

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
Broj: 02-3-350-645/2013
Herceg Novi, 30.07.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i uvida u Detaljni urbanistički plan Rose („Sl. list RCG opštinski propisi“ br. 01/99), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, postupajući po zahtjevu **Popović Biljane** iz Beograda (ul. Dimitrija Tucovića br.128) izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta oznake 1 na katastarskoj parceli br. 42 K.O. Rose, spratnosti P+I+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje), koja podrazumjeva izmjenu krovnog otvora, postavljanje nadstrešnice sa istočne strane i uređenje terena, kao i po potrebi sanaciju postojećeg objekta, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela br. 41 i 42 K.O. Rose na Luštici.

Napomena: Do izdavanja građevinske dozvole, potrebno je dostaviti dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, na lokaciji planom definisana: lokacija koja se sastoji od kat.parc. 41 i 42 sve K.O. Rose.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopije plana za kat.parc.br. 41 i 42 K.O. Rose od 07.04.2015.godine i 31.03.2015.godine, izdate od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R 1:2500,
- Original Prepis - Lista nepokretnosti br. 239 koji je izdat od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi od dana 20.03.2015.godine, a kojim se dokazuje da je Popović Biljana isključivi vlasnik na zemljištu karastarske parcele br. 42 K.O. Rose u površini od 129 m², kao i vlasnik objekta I (porodično stambena zgrada) u površini od 93 m², spratnosti P+I+Pk, bez tereta i ograničenja;
- Original Prepis - Lista nepokretnosti br. 34 koji je izdat od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi od dana 20.03.2015.godine, a kojim se dokazuje da je Janović Duško isključivi vlasnik na zemljištu karastarske parcele br. 41 K.O. Rose u površini od 385 m², bez tereta i ograničenja;
- Original Geodetske situacije terena karastarskih parcela br. 42 K.O. Rose, razmjere R 1:200, koja je izrađena od „GEODATE“DOO iz Herceg Novog dana 12.05.2013.godine;
- Kopiju Rješenja br. 02-3-361-296/2007 od 18.02.2008.g, kojim se odobrava rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta spratnosti P+I, tako što se vrši pretvaranje tavanskog prostora u stambeni prostor, kao i sanacija cijelog objekta sa izmjenama bitnih konstruktivnih elemenata i izmjenjenom instalacijom na urbanističkoj parceli koja se sastoji od kat.parc.42 i 41 K.O. Rose na Luštici, investitora Popović biljane i Janović Dušana, izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi;

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI:

2a. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE ZA PREDMETNU LOKACIJU:

Na osnovu grafičkih priloga važeće planske dokumentacije za predmetnu lokaciju – Detaljnog urbanističkog plana „Rose“ („Sl. list RCG opštinski propisi“ br.01/99), list: Namjena površina i objekata, utvrđeno je da je na lokaciji koja se sastoji od **kat. parc. br. 41 i 42 sve K.O. Rose** na Luštici, evidentiran postojeći objekat koji se nalazi u zoni mješovitih centar i spada u stare objekte koje treba revitalizirati i zaštititi:

- ◇ spratnost P+I(prizemlje i sprat);
- ◇ površina prizemlja: 29,22 m²;
- ◇ ukupna površina: 115,76 m²;
- ◇ namjene: stambeno-poslovni;
- ◇ objekat sagrađen od kamena;polovina objekta je u ruševnom stanju i funkcionalno je povezana sa susjednim objektom;druga polovina je u boljem stanju i pokrivena je jednovodnim krovom sa kanalicom; na objektu je tradicionalni dimnjak sa relativno dobro očuvanom dimnjačkom glavom;
- ◇ odstupanje od svih datih urbanističko-tehničkih uslova moguće je ako su u pitanju arhitektonsko-

urbanistička rješenja koja svojim kvalitetom unapređuju ambijent, a šta će procijeniti glavni urbanista grada; za slučaj interpolacije u zaštićenoj zoni postojećih priobalnih objekata, potrebno je oformiti posebne urbanističko-tehničke uslove za svaki slučaj pojedinačno i usaglasiti sa konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;

B) USLOVI ZA IZGRADNJU

1. PRIRODNI USLOVI:

- ◇ **Pogodnost za urbanizaciju**
 - ◆ **Nagib terena:** -prema planskom dokumentu-opšte: manja od 10°;
 - ◆ **Nadmorska visina:** od 1.35 m nm do 9.50 m nm;
 - ◆ **Dubina vode:** od 1.5 - 4.0m ;
 - ◆ **Stabilnost terena:** uslovno stabilan –podliježe diferencijalnom slijeganju;
 - ◆ **Nosivost terena:** 7 - 20 N/cm²;
- ◇ **Inžinjersko geološke karakteristike:**
 - ◆ **Opis litološkog sastava:** dolomiti i krečnjak;
- ◇ **Seizmička mikrorrejonizacija:**
 - ◆ **Seizmički rizik:** intezitet zemljotresa – IX (MCS) ;
- ◇ **Klimatske karakteristike – meteorološki podaci:**
 - ◆ **Temperatura:** srednja godišnja 18.1° C ;
min. srednja mjesečna 8 ° - 9 ° C ;
max. srednja mjesečna 24 ° - 25 ° C ;
 - ◆ **Oblačnost:** najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo sledeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana;
 - ◆ **Insolacija:** osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6.6 sati. Najveći prosjek je u junu 11.5 sati, a najmanji u decembru i januaru 3.1 sat dnevno;
 - ◆ **Količina padavina:** max. padavine u novembru, a min. padavine u julu. Srednja god. 1970 mm;
 - ◆ **Intezitet i učestalost vjetrova:** dominantni vjetrovi – bura, jugo, maestral, koji su zastupljeni sa po 10-12%. Karakterističan je veliki procenat tišina (41%).

