



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Birovljev Milena

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 01.08.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj. 02-3-350-UP1-287/2019
Herceg Novi, 01.08.2019. 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 Birovljev Milene izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni- SS- površine za stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara kp.br.1245/39 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Herceg Novi («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Birovljev Milena, Trg Maršala Tita 7, Herceg Novi
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 21.03.2019. godine, pod br. 02-3-350-UP1-287/2019

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1245/39 K.O. Topla, broj: 627/ 2019 od 25.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R:1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br.3440 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10156/ 2019 od 14.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Požnanović Rajko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1245/39 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 306 m² u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;
 - Prepis lista nepokretnosti br.494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10041/ 2019 od 13.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1245/2 K.O. Topla, a koja je data na raspolaganje Opštini Herceg Novi u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 11633 m² u naravi dvorište sa teretima i ograničenjima- pravo službenosti kofskog i prješačkog prolaza preko dijela kp. 1245/2 KO topla u površini od 36m² (dim. 18,20m x 2.00m) kao poslužnog dobra u korist kp. 1245/39 KO Topla u nar. dvorište površine 306m kao povlasnog dobra, a na osn. UZZ 493/2019 od 14.05.2019. god. Not. Marić Tamara.
- **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.627/2019, na utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata.

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUR Herceg Novi, list broj 07- -Namjena površina i organizacija prostora- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **SS- Površine za stanovanje srednje gustine**.
- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugađeni objekti višeporodičnog stanovanja.
- U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, **učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30%, a max. 50%**. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti;
- Na objektima koji nizom formiraju jedinstveni ulični front, potrebno je uskladi spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima.
- Uvidom u grafički prilog 12- Smjernice za sprovođenje utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 01-11- „Topla-obala“
- Uvidom u grafički prilog 08a- Granica kulturnog dobra „Zapadno podgrađe“ sa zaštićenom okolinom- utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni **ZOKD- zaštićena okolina kulturnog dobra „Zapadno podgrađe“**.
Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite, neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.
Konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara su sastavni dio ovih UT uslova, kao zaseban prilog.

Prema poglavlju tekstualnog dijela plana B 1.3.2 Koncept planiranog rješenja po planskim jedinicama za plansku jedinicu 01-11 „Topla- obala“ je definisano sledeće:

„Rekonstrukcije postojećih objekata stambene namjene vrše se prema parametrima u zavisnosti od planirane gustine stanovanja, dok se rekonstrukcije postojećih objekata mješovite namjene vrše prema parametrima za najzgodniju stambenu namjenu („SMG“ ili „SS“ - uz limitiranu spratnost od max. 3 nadzemne etaže) , a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima i smjernicama, uvažavajući postojeći kontekst i ambijentalnost (genius loci), kao i posebno sagledavanje svih relevantnih prirodnih ograničenja (morfoloģija, nagib, nosivost terena) i ostalih uslova mikrolokacije (odnos prema ulici, odnos prema neposrednim susjedima, zaštićenim objektima iz okruženja, značajnim vizurama, prava na „pogled“ objektima u zaleđu i sl.) .“

• 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/kafastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko

- a) 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;
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama;
- c) ima obezbijeđen koloski pristup sa javnog puta;
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu ili OfE 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 riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.)

Površina parcele: od min. 250m² do 1000m², a u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu, ali ne manjom od 200m²

Površina predmetne katastarske parcele iznosi 306m² prema listu nepokretnosti broj 3440.

- **Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli br. 1245/39 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 urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

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

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

- Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.:

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 pješački prelazi)

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

- **Medusobna udaljenost građevinske i regulacione linije:** minimalno 5,0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim dijelovima, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura)

- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije) određuju se na način da se ispoštuju sl. uslov:

Za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta (h)*, je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemenja zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

Za objekte čija je visina (h)* ≤ 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

*H je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini

h je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18, 011/19))

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.64/17,044/18,063/18, 011/19))

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

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18,011/19))

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.06/10), 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. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;

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

Ozelenjavanje pješačkih ulica tj. stepeništa je veoma specifična kategorija zelenila, posebno u Herceg Novom koji je poznat i kao "Grad 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.

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, đacima i sl.)

Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovsko zelenilo) se nalaze u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova (srednjih i visokih gustina stanovanja). Ove površine uglavnom koriste stanari ovih objekata i kao takve se čuvaju ovim Planom, a za novoplanirane celine predviđaju kao dio blokovskog uređenja, odnosno površine kompleksa. Isti princip se sprovodi i za zelenilo unutar porodičnog (individualnog) stanovanja s obzirom na značajnu ulogu u ukupnom fondu zelenila.

• Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namjene 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 gde je pogodno uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odnnama“ i „pižulima“, „pila“ i „pitari“ na kamenim terasama i duž stepeništa.

- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove.
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta, kombinovana sportska igrališta ili fitnes 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 vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, kante 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 konšćene.
- Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivca ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

• Vertikalno zelenilo

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

Smjernice

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

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

- Estetska funkcija ove kategorije zelenih površina, zahtijeva biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.
- Osim autohtonih biljaka koriste se i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- Kod zaštitne funkcije, osnovni kriterijum za izbor biljnih vrsta je ekološki – koriste se uglavnom autohtone biljne vrste koje su najotpornije na postojeće uslove sredine.

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

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

Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

Parterno uređenje terena:

- u okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m – parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampón zona);
- odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- rasvjetu prostora koljskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

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

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG“, -o.p - br. 24/15) obavezni sastavni dio 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, boniteta, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

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

- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

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

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana,

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i 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 preko službenosti kolskog i pješačkog prolaza preko dijela kp. 1245/2 KO Topla u površini od 36m² kao poslužnog dobra u korist kp. 1245/39 KO Topla kao povlasnog dobra.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rešavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Službeni list Crne Gore" broj 24/10).
- 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.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafici	1 pm/ 4 - 6 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

Dozvoljena je kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x5,00m (odnosno 3,70x5,00m- parking

mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele;

- Propisani 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
- 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:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a list broj 05f-Pogodnost terena za urbanizaciju utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IV- tereni nepogodni za urbanizaciju-** za koju važi:

Litološki opis	Vezane, poluvezane i nevezane naslage					
Nagib terena	30° za vezane stijene 20°-25° za poluvezane stijene do 10° za nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4,0m i viša od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13	
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	
Temperatura	srednja godišnja	18.1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				

	max. mjesečna	srednja	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 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 izbjegniju 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 podržavanje važećim 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 dijelu kp br. 1245/39 KO Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
306m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4

- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**

1.2

- **Maksimalna spratnost objekta:** Spratnost je definirana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planskog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana;

Maksimalna dozvoljena spratnost:

- na ravnim i blago nagrutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže (Su+P+2), (Su+P+1+Pk), (P+3) ili (P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- na terenima $\geq 15^\circ$ objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- na terenima $\geq 25^\circ$, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

*U pojedinim planskim jedinicama limitirana je spratnost.

Prema poglavlju tekstualnog dijela plana 8.1.3.2. Koncept planiranog rješenja po planskim jedinicama za plansku jedinicu 01-11 „Topla- obala“ je definisano sledeće:

Rekonstrukcije postojećih objekata stambene namjene vrše se prema parametrima u zavisnosti od planirane gustine stanovanja, dok se rekonstrukcije postojećih objekata mješovite namjene vrše prema parametrima za najbližu stambenu namjenu ("SMG" ili "SS" – uz limitiranu spratnost od max. 3 nadzemne etaže), a sve u skladu sa konzervatorskim uslovima i smjernicama, uvažavajući postojeći kontekst i ambijentalnost (genius loci), kao i posebno sagledavanje svih relevantnih prirodnih ograničenja (morfolologija, nagib, nasivost terena) i ostalih uslova mikrolokacije (odnos prema ulici, odnos prema neposrednim susjedima, zaštićenim objektima iz okruženja, značajnim vizurama, prava na "pogled" objektima u zaleđu i sl.)

- **Maksimalna visinska kota objekta:** (apsolutne 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. šljemena 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
P+2+Pk	13.50 m
P+3	16.00 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

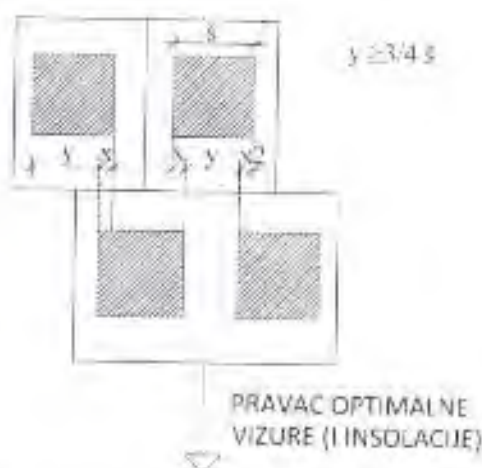
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

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

- 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 prizemijem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažarna 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.
- Pozicija 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)

