



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA**

PRAVNI OSNOV

**DUP « KUMBOR »**

**("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi" br. 36/13)**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Bošković Igor

OBRADIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 25.11.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-1048/2019  
Herceg Novi, 25.11.2019. 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 I 10/19) i podnietog zahtjeva Bošković Igora izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, u zoni oznake **SS - 2** stanovanje srednje gustine - mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti: P+2+Pk ili P+3 na terenima nagiba < 10°, S+P+3 ili S+P+2+Pk na terenu nagiba 10°-20° i 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk na terenu nagiba >20°, na lokaciji: urbanistička parcela **UP 240** koja se sastoji od dijela katastarske parcela broj 488 K.O. Kumbor u Herceg Novom u zoni **z3**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »KUMBOR« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Bošković Igor (Orjenski bataljon br. 82c., HERCEG - NOVI);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 20.09.2019. godine, pod brojem.: 02-3-350-UP I-1048 / 2019;

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti :**
  - Kopija plana za katastarsku parcelu broj 488 K. O. Kumbor u Herceg-Novom, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi pod brojem 1042, R-1:1000, od 21.10.2019. godine;
  - Izvod iz lista nepokretnosti 18 za katastarsku parcelu broj 488 K. O. Kumbor u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17286/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su upisani kao suvlasnici Bošković Žarko iz Kumbora sa 4/12 obima prava, Manojlović Špiro iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Manojlović Blagoje iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Muratović Marijana iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Bošković Mićo iz Kumbora sa 4/12 obima prava i Krstonošić Milica iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava na kat. parceli br. 488 K.O. Kumbor, u površini od 2622 m<sup>2</sup>, sve u naravi šume 2. klase, bez tereta i ograničenja.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi – PUP OHN za period do 2030.godine ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) kao plana šire teritorijalne cijeline u zoni **naseljske strukture** oznake **N** prema grafičkom prilogu plana - *Planirana namjena površina. R-1:25000. list 07a*; unutar planske jedinice **05 - 1** – **Kumbor** prema grafičkom prilogu plana - *Podjela Opštine na prostorno-*

funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000, list br. 07c, koja upućuje u smjericama za sprovođenje PUP-a na primjenu donešenih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL-a, UP-a sa izmjenama i dopunama istih). Shodno navedenim smjericama plana šire teritorijalne cijeline utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu obrade plana detaljnije razrade – **Detaljni urbanistički plan "KUMBOR" ("Sl. list CG - op prop", br.36/13)**

- Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR« list broj 5: - Fizičke strukture - postojeće stanje, R-1:1000, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli u dijelu iste koja ulazi u sastav predmetne UP 250 nema evidentiranih objekata.

#### PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR«: list br. 8: Planirana namjena površina, R-1:1000, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u **zoni SS-2 - stanovanja srednjih gutina - mješovito stanovanje**, (poglavlje 5.4.3. stanovanje srednje gustine SS-2 ( mješovito stanovanje), strane 62, 64.- 65.).
- U zoni SS-2 koja se nalazi na dijelu između Jadranske magistrale i novoplanirane saobraćajnice »A« planira se izgradnja stambenih objekata sa sadržajima poslovanja. **Svi planirani stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam - apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina ugostiteljstvo...)**
- **Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje) : 60% (djelatnosti).**
- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele: **300 m<sup>2</sup>**.
- Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od **1000 m<sup>2</sup>**
- Površina urbanističke parcele **UP 240** iznosi **P = 943,00 m<sup>2</sup>**, prema grafičkom prilogu planiranog stanja planske dokumentacije DUP-a »KUMBOR«: 09 - Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000. Uvidom u isti grafički prilog utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u **zoni z3** i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele oznake UP 240 datim u tekstualnom dijelu plana KNJIGA II - Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z3, strana 133.):

<b>UP 240</b>	<b>P = 943 m<sup>2</sup></b>	<b>BRGP = 943 m<sup>2</sup></b>
<b>odgovara dijelu katastarske parcele 488 K.O. Kumbor</b>		
<b>3.</b>	<b>y = 6549386.4906</b>	<b>x = 4699627.8211</b>
<b>4.</b>	<b>y = 6549359.8839</b>	<b>x = 4699618.0828</b>
<b>5.</b>	<b>y = 6549368.7825</b>	<b>x = 4699573.5172</b>
<b>Koordinate tačaka građevinske linije</b>		
<b>I</b>	<b>y = 6549352.9265</b>	<b>x = 4699572.3449</b>
<b>II</b>	<b>y = 6549363.0761</b>	<b>x = 4699576.5610</b>

- Shodno gore iznijetim navodima za UP 240 utvrđuje se da predmetna lokacija koju definiše navedena urbanistička parcela odgovara dijelu katastarske parcele broj 488 K.O. Kumbor,

a kako je precizirano i u gore iznijetom tabelarnom prikazu za istu u tekstualnom dijelu plana – KNJIGA II, strana 133.

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, a kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19) definisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, kao državnog planskog dokumenta, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je zadatim koordinatnim tačkama I i II datim u gore navedenim podacima za građ. liniju teksta (KNJIGA II) i označenim na grafičkom prilogu lista br. 9: *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000*;
- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja **ne smije biti manja od 5,00m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom br. 9. *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000*.
- Minimalna udaljenost objekta od granica susjednih parcela iznosi **2.50 m** u izgrađenim dijelovima naselja minimalno **3,00m** u neizgrađenim dijelovima naselja, izuzev **1.50 m** u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 9). Takođe, u izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,50m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Udaljenost od bočnih granica parcele se mjeri od pročelja zgrade prema bočnoj međi i, u slučaju različitih vrijednosti, mjerodavna je manja vrijednost.
- **Građevinske i regulacione linije kao i njihova međusobna udaljenost grafički su definisane u grafičkom prilogu lista broj 9 - *Plan parcelacije i regulacije*. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.**

**Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele i zadatom regulacijom.

**G.L. ( građevinska linija )** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat, shodno članu 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

**R.L. ( regulaciona linija )** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, shodno članu 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone, shodno članu 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19)).

**Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br. 06/18), 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. citiranog 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 „Sl. list CG”, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

#### USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog list br. 25. - Pejzažna arhitektura - planirano stanje R-1:1000- utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 240 nalazi u zoni **ZSO**- zelenilo stambenih objekata u okviru zelenila ograničenog korišćenja granično sa sjeveroistočne strane sa planiranim zelenilom javne namjene – park šume oznake **PŠ**.
- S obzirom da je planskim dokumentom definisana mogućnost izgradnje poslovno stambenog objekta sa mogućnošću uvođenja turističke namjene - definisan je i način uređenja poslovno-turističkih objekata ( tekstualni dio planske dokumentacije, strana 154.)
- **Zelenilo okućnica** – kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaći način za se postojeće površine rekultivisu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice.Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda.Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za voćnjak i povrtnjak (zavisno od veličine slobodne površine oko objekta i od afiniteta stanovnika). Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a pored autohtonog koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.
- **Zelena površina oko poslovno stambenog objekta** neizostavan je dio marketinske strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim

korisnikom. Sa druge strane ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze, kao i ukupnoj slici naselja i grada.

U Kumboru ne postoje veliki poslovni objekti, već su sve poslovne aktivnosti u okviru individualnih stambenih objekata.

Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo rješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju Fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

- **Zelenilo turističko-ugostiteljskih objekata** – planirana izgradnja novih turističko-ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.
- **Obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture**, u skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15 i 27/16). Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.
- **Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati.** Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama biljaka, oko kuće se preporučuju žbunaste formacije otporne na posolicu i insolaciju kao i male grupe ili pojedinačna stabla visokodekorativnih biljaka različitog habitusa (oblik krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijetova. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:**  
Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti. Predlog biljnih vrsta:  
Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka, naranča, Pittosporum tobira – pitospor, Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agava americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd....

#### 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.
- Izgraditi osnov za razvoj ovog područja kao atraktivne ekoturističke destinacije sa izuzetnim detaljima lokalnog načina života i ambijenta. Ovakom konceptu valorizacije područja Kumbora pogoduje izuzetno prijatna klima i tokom najvećih letnjih vrelina. Stoga ideja vodilja za obnovu prirodne i graditeljske baštine Kumbora mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja baštine u mjeri kojom će se zaustaviti nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja, koji su kompatibilni sa njenim karakteristikama.
- Obnoviti ansamble tradicionalne stambene arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, vorištima, ogradnim zidovima, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova (pergole, zidane kamene klupe tzv. "pižuli", pločnici i dr.). Predvidjeti obnovu obradivih terasastih imanja sa ogradnim i potpornim zidovima, regulacijama potoka i tazama i prolazima. Sačuvati postojeću vegetaciju vrtova i voćnjaka i razvijena stabla - karakteristične repere u prostoru. Obnoviti elemente kulturnog pejzaža ( obradiva terasasta imanja, podzide od kamena, kaldrmisane puteve i prilaze, regulacije potoka, vegetaciju, .. ), na mjestima gdje su, usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja, pokriveni nanosima i obrušeni. Zaustaviti val ovogradnji za koje se već može utvrditi da rasporedom, volumenima, oblicima i raznolikošću graditeljskih ukusa remete naslijeđene prostorne odnose i prirodno okruženje Kumbora, zbog čega predstavljaju jednu od najvećih prijetnji očuvanju vrijednosti prirodne i graditeljske baštine, a eventualnu gradnju, ograničenog obima, predvidjeti u duhu tradicionalne arhitekture. Iznaći adekvatne instrumente i mjere za uklapanje izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja, čime bi se smanjili njihovi negativni efekti u prostoru. Gustinu novih objekata, spratnost, izgled fasada i krovova kao i uređenja parcela uskladiti sa karakteristikama tradicionalne arhitekture.
- Predmetna lokacija se prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg – Novi - PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) , prilog list br. 08c – "*Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža*" nalazi **u zoni sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža ( očuvane ruralne graditeljske cijeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem- -dorcima)**, te su za predmetnu izgradnju zatraženi konzervatorski uslovi koje izdaje **Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore P.J. Kotor..**