2. USLOVI ZA OBJEKAT

◇ **Postojeće stanje:**

Prema Rješenju Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi br. 02-3-361-296/2007 od 18.02.2008.g, odobrava se rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta spratnosti P+1, tako što se vrši pretvaranje tavanskog prostora u stambeni prostor (u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita koji iznosi 5,65x10,92m ukupne korisne površine 96,29m²), kao i sanacija cijelog objekta sa izmjenama bitnih konstruktivnih elemenata i izmjenjenom instalacijom na urbanističkoj parceli koja se sastoji od kat.parc. 42 i 41 K.O. Rose na Luštici, investitora Popović Biljane i Janović Dušana.

Postojeća spratnost: P+1+Pk;

Namjena postojećeg objekta: stanovanje;

Postojeća visina sljemena krova od kote poda prizemlja: 8.56 m (prema ovjerenoj projektno tehničkoj dokumentaciji);

U Konzervatorskim uslovima izdatih od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor br. 204/2005-2 od 30.12.2005.g. i br. 335/2006-3 od 14.12.2006.g. na lični zahtjev Popović Biljane i Janović Duška za rekonstrukciju objekta izgrađenog na kat. parc. 41 i 42 K.O. Rose se kaže:

- „ - Sačuvati osnovnu dispoziciju i oblik zgrade, raspored i veličinu otvora.
- Krovni vijenac predvidjeti od kamenih ploča tzv. kotal-a, a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu.
- Rješenje krova planirati kao dvovodan simetričan, nagiba krovne ravni 23°.

- Osvjetljenje potkrovlja predvidjeti putem prozora tipa „viđenica“, vertikalni prozorski otvor u ravni fasade zidova na istočnoj i zapadnoj fasadi ili ležećim krovnim prozorima.
Dimenzije svijetlog otvora prozora etaže potkrovlja treba da iznose max. 70 x 100 cm. U etaži potkrovlja isključuje se mogućnost formiranja balkona i balkonskih otvora, tzv „francuskih balkona“. Na zapadnoj fasadi moguće je formirati centralnu viđenicu sa jednim prozorskim otvorom dimenzije 70 x 100 cm.
- Sve otvore prozora i vrata, koji su tokom sanacije obnovljeni ili formirani u betonskom okviru, rekonstruisati u ravnom kamenom okviru, bez profilacije. Ulaz u stambeni dio prizemlja riješiti putem zastakljenog vjetrobrana – „portjere“.
- Obradu fasade predvidjeti fugovanjem. Ukloniti naknadne spojnice od cementnog maltera; Nove spojnice predvidjeti od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.
- Novu stolariju planirati po uzoru na originalnu; prozori dvokrilni sa podjelom na tri polja, vrata puna tipa „finta grilja“.

❖ **Objekat nakon rekonstrukcije – planirano stanje:**

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta oznake 1, na katastarskoj parceli br. 42 K.O. Rose, spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje), podrazumjeva izmjene krovnog otvora i postavljanje nadstrešnice (drvene pergole) sa istočne strane i uređenje terena, kao i po potrebi sanaciju postojećeg objekta, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela br. 41 i 42 K.O. Rose na Luštici, a na način propisan **konzervatorskim uslovima** izdatih od strane Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor **br. UP/I – 05 - 198/2014 - 3 od 15.07.2015. godine** i koji su sastavni dio ovih uslova, kao i smjernice date iz važeće planske dokumentacije - DUP-a Rose.

- ◇ ukupna spratnost objekta nakon rekonstrukcije: postojeća;
- ◇ horizontalni gabariti objekta: postojeći;
- ◇ namjena objekta: stanovanje;
- ◇ dozvoljena max. visina sljemena krova od kote poda prizemlja: postojeća;
- ◇ krov objekta: kosi, dvovodan ili složen, nagiba 21 do 26 stepeni;
- ◇ dozvoljena max. apsolutna kota poda prizemlja: postojeća;
- ◇ regulaciona i građevinska linija su označene na skici plana lokacije i poklapaju se: postojeća;
- ◇ min. udaljenost od susjedne parcele: postojeća;

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

❖ **Materijal konstrukcije:**

- ◇ **Temelji** – postojeći, definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu;
- ◇ **Zidovi**: postojeći – **kameni**, betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);
- ◇ **Stubovi**: postojeći - armiranobetonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);
- ◇ **Međuspratna konstrukcija**: postojeća - armirani beton;
- ◇ **Krovnna konstrukcija**: postojeća – drvena; armirano betonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja);

