



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA MJESNE ZAJEDNICE-
IGALO

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

MZ Igalo

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 29.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj 02-3-350-UP-243/2019
Herceg Novi, 29.07.2019. 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 MZ Igalo izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekta MZ Igalo- nadogradnju još jedne etaže na postojećim horizontalnim gabaritima- u zoni namjena površine za centralne djelatnosti, na postojećoj lokaciji urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 622 KO, Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- MZ Igalo, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 13.03.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP-1-243/2019

POSTOJEĆE STANJE:

- **Odobrenje za gradnju poslovnih objekata čiji je investitor Mjesna zajednica »Igalo« iz igala na čestici zemlje 66/3 KO Topla u Igalu, a u svemu prema odobrenom projektu. Navedeno odobrenje broj 02-UP-221/76 je izdato 23.04.1976.godine.**
- **Nalaz upoređenja starog sa novim premjerom za KO Topla kojim se konstatuje da čestica zemlje 66/3 odgovara katastarskoj parceli 622 KO Topla, urađen od strane DOO. »GEONIK« 09.04.2019.godine.**
- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 622 K.O. Topla, broj 337/ 2019 od 17.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.3241 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine P.J Herceg Novi broj. 109-956-6817/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 622 K.O. Topla, koja je data na raspolaganje Opštini Herceg Novi u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 325 m², u naravi Zgrada mjesne zajednice, bez tereta i ograničenja;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Igalo («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19)
 - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 (Smjernice za sprovođenje) utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-7 Igalo centar

Uvidom u kopiju plana br. 377/2019 i list nepokretnosti broj 3241 utvrđeno je da na predmetnoj parceli površine 325m² postoji objekat MZ Igalo, takođe površine 325m²

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUR Igalo« list broj 06: «Plan namjene površina i organizacije prostora», utvrđeno je da se na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi objekat centralnih djelatnosti-CD1- objekat Mjesne zajednice Igalo
- U tekstualnom dijelu PUP-a za namjenu centralne djelatnosti je definisano sledeće:
 - Objekat MZ Igalo (CD1) GUR-om Igalo predviđa se rekonstrukcija postojećeg objekta MZ Igalo na postojećoj lokaciji (k.p. 622 KO Topla);
 - Rekonstrukcija objekta mjesne zajednice podrazumijeva izgradnju još jedne etaže na postojećim horizontalnim gabaritima,

• Pravila parcelacije:

- Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:
 - a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulatorna linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
 - b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
 - c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
 - d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
 - e) 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, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne uređaji i sistem za prečišćavanje otpadnih voda i sl.)
 - Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).
- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 622 K.O. Topla.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio 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.

Udaljenost građevinskih od regulacione linije i od granica susjednih parcela- postojeća.

- Rekonstrukcija objekta mjesne zajednice podrazumijeva izgradnju još jedne etaže na postojećim horizontalnim gabaritima.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definirana grafički i numerički koja predstavlja granicu od koje je dozvoljeno graditi objekte (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 54/17, 044/18, 063/18 i 11/19)).

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. 54/17, 044/18, 063/18 i 11/19)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcela, lokacije, bloka, zone) (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 54/17, 044/18, 063/18 i 11/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetost lokacije, bloka, zone) (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 54/17, 044/18, 063/18 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 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. 54/14) projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG” br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

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

Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona)

• Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti

Smjernice

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik
- Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina
- Tamo gdje je prigodno, uređenje zasnovati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama“ i „puzovima“, „pila“ i „pitari“ na kamenim terasama i duž stepeništa
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
- Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta kombinovana sportska igrališta ili fitness na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu
- Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drvored
- Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova
- U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodjenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, karte za otpatke, osvjetljenje)
- U zonama centralnih djelatnosti osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora
- Moguće je planirati krovno ozelenjavanje, i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

Vertikalno zelenilo podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, „odrina“ i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene

U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sadene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim

primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoseve ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice

U novije vrijeme se sve više promovira sistem tzv. "zelenih zidova" tj. sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasade biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.