- **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”, op. prop. 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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

- **Uslovi za kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:**

- Izgradnja stambenih, stambeno - poslovnih objekata i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama, shodno članu 71. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19).
- Na mjestima gdje je to moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je 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" br. 48/13 i

44/15). Takođe neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

#### USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti **P (prizemlje)**, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje **2,50 m** u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno **3,00 m** u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama, mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su: krojačke, frizerske, obučarske, i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl. Za ove djelatnosti može se namijeniti i dio stambenog prostora.
- Mali poslovni objekti za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, stolarije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan osnovni objekat (stambeni ili stambeno-poslovni). Uz osnovni objekat može se graditi samo jedan pomoćni objekat prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije koji sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli, odnosno da su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, uslovi međusobne udaljenosti objekata, kao i uslovi protivpožarne zaštite. Pomoćni objekti druge i treće kategorije su pomoćni objekti infrastrukture i uređenja terena.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani.

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

- Nisu DUP-om definisani.

#### MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- ❖ Nije DUP-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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-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 Opštine Herceg - Novi.
- U prilogu se daju trase DUP-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, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18 ).

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

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti parkiranje svih vozila domaćinstva.
- Pristup predmetnoj lokaciji, odnosno UP 240, obezbjeđen je prema DUP-u "KUMBOR" preko kolsko-pješačke površine koja se nadovezuje na trasu Jadranske magistrale - magistralnog puta sa jugoistočne strane (prema grafičkim priložima planiranog stanja predmetnog plana br. 10. i 11. *Saobraćajno rješenje - Plan regulacije i Plan nivelacije, R-1:1000*).
- **Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbijeden kolski ili pješački prilaz preko tih površina**
- **Parkiranje i garažiranje vozila** obezbjeđuje se na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	1,5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

- **Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m<sup>2</sup>, na svakih 50 m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.**
- Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.
- Na mjestima gdje je to bilo izvodljivo planirana je izgradnja parkirališta, a ostale potrebe za parkiranjem vršiče se u okviru vlasnickih parcela. Na svim novoprojektovanim parkiralištima usvojen je sistem upravnog parkiranja, sa dimenzijama mjesta od 2,50×5,00m.
- Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnica prikazani su u grafičkim priložima ovih uslova.
- Tamo gdje postoje uslovi preporučuje se izgradnja podrumске etaže stambenih i stambeno-poslovnih objekata isključivo za garažiranje, čija površina ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran stambenih ili stambeno-poslovnih objekata koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suterenske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Podrumске etaže mogu se graditi u celoj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.

- Izgradnja suterenske etaže moguća je i na ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterena ne ulazi u obračun ukupnog indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. Suteran se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, a kota poda prizemlja je na max 1.2m od konačno uređenog terena.
- Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG”, br. 09/12). Visina etaža garaže je od 2,4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnog projekta objekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja

• **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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

U prilogu se daju trase DUP-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 list br.3f- *Prirodni uslovi| pogodnost terena za urbanizaciju, R-1:2500*, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u KATEGORIJI **I b** za koju važi:

Litološki opis	silit glinoviti u izmjeni sa pješčanicima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor (K2-E), rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori (K1)	
Nagib terena	0° - 10°	
Dubina do vode	4,0 m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan teren (podliježe razvoju erozionih procesa - spiranje, karužanje, puzanje) - teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan	
Nosivost terena	20 N/ cm <sup>2</sup>	
Seizmičnost	zona	C1
	a max (q)	0.16
	Ks	0.08
	intenzitet (MCS)	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	tišina 41%, E- SE- NW

- **Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).**
- **Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)),**
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena 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 an 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 objekataracionalno 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 240** (koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 488 K. O. Kumbor u Herceg Novom)
- **Površina urbanističke parcele: 943.00 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti za zonu SS: 0.4** za predmetnu urbanističku parcelu UP 240 iznosi **377.20 m<sup>2</sup>**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti za zonu SS : 1.0** ,maximalna bruto površina objekta 1000 m<sup>2</sup> , za predmetnu urbanističku parcelu UP 240 iznosi **943.00 m<sup>2</sup>**  
Za objekte koji imaju neposredan prilaz sa jadranske magistrale, a planiraju se na lokacijama koje su na znatno nižoj visinskoj koti u odnosu na susjedne lokacije iznad njih (8,0 m i više), može se dozvoliti uvećanje BRGP za 20%
- \* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (član 5. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18)).
- \* **Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, brpj 64/17, 44/18 i 63/18)).
- \* **Obračun površina i zapremina** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18).

- **Maksimalna spratnost objekta je prilagodljiva konfiguraciji terena i iznosi:**

objekti na terenu nagiba <10°	P + 3 ili P + 2 + Pk
na terenu nagiba 10° - 20°	S + P + 3 ili S + P + 2+Pk
na terenu nagiba >20°	2S + P + 2 ili 2S + P + 1+Pk

broj podrumskih etaža je neograničen.

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
  - za spratnost (P): 4,00m;
  - za spratnost (P+Pk): 5,50m;
  - za spratnost (P+1): 8,00m;
  - za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;
  - za spratnost (P+2): 12,00m
  - za spratnost (P+2+Pk): 13,50m
  - za spratnost (P+3): 16,00m
- Ukupna visina objekta se mjeri vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačno zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta.
- Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.
- U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	1,5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

**Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100 m<sup>2</sup>, na svakih 50 m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.**

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
- Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana i 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici.

- **Definicija opštih pojmova iz poglavlja 5. Opšti urbanističko tehnički uslovi, tačke 5.3.5. i 5.3.6., strane 55. i 56.**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kom se gradi. Na terenu nagiba >20.5° dozvoljena je gradnja dva suterena. Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo).. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgranenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješачki saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana. Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat 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 ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150 cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgranenosti sa 100% od BGP.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("PK") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

- 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. 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 objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. 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.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

- Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno 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- belvederi- jednovodi, dvovodi i trovodi, bez upotrebe lučnih i sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.

Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora – belvederi-. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°- 26°.

Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći prozori.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti prekriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.
- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- **Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.**
- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

#### **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.
- Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
- Horizontalni i vertikalni gabarti objekata, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem.  
**Preporučuje se gradnja na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.**
- 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 sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

#### **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen (pogotovo za potporne zidove vidljive sa javnih površina). **Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2.00 m.**
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde v=40-60cm i željezne (kovane) ograde, v=90-110cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm.

- Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnosti vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.5m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

• **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. ist CG", o.prop. br. 47/13).
- Pобоljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni 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 (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.**

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

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl. listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima shodno članu 92. stav 2. citiranog Zakona.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu Elaborata o uklanjanju (član 112. i 114. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

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

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

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

## PRILOZI:

### • Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Izvodi iz DUP-a »KUMBOR« ("Sl. list CG- o.p " - br. 3613), i to:
  - ✓ list broj 05: -Fizičke strukture postojeće stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 08: -Planirana namjena površina, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 09: -Plan parcelacije i regulacije, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 10: -Plan regulacije, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 11: -Plan nivelacije, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 14: -Elektroenergetika-postojeće i planirano stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 16: -Telekomunikacije-planirano stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 21: -Hidrosistemi- Snadbijevanje vodom, planirano stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 22: -Hidrosistemi fekalna kanalizacija planirano stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 23: -Hidrosistemi kišna kanalizacija planirano stanje, R- 1:1000;
  - ✓ list broj 25: -Pejzažna arhitektura-planirano stanje, R- 1:1000.
- Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi -PUP OHN ("Sl. list CG - op. prop" br. 52/18, 04/19) i to:
  - list broj 07a: Planirana namjena površina. R-1:25000;
  - list broj 07b1: Planirana elektroenergetska mreža. R-1:25000;
  - list broj 07c: Podjela Opštine na prostorno - funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja, R-1:25000;
  - list broj 08c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža, R-1:25000;

NAPOMENA: Navedene razmjere se odnose na priloge u izvornoj analognoj formi planske dokumentacije

### • Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Zahtjev za izdavanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju definiše urbanistička parcela UP 240 koja se sastoji od dijela katastarske parcela broj 488 K.O. Kumbor u Herceg Novom zatraženi su od »VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog od strane ovog Sekretarijata dana 24.09.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1048/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 26.09.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1048/2019-1/1 (broj 05-3327/19 od 26.09.2019.godine).
- Zahtjev za izdavanje saobraćajno- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju definiše urbanistička parcela UP 240 koja se sastoji od dijela katastarske parcela broj 488 K.O. Kumbor u Herceg Novom zatraženi su od **Uprave za saobraćaj Vlade Crne Gore** od strane ovog Sekretarijata dana 30.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1048/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 11.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1048/2019-1/5 (broj 03-11577/2 od 06.11.2019.godine).
- Zahtjev za izdavanje tehničkih - konzervatorskih uslova u skladu sa posebnim propisima za predmetnu lokaciju, ovaj Sekretarijat uputio je **Upravi za zaštitu kulturnih dobara na Cetinju** dana 30.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1048/2019, shodno članu 74, stav 5. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19). Isti je nadležni organ zaprimio dana 01.11.2019.godine što dokazuje dostavnica za lično dostavljanje.Kako Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji od strane nadležnog organa **nije dostavljeno u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je ista saglasna sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.**
- Zahtjev za izdavanje posebnih tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju definiše urbanistička parcela UP 240 koja se sastoji od dijela katastarske parcela broj 488 K.O. Kumbor u Herceg Novom zatraženi su od »CEDIS« D.O.O.Podgorica - Sektor za pristup mreži dana 30.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1048/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila u



traženom roku ovom Sekretarijatu dana 06.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1048/2019-1/4 (broj 30-20-05-8998/1 od 04.11.2019.godine) u vidu zahtjeva za otklanjanje nedostataka u roku od 3 dana od dana prijema istog. Ovaj Sekretarijat je u navedenom roku dana 07.11.2019.godine uputio istoj službi ponovni zahtjev za izdavanje predmetnih tehničkih uslova navodeći razloge za postupanje po istom, a koji je imenovano zaprimilo dana 08.11.2019.godine što se dokazuje povratnicom/dostavnicom za lično dostavljanje. Kako zatraženi tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji nisu **dostavljeni u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je isto saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom, a shodno članu 74. stav 8. citiranog Zakona.**

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

- Zahtjev za izdavanje Prepisa lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 488 K. O. Kumbor u Herceg Novom zatraženi su **Upravi za nekretnine Crne Gore - PJ Herceg – Novi** od strane ovog Sekretarijata dana 24.09.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1048/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 23.10.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1048/2019-1/3 (broj 916-109-1042/2019 od 15.10.2019.godine) i to:
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 488 K. O. Kumbor u Herceg-Novom, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi pod brojem 1042, R-1:1000, od 21.10.2019. godine;
  - Izvod iz lista nepokretnosti 18 za katastarsku parcelu broj 488 K. O. Kumbor u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17286/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da su upisani kao suvlasnici Bošković Žarko iz Kumbora sa 4/12 obima prava, Manojlović Špiro iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Manojlović Blagoje iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Muratović Marijana iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava, Bošković Mićo iz Kumbora sa 4/12 obima prava i Krstonošić Milica iz Herceg – Novog sa 1/12 obima prava na kat. parceli br. 488 K.O. Kumbor, u površini od 2622 m<sup>2</sup>, sve u naravi šume 2. klase, **bez tereta i ograničenja.**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**



pej. arh. Lidija Baković, dip. ing

**RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**

  
Božo Bećir spec.sci.građ.

**V.D. SEKRETARA,**

  
Vladislav Velas dipl.ing.geod.



**Dostaviti:**

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



## OPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17286/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: KUMBOR

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 -1048/2019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 18 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
488			4 5 0		KUMBOR	Sume 2. klase NASLJEDE		2622	2.88
Ukupno								2622	2.88

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2106943240027	BOŠKOVIĆ VUKO ŽARKO JADRANSKI PUT BR.58 Kumbor	Susvojina	4/12
1712967240013	MANOJLOVIĆ ŠPIRO NIKOLE LJUBIBRATIĆA 7-A H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/12
0105971240020	MANOJLOVIĆ BLAGOJE JOVANA DABOVIĆA 10 H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/12
6192000006112	MURATOVIĆ MARIJANA LIMBURŠKA 50 MARIBOR Maribor	Susvojina	1/12
2605941751012	BOŠKOVIĆ VUKO MIČO JADRANSKI PUT BR.58 Kumbor	Susvojina	4/12
1707969245027	KRSTONOŠIĆ MILICA NIKOLE LJUBIBRATIĆ 46 H-NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/12

## Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Nacelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:27:18

1 / 1

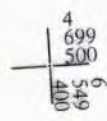
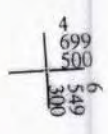
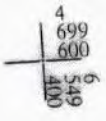
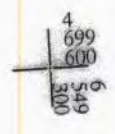
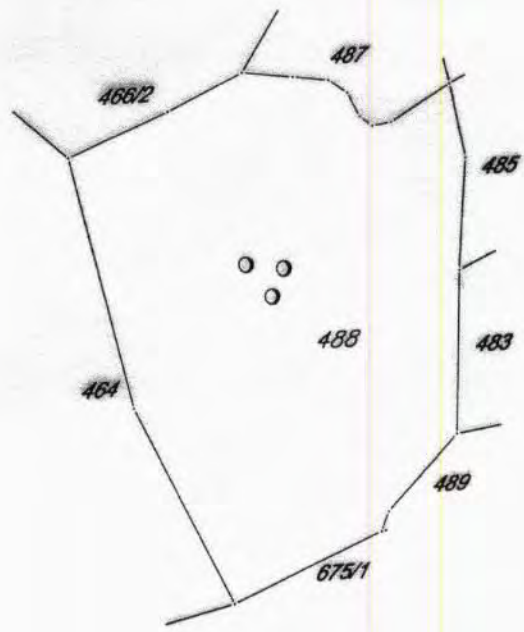
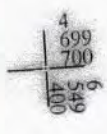
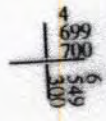
CRNA GORA  
PRAVA ZA NEKRETNINE  
OPĆUJNA JEDINICA: HERCEG NOVI  
Broj: 1042  
Datum: 21.10.2019.



Katastarska opština: KUMBOR  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4  
Parcela: 488

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

Примљено: 26-09-2019				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вредност
	02-3-350-UPI		1048/2019-1/1	

Milica

Broj:05-3327/19

Herceg Novi, 26.09.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно planiranje i izgradnju  
 BOŠKOVIĆ IGOR

## ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3327/19 od 26.09.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 488 k.o. Kumbor**, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-UPI-1048/2019 od 24.09.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm sa AC cjevovoda DN 250 mm;
- ✧ 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 centralni vodomjer PEHD DN 25 mm i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu јединicu posebno;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu..

### NAPOMENA:

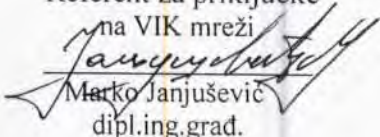
**Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i јавne površine (parcele).**

**Ivicom predmetne parcele položen je ST cjevovod DN 600 mm. U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se заштитна зона oko cjevovoda na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2, 00 m lijevo i desno od osovine oba cjevovoda (član 63, službeni list-opštinski propisi broj 28/04).**

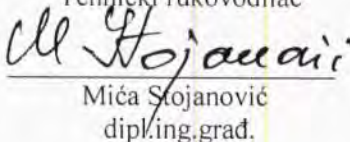
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

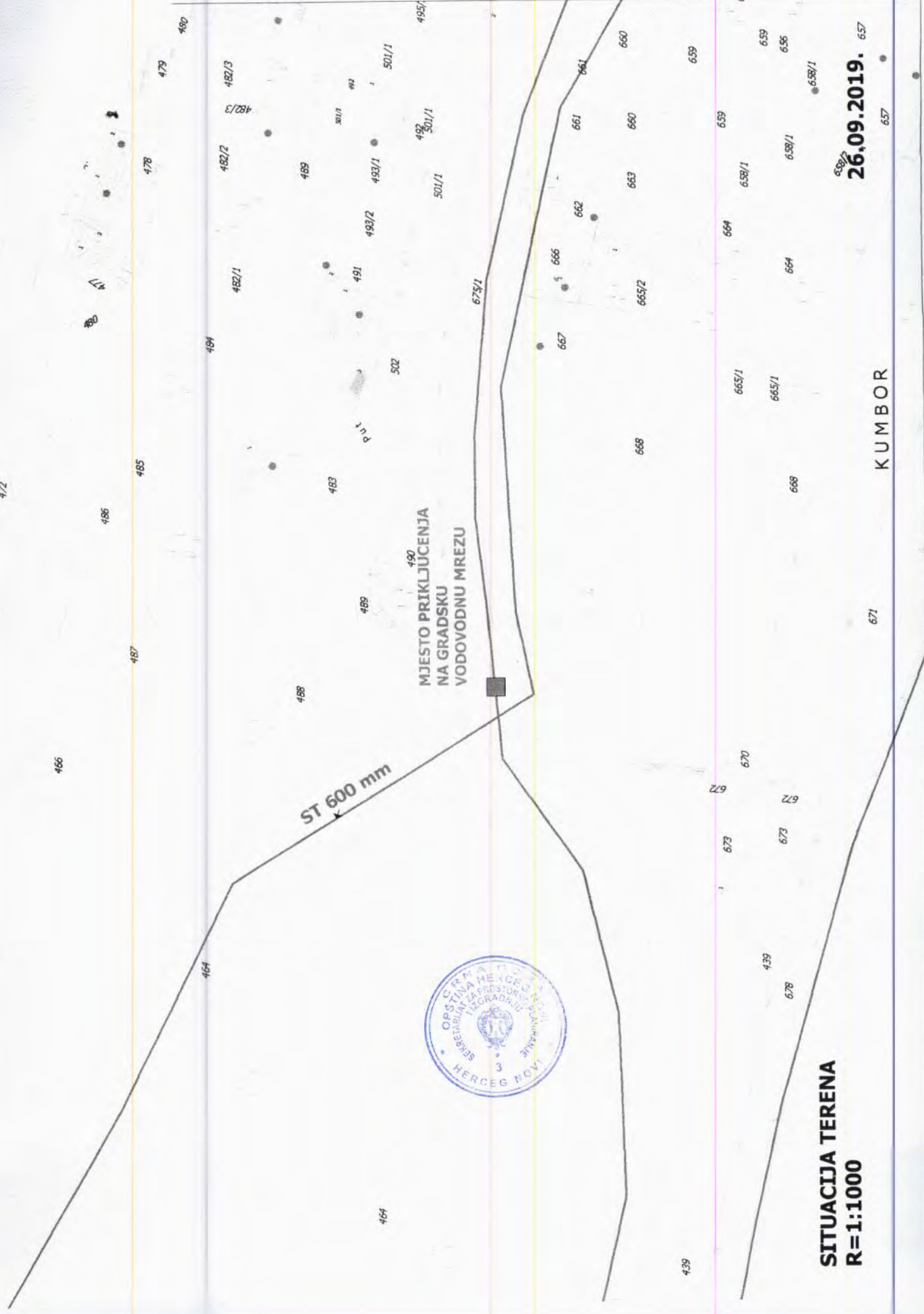
  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

  
 Direktor  
 VODOVOD I  
 KANALIZACIJA  
 Mr. Olivera Doklešić  
 dipl.ing.grad.