❖ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekata:**

- ◇ sačuvati postojeću dispoziciju otvora;
- ◇ recentne betonske okvire prozora i vrata zamjeniti okvirima od kamena;
- ◇ obnovu fasade predvidjeti fugovanjem - stare spojnice od cementnog maltera ukloniti, a nove predvidjeti od produžnog maltera;
- ◇ spoljni zidovi: zidani kamenom, u skladu sa postojećim;

- ◇ spoljna stolarija: drvena sa škurama, zelene ili bijele boje;
- ◇ krovni vijenac predvidjeti od kamenih ploča „kotala“;
- ◇ izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije i arhitekturom postojećeg objekta;
- ◇ preporučuje se upotreba prirodnih tradicionalnih materijala i elemenata oblikovanja;
- ◇ krovni pokrivač: kanalica ili mediteran crijep;
- ◇ oluci: horizontalni od kamena, vertikalni od lima;

5. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE:

- ◇ dozvoljena max. visina potpornih zidova: 3,0 m – terasto nivelisane podzide (međe) od kamena;
- ◇ dozvoljena popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 50%;
- ◇ preporučuju se odrine na terasama i oko kuće;
- ◇ postojeće zelenilo na parceli treba max. sačuvati;
- ◇ ozelenjavanje vršiti autohtonim vrtama zelenila;
- ◇ Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (*Wisteria sinensis*);
- ◇ Izbjegavati vrste koje mogu da izazovu polenske alergije kod ljudi.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

- ◇ Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
- ◇ Procedura-protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011. godine dostupni na sajtu Opštine, www.hercegnovi.me;
- ◇ Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštanski djelatnost-EKIP Podgorica-dostupni na sajtu Opštine, www.hercegnovi.me;
- ◇ Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju se saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca predhodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske i ekološki održive gradnje:

- ◇ Smanjenjem gubitka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekata (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- ◇ Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- ◇ Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;

Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbjedi iz alternativnih izvora energije (solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno – vazдушnim pumpama, itd.), pri čemu voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- ◇ **Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa:**
 - ◇ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.

- ◇ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
 - ◇ Prilikom planiranja rekonstrukcije objekata, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);
 - ◇ Izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar urbanističke parcele;
 - ◇ Novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- ◇ **Uslovi mjere za zaštitu životne sredine:**
 - ◇ Uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponije smeća i sl.);
 - ◇ Voda: mjere zaštite i sanacije mineralnih i pijaćih voda, zatim regulisanje otvorenih vodotokova, kao i trajno rješenje fekalne kanalizacione mreže (bez septičkih jama);
 - ◇ Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja;
 - ◇ Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice).
- ◇ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**
 - ◇ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumjevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.
- ◇ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
 - ◇ **Zaštite od požara** – izradom *Elaborata zaštite od požara* sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89 Zakona o zaštiti i spasavanju („Sl.list CG“, br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima.
 - ◇ **Zaštite na radu** – shodno čl.7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG“, br.79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi *Elaborat o uređenju gradilišta*, shodno čl. 8 istog zakona;
 - ◇ **Zaštita od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.8/93);
 - ◇ **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* (za porodične stambene objekte nije potrebna procjene uticaja na životnu sredinu);

9. OSTALI USLOVI:

- ◇ Investitor je obavezan da potpiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko tehničkih uslova.
- ◇ Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblasti infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje,

izgradnju i korišćenje ove vrste objekta, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

- ◇ Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno članu 93 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi Idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi. Shodno članu 86 stav 6 istog Zakona, Idejni odnosno Glavni projekta za porodično stambene zgrade ne podliježe revizija.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

- ◇ Izvod iz DUP-a Rose („Sl. list RCG opštinski propisi“ br. 01/99), za predmetnu lokaciju.
Prilog V b: *Namjena površina i objekata*, R 1:1000;
Prilog VI c: *Fasade sekcija c*, R 1:100;
Prilog - *Izvod iz tekstualnog dijela važeće planske dokumentacije*;
- ◇ Konzervatorski uslovi izdatih od strane Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor **br. UP/I – 05 - 198/2014 - 3 od 15.07.2015. godine**;
- ◇ Odgovor izdat od J.P. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi dana 29.07.2015.god. pod brojem 05-2304/15 na zahtjev ovog Sekretarijata za dobijanje **projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova** za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta oznake I na katastarskoj parceli br. 42 K.O. Rose, spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje), koja podrazumjeva izmjenu krovnog otvora, postavljanje nadstrešnice sa istočne strane i uređenje terena, kao i po potrebi sanaciju postojećeg objekta, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela br. 41 i 42 K.O. Rose na Luštici.
- ◇ Obzirom da na predmetnoj lokaciji nema izgrađene vodovodne i kanalizacione infrastrukture, odnosno ne postoji mogućnost priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu (što se konstatuje iz potvrde D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“, broj: 05-2304/15 od 24.07.2015. godine), odvođenje otpadne vode moguće je riješiti izgradnjom septičke jame ili bioprečišćivača otpadne vode (član 16 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent... („Sl.list CG“, br. 45/08, ... , 59/13). U tom slučaju ste dužan pribaviti Vodne uslove za odvođenje otpadne vode u septičku jamu ili bioprečišćivač otpadne vode, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, a u skladu sa članom 115 stav 1 tačka 28. Zakona o vodama („Sl.list CG“, br. 27/07, 32/11, 47/11), prije podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenja za gradnju.
- ◇ Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost-EKIP Podgorica-dostupni na sajtu Opštine, **www.hercegnovi.me** ;
- ◇ Procedura-protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011. godine-dostupni na sajtu Opštine, **www.hercegnovi.me** ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Dragica Damjanović dipl.ing.grad