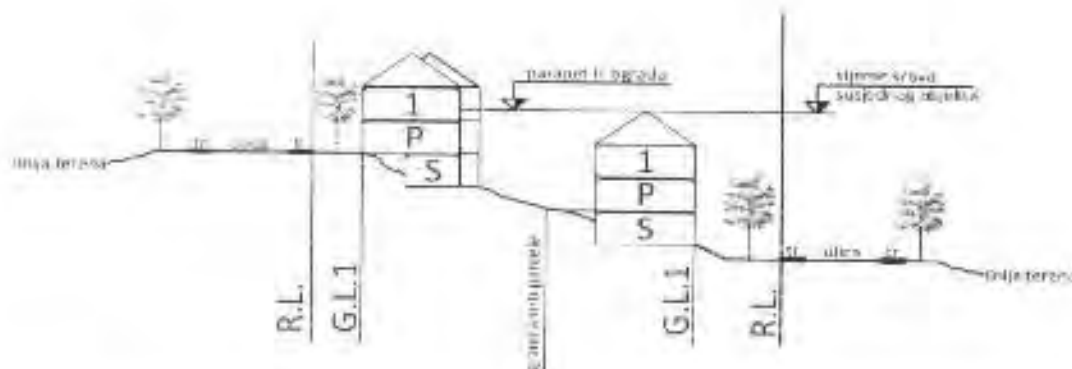
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



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



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

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 50 m ² BRGP

- **Definicija pojmova**

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

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe 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 silni rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije- ostave i sl.

Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Povrsine 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 potpovim 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 oko objekta i dr.).

- **Suterenom** 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).
Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabantom ne može nadvisiti kotu konačno nivalisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutereana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.
 Namjena sutereana 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 suterenu u druge namjene. Gabariti sutereana 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 nadzotka 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 sijemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etazu građevine.
 Ukoliko krovna konstrukcija i visina slijetena 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 ne preduzimajući direktno oblike starih estelika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u stonjskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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

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

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30° U

planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sjeme 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 sjemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadogradanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe tučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sjemenu 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 sjemena 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 okvičeni 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 drvne 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, potpome zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeko i nasipe oko saobraćanica.
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U

- slučaju da je potrebno izgraditi potpomi zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svaka 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;
 - **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**
 - 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 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 koje regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (nenakriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvoreni šankove, fontane, druge i slične objekte projektovati u okviru parkovnog uređenja terena sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• Uslovi za 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).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili promjenu 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.

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 08 -Granica kult. dobra "Zapadno poljgrađe" sa zaštićenom okolinom-
- 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 13 -Direktna primjena GUR-a| Plan namjene površina sa elementima regulacije-
- list broj 08c -Identifikacija kulturnih dobara i dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanim elementima kult. pejzaža

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Konzervatorski uslov za izradu projektna dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/II-05-307/2019-3 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: 05-1972/19 od 10.07.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1245/39 K.O. Topla, broj 627/ 2019 od 25.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000

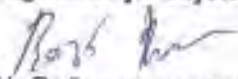
Prepis lista nepokretnosti br.3440 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-10156/ 2019 od 14.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Poznanović Rajko upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1245/39 K.O. Topla u ukupnoj površini od 306 m² u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti br. 494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-10041/ 2019 od 13.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1245/2 K.O. Topla, a koja je data na raspolaganje Opštini Herceg Novi u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 11633 m² u naravi dvorište, sa teretima i ograničenjima- pravo službenosti kolskog i prješačkog prolaza preko dijela kp. 1245/2 KO toplu u površini od 36m² (dim. 18.20m x 2.00m) kao poslužnog dobra u korist kp. 1245/39 KO Topla u nar. dvorište površine 306m kao povlasnog dobra, a na osn. UZZ 493/2019 od 14.05.2019. god. Not. Marić Tamara.