ST 600 mm

MJESTO PRIKLJUČENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREŽU




**SITUACIJA TERENA  
R=1:1000**

KUMBOR

26.09.2019.

657

Lidjer

 <p><b>CEDIS</b> Crnogorski elektrodistributivni sistem</p>	<p>Društvo sa ograničenom odgovornošću „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12 tel: +382 20 408 400 fax: +382 20 408 413 www.cedis.me</p>	<p><b>Sektor za pristup mreži</b> <b>Služba za pristup mreži Regiona 5</b> Ul. Mažine bb, Tivat tel:+382 32 671 104 tel:+382 31 327 060 Br. 30-20-05-8998/1 U Tivtu, 04.11.2019. godine</p>
--	--	---

**Obrazac br.6.**

DOO »Crnogorski elektrodistributivni sistem« Podgorica, na osnovu čl.60, čl.105 Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG« br.56/14,20/15 i 40/16 i 37/17) i Ovlašćenja broj 10-10-12622 od 16.03.2018. godine, podnosim

**ZAHTJEV  
za otklanjanje nedostataka**

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

ПРИМЉЕНО: 06-11-2019					
Орган / Јединица	Класификација	Број	Услови број	Прилог	Јединица
		02-3-350-UP I	1048/2019		1/1

Uvidom u Vaš zahtjev br. **30-20-05-8998** od **01.11.2019** godine ( vaš broj **02-3-350-UP I-1048/2019** od **30.10.2019**) za izdavanje odgovarajućih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta**, na katastarskoj parceli **488 ko Kumbor, UP 240** u zahvatu **DUP-a "Kumbor"**, utvrđeno je da niste dostavili svu potrebnu dokumentaciju, zbog čega ne možemo postupiti po predmetnom zahtjevu.

Potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Potrebe za jednovremenom snagom budućeg objekata;
- Broj i vrstu predviđenih mjernih mjesta.

Ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, shodno članu 60 i čl.105 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG” br. 56/14,20/15 i 40/16 i 37/17), posebnim rješenjem Vaš zahtjev biće odbijen.

- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
  - Službi za pristup mreži Regiona 5
  - a/a

CEDIS  
Sektor za pristup mreži  
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5  
Dušanka Samardžić, dipl. inž. el. en.



Crnogorski elektrodistributivni sistem  
d.o.o. Podgorica  
05



*Za primljeno*  
07.11.2019  
*Isaković*

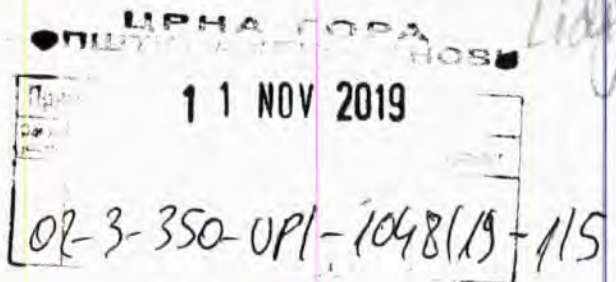


Površina: 0,35 kv





CRNA GORA  
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ



Broj: 03-11577/2  
Podgorica 06.11.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

**PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju br.02-3-350-UP1-1048/2019 od 30.10.2019.godine, za potrebe investitora Bošković Igora, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP240, dio katastarske parcela br.488 KO Kumbor, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG“, br.42/04 i „Sl. List CG“, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11, 92/17) izdaje sljedeće:

**SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

U konkretnom slučaju radi se o neizgrađenoj lokaciji koja vezu sa magistralnim putem ostvaruje preko nezređenog postojećeg priključka lokalne saobraćajnice.

Za predmetni prostor postoji **Detaljni urbanistički plan "Kumbor"**. Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju za urbanističku parcelu UP240, dio katastarske parcele br.488 KO Kumbor definisani su Detaljnim urbanističkim planom.

Kako bi se omogućilo efikasnije odvijanje saobraćaja, prvenstveno zbog čestih lijevih skretanja, planirano je proširenje Jadranske magistrale,

**Regulaciona linija** prema magistralnom puta planirana je granicom urbanističke parcele i definisana je predmetnim datim tačkama.

Građevinska linija je definisana planom Tačke I, II.

**Koordinate regulacione linije i građevinske linije definisane su DUP-om "Kumbor Kolsko pješački prilaz za predmetnu urbanističku parcelu definisan je DUP-om "Kumbor" i isti preko lokalne saobraćajnice koja je priključena na magistralni put.**

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja –priključak na javni put urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,  
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

*R. Poleksic*  
Marko Spahić, građ. tehničar

*M. Spahic*  
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi



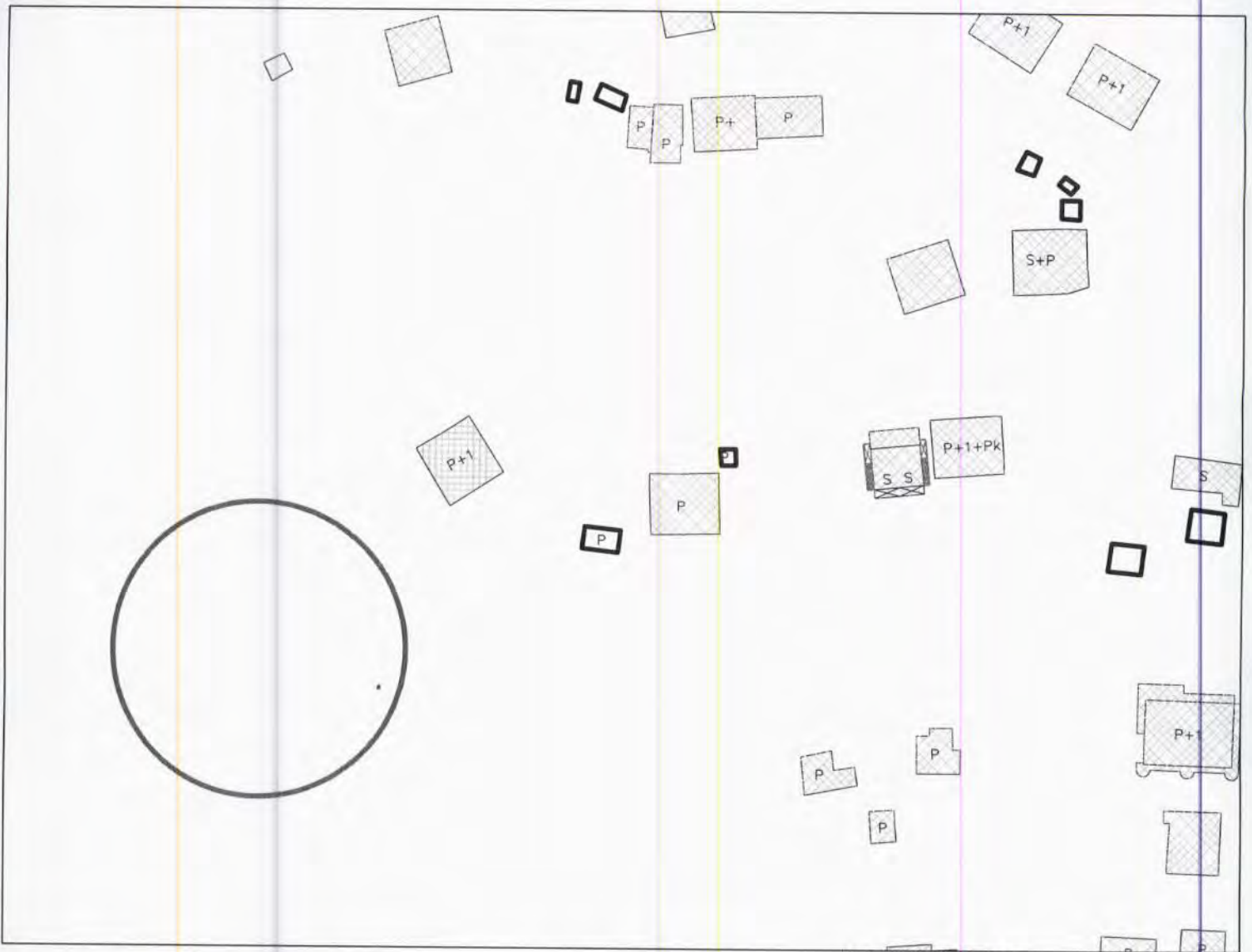
*Savo Paraća*

Zbanić  
12.11.2019.

