih staza odmorišta-vidikovaca i stepeništa;
- Teren oko objekta, potporna 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 usjeka 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 isto potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;

- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od kote regulacione linije radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

• Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

- U cilju racionalnog korišćenja energije preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektor) 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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

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

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

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

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

- POSEBNA NAPOMENA: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju odnosno građenje novog objekta na predmetnoj lokaciji su važeći i po njima se može postupati samo ukoliko vlasnik objekta podnese prijavu uklanjanja objekta koji je evidentiran u kopiji plana i listu nepokretnosti za predmetnu lokaciju, a koji su sastavni dio ovih urb.tehn.uslova. Prijava uklanjanja se vrši shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG op.pr.« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)

PRILOZI:

Izvod iz PUP-a OHN| GUR Herceg Novi(»Sl.list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19)

- list broj 07 -Namjena površina i organizacija prostora-
- list broj 09 -Plan mreža i objekata saobraćajne infrastrukture-
- list broj 10. -Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture-
- list broj 11. -Pejzažna arhitektura-
- list broj 14: -Direktna primjena GUR-aj plan namjene površina sa elementima regulacije-
- 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-05-278/2019-3 od 04. jula 2019. godine primljeni 10.07.2019.godine.

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 02-13-231-UP I-619/2019 izdati od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetske efikasnost 22.07.2019.godine


Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-558/19 od 25.03.2019. godine

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 2401/1 K.O. Topla, broj: 262/ 2019 od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

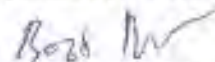
Prepis lista nepokretnosti br.1355 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine P.J Herceg Novi broj: 109-958-6168/ 2019 od 15.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je DOO »DRUŠTVO DANA-CG« upisano kao vlasnik u opimu prava 1/1 na kat. parceli br. 2401/1 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 6545 m² (šume 1.klase 6026m², dvorište 500m² porodična stambena zgrada 19m²), **sa teretima i ograničenjima**.

Samostalna savjetnica III



Arh. Davidović Marijana dipl.ing

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i
legalizaciju objekata:**



Bećir Božo spec.sci.građ.

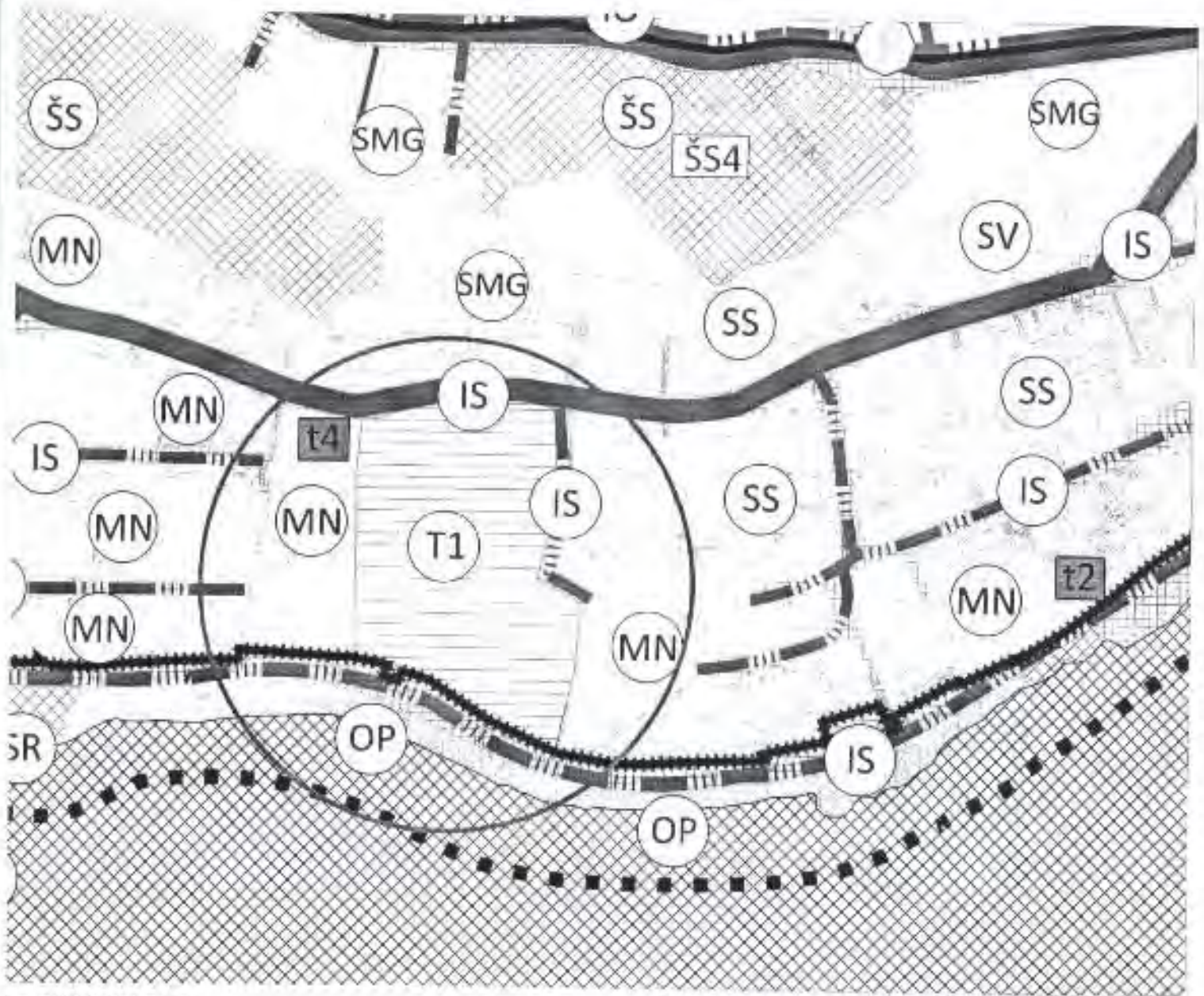
SEKRETARKA:



Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.



kp. 2401/1 KO Toola



- (SV) POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
- (SVG) POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
- (CD) POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- (T1) HOTELI**
- (T2) TURISTIČKA NASELJA
- (ŠS) POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- (Z) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
- (K) POVRŠINE ZA KULTURU
- (SR) POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- (IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJIU
- (MN) POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMIENE
- (PU) POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Herceg Novi, 04.06.2019

Samostalna savjetnica (I)
 arh. Davidović Marijana/dipl.ing.

Školski centar
 "I. G. Kovačić"

Osnovna škola
 "Milan Vuković"

Uj. Braće Grakalića

Stajalište 5 Danica

M

kp 2401/1 KO Topla



Herceg Novi, 04.06.2019

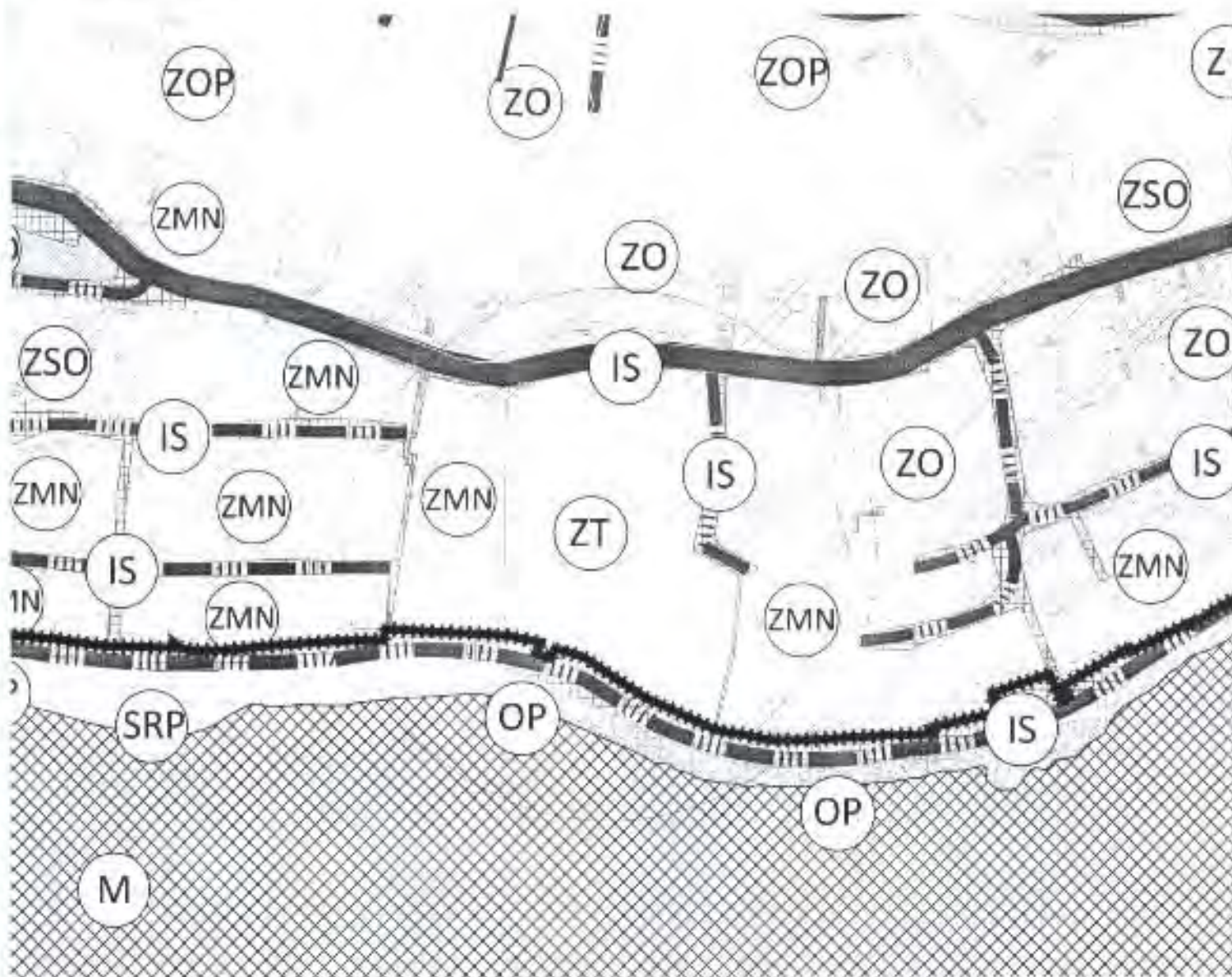
Samostalna savjetnica III
 arh. Davidović Marijana dipl.ing.