Samostalna savjetnica III


Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

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

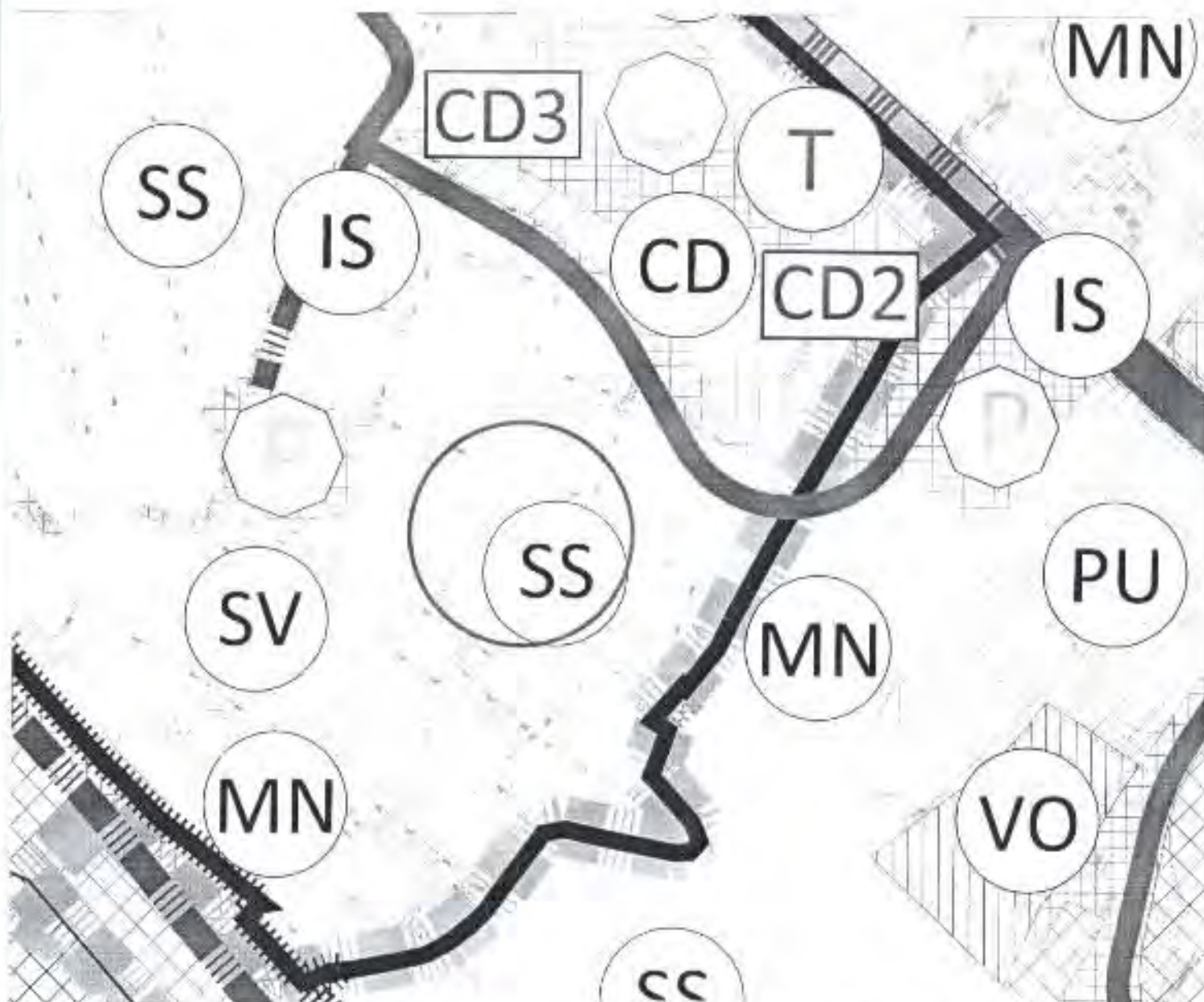

Bećir Božo spec.sci.građ.

SEKRETARKA:


Arh. Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

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



op. 1245/39 KO Topla



	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

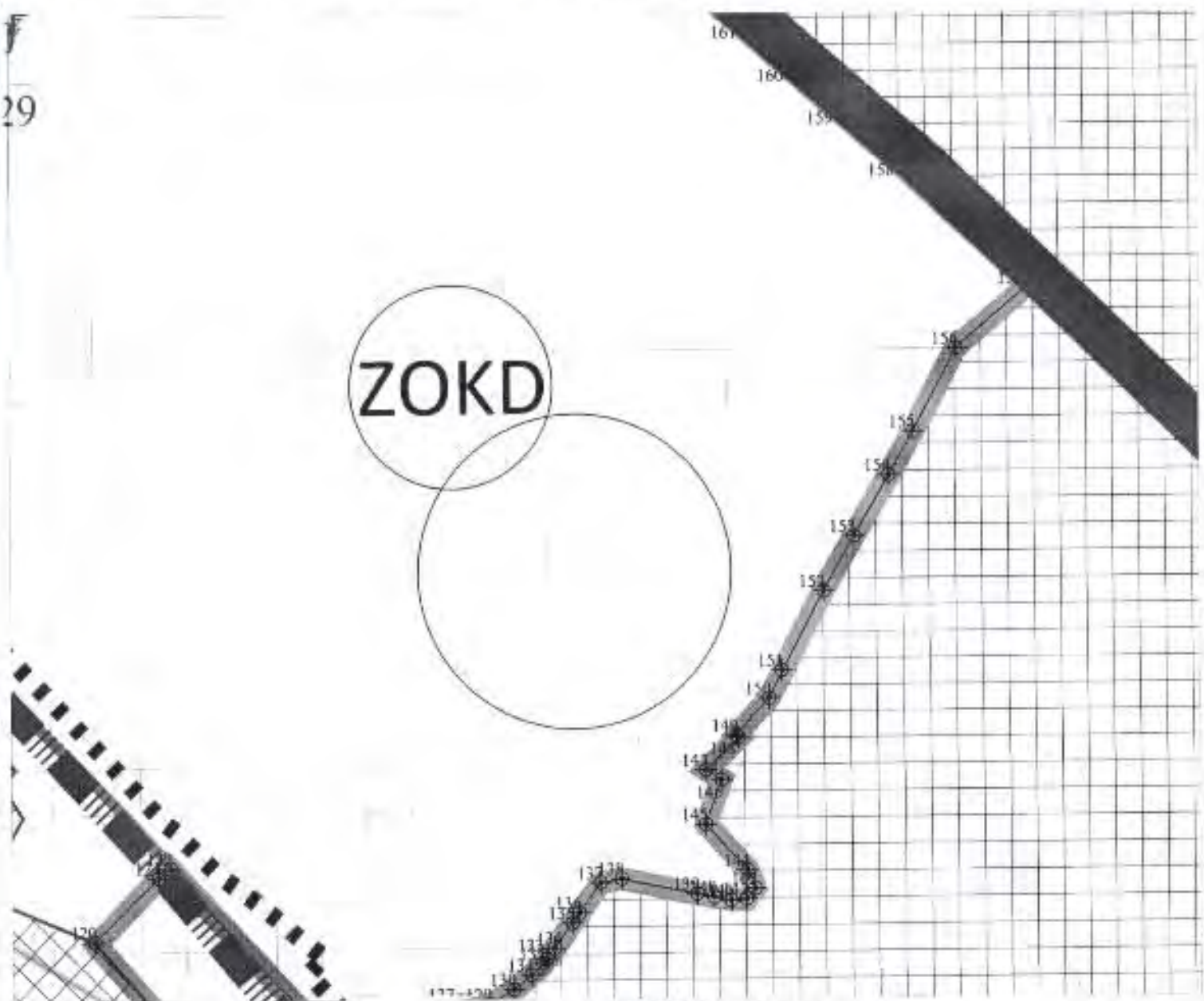
Herceg Novi, 14.06.2019

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.