*Zbanić*



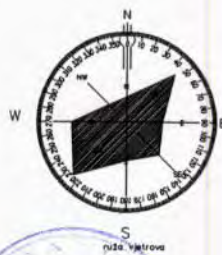
Prilog br. 5: Fizičke strukture- postojeće stanje, R=1:1000



dio katastarske parcele br. 488 K.O. Kumbor

### LEGENDA

	porodni stambeni objekti
	višeporodni stambeni objekti
	stambeni objekti sa poslovnim sadržajima
	turističko ugostiteljski objekti
	društveni objekti
	vjerski objekti
	infrastrukturni objekti
	grupacija montažnih objekata u funkciji turističkog stanovanja
	objekti u izgradnji
	rusevina
	pomoćni objekti
	ostali objekti



U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA  
*L. Bakovuć*  
 pej.arh. Lidija Bakovuć, dip.ing.



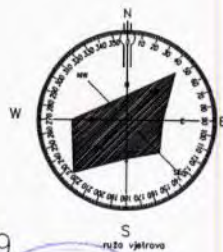


dio katastarske parcele broj 488 K.O. Kumbor

UP 240

### LEGENDA

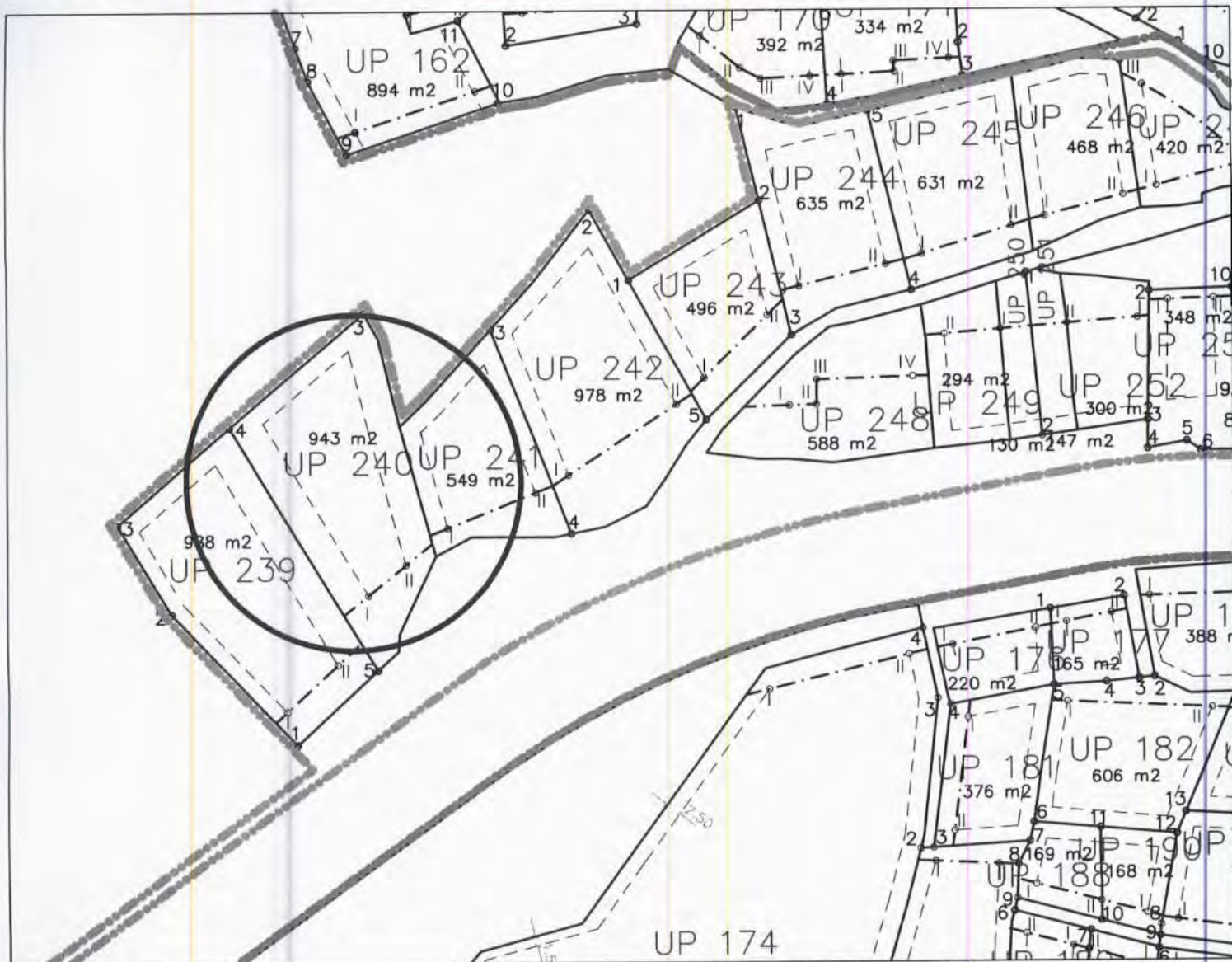
STANOVANJE	
SMG-1	stanovanje niske gustine – porod
SMG-2	stanovanje male gustine
SS-1	stanovanje srednje gustine
SS-2	stanovanje srednje gustine
SV	stanovanje veće gustine
T1	hoteli, apart hoteli
T2	turistička naselja



U Herceg Noom, 25.11.2019

SAMOSTALNA SAVJETNICA  
*Lidija Baković*  
pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.



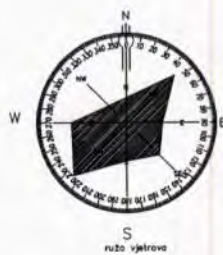


dio katastarske parcele broj 488 K. O. Kumbori

UP 240

### LEGENDA

	zona z1
	zona z2
	zona z3
	zona z4
	zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
	granica urbanističke parcele
	UP 1,2...
	1000 m <sup>2</sup>
	granične tačke urbanističke parcele
	granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
	građevinska linija
	granične tačke građevinske linije
	kote nivelete

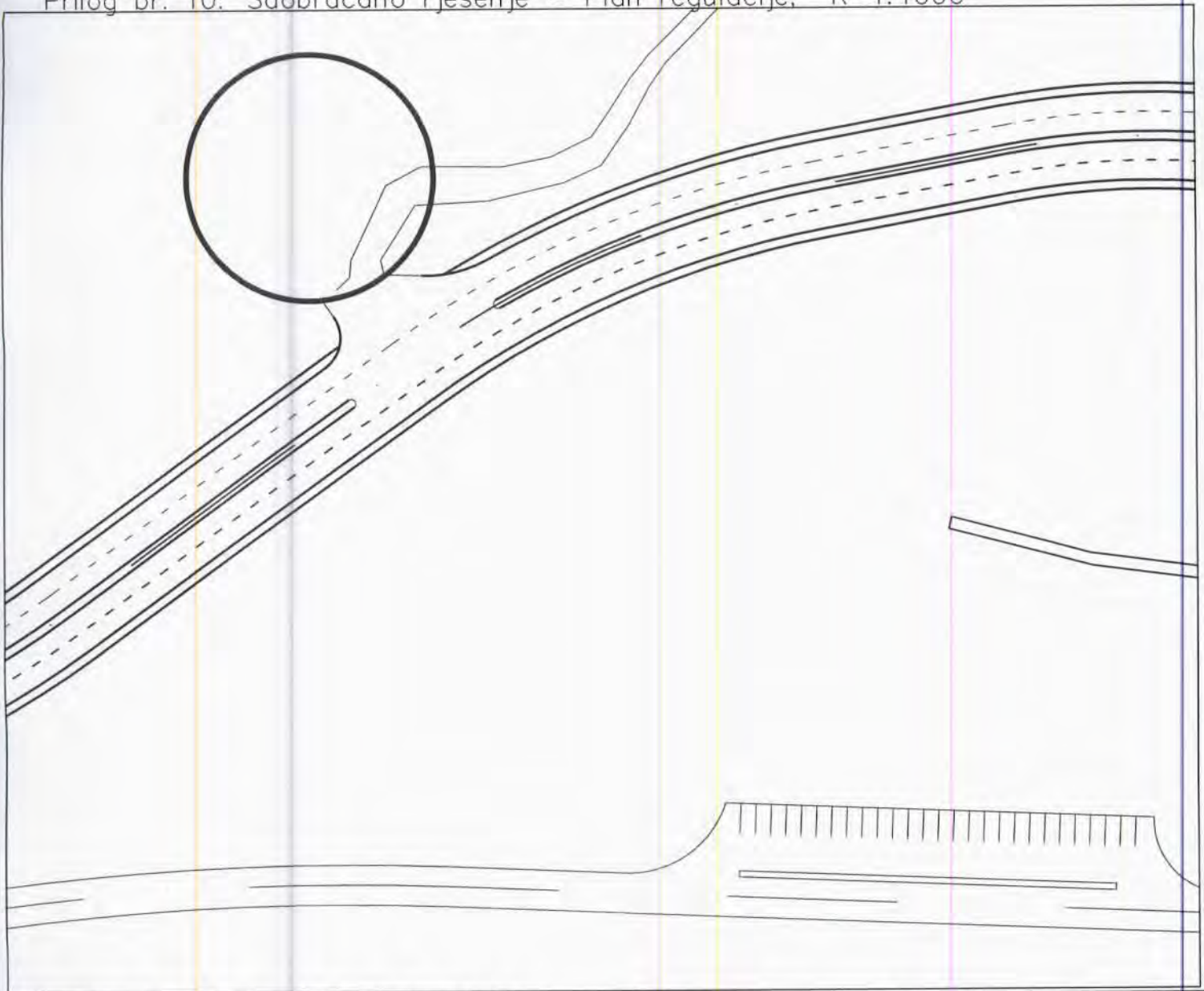


U Herceg – Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

*Baković*  
pej arh. Lidija Baković, dip. ing.





