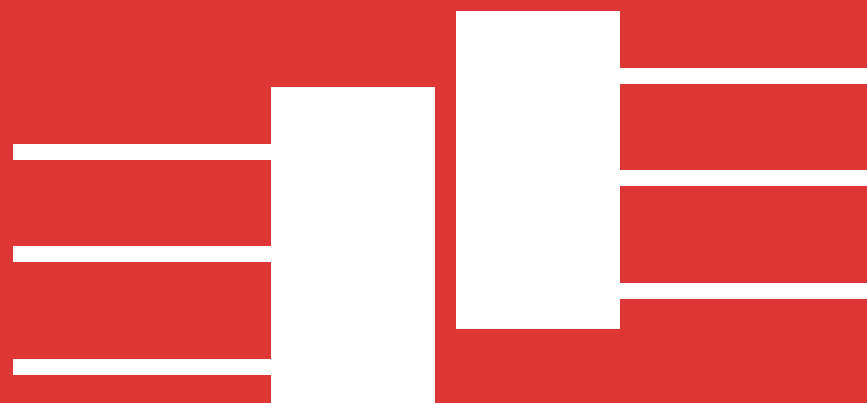


APS
Montenegro



ME10029L01001
KAMENARI, OPŠTINA HERCEG NOVI

URBANI KONCEPT

LOKACIJE ME10029L01001

Katastarske parcele broj 133, 139, 145, 153, 155, 156, 399, 432
K.O. Đurići, Opština Herceg Novi

Naručilac: APS HOLDING, Podgorica
Obradivač: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

Avgust, 2021.

URBANISTIČKI KONCEPT LOKACIJE

Uvod.....5

Šira lokacija.....6

Uža Lokacija, namjena površina.....7

Razvojne zone lokacije.....8

Organizacija i dispozicija objekata.....9

Koncept uređenja-šira situacija.....10

Koncept uređenja-uža situacija.....11

Ostvareni kapaciteti.....12

Oblikovanje i materijalizacija.....13

Vizuelizacija koncepta.....14

Procedura do građenja.....18

URBANISTIČKI KONCEPT LOKACIJE

UVOD

Predmet urbanističkog koncepta su katastarske parcele 133, 139, 145, 153, 155, 156, 399, 432 K.O. Đurići u Opštini Herceg Novi, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, koji je važeći plan za ovo područje, a u cilju razrade i realizacije potencijalnih investicija u okviru zadatih urbanističkih parametara.

Razrada urbanističkog koncepta za predmetne parcele sastoji se iz, razrađivanja i ilustrovanja zona i faza realizacije, ispitivanje maksimalnih parametara kroz volumene i mase, kao i uspostavljanje koncepta saobraćajne infrastrukture i organizacije prostora u okviru parcela.

U skopu lokacije razrađivaće se objekti (mase i volumeni) stambene namjene (individualne stambene vile), što je i planirana namjena na osnovu planskog dokumenta.

Kako bi se postigla što veća fleksibilnost u realizaciji i trenutnim trendovima i mogućnostima tržišta, planirani objekti na lokaciji će biti predstavljeni na način da je moguće u skladu sa potrebama kombinovati urbanističke parametre, ne narušavajući osnovni urbani kocept i tehničku infrastrukturu, a sve prema faznosti realizacije koja će se definisati u skladu sa programskim zadatkom Investitora.