	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SADEJNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	POSREDOVAČKA ULICA
	PUBLIČNA ULICA
	STEPENIŠTE

	SE TAJUŠTE
	ŠKOLSKA STRAZ
	Mrežna linija odvajanja saobraćaja
	Mrežna
	Trasovodje
	Uvjetno parkiralište
	Amfiteatar
	Fast parking sistem
	Smart parking sistem
	Autobusko stajalište
	Benzinska pumpe
	Spjedačko stajalište
	Postački i turistički objekti (postovane)
	Trasni
	Kulturni centar
	Tip
	Skver

Tačnik i postrojenja iznad su prikazani u najmanjoj mjeri.



kp. 2401/1 KO Topla



Herceg Novi, 04.06.2019

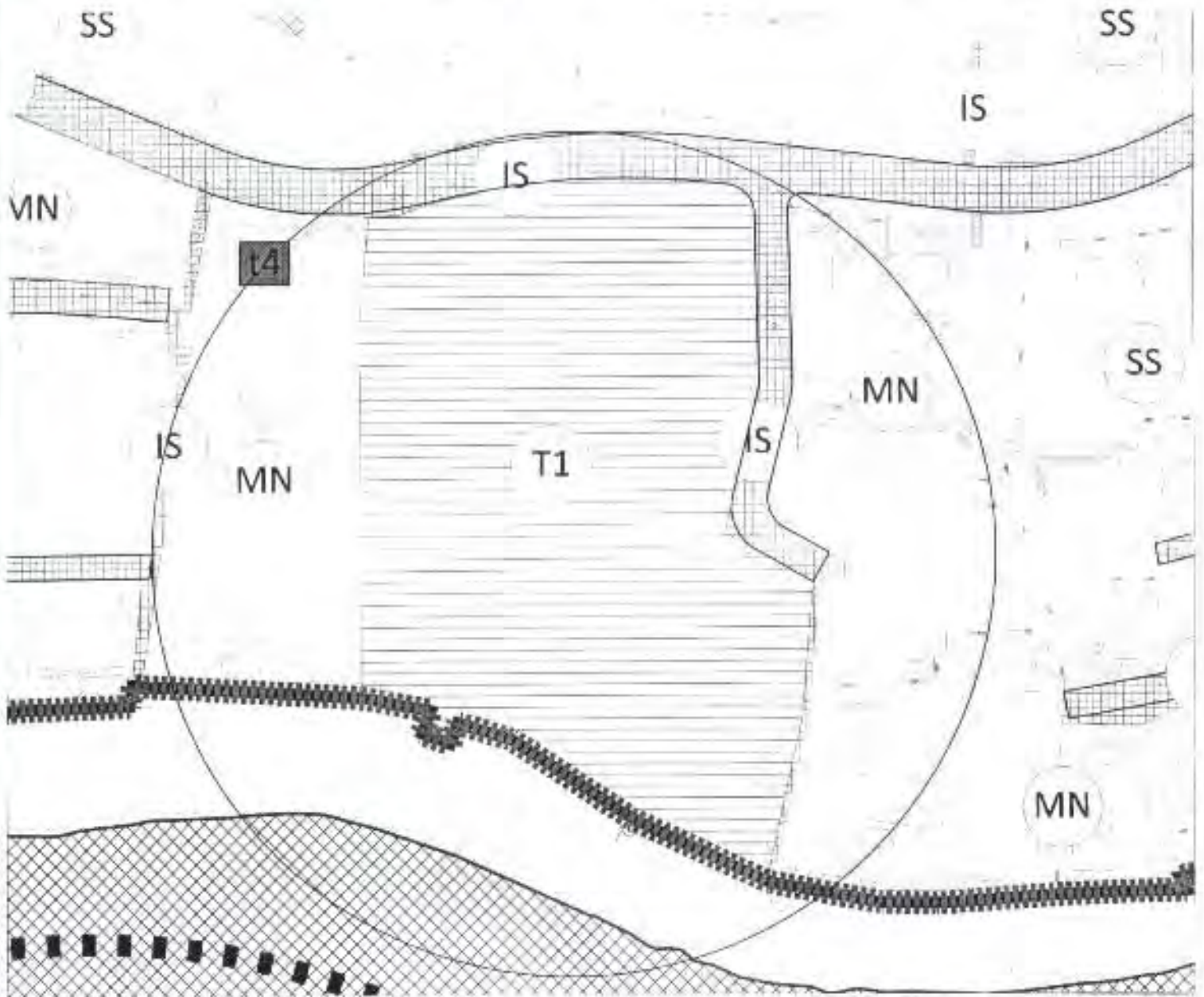
Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- (PS) PARK ŠUMA
- (ZUS) ZELENILU OZ SAOBRAĆAJNICE
- (S) SKVER

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

- (ZSO) ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- (ZO) ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- (SRP) PLOŠTINE ZA SPORT I REKREACIJU
- (ZCP) ZELENILU CENTRALNIH DJELATNOSTI
- (ZT) ZELENILU ZA TURIZAM
- (ZOP) ZELENILU OBJEKATA PROSVJETE
- (ZOD) ZELENILU OBJEKATA ZDRAVSTVA
- (ZKO) ZELENILU (OTKULI) TURISTIČKIM OBJEKATA
- (ZUC) ZELENILU VIBRIKULI - OBLIKOVANJE