Dragica Damjanović

SEKRETARA
arh. Mladen Kadić dipl.ing

Mladen Kadić

DOSTAVITI:

- Podnosiocu zahtjeva;
- Inspekcijama;
- Sekretarijatu;
- Arhivi.



detaljni urbanistički plan

ROSE 1 : 100

POTOJEĆE STANJE

prilog:

fasade sekcija C

legenda:



Vlc



zavod za projektovanje i
urbanizam herceg novi

	S, O, Herceg Novi	IX '98.g.
	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN	
	FASADE SEKCIJA „C“	1:100
	D. Radjčić dipl.ing.arh.	<i>DR</i>
	M. Kovačević dipl.ing.arh.	







3.2. ETAPNOST GRADNJE

Obzirom na finansijske okolnosti, etapnost mora pomiriti tehnološki kontinuitet i uključivanje privatnog kapitala. To znači da se početna ulaganja u infrastrukturu moraju ograničiti na tehnološku nužnost da bi se što prije omogućila realizacija privatnih investicija. U tom cilju grubo se mogu izdvojiti tri etape:

I POSTAVLJANJE NAJNUŽNIJE INFRASTRUKTURE

-Prosijecanje i grubo nasipanje saobraćajnice, postavljanje osnovnih vodova elektroenergije, vodovoda i kanalizacije i izgradnja pristaništa za trajekt.

II IZGRADNJA OBJEKATA

-Izvođenje građevinsko-zanatskih radova i priključivanje na infrastrukturnu mrežu.

III OPREMANJE OBJEKATA I INFRASTRUKTURE

-Uređenje terena, izrada pješačkih saobraćajnica, javna rasvjeta, telefon, asfaltiranje, ozelenjavanje, uređenje obale i plaža, izgradnja turističkog naselja.

Na kraju treba napomenuti da je infrastrukturno uređenje naselja Rose povezano sa opštim uređenjem cijele Luštice, što donosi izvjesne ekonomske olakšice, ali i zavisnost u realizaciji.



3.3. OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Tekstualni i grafički prilozi plana predstavljaju osnove za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Za svaki planirani objekat, ovim planom utvrđeni su slijedeći parametri koje je neophodno definisati u urbanističko-tehničkim uslovima i to:

- namjena objekta supra i infrastrukture,
- regulacioni uslovi,
- okvirni nivelacioni uslovi,
- spratnost i gabarit,
- orjentaciona neto površina,
- uslovi u pogledu fundiranja i seizmike,
- mjesta priključka na javne objekte infrastrukture,
- način regulisanja površinskih voda,
- uslovi uređenja terena i ozelenjavanja.

U grafičkom prilogu "PROSTORNI PARAMETRI" data je planirana spratnost, orjentacioni gabariti, regulacione linije, a u "Osnovama plana parcelacije i preparcelacije", urbanistička parcelacija. Na osnovu grafički prikazanih parametara, utvrdit će se urbanističko-tehnički uslovi za svaki pojedini objekat.

Urbanističko-tehnički uslovi za objekte turističkog naselja;

Daju se posebni uslovi u pogledu arhitektonskog sklopa i granica zahvata plana i to:

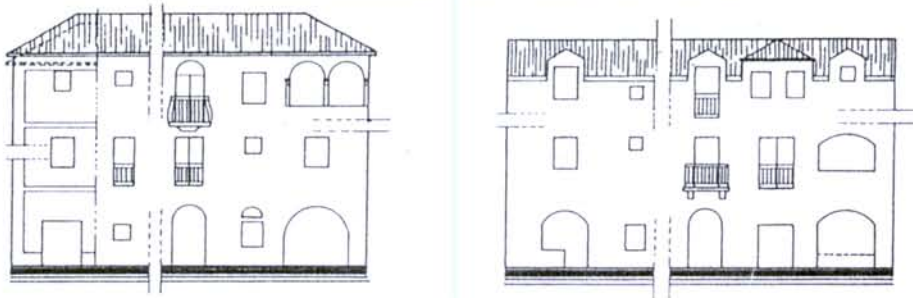
- objekat u cjelini treba komponovati od manjih cjelina međusobno povezanih nastrešnicama i pergolama,
- krovove projektovati kao dvovodne i razudjene sa pokrivačem "Mediterran" crijep ili kanalica,
- nagibi krovova 21 - 26°,
- obrada fasada u kombinaciji kamen, bijelo bojena fasada,
- prostorni sklop obogatiti ukomponovanjem manjih pjaceta, prostora za okupljanje i odmor, kao i adekvatnih likovnih i funkcionalnih elemenata: fontana,
- sklop objekata i trgova "razbiti" i u vertikalnom smislu manjih denivelacijama 30-45 cm,
- projektom istražiti i potencirati najvrijednije vizure,
- javne prostore orjentisati ka trgovima i pjacetama, a stambene udalжити od istih i orjentisati ka obali,
- spratnost objekata se ograničava prema priloženom zoning planu (S+P+I