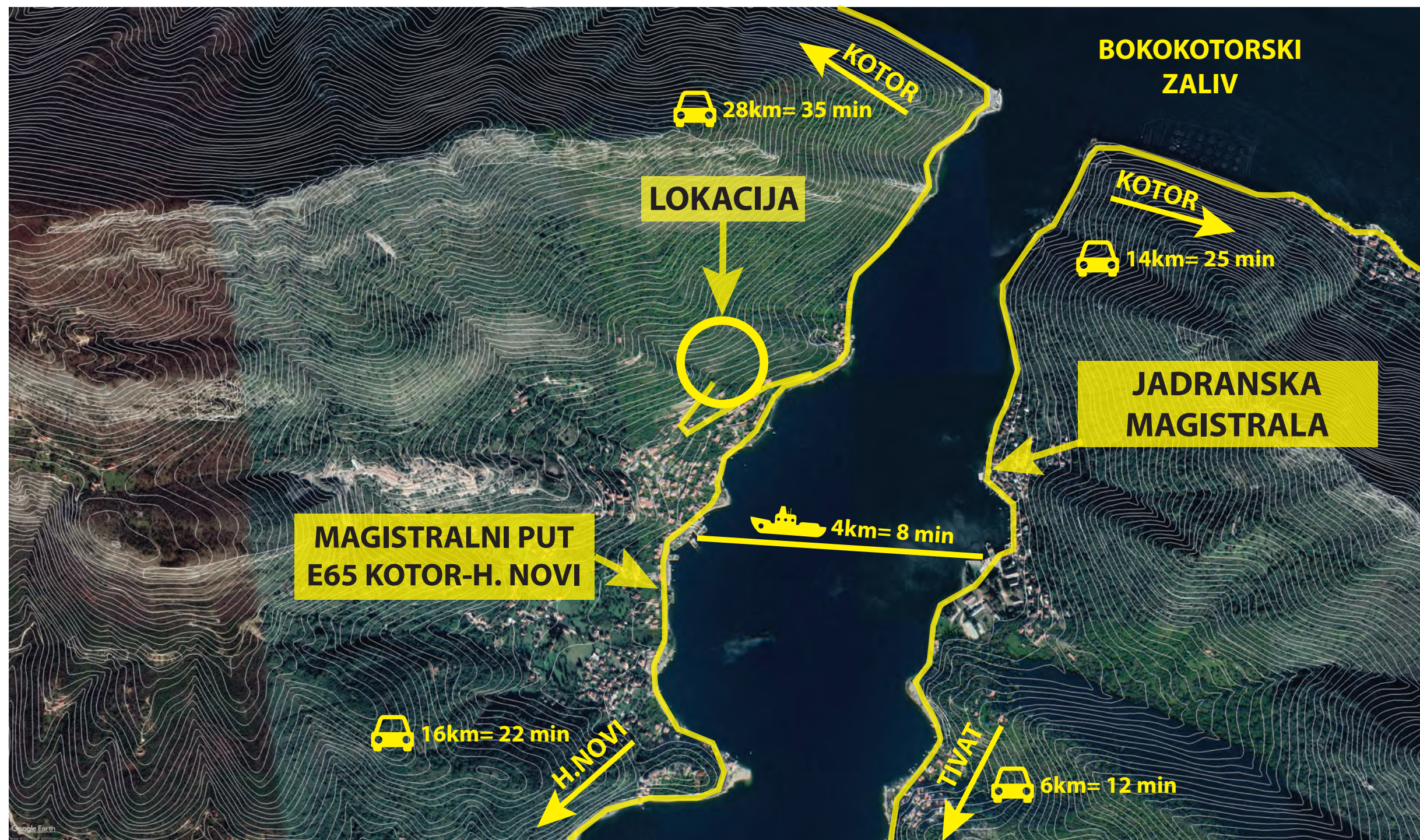
Na predmetnim parceliama se ne nalaze kulturna dobra, niti su u obuhvatu zaštićene zone nekog kulturnog dobra.

Kompletna lokacija je orjentisana prema moru i dio je ambijentalne ruralne cjeline naselja Kamenari.