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

Smjernice

Pri izboru načina ozelenjavanja važno je voditi računa o funkcionalnom značaju objekta, mjestu i ulozi koju taj objekat ima u gradskom tkivu kao i o njegovim specifičnostima.

Vertikalno zelenilo može imati različite funkcije a najčešće ima dekorativnu i zaštitnu. Od funkcije zavisi i izbor biljnog materijala koji se koristi.

- Estetska funkcija ove kategorije zelenih površina zahtijeva biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova

- Osim autohtonih biljaka koriste se i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

Kod zaštitne funkcije osnovni kriterijum za izbor biljnih vrsta je ekološki - koriste se uglavnom autohtone biljne vrste koje su najotpornije na postojeće uslove sredine

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.

Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetrova i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.

Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pizuli, odrine) sa modernim materijalima tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.),

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 uređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br 24/15), obavezni sastavni dio projektno 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:

- 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:

- Nije moguća izgradnja pomoćnih objekata zbog prostornih ograničenja- izgrađenosti parcele.

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, dostupna na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je omogućen sa glavne gradske ulice i pristupne ulice prema grafičkom prilogu 07- Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost.

- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima pod uslovom da je obezbeđen kolski priaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parking; Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti istovremenom izgradnjom parkinga na drugoj parceli na udaljenosti manjoj od 50 m. Ukoliko se parking prostor obezbeđuje 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 Cme 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:**

U skladu u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane ilinovite 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
Temperatura	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
Količina padavina	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
	srednja godišnja količina	1990mm			

Intenzitet i učestalost vjetrova | opšta godišnja karakteristika | Nije definirana 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 zidarje ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarje različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
 - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih 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 (odgovara k.p. 622 KO Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**
325m²
- **Maksimalni Indeks zauzetosti:**
postojeća
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

Rekonstrukcija objekta mjesne zajednice podrazumijeva izgradnju još jedne etaže na postojećim horizontalnim gabaritima

- **Maksimalna spratnost objekta:**

- P+1

- **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. sjemena 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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
- za stambene etaže do 3,5m
- za poslovne etaže do 4,5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

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

Iznad kote sjemena 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, taj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama sutereza (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.

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

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

Izuzetno u centrima naselja, potreban broj parking mesta može se obezbijediti 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.

• Definicija pojmova

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

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

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta)

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije – ostave i sl.

Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.

U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne 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 dr.)

- **Suteranom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).

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

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

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

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

Potkrovlje je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadziška potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu potkrovlja se predviđaju na

mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije 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 zgrađenosti 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 i tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

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

Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i urbanom kontekstu;

Fasadu rekonstruisanog objekta bojati tako da se vizuelno naglase volumeni, kombinacijom bijelih i svijetlih pastelnih tonova tj. poštujući koncept postojećeg izgleda fasade.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijuma 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 smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer dijela 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 15-26, koji se može zavisiti 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 bojani 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

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeko i nasipe oko saobraćanica
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (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 šljokama, od bodijkave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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

• **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)
- Pобољшanje 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 (fotonaopnske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

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

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

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

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

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

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

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

PRILOZI:

- Tumačenje PUP-a OHN izdato od strane Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao obrađivača plana, broj: 05-90-07/19 dana 16.07.2019.godine.

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

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

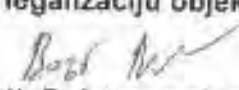
- list broj 06 -Plan namjena površina i organizacija prostora-
- list broj 07 -Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost-
- list broj 08 -Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom-

- list broj 09: -Plan pejzažnog uređenja-
 - list broj 12: -Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje
 - list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
- **Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-308/2019-3 od 12. jula 2019. godine, primljeni 29.07.2019.godine
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. «Vodovod i kanalizacija» Herceg Novi, broj: 05-846/19 od 05.04.2019. godine.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 622 K.O. Topla broj: 337/ 2019 od 17.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica. P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.3241 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine. P.J. Herceg Novi broj: 109-956-6817/ 2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 622 K.O. Topla, koja je data na raspolaganje Opštini Herceg Novi u obimu prava 1/1. u ukupnoj površini od 325 m², u naravi Zgrada mjesne zajednice, bez tereta i ograničenja.