Urbanističko-tehnički uslovi za objekte individualnog stanovanja

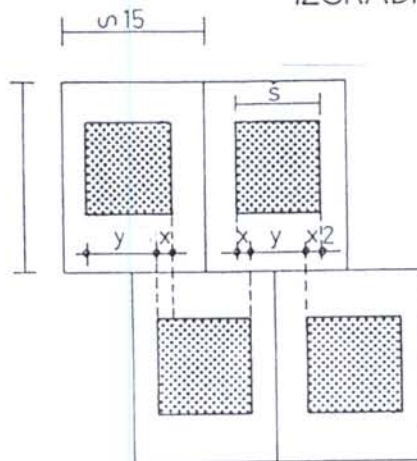
- spratnost
 - suteran i prizemlje
 - suteran, prizemlje i potkrovlje
 - suteran, prizemlje i sprat
 - suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje
- površina parcele je 300 - 600 m²
- širina pročelja parcele je 15-25 m
- broj stanova 1-3
- parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom,
- maksimalna površina gabarita objekta je 100 m²,
- maksimalna širina pročelja objekta je 12 m
- objekat se terasasto uklapa u teren
- garaža je fizički dio objekta (preporučuju se garaže sa ravnim krovom - terasom stana),
- krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep
- krovni nagib je 1:2 - 1:3
- preporučuju se odrine na terasama i oko kuće
- parcela je terasasto nivelisana podzidima (medama) od kamena,
- postojeće zelenilo na parceli treba maksimalno sačuvati,
- ozelenjavanje vršiti domaćim vrstama,
- na parceli se ne predviđa izgradnja zasebnih pomoćnih ili drugih objekata
- Uslovi za oblikovanje fasade
 - fasada od kamena ili malterisana bojena bijelo,
 - krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice i belveder,
 - na prozorima predvidjeti škura (ne dozvoliti roletne),
 - spoljašnja stolarija bojena zeleno ili bijelo, veličina otvora 80/100, 120/140,
 - otvori u prizemlju za poslovne prostore - ravni ili lučni (pun luk, a za veće raspone segmentni),
 - balkoni veličine 1,20-1,80 m², vis.balk. vrata 220 cm. balkonska ograda od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).

UTU prikazani u obliku idealizovane sveobuhvatne fasade





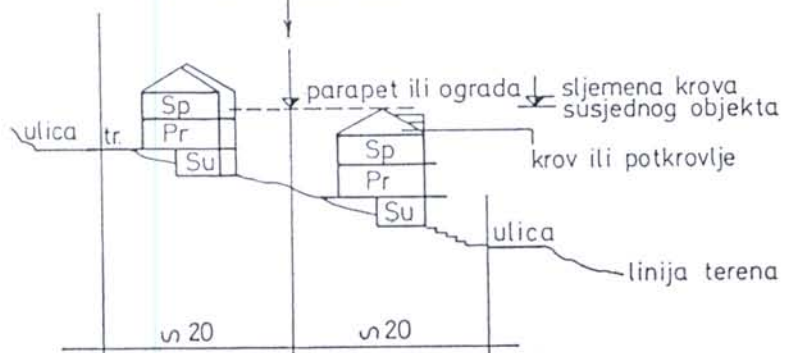
OSNOVNI USLOVI I NORMATIVI INDIVIDUALNE STAMBENE IZGRADNJE



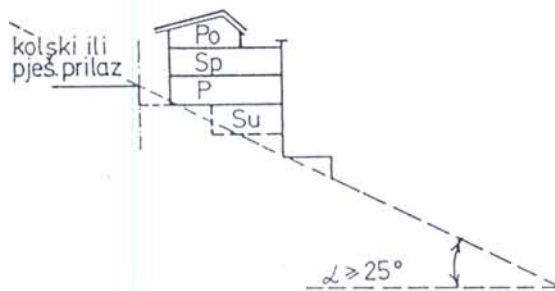
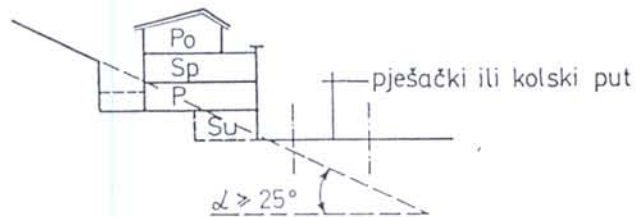
◦ USLOVI ZA HORIZONTALNO POSTAVLJANJE OBJEKATA NA NAGNUTIM TERENIMA $y \geq \frac{3}{4} \dot{s}$

↓ PRAVAC OPTIMALNE VIZURE (I INSOLACIJE)

◦ AKO JE $y < \frac{3}{4} \dot{s}$ NEOPHODNO JE PRIDRŽAVATI SE SLEDEĆIH USLOVA:



◦ MAX SPRATNOST ZA NAGNUTE TERENE $\alpha \geq 25^\circ$





Lokacija planirana za skolu glume je potencijalno arheološko nalazište. Stoga se predviđa nano površinska obrada terena i postavljanje isključivo mobilnih sistema, te stroga zaštita svakog primjerka u skupini vrijednog zelenila.

Predlaže se organima za sprovođenje ovog Plana da od potencijalnog investitora pribavi detaljnu dokumentaciju o svim radovima koje on namjerava da izvede.