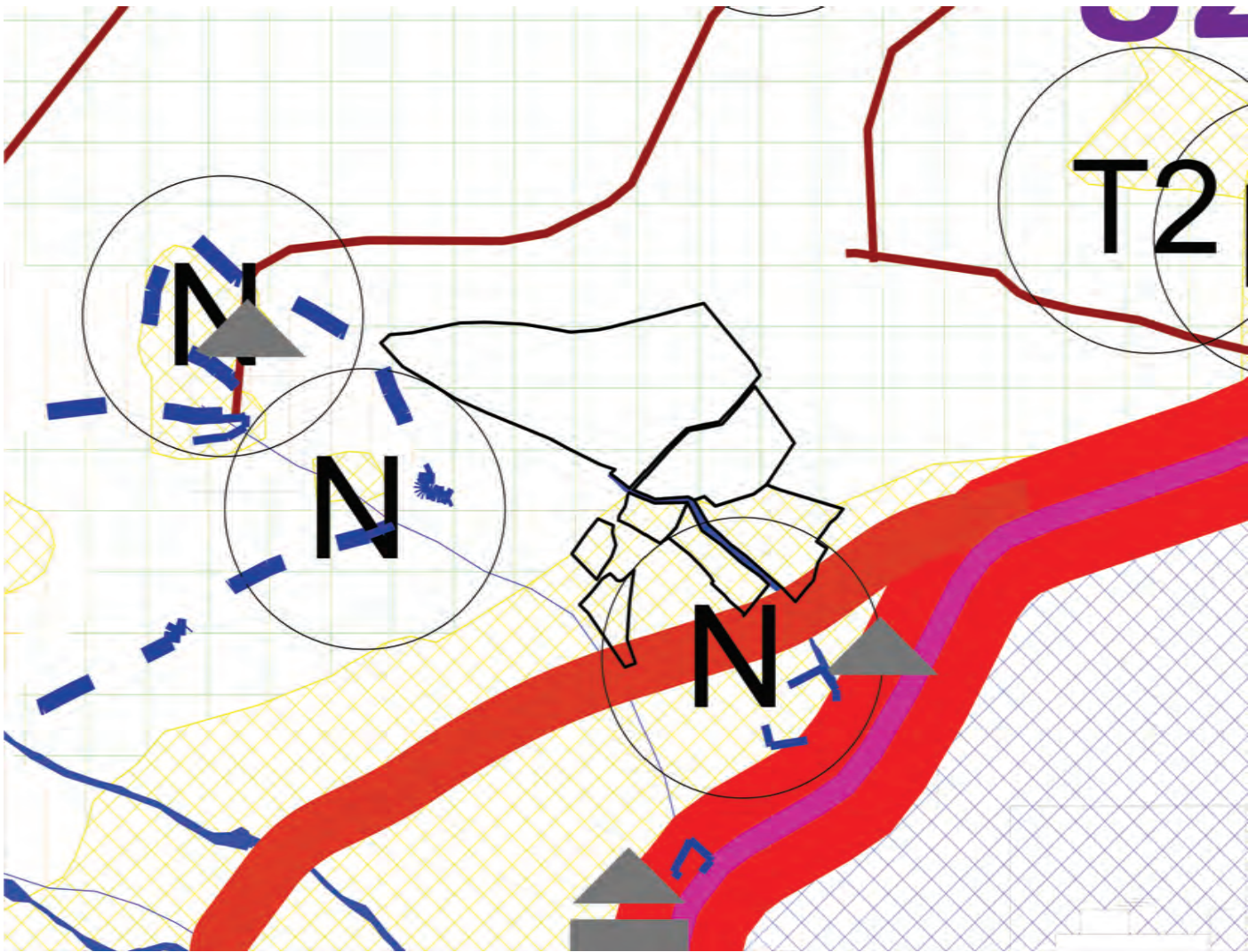
Predmetne nepokretnosti se nalaze u mirnom naseljenom mjestu Kamenari u opštini Herceg Novi, sa prelijepim pogledom na Bokokotorski zaliv i planine. Ovo naselje spada u atraktivna i elitna turistička naselja. Na svega 8km južno od ove lokacije nalazi se luksuzno hotel-naselje One&Only resort. Na ovoj lokaciji izgrađeni su mini hoteli, lux vile, individualne kuće, stambene zgrade. Saobraćajna povezanost lokacije je dobra. Do nepokretnosti se stiže magistralnim putem E65, a udaljenost od magistrale je svega 450 metara.