kp 2401/1 KO Topla

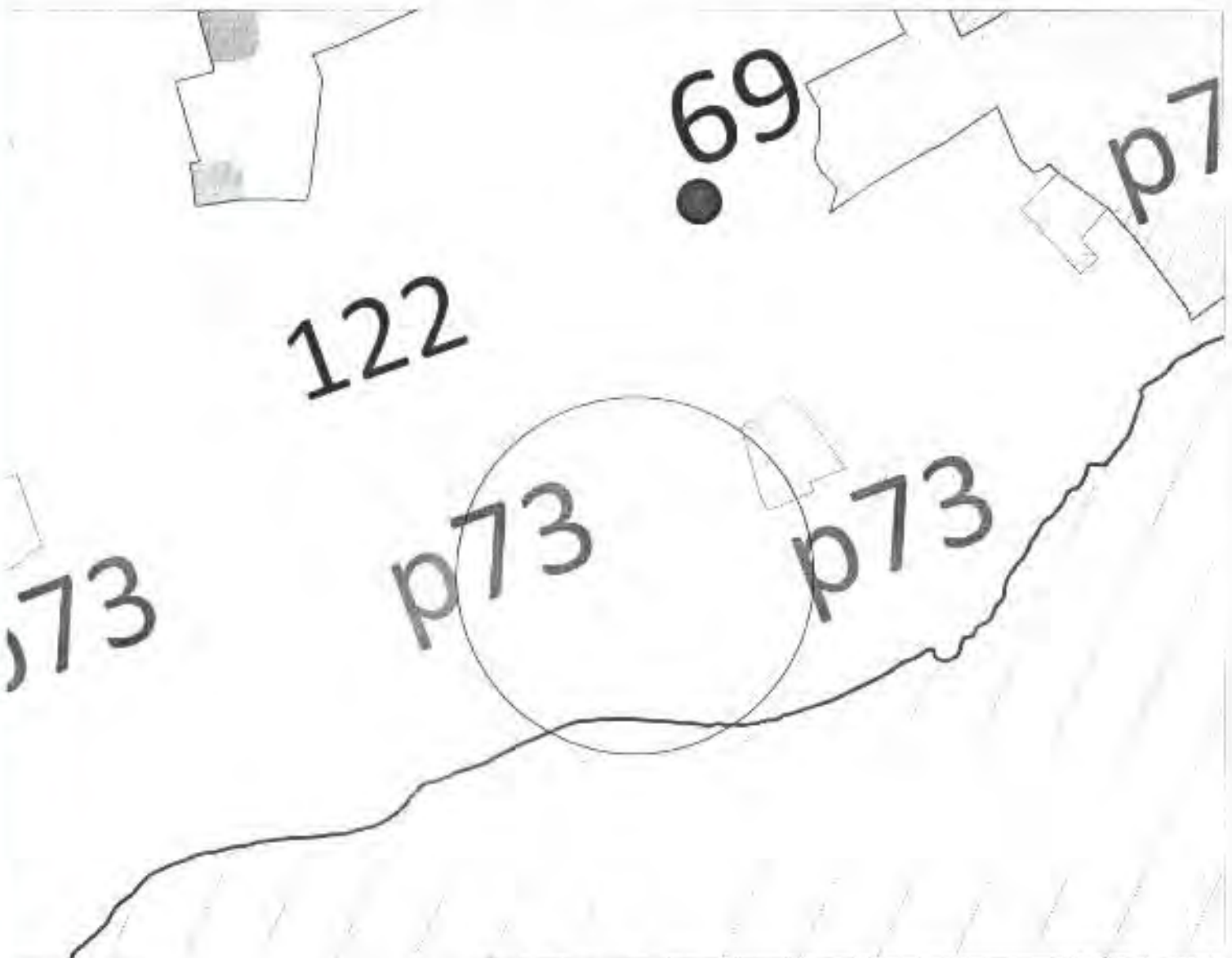
SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
SVG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
SS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PLI	POVRŠINE JAVNE NAMJENE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
PLD	POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
IS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Herceg Novi, 04.06.2019.

Samostalna savjetnica III
 arh. Davidović Marijana-dipl.ing





kp.2401/1 KO Topla



- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvani kulturni pejzaž Boka Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zone kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
- Zona dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Herceg Novi, 04.06.2019.

Samostalna savjetnica III
arh. Davidović Marijana dipl.ing.



- Predložena zaštićena okolna dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline srednjovjekovnom paroselacijom i kultiviranim zemljištem-dalimama)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vojne infrastrukture



OPŠTINA HERCEG NOVI
OPŠTINSKI ZAVOD
KOPRIVARSTVO

Priloga broj: 7.6.-03-2019

Broj	Značenje	Plan	Ukupno
02-3-350-urI-157/2019			1/2

Broj:05-558/19
Herceg Novi, 25.03.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
PETROV PETAR
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-558/19 od 25.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, u okviru GUR Herceg Novi - TI- površine za turizam - hoteli, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 2401/1 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-urI-157/2019 od 25.02.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 50 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja formirati priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i 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 50 mm (INSA i sl.), vodomjer za hidrantsku mrežu DN 50 mm (INSA i sl.) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

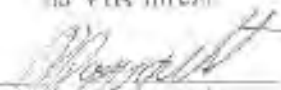
NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


Katka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


Mica Šebianović
dipl.ing.građ.



Direktor

Miroslava Đoklečić
dipl.ing.građ.



25.03.2019.