Fortica i Bistjerna kod Kraljevog mla trenutno su pod zakupom privatnih lica.

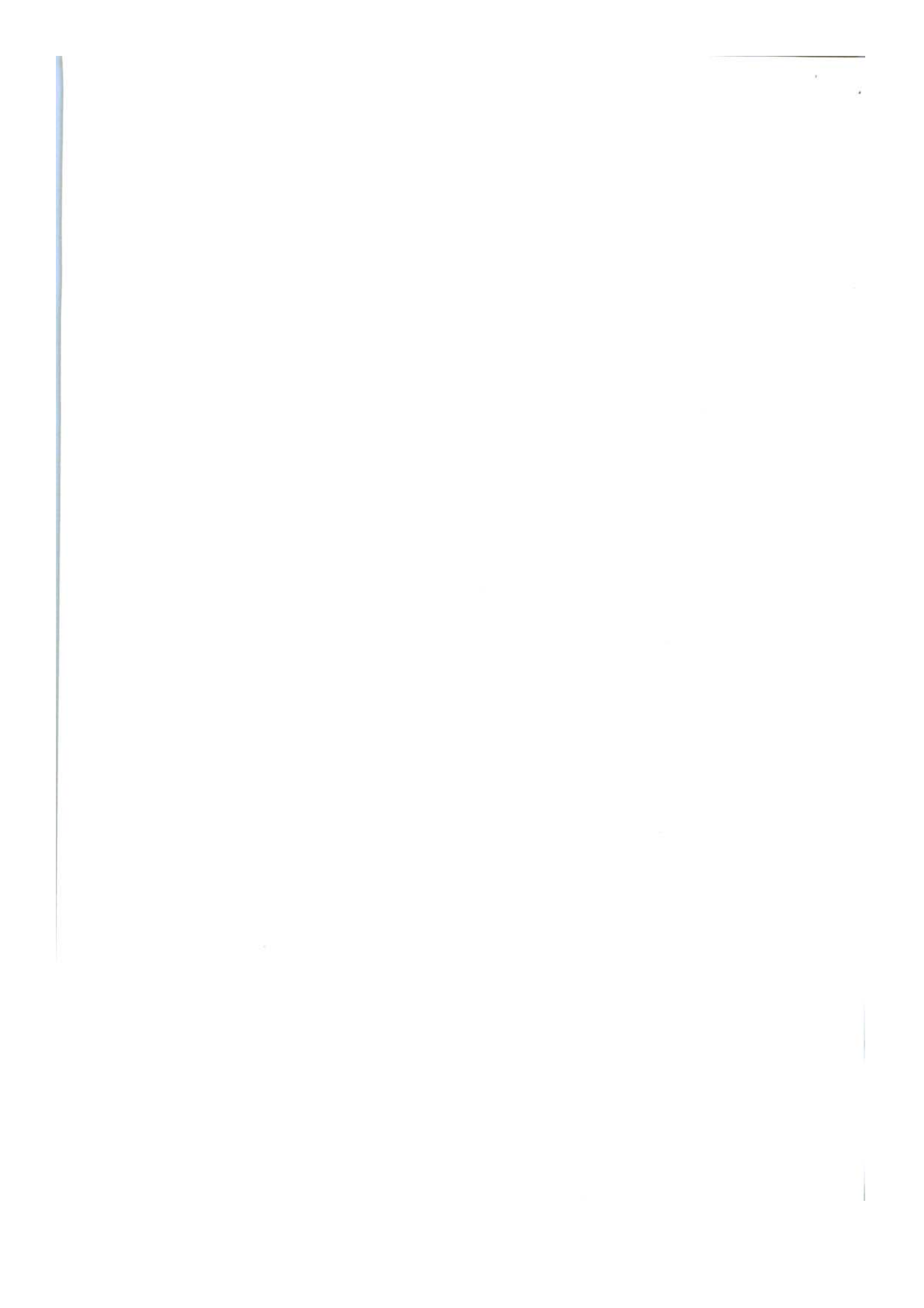
Fortica se koristi kao kafana-restaurant i za potrebe sportskog ribolova. S obzirom da se u Herceg novom održava Filmski festival, a u Rosama povremeno boravi prilican broj filmskih radnika (glumaca, reditelja) koji su i do sada radili na unapređenju naselja Rose, tu činjenicu treba iskoristiti za dalje obogaćivanje turističke ponude kulturno umjetničkim programima, za šta bi idealan bio prostor Fortice.

Bistjerna kod Kraljevog mla imala je česmu u nivou rive, za javnu upotrebu, koja već odavno nije u funkciji. Ovim Planom predviđa se izgradnja nove česme na rivi.

S obzirom na gore navedene činjenice, predlaže se nadležnim opštinskim organima da svojim angažmanjem pokušaju uskladiti interese privatnih zakupaca ovih objekata sa opšte društvenim interesima i potrebama, za dobiti kako mjesta Rose tako i grada Herceg novog.

Odstupanje od svih datih urbanističko-tehničkih uslova moguće je ako su u pitanju arhitektonsko-urbanistička rješenja koja svojim kvalitetom unapređuju ambijent, a šta će procijeniti glavni urbanista grada.