29



kp. 1245/39 KO Topla

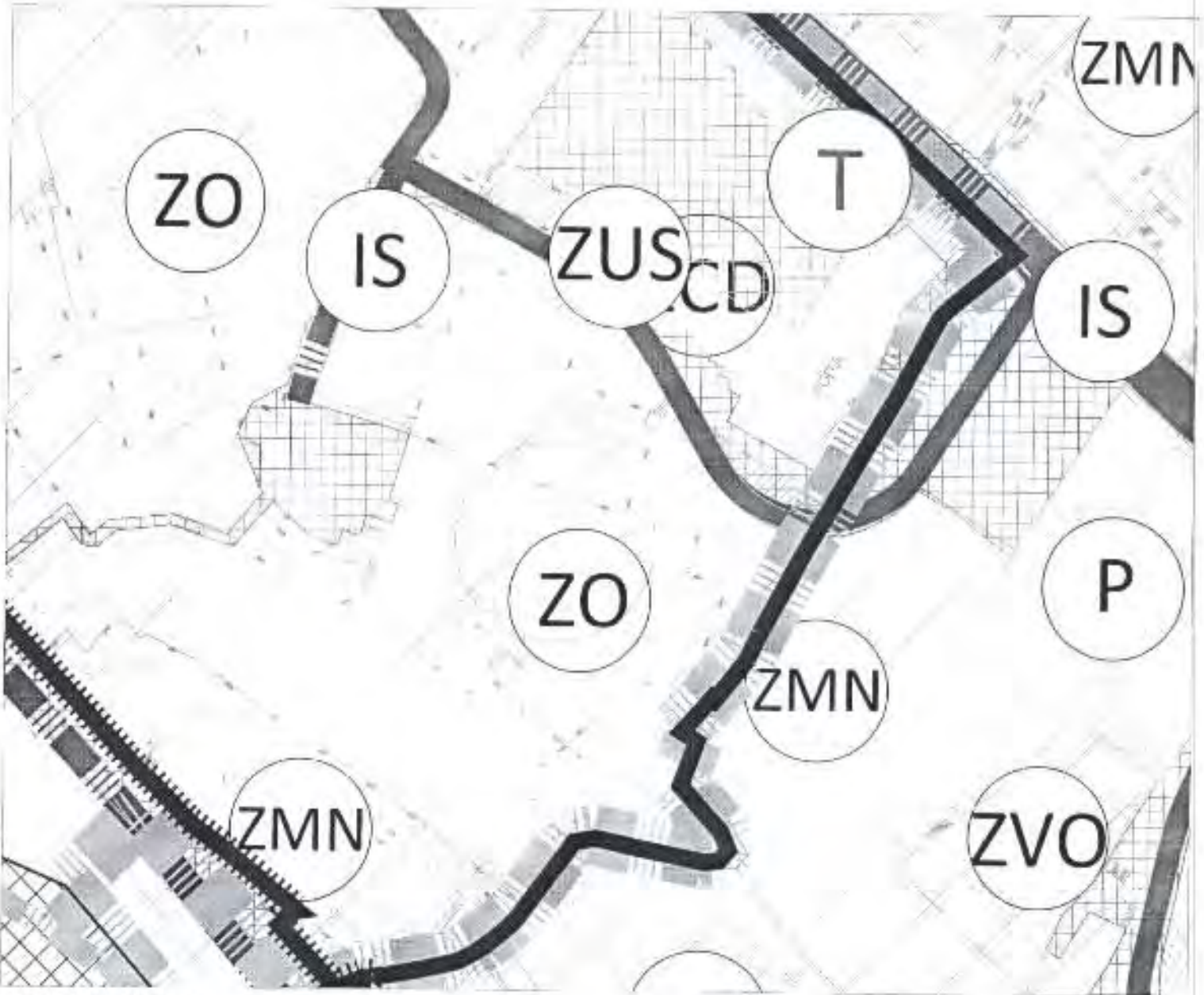


-  POVRŠINE MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA
- OBJEKTI, CJELINE, PODRUČJA ILI TRASE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE:
-  MAGISTRALNI SAOBRAĆAJ
-  LOKALNI PUTEVI
-  ULICA U NASELJU
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KULTURNO DOBRO ZAPADNO PODGRAĐE
-  ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE
-  GRANIČNA TAČKA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE
-  GRANIČNA TAČKA ZAŠTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRAĐE

Herceg Novi, 16.07.2019.

Samostalna savjetnica III
 arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp. 1245/39 KO Topla



	PARK ŠUMA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	SKVER

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO KULTURNI I ISTORIJSKI OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKI OBJEKATA

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III







arh. Davidović Marijana dipl.ing.





Kp. 1245/39 KO Topla



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zoni dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralno graditeljske cjeline srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog naseljnog područja

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja

Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 14.06.2019

Samostalna savjetnica III

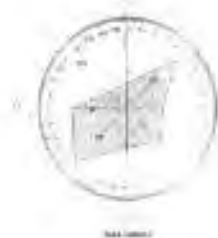
arh. Davidović Marijana dipl.ing.









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



kp.1245/39 KO Topla



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Dobre Kotorške van granice područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Herceg Novi, 14.06.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

Zone sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline srednjeyevakomom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog rurnog područja

Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja

Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Njegoševa 20,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 732 153
fax: +382 41 732 153
www.uzkd@t-com.me

OPŠTINA HERCEG NOVI
12. JUL 2019

OPŠTINA	POSREDOVAČ	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
OPŠTINA HERCEG NOVI				

02-3-350-UP1-287/19-115

Br: UP/I-05-307/2019-4

12. jul. 2019

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, akt broj UP/I 05-307/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1245/39, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN 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 izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1245/39, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagođavanje 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 objekta treba da bude planirana kao kamena ili maletisana.



- 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 iscrtavanja;
- 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.;
- Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu predvidjeti kose, 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 majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može 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 zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- 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-05-307/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 1245/39, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i dostavljeni Nacrt UT uslova konstatujemo sljedeće:

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



Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi*, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Topla, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Dominantna osobenost jezgra Istorijske Tople su stambeni objekti i palacini zidani od kamena jednostavnih pravougaonih gabarita nastalih u periodu uprave Osmanske imperije, sukcesivno razvijani, nadograđivani i dograđivani tokom uprave Mletačke Republike i Austrougarske, oformljenih u nekoliko klastera na topografski izloženim lokacijama, kao i u okruženju Upravno-sakralnog kompleksa Topaljske Komunitadi (crkve Sv. Đorđa i Sv. Vaznesenja Hristovog), Mitropolitske rezidencije Ljubibratića, starog Vladičinog mosta i u blizini magistrale. Veliki broj istorijskih objekata danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Istorijskoj Toploj pripadaju i izdvojene cjeline Istorijske Srbije i Istorijskog Igala koje su danas fizički međusobno odvojene kompleksima savremene izgradnje.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SS - stanovanja srednje gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost su 4 nadzemne etaže.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se do predmetne lokacije dolazi putem južno od glavne magistrale. Neposredno okruženje je pretežno izgrađeno, i to objektima spratnosti P+1+Pk i P+2 koji su veoma blizu predmetne parcele. Većina tih objekata, svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

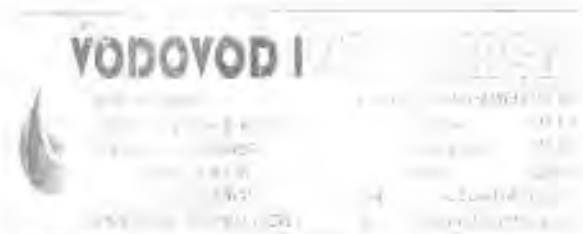
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti 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
Херцег Нови

ПРИЈЕМО:		17.07.2019	
№	Датум prijave	№	Датум prijave

02-3-350-UP I-287/19-1/4

Broj 05-1972/19
Herceg Novi, 10.07.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju,
BIOVLJEV MILENA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-1972/19 od 17.06.2019.god. za dobijanje projekantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1245/39 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP I-287/2019 od 14.06.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PEHD cijevovoda DN 50 mm, iz postojećeg priključnog okna;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerna okno sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju planiranog objekta riješiti priključenjem na gradski kolektor priključnom cijevi PVC DN 200 mm;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju ierena sa orijentaciono uertanim mjestima priključenja. Tačno mjesto priključenja kao i sama trasa priključnog kolektora na gradskoj kanalizacionu mrežu, naknadno će biti određena, nakon dobijanja potrebnih saglasnosti vlasnika privatnih parcela.