Samostalna savjetnica III


Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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


Bećir Božo spec.sci.grad

SEKRETARKA:


Arh. Marina Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

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



Broj: 05-90-07/19
Herceg Novi, 16.07.2019. godine

Материјал
ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
РЕПУБЛИКА
HERCEG NOVOS

Opština	Adresa	Područje	Opis
Herceg Novi			

02-3-350-4pI-243/2019-1/5

Opština Herceg Novi
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
Herceg Novi

Veza: Vaš broj: 02-3-350-243/2019
od 04.07.2019. godine

Predmet: Zahtjev za tumačenje PUP-a OHN

Poštovani,

Shodno vašem dopisu 02-3-350-243/2019 od 04.07.2019. godine, u kojem od Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, kao Obradivača PUP-a OHN (Sl. list CG – Opštinski propisi br 52/18), tražite tumačenje planskog dokumenta usljed uočenih neusaglašenosti u tekstualnom i grafičkom dijelu za lokaciju objekta MZ Igalo u zahvatu GUR-a Igalo, dajemo **sljedeći odgovor:**

Uvidom u plansku, kao i katastarsku dokumentaciju, utvrđeno je da je prilikom izrade tekstualnog dijela plana u poglavlju **9.4.2.2. Posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja na području GUR Igalo**, u dijelu koji se odnosi na objekte Centralnih djelatnosti, na stranici 324, za lokaciju MZ Igalo data pogrešna oznaka objekta centralnih djelatnosti (MZ Igalo), kao i broj katastarske parcele na kojoj se objekat nalazi.

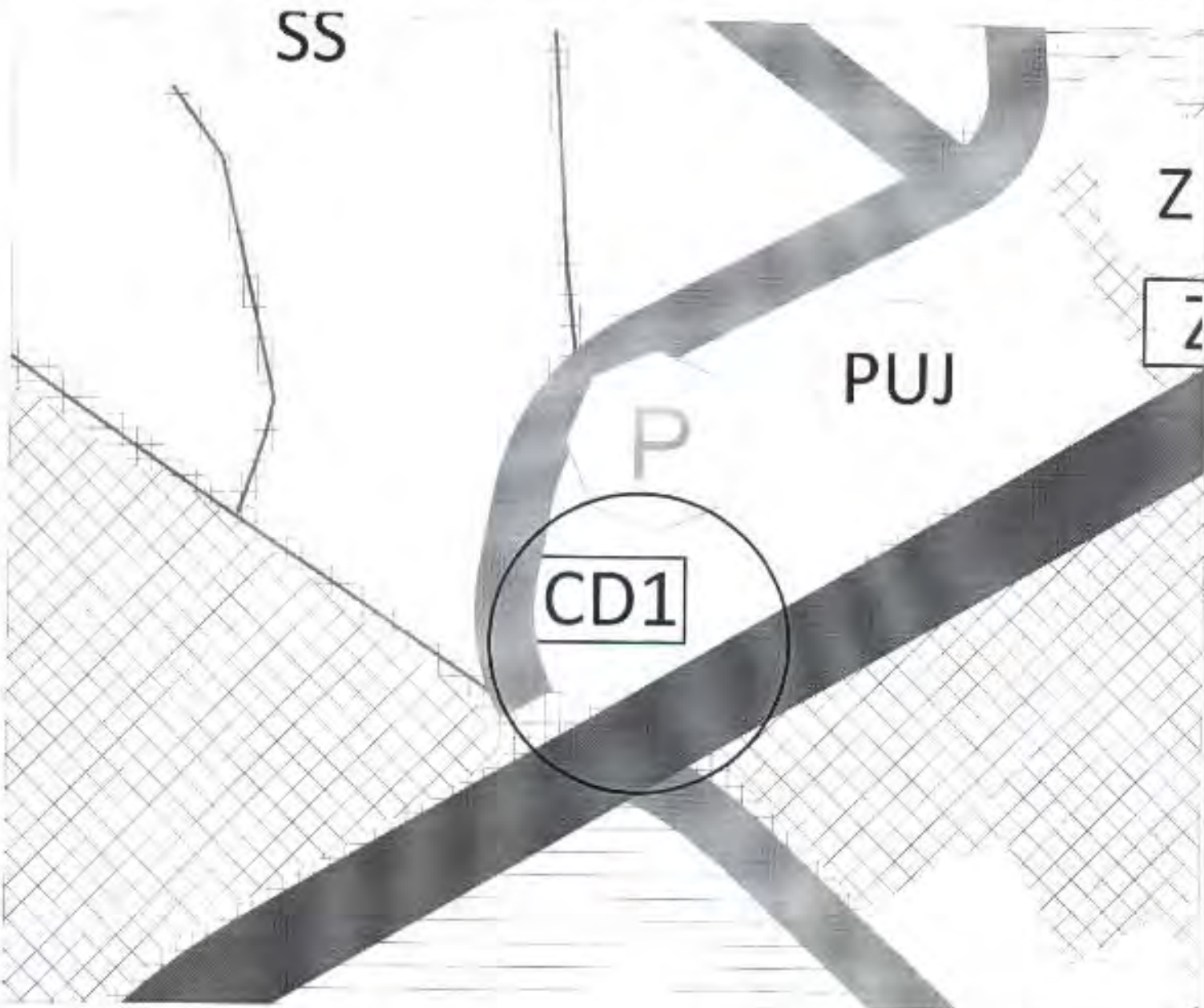
Umjesto "Objekat MZ Igalo (CD2) GUR-om Igalo predviđa se rekonstrukcija postojećeg objekta MZ Igalo na postojećoj lokaciji (dio k.p. 621 KO Topla)" treba da stoji "Objekat MZ Igalo (CD1) GUR-om Igalo predviđa se rekonstrukcija postojećeg objekta MZ Igalo na postojećoj lokaciji (k.p. 622 KO Topla)".



