



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV:

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR HN

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

DUP „Srbina“ („Sl.list CG op.pr.“ br. 01/10)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Savić Mladen



OBRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 23.09.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-894/2019
Herceg Novi, 23.09.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnietog zahtjeva Savić Mladena izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u planskoj jedinici 01-20 (»Srbina«), na lokaciji:
urbanistička parcela UP 63 koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 1551
K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine
Herceg Novi – GUR Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/ 18, 04/19) i DUP-a
Srbina (»Sl.list CG op.pr.« br. 01/10)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Savić Mladen (Jova Bijelića 10a, Herceg Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-894/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 860/2019 od 26.08.2019. godine, razmjere R 1:1000;
Prepis lista nepokretnosti 3237 za K.O. Topla, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-14585/2019 od 23.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je MONTEST DOO Herceg Novi upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1551 K.O. Topla, u površini od 431 m², u naravi šume 2. klase, sa teretom;
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19), Generalna urbanistička razrada Herceg Novi i Detaljnog urbanističkog plana »Srbina« (»Sl.list Cg op.pr.« br. 01/10).
Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 12 [Smjernice za sprovođenje], utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-20 (Srbina).
Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:
 - „U okviru zahvata GUR-ova primjenjivaće se planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om;

- Na području GUR-ova svi ostali uslovi i pravila (za materijalizaciju i oblikovanje objekata, tretman pomoćnih objekata, uređenje parcele i sl.) primjenjivaće se iz odgovarajućeg GUR-a;
- Na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primjenjivaće se planirana urbanistička parcelacija i regulacija, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list broj 07 – Planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetna kat. parcela br. 1551 K.O. Topla nalazi u zoni SS – površine za stanovanje srednje gustine.
- Prema smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente definisano je sledeće:

»Unutar detaljnih razrada u svim zonama stanovanja mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekata za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u isti, uz uslov da osim namjene površina, svi urbanistički parametri i uslovi definisani tim planskim dokumentom za odgovarajuću zonu stanovanja ostaju nepromjenjeni.

Unutar postojećih detaljnih razrada u svim zonama stanovanja u cilju zadovoljenja zajedničkih potreba stanovništva mogu se izdati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata/rekonstrukciju postojećih stambenih u stambeno-poslovne objekte, uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju stanovanje, kao i da stanovanje ostaje dominantna namjena u objektu (zastupljena minimum 70%, a u zahvatima GUR-ova min 50%). U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice, a ukoliko se isto javlja na drugim etažama objekta, isto ne smije da ometa komfor stanovanja kao osnovne namjene.«

- **Posebna pravila građenja i uređenja prostora**

Stanovanje srednje gustine (SS):

Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja.

Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planiranog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana.

- **Pravila parcelacije:**

- Shodno smjernicama za primjenu PUP-a OHN na donijete lokalne planske dokumente- na području GUR-ova iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se **planirana urbanistička parcelacija i regulacija**, samo ukoliko iste nisu u suprotnosti sa rješenjima iz GUR-ova (plan saobraćajne i ostale infrastrukture, režimi zaštite);
- Stoga se iz Planskog dokumenta DUP-a »Srbina«, uzimaju parcelacija i regulacija predviđene za urbanističku parcelu UP 63.
Površina parcele: od min.250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m²;
- **Površina UP 63 iznosi 409 m²**, prema grafičkom prilogu iz DUP-a »Srbina, list br. 13- Plan parcelacije.

Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela **UP 63 koja odgovara kat. parceli br. 1551 K.O. Topla.**

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

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

- 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 utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori 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. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.
- Za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0\text{m}$, **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- Za objekte čija je visina (H) $> 10,0\text{ m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka $1/2 H$ („H“ je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).
- 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 sledeći uslovi:

Za objekte čija je visina $h^* \leq 10,0\text{m}$, **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith).

Za objekte čija je visina $h^* > 10,0\text{ m}$, 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 sljemena zabatnog dijela zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 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. Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično) tada se na njima može graditi jednostrano ili dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

- **Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.**

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

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

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18)).

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)).

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)).

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

- **Obezbjediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.**
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Ozelenjavanje vršiti u zavinosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- **Vertikalno zelenilo** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, "odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila

su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.

U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia sinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice.

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

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

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

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

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

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i 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, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u

skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- 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, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
 - tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.
- Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.
- Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.
- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:
 - Pod ovim objektima podrazumevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.**
 - Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m²**
 - Maksimalna spratnost objekta- prizemlje**
 - Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.**

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: Prustup predmetnoj lokaciji obezbjeđen je u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaja iz DUP-a Srbina.

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

| Namjena objekta | Broj parking mjesta |
|---|------------------------------|
| Stanovanje novo (rezidenti, vikendice) | 1,3 pm/stanu |
| Restorani, kafići | 1 pm/ 4 - 8 stolica |
| Poslovni objekti | 1 pm/ 60 m ² BRGP |

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjestaza lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

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

- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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

- **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji IV- Tereni nepogodni za urbanizaciju.

| | | | | | | |
|----------------------------------|---|--|------|------|------|---|
| 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 više od 4,0 m | | | | | |
| Stabilnost terena | Stabilan i uslovno stabilan | | | | | |
| Nosivost terena | 7 - 20N/cm ² i 20 N/cm ² | | | | | |
| | zona | B3 | C1 | C2 | D | N |
| | max (q) | 0.12 | 0.16 | 0.20 | 0.24 | |
| Seizmičnost | Ks | 0.06 | 0.08 | 0.10 | 0.12 | |
| | intenzitet (MCS) | VIII | IX | IX | IX | |
| Temperatura | srednja godišnja | 18,1° C | | | | |
| | min. srednja mjesečna | 8°-9° C | | | | |
| | max. srednja mjesečna | 24°-25° C | | | | |
| Količina padavina | srednja godišnja količina | 1990mm | | | | |
| Intenzitet i učestalost vjetrova | opšta godišnja karakteristika | 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 Projekat 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 zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih 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 63 koja odgovara većem dijelu kat. parcele br. 1551 K.O. Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
409 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti (za zonu SS):**
0.4 (max 164 m²)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP (za zonu SS):**
 - 1.2 (max 491 m² za kompletnu UP, ukoliko ne postoje drugi ograničavajući faktori u pogledu ugrožavanja vizura susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu)
- **Maksimalna spratnost objekta (za zonu SS):**

Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim 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 nagiba ≥ od 15°, 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 nagiba ≥ od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža):

| Spratnost | Visina |
|-----------|--|
| P | 4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m) |
| P+Pk | 5.50 m |
| P+1 | 8.00 m |
| P+2 | 12.00 m |
| P+2+Pk | 13.50 m |
| P+3 | 16.00 m |

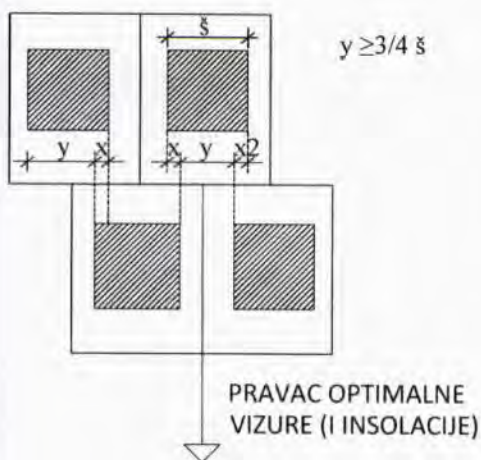
- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih 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 trotoara.

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.**

Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

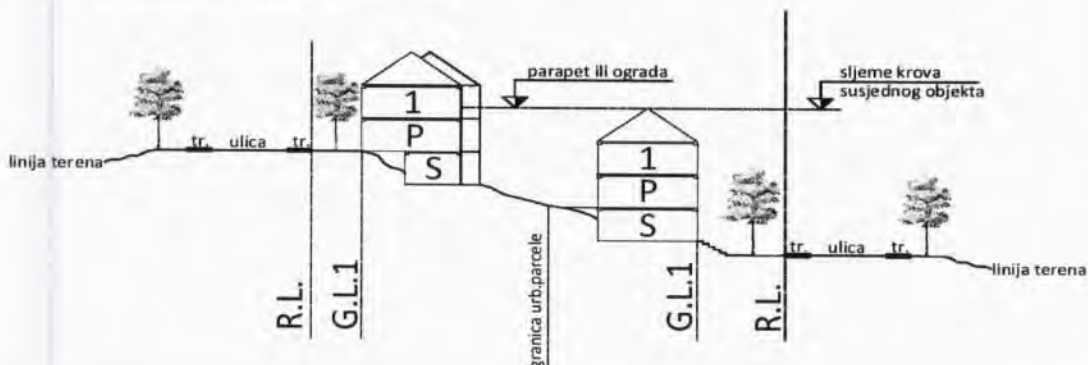


poštovati

- Objekte je poželjno orjentisati 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 $y < 3/4 \text{ š}$ neophodno je uslov:

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje



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

• Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

| Namjena objekta | Broj parking mjesta |
|--|-------------------------------|
| Stanovanje novo (rezidenti, vikendice) | 1,3 PM/ stanu |
| Restorani, kafići | 1 PM na 4-8 stolica |
| Poslovni objekti | 1 PM na 60m 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 kота konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).

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

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

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

U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

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

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

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

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

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

- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Arhitektonsko oblikovanje 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 estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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

- **Krov objekta:** ravni, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući 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 oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica 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 kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Potporni i ogradni zidovi:

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim 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 kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

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

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);

- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u SI.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 SI.listu CG br. 70/17).

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

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

PRILOZI:

– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

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

- list broj 07: -Planirana namjena površina-
- list broj 10: -Plan mreža I objekata tehničke infrastrukture-
- list broj 12: -Smjernice za sprovođenje UP-
- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža-

Izvod iz DUP-a "Srbina" ("SI. list CG op.pr." 01/10), i to: plan parcelacije, plan saobraćaja;

– Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

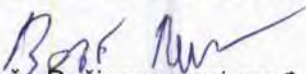
Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2932/19 od 27.08.2019. godine;

Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UP/I-05-464/2019-3 od 10.09.2019. godine;

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

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Topla, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 860/2019 od 26.08.2019. godine, razmjere R 1:1000;
Prepis lista nepokretnosti 3237 za K.O. Topla, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-14585/2019 od 23.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je MONTEST DOO Herceg Novi upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1551 K.O. Topla, u površini od 431 m², u naravi šume 2. klase, sa teretom;

**RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**


Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA


Marina Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

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



O kat.parc.br. 1551 K.O. Topla

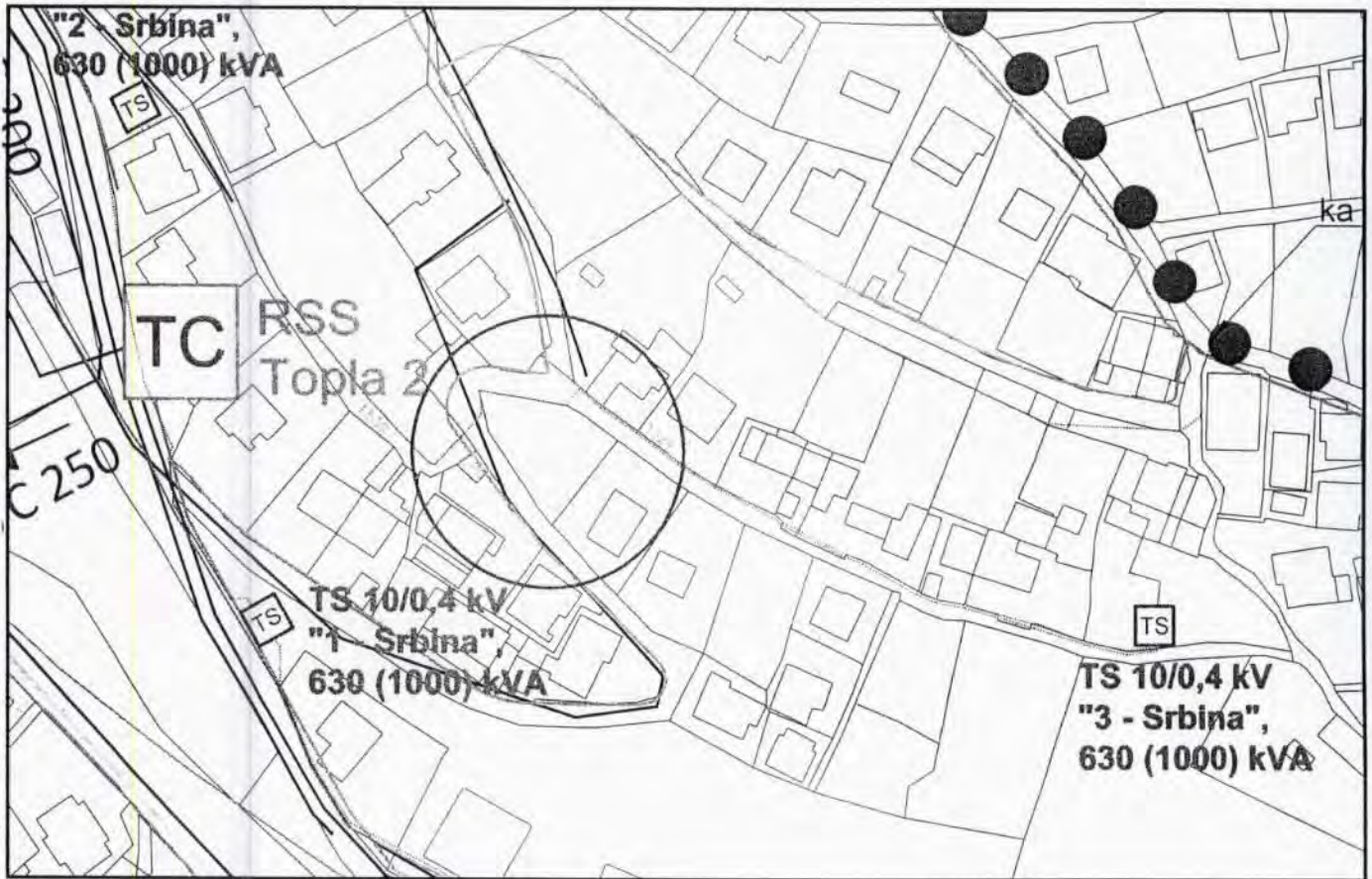
U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



| | |
|-------|--|
| ----- | ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA |
| ----- | STUDIJI ZAŠTITE |
| ===== | GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA |
| ===== | GLAVNA GRADSKA ULICA |
| ===== | SABIRNA ULICA |
| ===== | PRISTUPNA ULICA |
| ----- | KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI |
| ----- | PJEŠAČKA ULICA |
| ----- | ŠETALIŠTE |
| ----- | ŠUMSKE STAZE |
| 6MG | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE |
| SS | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| SV | POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE |
| SVG | POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE |
| CD | POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI |
| T1 | HOTELI |
| T2 | TURISTIČKA NASELJA |
| SS | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU |
| Z | POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO |
| K | POVRŠINE ZA KULTURU |
| SR | POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU |
| IP | POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU |
| MN | POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE |
| PU | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE |
| P | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE |



O kat.parc.br. 1551 K.O. Topla

U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec. sci. grad.



LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

▨ (M) POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

———— Postojeći vodovod višeg reda

———— Postojeći vodovod

———— Planirani vodovod

[R] Postojeći rezervoar

- R10 Bajer I; V= 1x 500m³
- R11 Bajer II; V= 1x 500m³
- R14 Kanli Kula; V= 2x 500m³
- R16 Savina; V= 2x 250m³
- R15 Savina vrtić 2; van funkcije
- R17 Savina gimnazija; van funkcije
- R18 Savina Meljine; van funkcije

[CS] Postojeća crpna stanica

- PS Bajer I
- PS Bajer II
- PS Kanli Kula

FEKALNA KANALIZACIJA:

———— Kanalizacioni vod višeg reda

———— Kanalizacioni vod

———— Planirani kanalizacioni vod višeg reda

List 12: Smjernice za sprovođenje UP



□ kat.parc.br. 1551 K.O. Topla

U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA :

••••• GRANICA OBUHVATA GUR-a

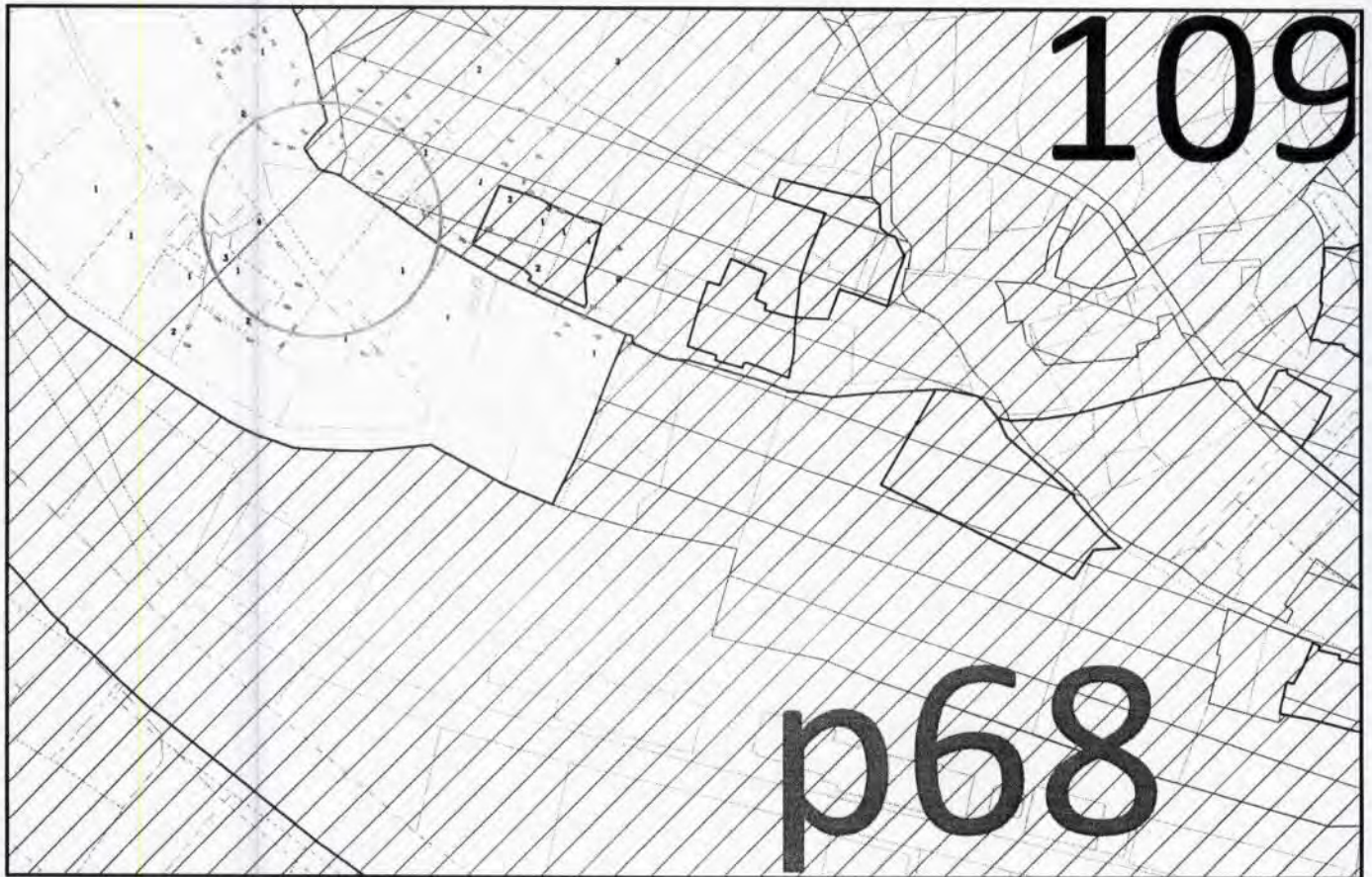
UNUTAR PLANSKE JEDINICE SPROVOĐENJE GUR-a ČE SE VESTI NA SLUDEĆI NAČIN:

- I. Direktnom primjenom ili bazirani planskih dokumentacije / prostornog plana opštine namene II kategorije na nivou državnih studija lokacije / njihovih tematskih izdavanja;
- II. Primjenom dokumentacije iz oblasti planiranja i dokumentacije u skladu sa (zakonom PUP-a OHN / i zakone na nivou GUP-a, GUP-a, UP-a, za tematske i obimne planove), u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OHN na detaljne planske dokumentacije (poglavlje 9.3) i Smjernicama za sprovođenje GUP-a (u okviru poglavlja 9.4);
- III. Daljnjim detaljnijim razvojem prema važnosti regulisati u skladu sa ovim Planom / i opštim / budućim detaljnim razvojem u skladu sa Smjernicama za sprovođenje GUP-a (u okviru poglavlja 9.4, Priloge uz detaljne planove, 9.5. Smjernice za izradu detaljnih razrada, 9.10. Smjernice za primjenu PUP-a OHN na planske dokumentacije (u skladu u skladu sa poglavljem 9.5 Smjernice za izradu sprovođenja plana / Smjernicama za sprovođenje GUP-a / u okviru poglavlja 9.4) /
- V. Direktnom primjenom GUP-ova na području gdje se lično na predlozi obave za donošenja plana detaljne razrade / u skladu sa poglavljem 9.5 Smjernice za izradu sprovođenja plana / Smjernicama za sprovođenje GUP-a / u okviru poglavlja 9.4) /
- VII. Direktnom primjenom odredbi PUP-a za posebna izdvojena područja ili lokacije sa koje se ovim planom daju detaljniji uslovi gradnje i uređenja u skladu sa poglavljem 9.5 Smjernice za izradu sprovođenja plana / Smjernicama za sprovođenje GUP-a / u okviru poglavlja 9.5) /
- IX. Primjenom projekata iz oblasti samostavne izdaje u uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonitom regulativom.

| PLANSKA JEDINICA | površina (m ²) | Smjernice za sprovođenje | | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|----|---|----|-----|------|
| | | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "TOPLA I/II" | 28.13 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA" | 9.93 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADJE" | 14.47 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "ISTAN GRAD" | 4.75 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADJE" | 14.24 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "SARAJA" | 27.98 | x | x | x | x | x | x |
| PLANSKA JEDINICA "SARAJKA DUBRAVA" | 16.05 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "MELISE" | 2.33 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "MELISE-REMILA" | 5.03 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "SRBINI" | 10.34 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "BAJER" | 2.46 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE "TOPLA II" | 2.76 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBA - DIJELI "SEKTORA I" | 7.58 | x | x | x | x | x | x |
| DIJELI PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBA - DIJELI "SEKTORA II" | 1.32 | x | x | x | x | x | x |
| UKUPNO | 188.75 | | | | | | |

Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18)