dio kat. parcele br. 488 K. O. Kumbor  
 UP 240



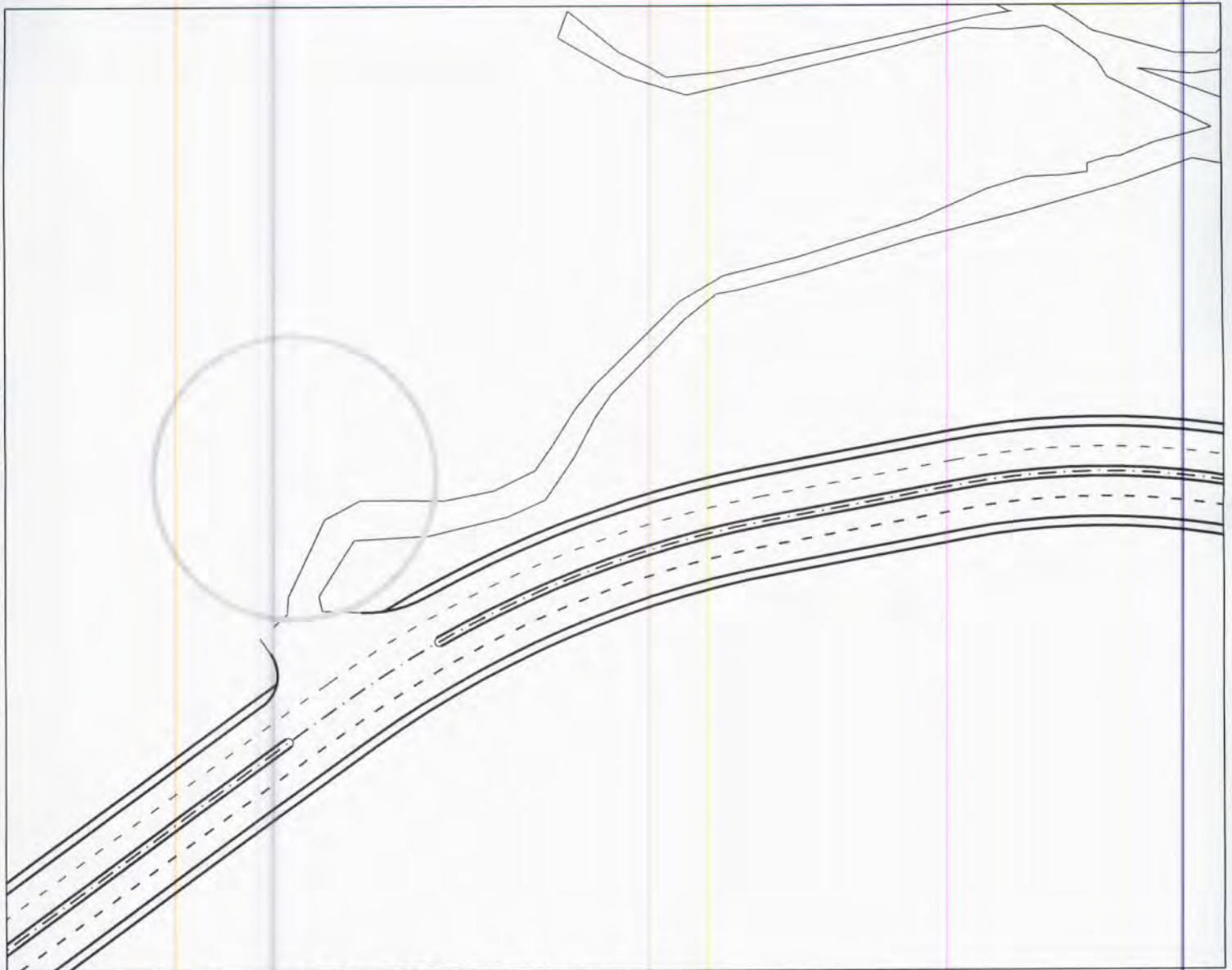
U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA i  
 pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing.



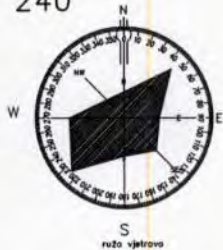
ELEMENTI KRIVINA I KOORDINATE TJEM

<p>41 42 43 44 45</p> <p>46 47 48 49 50</p> <p>51 52 53 54 55</p> <p>56 57 58 59 60</p> <p>61 62 63 64 65</p> <p>66 67 68 69 70</p> <p>71 72 73 74 75</p> <p>76 77 78 79 80</p> <p>81 82 83 84 85</p> <p>86 87 88 89 90</p> <p>91 92 93 94 95</p> <p>96 97 98 99 100</p>	<p>11 12 13 14 15</p> <p>16 17 18 19 20</p> <p>21 22 23 24 25</p> <p>26 27 28 29 30</p> <p>31 32 33 34 35</p> <p>36 37 38 39 40</p> <p>41 42 43 44 45</p> <p>46 47 48 49 50</p> <p>51 52 53 54 55</p> <p>56 57 58 59 60</p> <p>61 62 63 64 65</p> <p>66 67 68 69 70</p> <p>71 72 73 74 75</p> <p>76 77 78 79 80</p> <p>81 82 83 84 85</p> <p>86 87 88 89 90</p> <p>91 92 93 94 95</p> <p>96 97 98 99 100</p>
--	--



dio katastarske parcele br. 488 K. O. Kumbor

up 240



U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

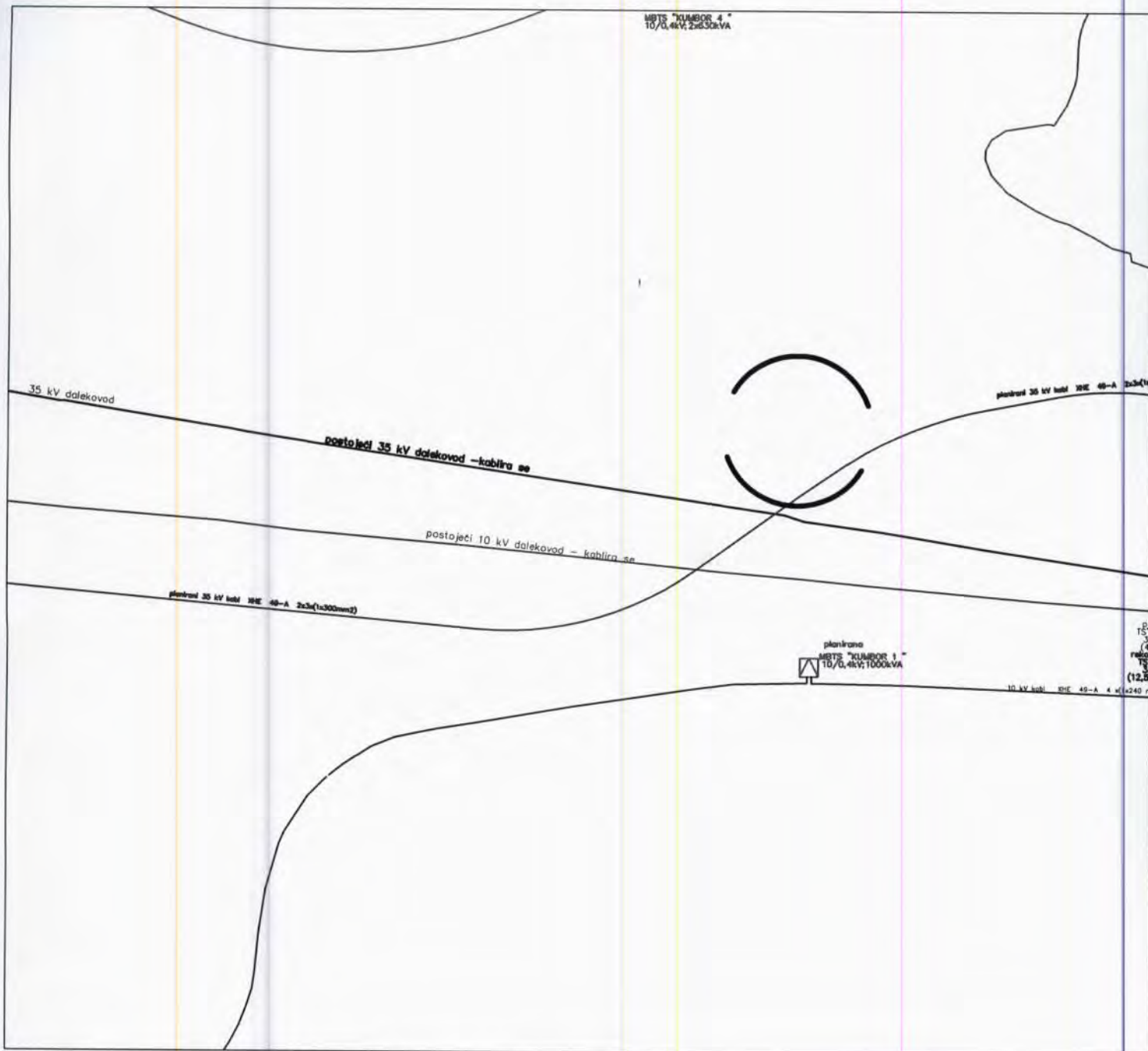
pej.arh.Baković Lidija, dipl.ing.