Planer saradnik

Arh. Snežana Kolarić, dipl. ing.





kp. 622 KO Topla



Sporta i rekreacije:

- SR1 Sportska dvorana Igalo
- SR2 Teniski tereni
- SR3 Sportski hotel
- SR4 Fudbalski teren FK Igalo

Centralnih djelatnosti:

- CD1 Mjesna zajednica Igalo
- CD2 Pošta Igalo

Turizma:

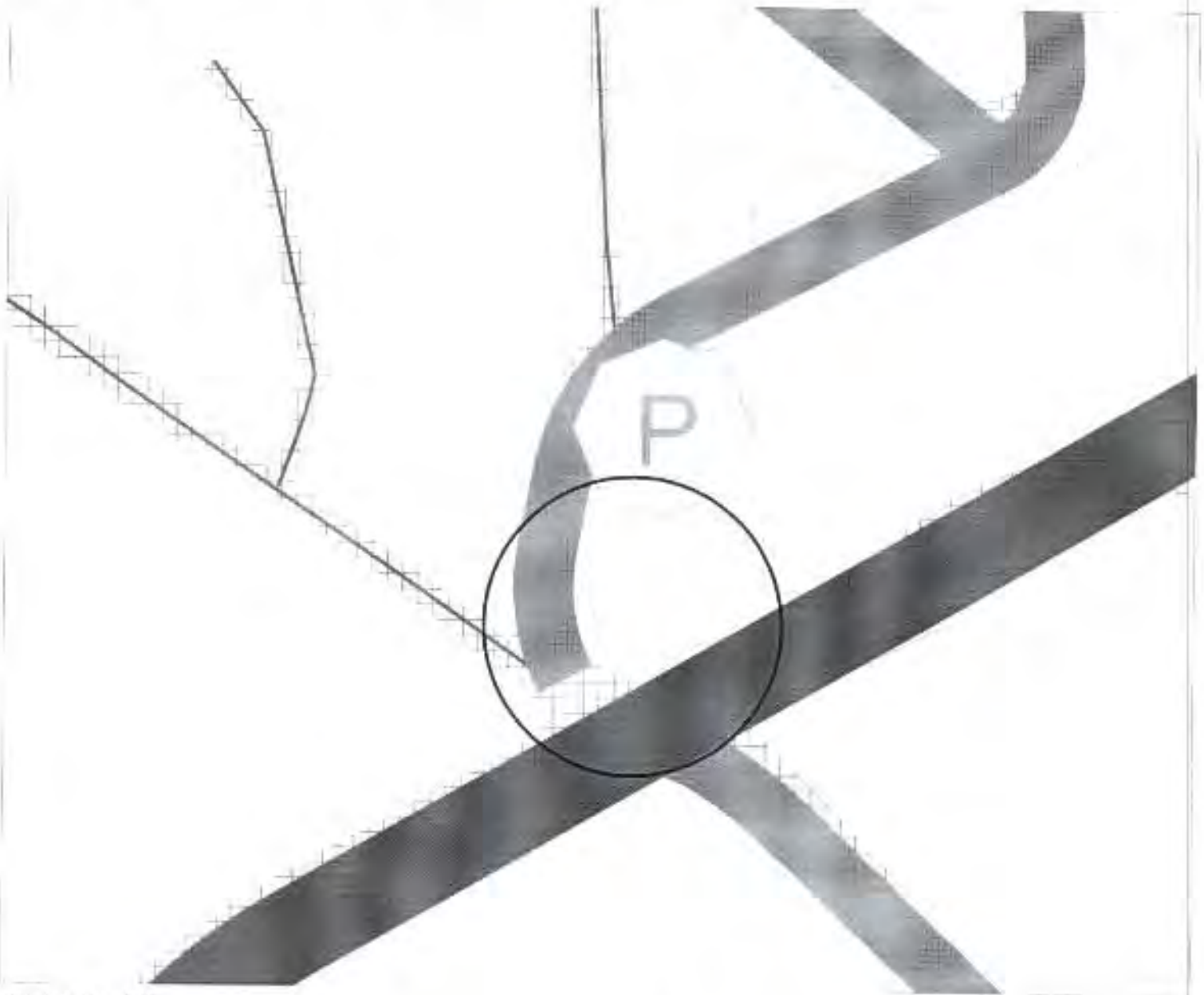
- T1 Novoplanirani sportski hotel

Herceg Novi, 10.06.2019.