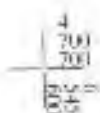
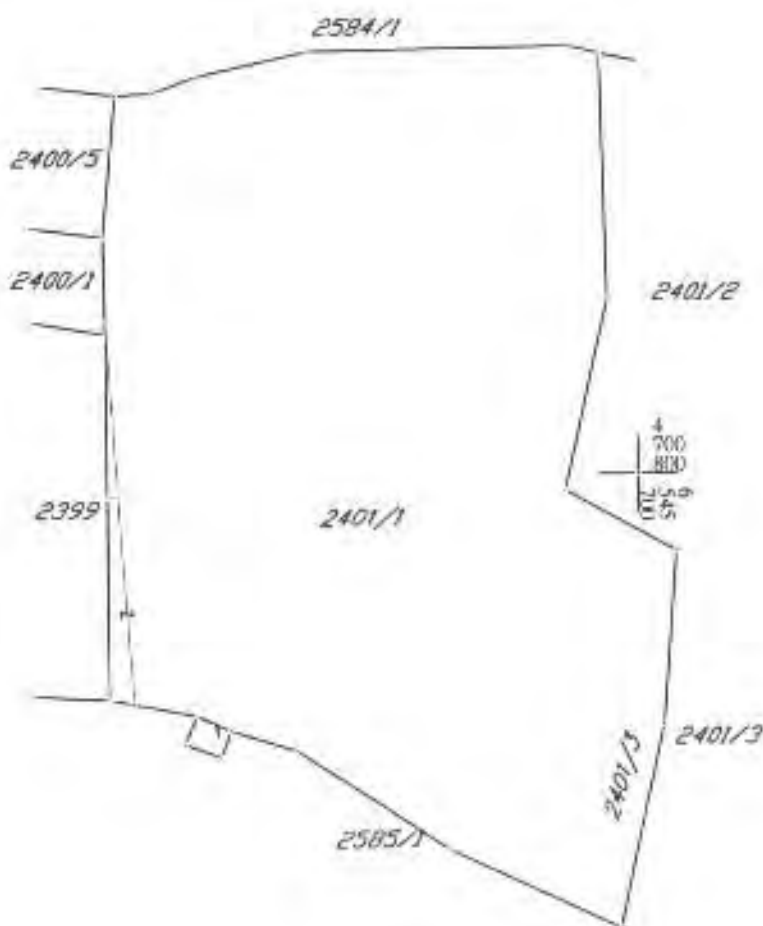


ITUACIJA TERENA
=1:1000



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6168/2019

Datum: 15.04.2019.

KO: TOPLA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1355 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Sklea	Datum upisa	Putes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Im. klasa	Površina m ²	Priloh
2401	1		22 125		SAVINA	Suma I klasa KUPOVINA		6026	15.67
2401	1		22 125		SAVINA	Dvoršte KUPOVINA		500	0.00
2401	1	1	22 125		SAVINA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		19	0.00
Ukupno								6545	15.67

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblin prava
0000002758385	DRUŠTVO DANA-CG D.O.O.HERCEG NOVI NJKIŠEVA 10 Herceg Novi	Svojina	II)

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godinu izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2401	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P (0)	Svojina DRUŠTVO DANA-CG D.O.O. HERCEG NOVI NJKIŠEVA 10 Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2401	1	1		1	Porodična stambena zgrada	08/08/2001	Nema dozvola





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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")


RADUSINović MIRJANA





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

CRNA GORA
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 10. 07. 2019

Судски акти	Уградни проектни план	Парцел број	Лист број	Лист број
	2339	UPI	15/19	1/4

Br UP/I-05-278/2019-1 4. Jul 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-278/2019-1, a na osnovu čl. 102. a u vezi sa članom 101. stav. 2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17), te čl. 18., i čl. 46. stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 2401/1 KO Topla, opština Herceg Novi

- Projektovati u okviru urbanističkih parametara datih važećim planskim dokumentom odnosno separatom sa urbanističko tehničkim uslovima, a ne nužno do njihovih maksimuma;
- U postupku izrade idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja koje se, prema smjernicama PUP-a OHN radi za cijeli kompleks, u okviru studijskog postupka potrebno je ispitati najpovoljnija rješenja u odnosu na raspored i proporcije objekata, kao i oblikovanje, upotrebu materijala, tehnike gradnje i uređenje terena;
- Pri tome treba voditi računa da se primjena tradicionalnih elemenata i oblika ne svede na kopiranje istih, već da se njihovim transponovanjem doprinese uklapanju novih objekata u zatečeni ambijent i duh mediteranskog mjesta, pri čemu posebno treba voditi računa o očuvanju vizure sa morske strane;
- Pri određivanju granica parcela za izgradnju planiranih sadržaja stvoriti uslove za stvaranje zelene tampon zone odnosno površine sa autohtonim rastinjem ispred i između objekata, posebno predvidjeti postavljanje zelene tampon zone na morskoj strani lokacije;
- U procesu projektovanja osnovnog objekta hotela, potrebno je ispitati mogućnost postavljanja više objekata manjih gabarita ili objekta kaskadnog oblika kako bi se izbjeglo gradjenje objekta čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki. Objekte predviđene za više rasporediti i organizovati na način koji neće formirati uniformni niz objekata te tako predstavljati vizuelnu dominantu;
- Urbanističke parcele i smještaj vila je potrebno organizovati na način koji će maksimalno zadržati osnovnu fizionomiju terena, što se posebno odnosi na potporne zidove terasastih parcela i vrijedna stabla;