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



□ kat.parc.br. 1551 K.O. Topla

U Herceg Novom, 20.08.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

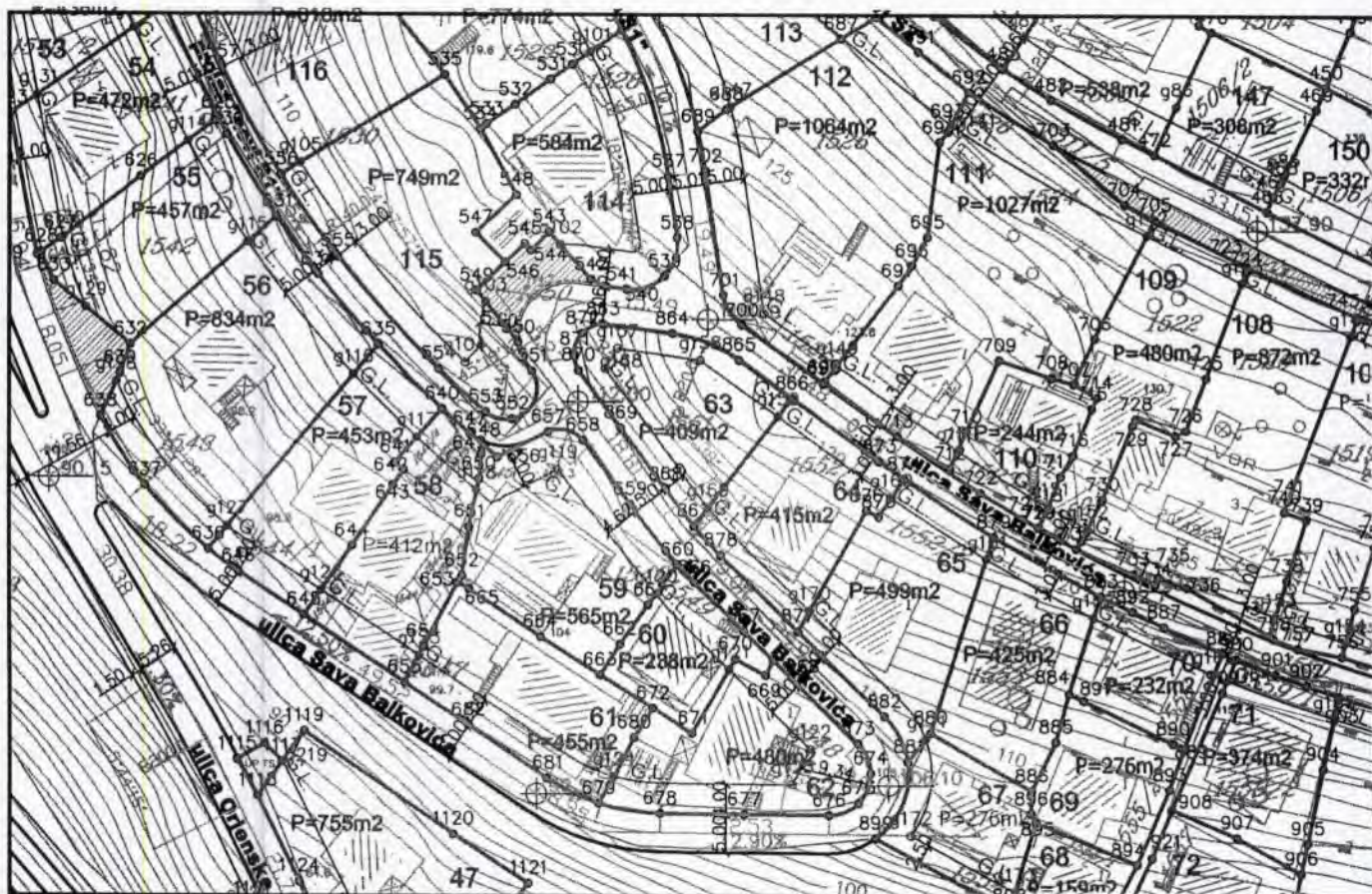
Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



Izvod iz DUP-a "Srbina" ("Sl.list CG o.p." br. 01/10)

List 13: Parcelacija, regulacija, nivelacija

R 1:1000



- kat.parc. br. 1551 K.O. Topla
- UP 63







U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci grad.



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  pješačka veza
-  zaštićeni koridor-10kV
-  konkursno rješenje
-  granica urb. parcele
-  građevinska linija
- 27 broj urbanističke parcele
- P=865m² površina urb. parcele

| | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 863 6544206.53 4701356.75 | g168 6544206.78 4701350.90 |
| 864 6544215.76 4701355.55 | g169 6544220.52 4701332.72 |
| 865 6544224.62 4701352.05 | g157 6544208.46 4701353.51 |
| 866 6544231.67 4701347.06 | g158 6544219.49 4701352.01 |
| 867 6544218.64 4701330.30 | g159 6544229.82 4701344.69 |
| 868 6544214.89 4701335.12 | |
| 869 6544208.86 4701343.14 | |
| 870 6544203.24 4701350.66 | |
| 871 6544202.64 4701352.75 | |
| 872 6544203.77 4701355.54 | |