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJA  
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJA

saob.	karakteristični poprečni profil
A	
B, TF	
C, I, K, E, O, P	
TD, TP, TY, TG, TW, L, O	
TI, TH, TM, TU, TZ, F	
TA, TB, TE, H, V, W, X, Z	

Prilog br. 14: Elektroenergetika – postojeće i planirano stanje



dio ka. parcele br. 488 K. O. Kumbor  
 UP 240

LEGENDE

	postojeći dalekovod 35 kV
	postojeći dalekovod 10 kV
	postojeći 10 kV podzemni kablovi
	planirani 35 kV podzemni kablovi
	planirani 10 kV podzemni kablovi
	postojeća trafostanica
	planirana trafostanica

U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I.

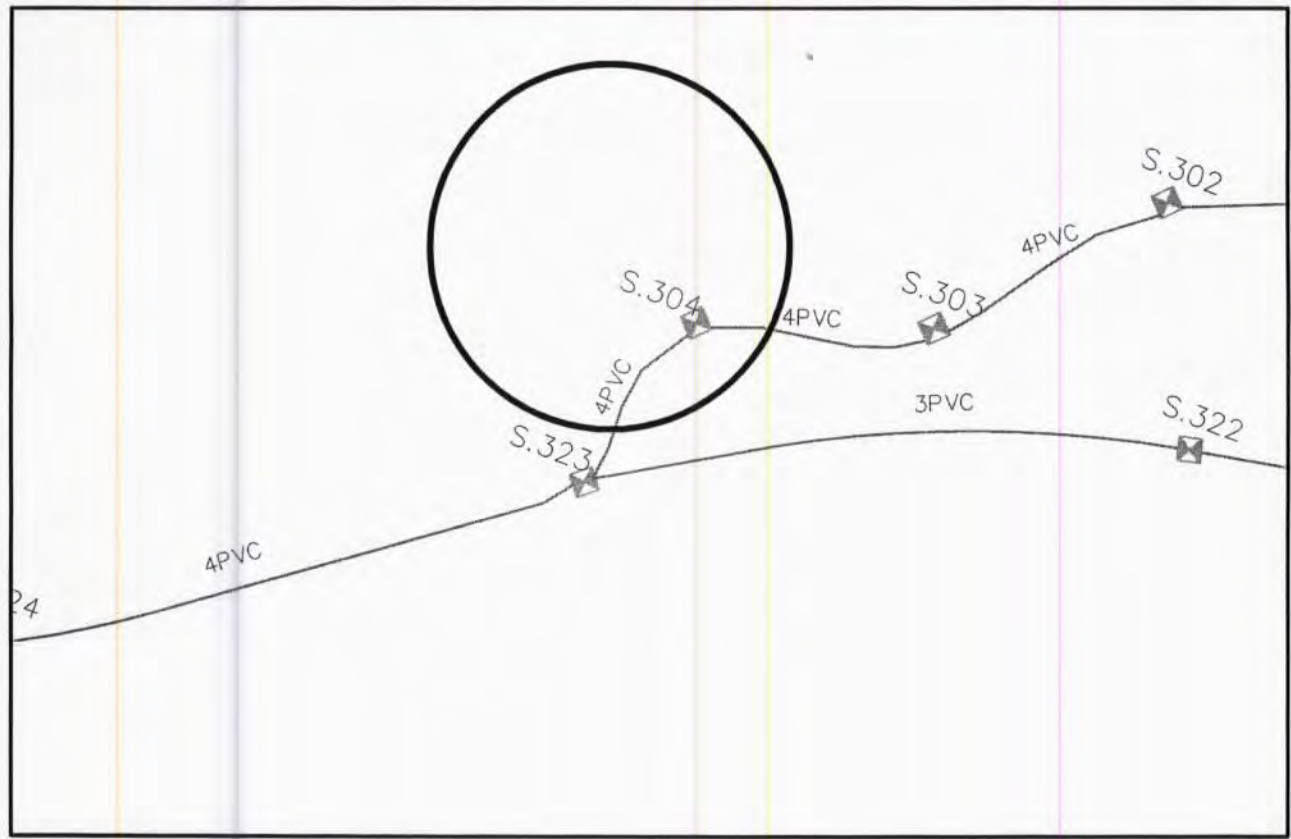
pej. arh. Lidija Baković, dip.ing.



Broj: 02-3-350-1048/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

List br 16: Telekomunikacije – planirano stanje, R= 1:1000



dio kat.parc. br. 488 K.O. Kumbor

UP 240

	PLANIRANI TK ČVOR – RSS KUMBOR 2
	PLANIRANO TK OKNO
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA
S.1.....446	OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
8(6,4,3,2) PVC	BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

U Herceg Novom, 25.11.2019..god.

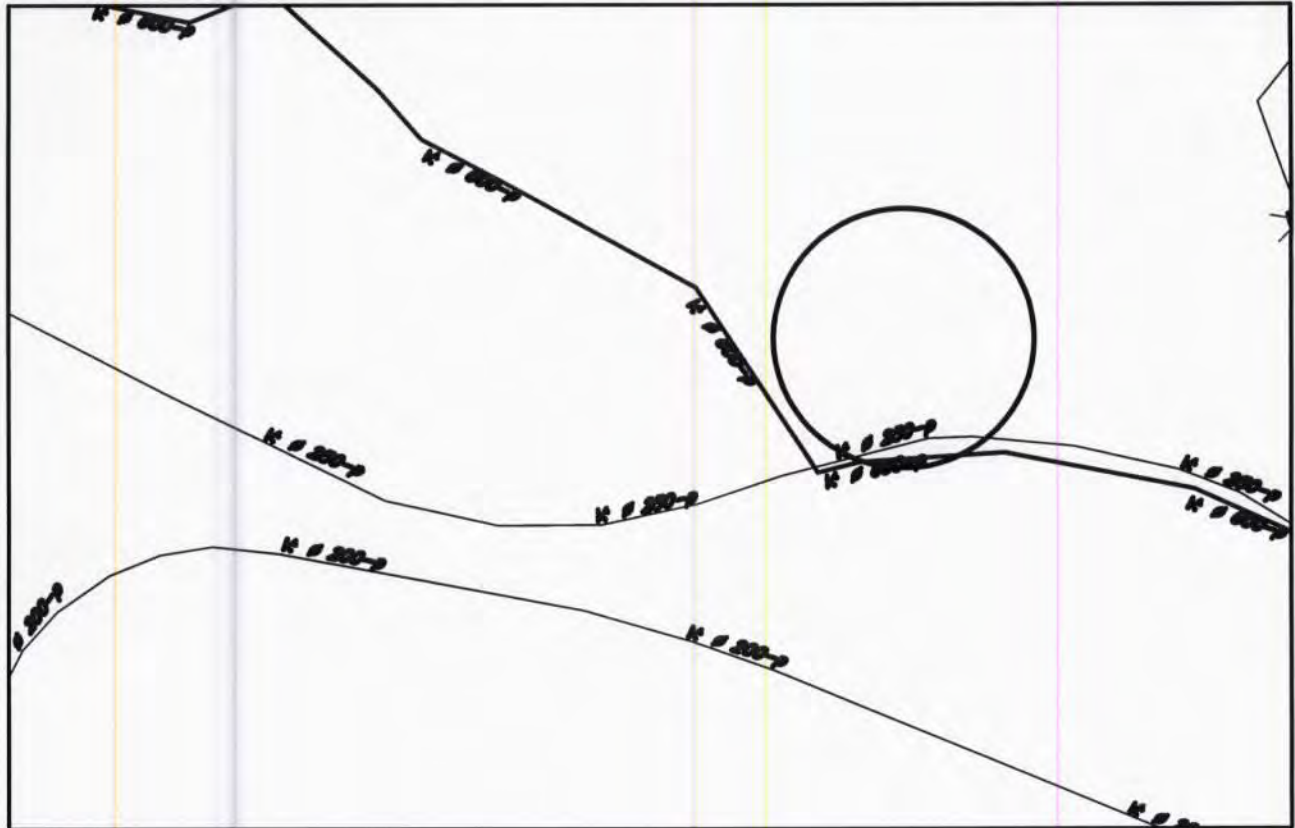
SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
*Lidija Bajović*  
pej.arh. Lidija Bajović, dip. ing



Broj: 02-3-350-1048/2019

Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)

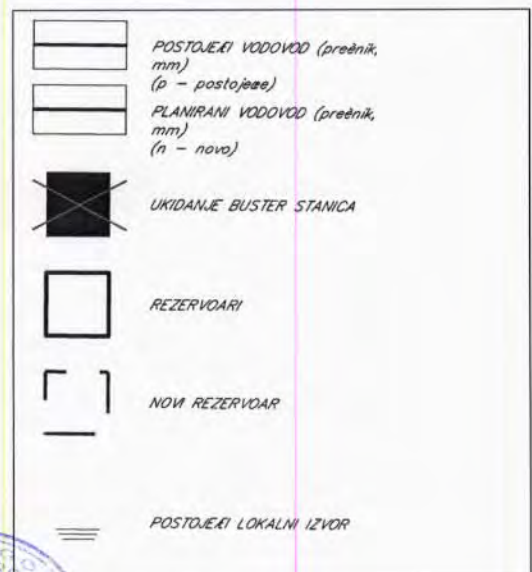
List br. 21: Hidrosistemi- Snadbjevanje vodom-planirano stanje



dio kat.parc. br. 488 K.O. Kumbor

UP 240

U Herceg Novom, 25.11.2019.god.