- Hortikulturno uređenje svih parcela i pojedinačnih objekata potrebno je predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi naselja. S tim u vezi, pri ozelenjivanju parcela i samih objekata (terase, balkoni, pegole) potrebno je predvidjeti upotrebu autohtonog rastinja i zatečene vegetacije na način koji će doprinjeti očuvanju vizura sa mora;
- Pri uređenju terena oko objekata i eventualnoj izgradnji potpornih zidova i terasa potrebno je voditi računa da se ne naruše prirodni vodotoci i da se ne projektuju vidljiva zidna platna velikih dimenzija koja će narušiti vizure sa mora. S tim u vezi, pri nivelisanju parcela potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Potrebno je sačuvati (ili ih interpretirati na savremen način) sve elemente okolnog uređenja parcele: suhomedje, kamene stepenice u suhomedji, pižule;
- Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti višoj od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se objekti uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija i jednostavnih oblika;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta i odnosa puno prazno prvenstveno na glavnom objektu/ glavnim objektima hotela, potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i si) a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju; Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena. Fasada objekata treba da budu planirane kao kamena ili malterisana; Malterisane površine fasada moraju biti završno obradjene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;
- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.; Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korištenja ogradnih kvazibaroknih stubića; Ograde balkona i ograde spolnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°; Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama; 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;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdara, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može u cjelini planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika;
- Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama u rasponu od 1 : 1.3 do 1 : 1.4, a prozore drugačijih proporcija je moguće predvidjeti



ako su te proporcije rezultat analize prostornih odnosa na objektima u neposrednom okruženju. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;

- Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekata i uređenje svih dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekata i okoline;
- Imajući u vidu blizinu predhodno navedenog arheološkog lokaliteta, neophodno je u svim fazama projektne i tehničke dokumentacije da se uvažava i unesu odredbe čl. 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, odnosno ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele neophodne mjere za njihovu zaštitu.

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

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-278/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta – „hotel sa vilama“-Hotel Karić, u zoni T1, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 2401/1 KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije, uvida u dostavljene urbanističko – tehničke uslove i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi*, grafički prilog br. 6, prostor u kojem se nalazi predmetna katastarska parcela predstavlja prostor Savine ispod magistralnog puta opisan kao prostor *Savremena gradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom)*;

Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) u okviru PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9), predviđa sljedeće:

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafor zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih. Od izuzetne važnosti je težiti ka formiranju uobličjenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža.

Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonsko rješenja zasnovati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija) ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa

jednostavnim, punističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Koloni zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna);

Tačkom 3 **SMJERNICA, MJERA, REŽIMA I KONCEPTA ZAŠTITE KULTURNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI** Menadžment plana prirodnog i kulturno istorijskog Područja Kotor za zaštitu okoline Područja Kotora definisano je da je potrebno sačuvati prirodne karakteristike obale, što je utvrđeno i članom 18 stavom 4 **Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog Područja Kotora** da se u okviru Područja Kotora ne može mijenjati postojeća linija morske obale i vršiti nasipanje morske obale, osim u slučaju njene rehabilitacije i revitalizacije;

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da, prema analizi postojećeg stanja, na predmetnoj parceli postoji evidentiran objekat površine 19 m² bez građevinske dozvole. Daljim uvidom u grafički prilog *Namjena površina i organizacija prostora* utvrđeno je da je predmetna parcela u zoni T1 – hoteli. U okviru ove namjene planirana je izgradnja hotela sa vilama, koja podrazumijeva izgradnju osnovnog objekta (hotela, malog hotela, boutique hotela, garni hotela, apart hotela ili conto hotela) sa pratećim objektima vila. Obavezno je terasasto uklapanje objekata u teren. Takođe, navodi se da se mora projektovati uvažavajući kontekst neposrednog okruženja, posebno blizine Manastira Savina i parkovskog rješenja zdravstvenog kompleksa bolnice Meljine. Površina predmetne parcele je 6545 m², maksimalna dozvoljena spratnost za osnovni objekat je 4 nadzemne etaže (Su+P+2) + 1 podzemna etaža, a za vile 3 nadzemne etaže (Su+P+1) ili (P+1+Pk).