- kat.parc. br. 1551 K.O. Topla
- UP 63







U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

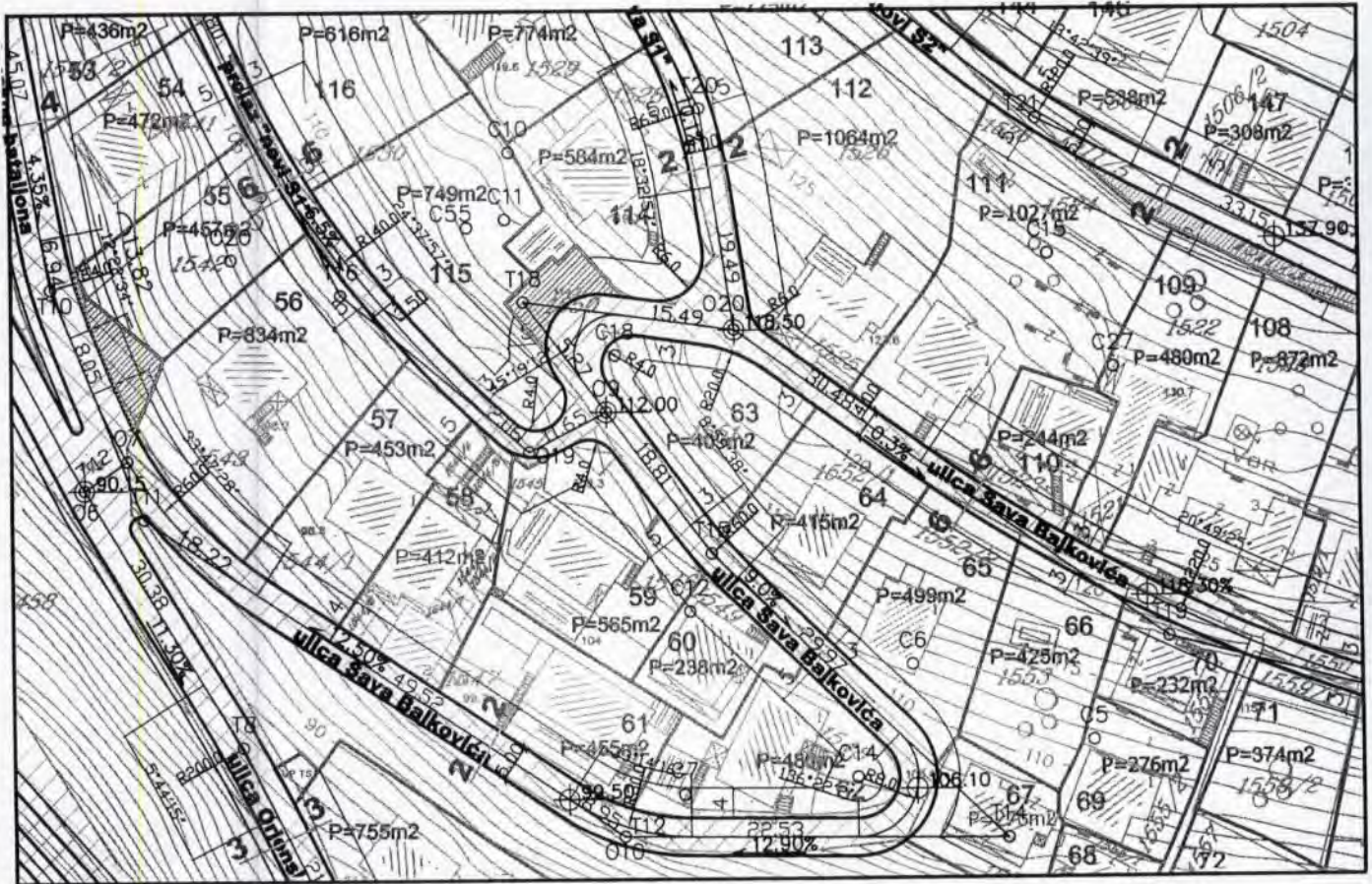
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  pješačka veza
-  zaštićeni koridor-10kV
-  konkursno rješenje
-  granica urb. parcele
-  građevinska linija
- 27 broj urbanističke parcele
- P=865m² površina urb. parcele



□ kat. parc. br. 1551 K.O. Topla

U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

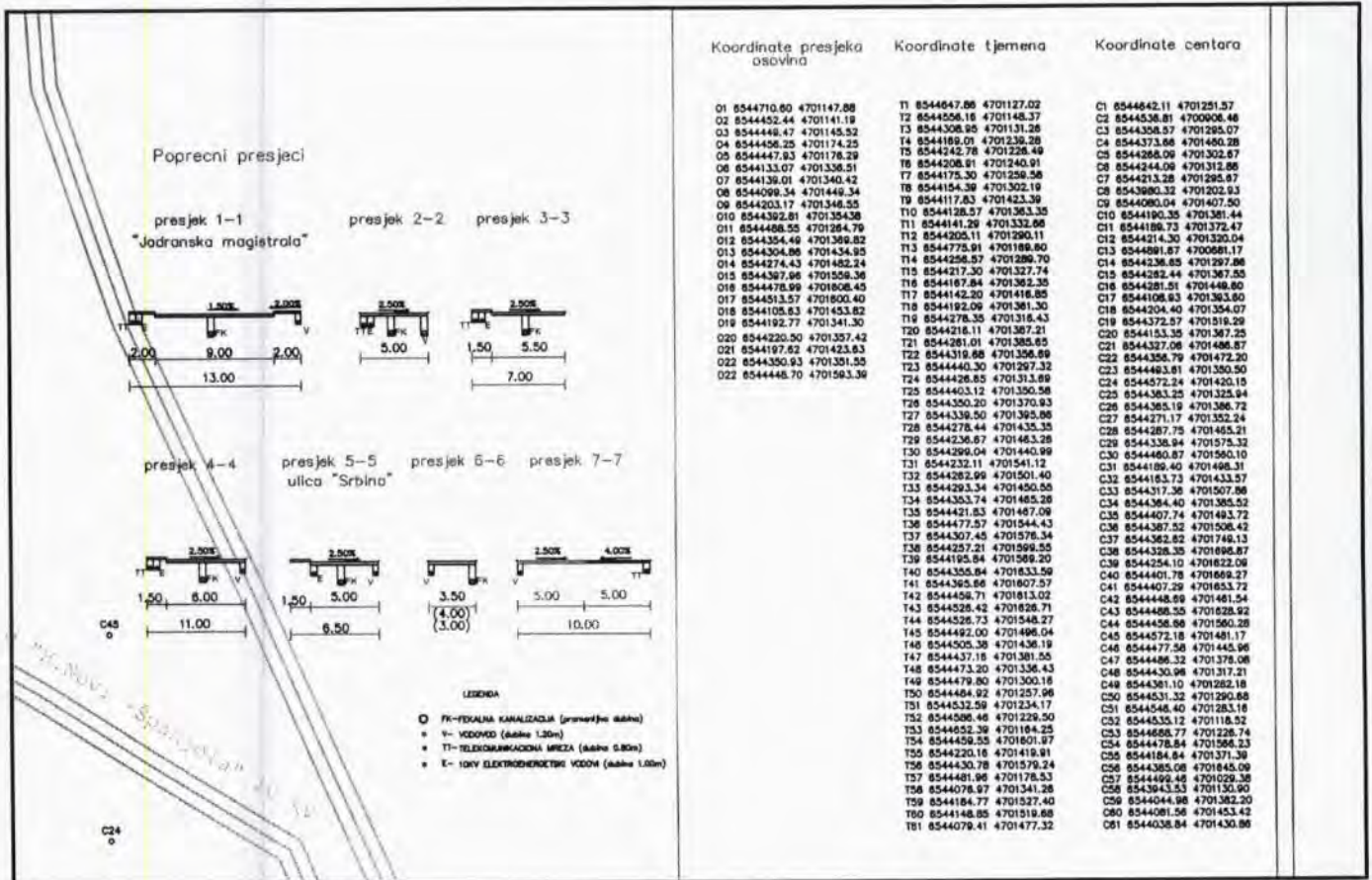
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo
Božo Bećir spec.sci.građ.