Za slučaj interpolacije u zaštićenoj zoni postojećih priobalnih objekata, potrebno je oformiti posebne urbanističko-tehničke uslove za svaki slučaj pojedinačno i usaglasiti sa konzervatorskim uslovima Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.



ROSE

OBJEKAT BROJ

18

SPRATNOST

P+ 1

POVRŠINA PRIZEM.

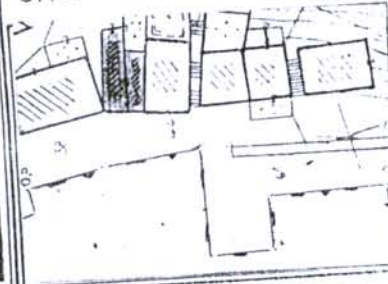
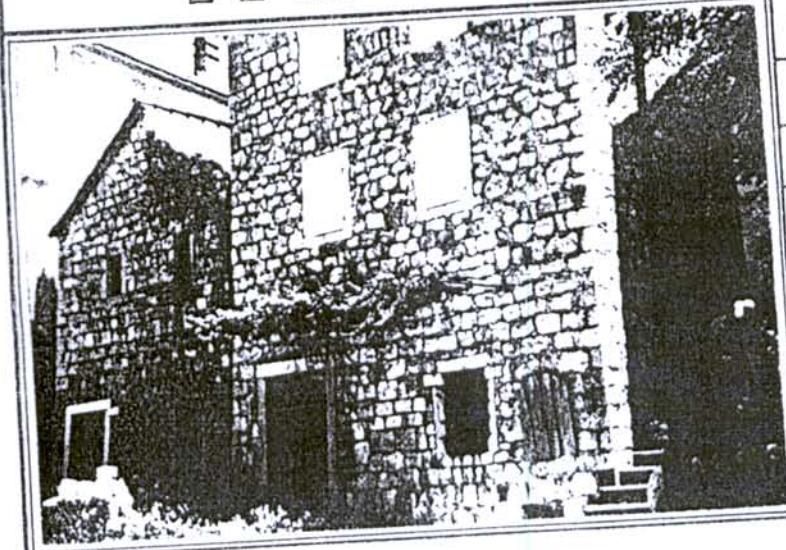
29,22

UKUPNA P (m²)

115,76

SITUACIJA 1:1000

5



TEHNIČKI OPIS

Objekat je izgrađen od kamena.
Polovina objekta je u ruševnom stanju i funkcionalno povezana sa susjednim objektom.
Druga polovina je u boljem stanju i pokrivena jednovodnim krovom sa kanalicom.
Na objektu je tradicionalni dimnjak sa relativno dobro očuvanom dimnjačkom glavom.

GENEZA

STANJE

Objekat je u lošem stanju

NEGATIVNOSTI

VALORIZACIJA

Ambijentalne vrijednosti



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

20 JUL 2015				
Šifra	Opština	Općina	Statov	Općinodoci
02-3-350-645/2013-1/7				

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-198/2014-3
Kotor, 15. 07. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju- Opštine Herceg Novi, broj 02-3-350-645/2013 za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta 1 na kat. parc. 42 K.O. Rose, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima

za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta 1
na kat. parc. 42 K.O. Rose

1. Sačuvati ostatke istorijskog objekta, a njegove autentične arhitektonske elemente obnoviti u najvećoj mogućoj mjeri.
2. Statičku sanaciju objekta predvidjeti uz minimalnu potrebnu upotrebu armirano-betonskih elemenata, bez ukopavanja vertikalnih armirano-betonskih serklaža u uglove objekta.
3. Ukoliko je moguće, uspostaviti izvorni nagib i oblik krova i zabatnog zida na strani prema moru. U podnožju krova predvidjeti kotale od kamena, a za krovni pokrivač koristiti tamnocrvenu patiniranu kanalicu.
4. Recentne betonske okvire prozora i vrata zamjeniti okvirima od kamena.
5. Na glavnoj fasadi ukloniti fuge od cementog maltera i zamjeniti ih odgovarajućim fugama, po uzoru na izvorne.
6. Osvjetljavanje prostora potkrovlja predvidjeti putem ležećih krovnih prozora.
7. Natkrivanje recentnog spoljašnjeg stepeništa nije prihvatljivo sa konzervatorskog stanovišta, jer bi se zatvaranjem prostora ugrozio integritet i vrijednosti susjednog objekta na kat.par. 38.



8. Pokrivanje terase na istočnoj strani parcele predvidjeti putem drvene pergole sa lozom. Nije prihvatljivo pretvaranje ovog prostora u unutrašnji prostor.
9. Uređenje dvorišta na istočnoj strani parcele predvidjeti uz poštovanje postojeće pješačke komunikacije, a po uzoru na tradicionalne modele na Rosama, sa podzidima od kamena, popločavanjem površina kamenim pločama, i uz autohtone vrste vegetacije.
10. Elemente arhitekture i dekoracije kao što su popločanje podova, stepeništa, drvena vrata, škura na prozorima, dimnjake, i sl., takođe projektovati u najvećoj mogućoj mjeri po uzoru na postojeći i slične objekte.
11. Ovi uslovi, ne odnose se na dio objekta koji se nalazi na kat, parc. 1K.O.Rose.