Samostalna savjetnica II

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 622 KO Topla

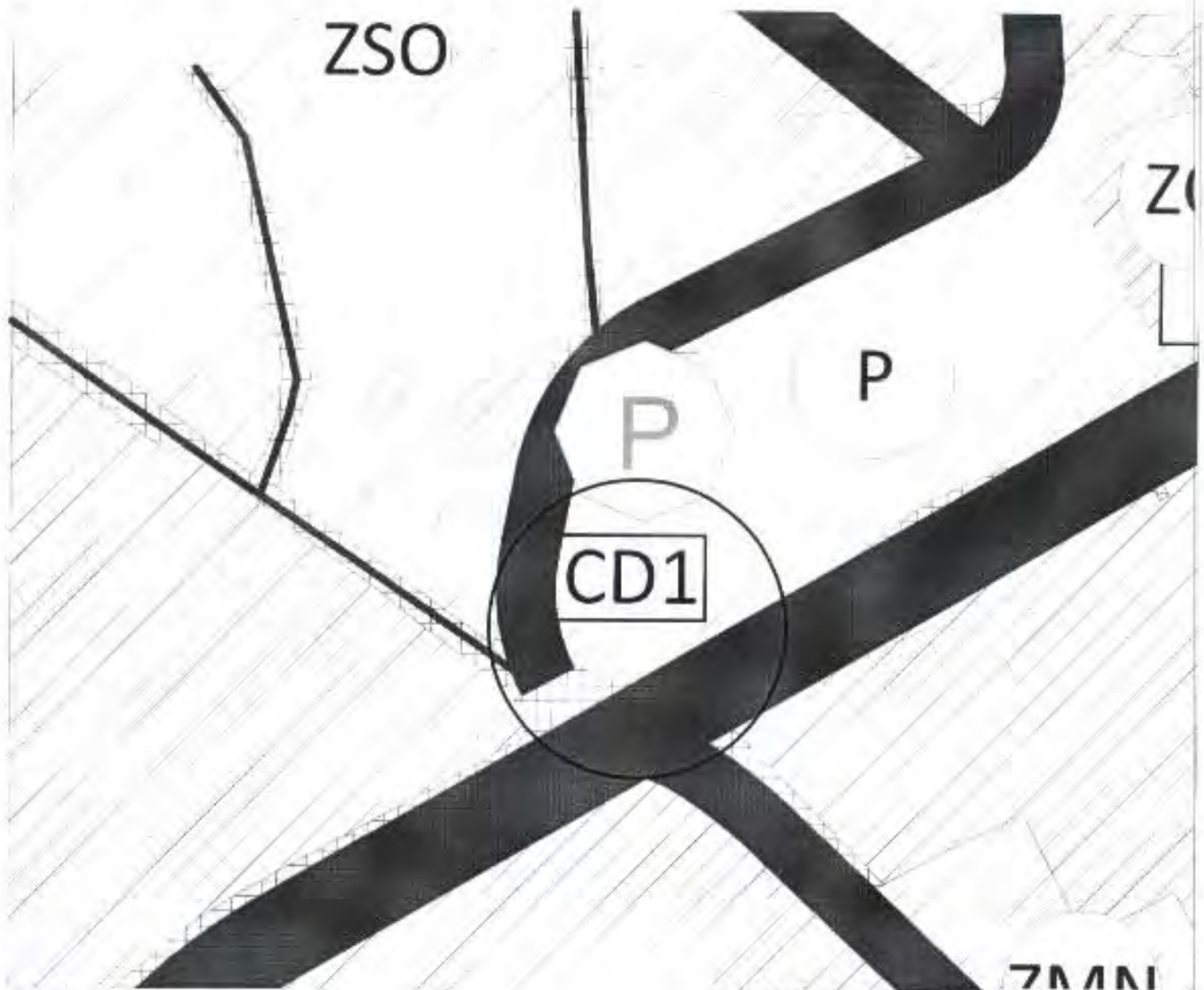


	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
	PJEŠAČKA ULICA
	ŠETALIŠTE
	KRUŽNA RASKRSNICA
	AUTOBUSKA STANICA
	PARKIRALIŠTE
	JAVNA GARAŽA
	FAST PARKING
	PRISTANIŠTE

Herceg Novi, 10.06.2019

Samostalna savjetnica
arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 622 KO Topla



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

P	PARK
ZUS	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
UD	UREĐENJE OBALA
S	SKVER
T	TRG