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  pješačka veza
-  zaštićeni koridor-10kV
-  granica urb. parcele
-  gradjevinska linija
-  broj urbanističke parcele
-  površina urb. parcele
-  postojeće saobraćajne površine



□ kat. parc. br. 1551 K.O. Topla

U Herceg Novom, 20.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. soci. grad



LEGENDA:

- granica DUP-a
- pješačka veza
- zaštićeni koridor-10kV
- granica urb. parcele
- gradjevinska linija
- 27 broj urbanističke parcele
- P=865m2 površina urb. parcele
- postojeće saobraćajne površine

Примљено: 28.08.2019

| Организација | Класификациони број | Редни број | Прилога | Вриједност |
|--------------|---------------------|---------------------------|---------|------------|
| | | 02-3-350-УПЈ-894/2019-1/2 | | |

Broj:05-2932/19
Herceg Novi, 27.08.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
SAVIĆ MLADEN
HERCEG NOVI

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2932/19 od 26.08.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u planskoj jedinici 01-20(Srbina), na lokaciji: urbanistička parcela UP 63 koja se sastoji od katastarske parcele broj 1551 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPJ-894/2019 od 20.08.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm sa PVC cjevovoda DN 50 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN min 160 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janjušević
dipl.ing.grad.

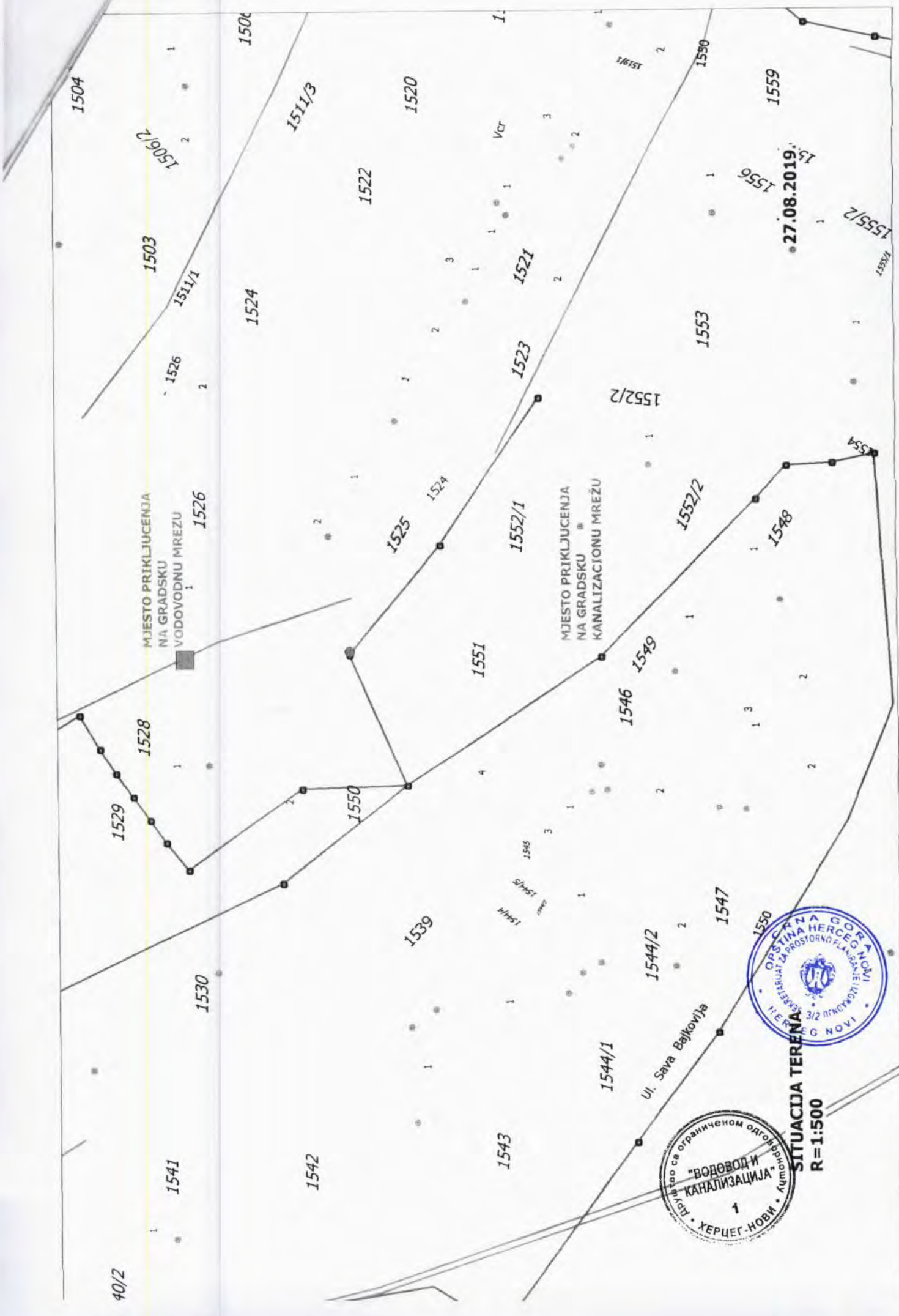
Tehnički rukovodilac

Mića Štojanović
dipl.ing.grad.