Terenskim uvidom konstatovano je da predmeta parcela predstavlja zelenu zapuštenu površinu, lociranu između glavnog magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Topla i puta koji vodi uz obalu. Neposredno okruženje čine objekti novijeg datuma čija spratnost varira zavisno od nagiba terena i kreće se od dvije do četiri nadzemne etaže, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+2 i P+3. Ovi objekti svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

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



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-619/2019

Herceg Novi, 22.7.2019. god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено				
Осиг. Матр.	Класификациони знак	Редни број	Година	Иницијал
	02-5-550-UP I-619/2019	157	2019	1/5

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela u zoni T1-hoteli na lokaciji koja odgovara kat.parc. 2401/1 K.O. Topla u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 8 stav 10 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 7/09 i 35/09) te uvida PUP-a Opštine Herceg Novi GUR HN („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela sa vilama – “Hotel Karić” u zoni T1- površine za turizam, na lokaciji -UP koja odgovara kat.parc. 2401/1 K.O. Topla K.O. Topla u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi GUR Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKI USLOVI

-Postojeće stanje

- Lokacija – UP koja se sastoji od kat.parc. 2401/1 K.O. Topla, nalazi se u zoni T1- površine za turizam u zahvatu GUR-a Herceg Novi na kojoj je predviđena izgradnja objekta – hotel sa vilama – “Hotel Karić” maksimalno dozvoljene spratnosti za osnovni objekat 4 nadzemne etaže, a za vile 3 nadzemne etaže.

Do predmetne lokacije obezbjedjen je direktan kolski prilaz gradskom ulicom kroz naselje Ulica braće Grakalića na Savini, zemljište označeno kao kat.parc. 2584 K.O. Topla, koja tangira sjevernu granicu parcele. Parcela se svojom južnom granicom oslanja na pješačku zonu uz more-šetalište V Danica.



Planirano stanje

- Okosnicu saobraćaja u naselju čini gradska ulica Braće Grakalića koja je planirana kao dvosmjerna saobraćajnica. Planirana saobraćajnica situaciono je postavljena približno duž trase postojećeg puta.
- **Kolski i pješački priključak UP** koja se sastoji od kat.parc. 2401/1 K.O. Topla projektovati duž sjeverne granice predmetne urbanističke parcele, a u skladu sa grafičkim prilogom 9- plan mreža i objekta saobraćajne infrastrukture koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.
- **Širina zaštitnog pojasa javnog opštinskog puta- Ulica braće Grakalića**, udaljenost između regulacione i građevinske linije planiranog objekta **ne smije biti manja od 10 m.**
- **Priključak lokacije, nivelaciono uskladiti sa kotom nivelete postojećeg puta.** Nivelacija 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 planovima nižeg reda.
- Planom je predviđen priključak i sa planirane kolsko-pješačke ulice, koja tangira dio istočne granice kat.parc. 2401/1 K.O. Topla. **Obzirom da ovaj put nije priveden namjeni javnog puta investitor-zainteresovani korisnik prostora prema članu 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18,63/18) može izvesti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Medjusobni odnosi investitora i jedinice lokalne samouprave uređuju se ugovorom.**
- Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, prema uslovima iz Plana: **10 PM na 1000 m².**
- Dozvoljena je kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne. Gabarit podzemen garaže može biti veći od gabarita objekta do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojim bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x5,0 m (3,75x5,0m parking mjesta za lica sa posebnim potrebama).
- Prilikom projektovanja garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11“). Dimenzije parking mjesta (2,5x5) m. Maksimalni podužni nagib rampi je $i_r = 12\%$ za otkrivene i $i_r = 15\%$ za pokrivene. Kontakt rampe sa parking pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-619/2019

Herceg Novi, 22.7.2019. god.

3. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