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

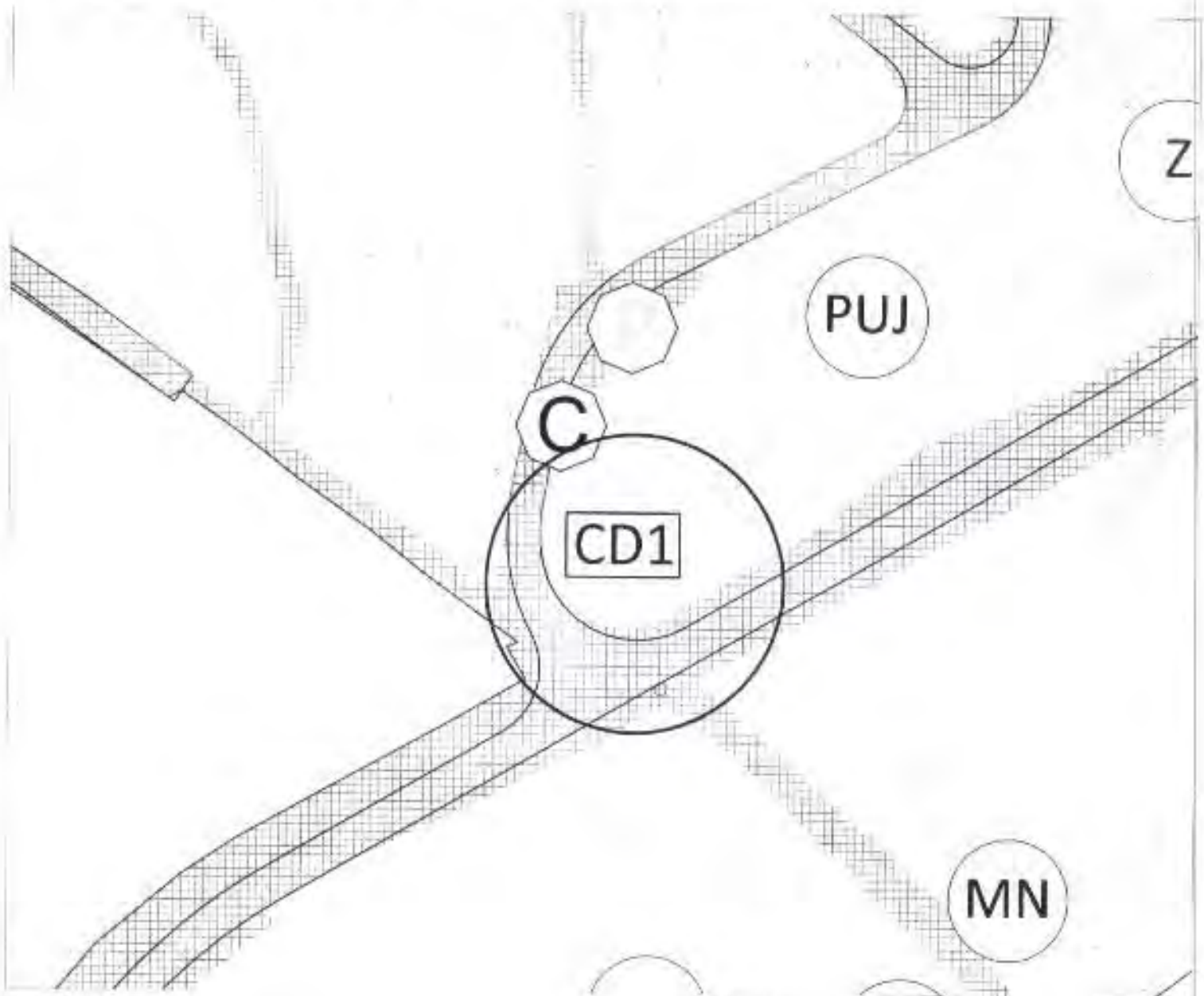
SP	SPECIJALIZOVANI PARK
ZSO	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
SRP	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
ZTH	ZELENILO ZA TURIZAM
ZOP	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
ZOZ	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA

Herceg Novi, 10.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 622 KO Tapla



LEGENDA:

	GRANICA PLANSKE JEDINICE
	POVRŠINE MORA
	POVRŠINE ZA TRAJAVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
	POVRŠINE ZA EKONOMSKI I SOCIJALNI RAZVOJ
	POVRŠINE ZA TURKIVANJE ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMJENE
	NAVE POVRŠINE ZA PUBLIČNO KORISTENJE
	Tp
	POVRŠINE SAOPREMAJUĆE INFRASTRUKTURE

Herceg Novi, 10.06.2019.

Samostalna savjetnica inž.