II

Po izradi Konzervatorskog projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Herceg Novi, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

O b r a z l o ž a n j e

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju- Opštine Herceg Novi obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta 1 na kat, parc. 42 K.O. Rose.

Uz Zahtjev su dostavljeni: Predlog urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta oznake 1 na kat, parc. 42 K.O. Rose, spratnosti P+1+Pk, broj 02-3-350-645/2013 od 06.09.2014. god., Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju- Opštine Herceg Novi, List nepokretnosti broj 109-956-1-6360/2014 od 26.08.2014. godine, List nepokretnosti broj 109-956-22/2014 od 03.10.2014. godine i Kopija plana od 01.09.2014. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Herceg Novi, Rješenje Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi broj 02-3-361-296/2007 od 18.02.2008. godine, Geodetski snimak K.O. Rose, kat. parc. 42, izdat od strane "GEODATA" d o o Herceg Novi.

U sprovedenom postupku, uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna katastarska parcela nalazi se u priobalnom dijelu naselja Rose, Opština Herceg Novi.

- Na parceli se nalaze ostaci objekta uske, izdužene osnove, spratnosti P+1+Pk, od koga je sačuvana samo prednja fasada zidana kamenom
- Na katastarskom planu Rosa iz 1837. godine, na predmetnom prostoru nema registrovanih objekata.
- U dostavljenoj geodetskoj podlozi, gabarit objekta nije precizno snimljen.
- Na osnovu uvida na terenu, može se zaključiti da je čitav objekat, osim glavne fasade, rekonstruisan u novije vrijeme. Tom prilikom izvedeni su sljedeći radovi: uklonjen je gornji trougaoni dio zabatnog zida na glavnoj fasadi; promijenjeni su nagib i oblik krova; tavanski prostor pretvoren je u stambeni; otvoren je novi otvor vrata na glavnoj fasadi; kameni okviri prozora i vrata na glavnoj fasadi zamijenjeni su betonskim; sagrađeno je novo spoljašnje stepenište na strani prema objektu na kat. parc. 38; glavna fasada fugovana je cementnim malterom, dok su svi ostali zidovi malterisani; ozidani su i malterisani novi visoki ogradni zidovi dvorišta na zadnjoj strani parcele; krov je pokriven Mediteran crijepom; kotali od kamena na glavnoj fasadi zamijenjeni su profilisanim vijencem od stiropora; na rekonstruisanom dijelu objekta ugrađena je PVC stolarija; i dr.
- Iako su izvorni objekat karakterisale skromne arhitektonske vrijednosti, njegova vrijednost leži u činjenici da je dio prvog niza kuća uz more. Ove vrijednosti, u značajnoj mjeri narušene su recentnom intervencijom.
- Zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, razmatrao je ovaj predmet u više navrata i to:
 - Dokumentom br. 204/2005-2 od 30.12.2005. g. izdati su Konzervatorski uslovi;
 - Dokumentom br. 335/2006-3 od 14.12.2006. g. propisani su Konzervatorski uslovi za poboljšanje izvedenih radova na predmetnoj zgradi;
 - Dokumentom br. 335/2006-5 od 16.08.2007. g. vraćen je na doradu Projekat rekonstrukcije predmetnog objekta koji je izradilo preduzeće Desing Commerce – Dizikom d.o.o. iz Herceg Novog;
 - Dokumentom br. 98/2007-2 od 05.09.2007. g. kojim je izdata saglasnost na Glavni projekat rekonstrukcije jedinstvenog tavanskog prostora u stambeni, koji je izradilo preduzeće Desing Commerce – Dizikom d.o.o. iz Herceg Novog;
 - Projekat na koji je izdata saglasnost Uprave, izveden je samo parcijalno

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektu koji se nalazi u zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski uslovi za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju istog, a sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Direktor

Anastazija Kijanović
mr Anastazija Kijanović



Obrađivači:

Katarina Nikolić, dipl. ing. arh.
Božana Smolović, dipl. pravnik

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a



Број: 05-2304/15
Херцег Нови, 28.07.2015. год.

02-3-350-645/2013-1/8

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,
комуналне дјелатности и заштиту животне средине
ПОПОВИЋ БИЉАНА
БЕОГРАД

**ОДГОВОР НА ЗАХТЈЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ПРОЈЕКТАНСКО
ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ УСЛОВА**

На основу Вашег захтјева број 02-2304/15 од 24.07. 2015. год. за добијање пројектантско водоводних и канализационих услова за реконструкцију постојећег стамбеног објекта ознаке I на катастарској парцели бр. 42 к.о. Росе, спратности П+П+Пк (приземље, спрат, поткровље), која подразумјева реконструкцију објекта у смислу измјене кровног отвора и постављање надстрешнице са источне стране која се састоји од катастарских парцела број 41 и 42 к.о. Росе на Луштини и достављених урбанистичко техничких услова бр 02-3-350-645/2013 од 22.07.2015. конститује се:

❖ На предметној локацији нема изграђене водовodne и канализационе инфраструктуре.

Достављено :

- подносиоцу захтјева
- техничкој служби
- архиви

Референт за прикључке
на ВиК мрежу
Марио Јанковић
Марио Јанковић
дипл. инж. грађ.

Технички руководилац
Мића Стојановић
Мића Стојановић
дипл. инж. грађ.