Udaljenost od Herceg novog iznosi 16km i prosječno se stiže za 22min. Infrastrukturni objekti: osnovna škola, dom zdravlja, zgrada univerziteta i drugo nalaze se u Herceg Novom. Trgovinski centar je takođe u Herceg Novom, dok se u blizini na udaljenosti do cca 500m nalaze prehrambene prodavnice. Pristup nekretnini je sa javne saobraćajnice.





KATASTARSKE PARCELE SA ORTO-FOTO SNIMKOM



PLAN NAMJENE POVRŠINA

Katastarske parcele koje su predmet urbanističkog koncepta sastavni su dio Prostornog plana Opštine Herceg Novi. Planirana namjena za ovaj prostor je definisana kroz namjenu površina Naselja. Površine naselja („N“) obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namjenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, turizam, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredjeljenje za izgradnju) ali su u funkciji građevinskog područja.

Urbanistički parametri su sledeći:

Planirana namjena	naselja
Ukupna površina kat. parcela	7 087 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.35
Max. zauzetost parcele pod objektom	2 480.45 m ²
Max. indeks izgrađenosti	1
Max. bruto razvijena građevinska površina	7 087 m ²
Spratnost	P+1+Pk



Sve katastarske parcele koje su predmet koncepta, zasebno predstavljaju razvojne zone lokacije.

Razvojne zone predstavljaju prostor u okviru koga se može započeti realizacija planskih mogućnosti na više načina, u zavisnosti od investicionih mogućnosti, faznosti realizacije, programskih ciljeva budućih vlasnika i opredjeljena za jednu od mogućih namjena.

Koncept saobraćajne infrastrukture prilagođen je, prirodnim uslovima i zonama razvoja na parceli i sastoji se iz rekonstrukcije postojećeg pristupnog puta u obimu koji odgovara namjeni parcela. Zbog konfiguracije terena i očuvanja prirodnog pejzaža ne predviđaju se nove saobraćajnice kroz parcele, već se sa postojećih puteva u zavisnosti od pozicije parcele pristupa mirujućim saobraćajem ili podzemnim garažama.