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 622 KO Topla



- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granice zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boka 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 prepoznatljivim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralno graditeljska cjelina srednjovjekovnom parcelacijom i kultiviranim zemljištem-dolcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama pradolnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 10.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





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.uskd@t-com.me

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

Примљено: 29 JUL 2019				
Осак редб.	Изаградњен услов	Улица Београд	Примљено	Вредност
02-3-350-UP1-243/19-116				

Br: UP/II-05-308/2019-3

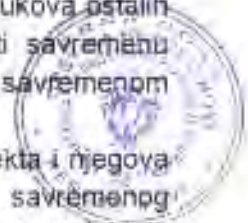
12. jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/II 05-308/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 622 KO Topla, 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 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 rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 622 KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, opština Herceg-Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- Ukoliko se predviđa uklanjanje zatečenog objekta, rekonstrukciju, oblikovanje i nadogradnju objekta planirati na način da se fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće; Poštovati tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta, predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagođavanje savremenom izrazu;
- Ukoliko se predviđa zadržavanje postojećeg prizemnog objekta i njegova nadgradnja, moguće je predvidjeti uravnotežen objekat savremenog izraza. Nadgradnju je potrebno predvidjeti na način da se projektuje skladan objekat uz poštovanje osnovnih proporcija karakterističnih za arhitekturu ovog podneblja, uz primjenu stilizovanih tradicionalnih elemenata i karakterističnih detalja;



- 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 objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscertavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene 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.;
- Ukoliko se planiraju terase u nivou prizemlja i ogradni zidovi terasa u nivou prvog sprata iste predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovovi moraju biti kosi, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Ukoliko se predviđa zadržavanje postojećeg horizontalnog gabarita i polukružnih kontura zatečenog prizemnog objekta, moguće je predvidjeti ravni krov.
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- 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 zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

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-05-308/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele broj 622 KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova konstatujemo sljedeće:



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

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

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni namjena površina za centralne djelatnosti. Shodno izvodu iz planskog dokumenta – postojeće stanje konstatovano je da se na predmetnoj parceli trenutno nalazi izgrađen prizemni objekat – objekat Mjesne zajednice Igalo. Prema namjeni površina, za predmetni objekat je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta, koja podrazumijeva izgradnju još jedne etaže na postojećim horizontalnim gabaritima. Dakle, maksimalna dozvoljena spratnost je P+1.

Terenskim obilaskom konstatovano je da se predmetni objekat nalazi ispod magistralnog puta koji prolazi kroz Igalo. Objekat je na uglu, na mjestu ukrštanja ulice Sava Ilčića i ulice Janka Beka. Istočno od predmetne lokacije nalazi se parkovska površina, dok su sa južne i jugoistočne strane locirani objekti većih horizontalnih i vertikalnih gabarita (hoteli i objekti instituta), spratnosti P+7. U neposrednom okruženju, sjeverno od predmetnog objekta su slobodnostojeći stambeni objekti, čija spratnost varira zaviso od nagiba terena, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+1+Pk i P+2. Predmetni objekat je kružne osnove, izdignut od nivoa ulice za 3 stepenika. Fasadu objekta karakterišu stakleni otvori – tipa izloga većih dimenzija, koji svojim proporcijama i materijalizacijom odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja. Iza objekta, prema parku je mala ugostiteljska terasa – bašta. Oko objekta je trotoar i metalna ograda ofarbana u bijeloj boji.

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



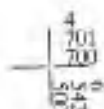
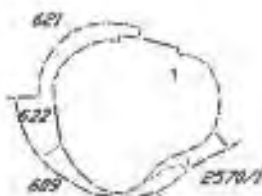
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 337/2019
Datum: 17.04.2019.



Katastarska opština: TOPLA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11
Parcela: 622

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradilo:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-6817/2019
Datum: 23.04.2019.
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom promjeru 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 3241 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov aticanja	Pos. klasa	Površina m ²	Prilagod
622	1	11 82		IGALO	Zgrada javne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		325	0.00
Ukupno							325	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002200022	CRNA GORA - Podgorica Podgorica	Svojan	1/1
619200007174	OPŠTINA HERCEG NOVI HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspodjeljuje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov shticanja Sotnost	PD Godina izgradnje	Spratost/ Sprut Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
622	1	Poslovni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	325	Svojan OPŠTINA HERCEG NOVI HERCEG NOVI Herceg Novi

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