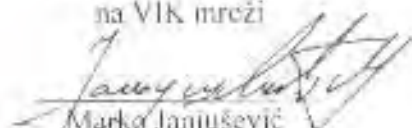
NAPOMENA

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne parcele.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

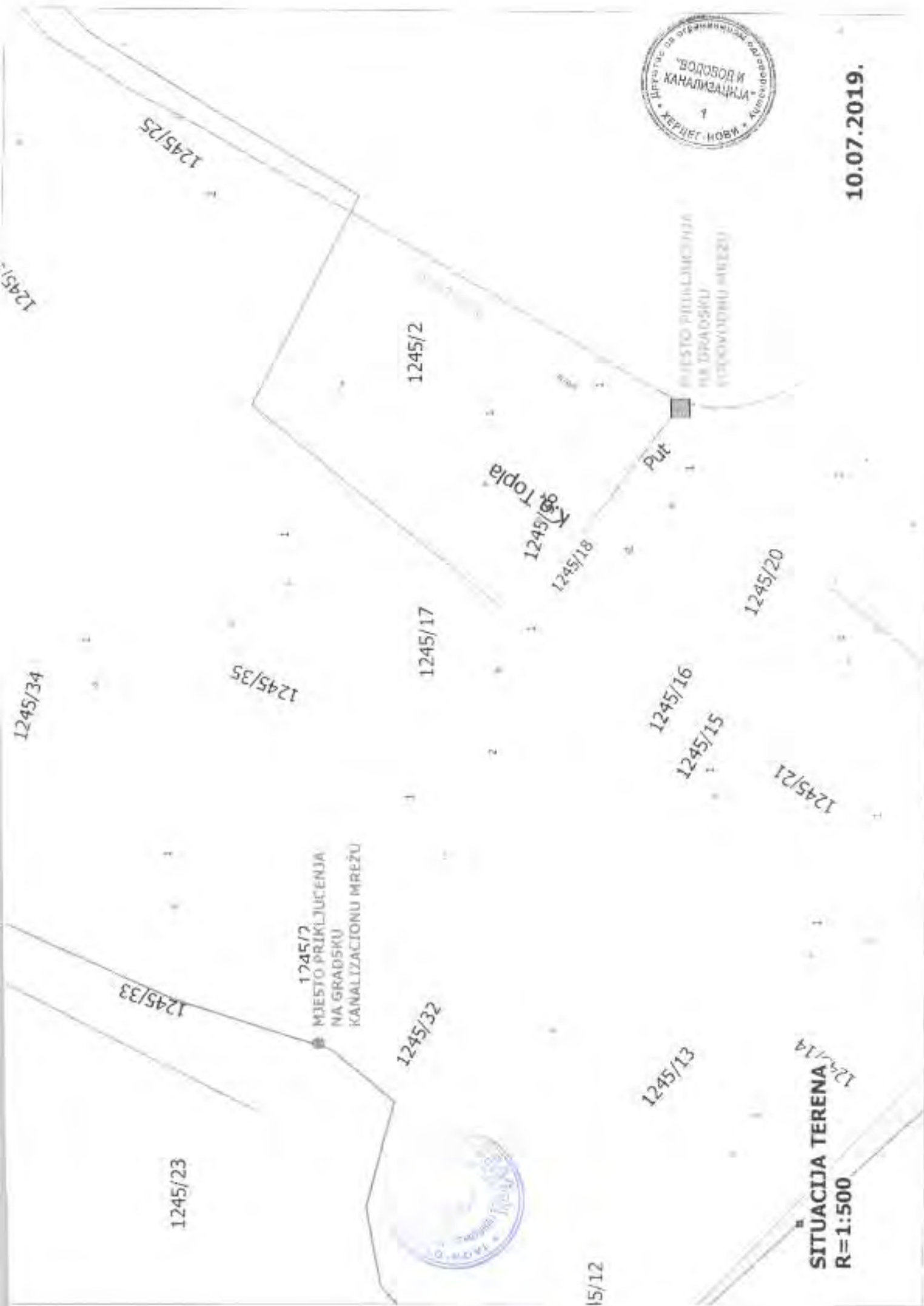
Tehnički rukovodilac


Mica Stojanović
dipl.ing.građ.

Director


Olivera Đelčević
dipl.ing.građ.