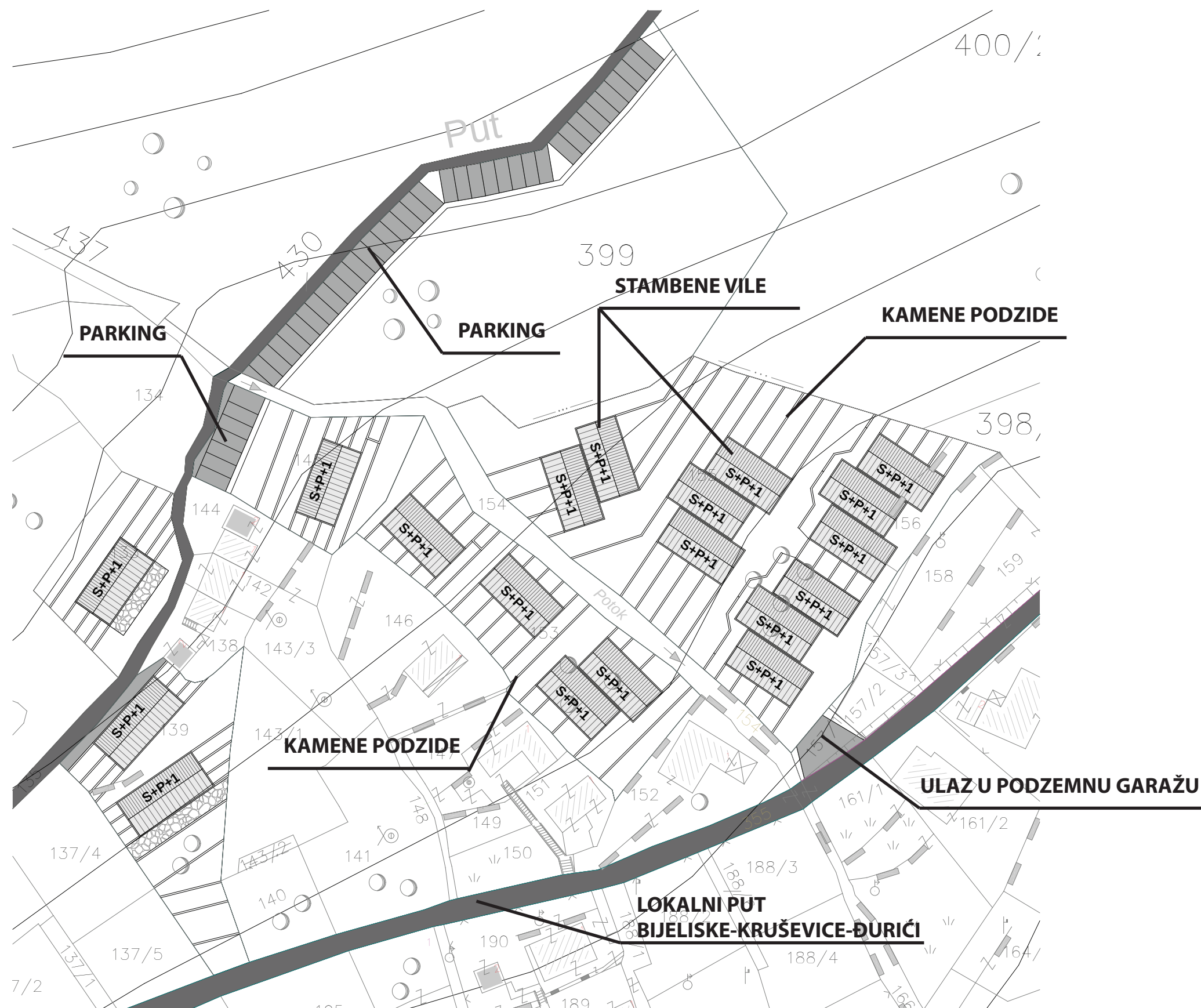
Sama lokacija je u zoni iznad postojećeg lokalnog puta i nije opremljena adekvatnim profilom saobraćajnice i potrebna je rekonstrukcija do privođenja namjeni predmetnih parcela.



Lokacija se uređuje zazelenjavanjem slobodnih površina u što većoj mjeri, a minimalno u procentu zadatim planskim dokumentom.

Zelenilo treba da bude u duhu lokacije, od niskih i visokog rastinja autohtonog za ovo područje. Preporučuje se zazelenjavanje svih krovnih ravni, kao i postavljanje solarhih panela na krovnim ravni-ma.

Slobodne zelene površine oko objekata povezati pješackim komunikacijama i teren rješavati kroz terasaste podzide.



Koncept dispozicije objekata unutar parcela zasniva se na ispitivanju približno maksimalnih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, u cilju razrade i realizacije potencijalnih investicija.

Teren je u nagibu prema moru i pogodan je za izgradnju planirane namjene, sa mogućnosti ukopavanja suterenskih etaža i dobijanjem stambenog prostora, zatvorenog parking prostora ili tehničkih prostorija.

Konfiguracija terena zahtjeva izradu podzida sa završnom obradom od kamena, kako bi se očuvao autentični izgled pejzaža.

Izgradnja se može odvijati iz više faza pri čemu u prvoj fazi treba obuhvatiti rekonstrukciju pristupnog puta.

Svi objekti treba da budu u duhu tradicionalne arhitekture sa



PLANIRANI URBANISTIČKI KAPACITETI:

Površina katastarskih parcela /m2/	Površina pod objektima /m2/	BGRP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
7087	2480.45	7087	0.35	1

ANALIZOM OSTVARENI URBANISTIČKI KAPACITETI:

Površina katastarskih parcela /m2/	Površina pod objektima /m2/	BGRP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
7087	2086	6258	0.29	0.88

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.