Direktor

Mr. Olivera Doklešić
dipl.ing.grad.





SITUACIJA TERENA
R = 1:500



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

B520

| | | | |
|----------------|---------------------|------------|---------------|
| Примљено: | | 16-09-2019 | |
| Орган јединице | Класификациони знак | Ред. | Број јединице |
| | 02-3-350 | UPI | 894/2019-1/3 |

Br: UPI-05-464/2019-3

10.septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-464/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 63 koja se sastoji od kat. parcele br. 1551, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Herceg Novi, DUP „Srbina“, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 63 koja se sastoji od kat. parcele br. 1551, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Herceg Novi, DUP „Srbina“, opština Herceg Novi

- Gradnju novog objekata prilagoditi topografiji i karakteristikama terena
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, zagasite, tamnije tonove (boja kamena, siva, crna);
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog;
- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije).



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

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-464/2019-1 od 26.08.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 63 koja se sastoji od kat. parcele br. 1551, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Herceg Novi, DUP „Srbina“, opština Herceg Novi, nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara 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 je predmetni obuhvat opisan na slijedeći način:

Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim ambijentalnim vrijednostima. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SS - stanovanja srednje gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost su 4 nadzemne etaže + 1 podzemna za terene nagiba do 25 stepeni, i 5 nadzemnih etaža + 1 podzemna za nagibe > 25 stepeni. Površina predmetne parcele prema DUP-u Srbina iznosi 409m². Do nje se dolazi putem koji vodi sjeverno sa glavne magistrale koja prolazi kroz naselje Topla. Okruženje je izgrađeno objektima različitih spratnosti, na kaskadnim terenima, kakva je i predmetna parcela. Na njoj nema evidentiranih izgrađenih objekata već zapuštena zelena površina. U neposrednoj blizini se nalazi kulturno dobro Tvrđava ŠPANJOLA (Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 1116 od 25. 11. 1957. godine; Rješenje o uvođenju u Registar br. 1316/1-61 od 25.09.1961. godine).

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotor i neposrednoj blizini kulturnog dobra Tvrđava ŠPANJOLA, u procesu projektovanja je potrebno pridržavati se predmetnih Konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku



licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

Obradila:
Sofija Hajziraj

DIREKTOR

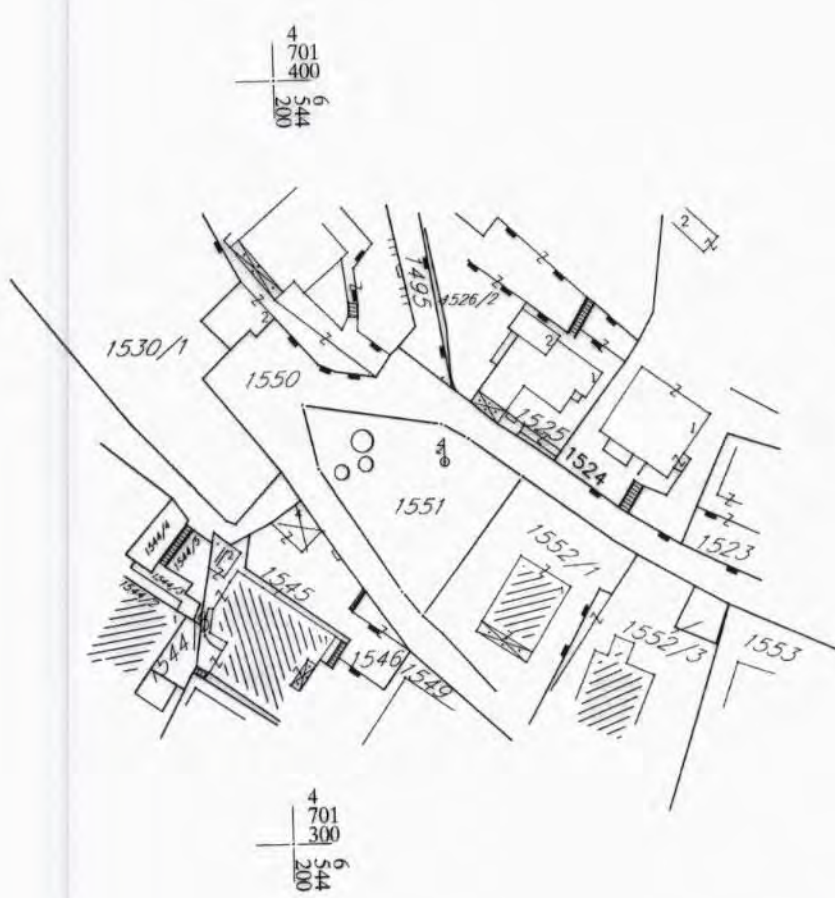
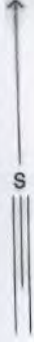
dipl.ing. arh. Božidar Božović





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

Ђурић Ђурић



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14585/2019

Datum: 23.08.2019.

KO: TOPLA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3237 - PREPIS

| Podaci o parcelama | | | | | | | | |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Poteš ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 1551 | | 17 127 | 26/09/2013 | TOPLA-BAJER | Šume 2. klase KUPOVINA | | 431 | 0.47 |
| Ukupno | | | | | | | 431 | 0.47 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|--|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| 0000002894432 | MONTEST D.O.O.HERCEG NOVI TOPLA 3BB Herceg Novi | Svojina | 1/1 |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|---------------------------|---|
| Broj Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
| 1551 | | | 1 | Šume 2. klase | 27/02/2019 10: | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI , OVJEREN KOD NOTARA ALEKSANDRE KRIVOKAPIĆ KUHAR UZZ 74/2019 OD 08.02.2019.GOD. ZAKLJUČEN IZMEDJU MONTEST DOO HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I SAVIĆ MLADENA KAO KUPCA. |

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

Načelnik:


 RADUSINOVIĆ MIRJANA


Datum i vrijeme: 23.08.2019. 14:16:33

1 / 2