10.07.2019.

1245/7
 Mjesto priključenja
 na gradsku
 kanalizacionu mrežu

Mjesto priključenja
 na gradsku
 vodoopskrbnu mrežu



SITUACIJA TERENA
 R=1:500



PRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-10156/2019

Datum: 14.06.2019.

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 7/10, 03/11, 04/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3440 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja (osnov sticanja)	Bonitetska klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
245	29		16 39.A	04/04/2019	HERCEG NOVI		306	0,00
Ukupno								

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Korišćenje	
2105043240017	BOZANANOVIĆ ĐOKO RAIKO M. TILA 5/B Herceg Novi		11

Ne postoje tereti i ograničenja.

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)

Nacelnik

RADUŠINOVIĆ MIRJANA





CRNA GORA

Državna Agencija za imovinsko-pravne odnose

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-10041/2019

Datum: 13.06.2019.

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premerju 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 BIROVLJEV MILENE ZA POZNANOVIĆ RAJKA, za potrebe -UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 494 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
1245	2		16 59 A		DANICE TOMAŠEVIĆ 9	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		11633	0.00
Ukupno								11633	0.00

Podaci o vlasniku ili nosioeu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
090000220022	CRNA GORA - Podgorica- Podgorica	Svojina	1/1
09200017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspodjeljeno	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
1245	2			1	Dvorište	28/02/2005 0.0	Zabilježba postupka RESTITUCIJE KOJI SE VODI PRED KOMISIJOM ZA POVRAĆAJ I OGRANIČENJE OPŠTINE HERCEG NOVI.
1245	2			2	Dvorište	19/10/2011 0.0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRENOSU PRAVA TRAJNOG KORIŠĆENJA NEPOKRETNOSTI OVIŠTENOG PRED NOTAROM ANTONIOM LJUBIĆEM IZ H. NOVOG UZZ 82/2011 OD 23.08.2011 GOD.
1245	2			4	Dvorište	04/04/2013 0.0	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA RESTITUCIJE A PO ZAHTEJU POZNANOVIĆ MIĆA, POZNANOVIĆ RAJKA I POZNANOVIĆ BOŽIDAR ZA POVRAĆAJ NEPOK. PODNETOG MINIST. FINA -KOMISIJA ZA POVRAĆAJ I OGRANIČENJE -BAR.
1245	2			4	Dvorište	13/06/2019 13:32	Pravo službenosti PIEŠACKOG PROLAZA PREKO DIELA KAT.PARC. 1245/2 KO TOPLA U POV. OD 36m ² (DIMENZIJA 18.20 m x 2.00m) KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST KAT.PARC. 1245/39 KO TOPLA U NARAVI DVORIŠTE U POV. OD 306m ² KAO POVLASNOG DOBRA, A NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI PIEŠACKOG PROLAZA SAGINJEN I OVIŠTEN KOD NOTARA MARIĆ TAMARE POD BROJEM UZZ 493/2019 OD DANA 14.05.2019.GODINE.
1245	2			5	Dvorište	13/06/2019 13:35	Pravo službenosti KOLSKOG I PIEŠACKOG PROLAZA PREKO DIELA K. P.1245/2 KO TOPLA U POV. OD 36m ² /DIMENZIJA 18.20 m x 2.00m) KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST K.P. 1245/39 KO TOPLA U NARAVI DVORIŠTE POV.306m ² KAO POVLASNOG DOBRA, A NA OSN. UZZ 493/2019 OD 14.05.2019 GOD. NOT. MARIĆ TAMARA.

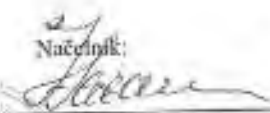


CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOST

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1245	2			6	Dvoršte	05.06/2019 7:18	Zabilježna nepokretna ispravnost notarskog zapisa ANEKS UGOVORA O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI PJEŠACKOG PRELAZA UZZ BROJ 493/2018 UZZ BROJ 431/2019 OD 30.05.2019.GOD. OVIŠTEN KOD NOTARA ALEKSANDRE KRIVOKAPIC KUHAR, ZAKLJUČEN IZMEDJU OPSTINE HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I POZNAKOVIC RAIKA KAO KUPCA.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 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) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:


RADUSINOVIĆ MIRJANA



REPUBLIKA SRBIJA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

SPISAK PODNJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele područje	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržaj
	pt				
1245/2		109-3-954-478/1-2019	31.05.2019 10:21	NOTAR ALEKSANDRA KRIVOKAPIC KUHAR	DOSTAVA UGOVORA ZA KP 1245/39 KO TOPLA
1245/2		109-2-954-1545/1-2019	15.05.2019 08:29	POZANOVIĆ RAJKO	UPIS TERETA NA KP 1245/2 KO TOPLA - OPSTINA HERCEGOVOI