Šema dobijanja građevinske dozvole bi izgledala ovako:

KORAK 1

List nepokretnosti – dokaz o vlasništvu nad zemljištem na kojem želite da gradite objekat.

KORAK 2

Urbanisticko-tehnicki uslovi – smjernice za izradu idejnog rješeja i glavnog projekta.

KORAK 3

Idejno rješenje – izrađeno od strane licenciranog projektanta na osnovu UTU-a.

KORAK 4

Saglasnog Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

KORAK 5

Glavni projekat – izrađen od strane licenciranog projektnog biroa.

KORAK 6

Revizija glavnog projekta – izvršena od strane licenciranog projektnog biroa.

KORAK 7

Placanju nadoknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

KORAK 8

Prijava građenja.

KORAK 9

Građenje objekta

Samom kupovinom zemljišta, postajete vlasnik i dobijate dokaz o vlasništvu – list nepokretnosti.

List nepokretnosti je osnovni dokument za dalju proceduru. Sa Listom nepokretnosti na šalteru opštine, uz placenu taksu od 50€, predajete zahtjev za dobijanje urbanisticko-tehnickih uslova (UTU). Prilikom ispunjavanja zahtjeva morate jasno navesti svrhu dobijanja uslova (izgradnja novog objekta, nadogradnja, i sl.), kao i broj katastarske parcele. Realno vrijeme za koje možete dobiti UTU-e je od 30 do 60 dana.

Nakon dobijanja urbanisticko-tehnickih uslova arhitektonski biro koji ste odabrali kreće sa izradom idejnog rješenja objekta. Projektant će poštujući Vaše zahtjeve, zakonske odredbe i urbanisticko-tehnicke uslove, uraditi idejno rješenje.

Na idejno rješenje, glavni gradski arhitekta daje saglasnost. Procedura je jednostavna, na istom šalteru gdje ste prethodno predali zahtjev za UTU-e, predajete i ovaj zahtjev, zajedno sa idejnim rješenjem objekta. Izdavanje saglasnosti je besplatno, a vrijeme za koje bi trebali da dobijete saglasnost je 15 do 30 dana, naravno ukoliko je idejno rješenje urađeno u skladu sa zakonom..

Po dobijanju saglasnosti, arhitektonski biro kreće u izradu glavnog projekta, Glavni projekat obuhvata projekte: arhitekture, pejzažnog uređenja, konstrukcije, instalacija vode, struje, mašinske instalacije, itd. u zavisnosti od kompleksnosti projekta. Arhitekta, građevinski inženjer i druga stručna lica nakon što završe izradu glavnog projekta, isti moraju poslati na reviziju. Revident, nakon što završi reviziju projekta, prikuplja svu dodatnu dokumentaciju i saglasnosti, što će Vama kao investitoru uštedjeti dosta vremena.

Nakon izvršene revizije, sa opštinom sklapate Ugovor o placanju nadoknade za komunalno opremanje zemljišta. Visina nadoknade je razlicita za svaku opštinu u Crnoj Gori, a zavisi od zone u kojoj se nalazi Vaše zemljište. O visini ove nadoknade možete se informisati u lokalnoj upravi ili kod svog projektanta. Sa ovim ugovorom i predhodno pomenu-tim i prikupljenim dokumentima, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnosi se prijava gradnje, a 15 dana nakon toga možete poceti da gradite svoj objekat. Sa izvožacem radova morate imati potpisan Ugovor o gradnji, a o svim drugim detaljima potrebnim za građenje možete se takođe konsultovati sa Vašim projektantom.



APS Montenegro d.o.o.
Cetinjska 11, The Capital Plaza 4-ti sprat
81 000 Podgorica, Crna Gora

me-public@aps-holding.com

+382 20 408 500