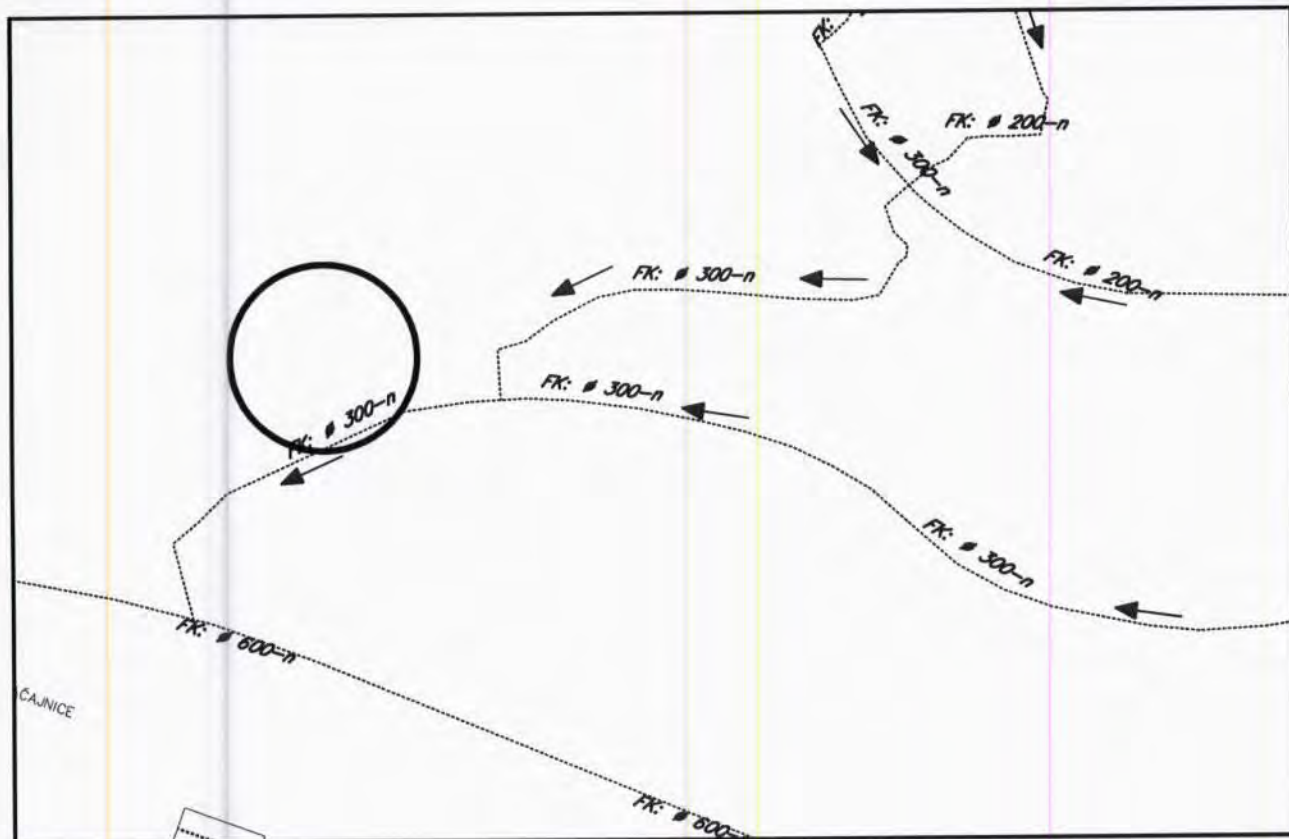
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,  
*Lidija Baković*  
pej.arh., Lidija Baković, dip. ing



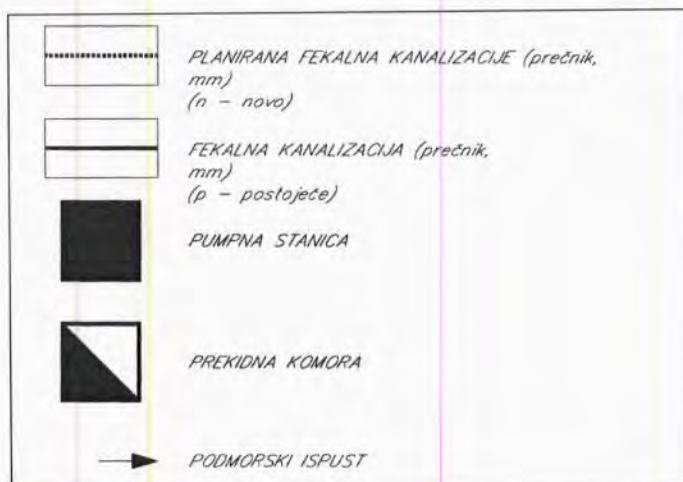


Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)  
Broj predmeta: 02-3-350-1048/2019

List br. 22: Hidrosistemi-Fekalna kanalizacija – planirano stanje,



dio kat. parc. br. 488 K. O. Kumbor  
UP 240



U Herceg Novom, 25.11.2019.god.

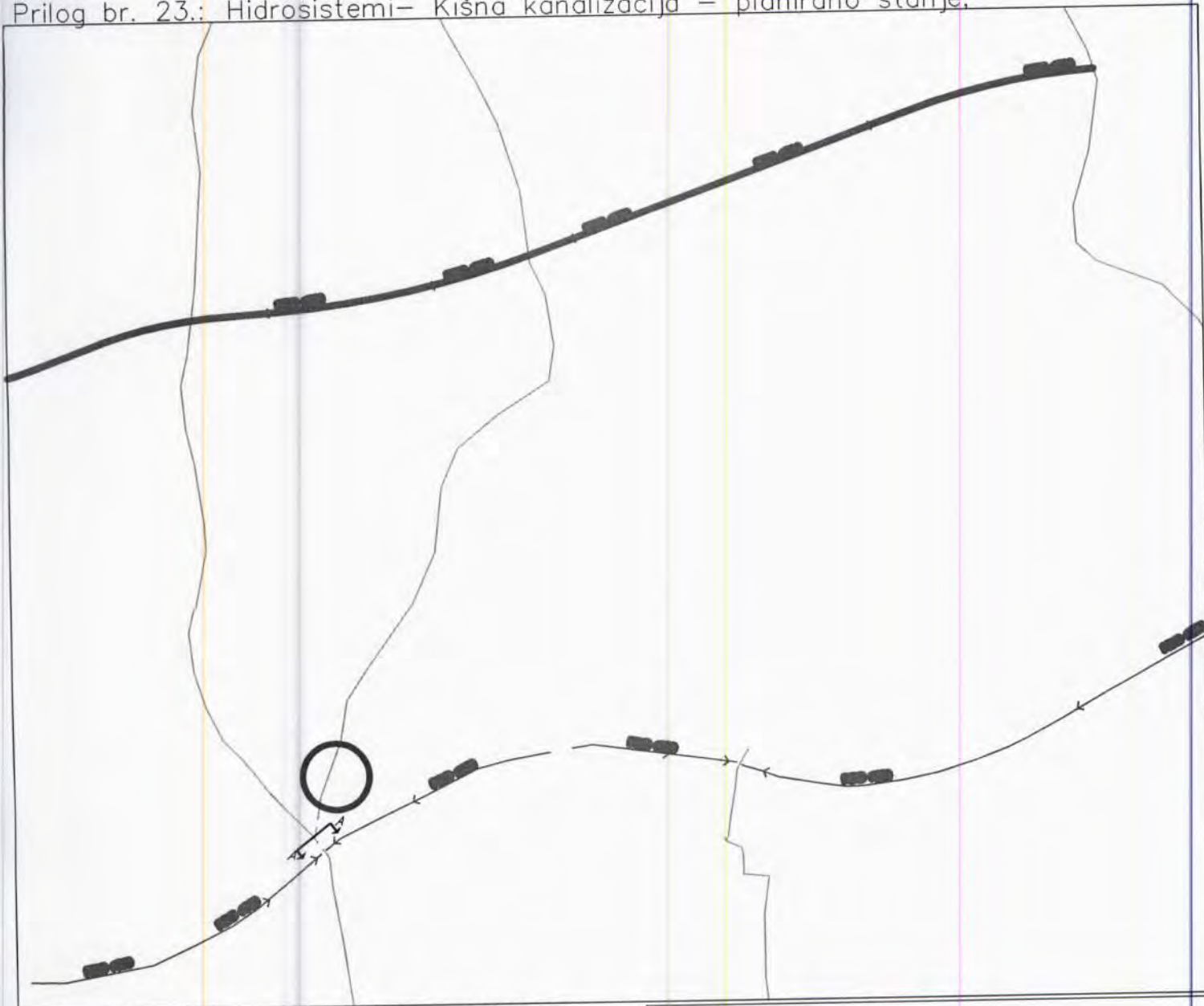
SAMOSTALNI SAVJETNIK  
pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.



Izvod iz DUP-a "KUMBOR" ("Sl.list CG op.pr.", br. 36/13)

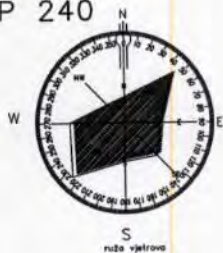
Broj: 02-3-350-UP I-1048/2019

Prilog br. 23.: Hidrosistemi- Kišna kanalizacija - planirano stanje:



dio kat. parcele broj 488 K. O. Kumbor

UP 240



U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA

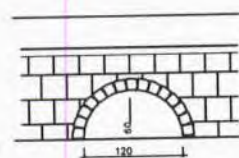
pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing.



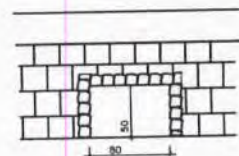
BUJIČNI POTOK

KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

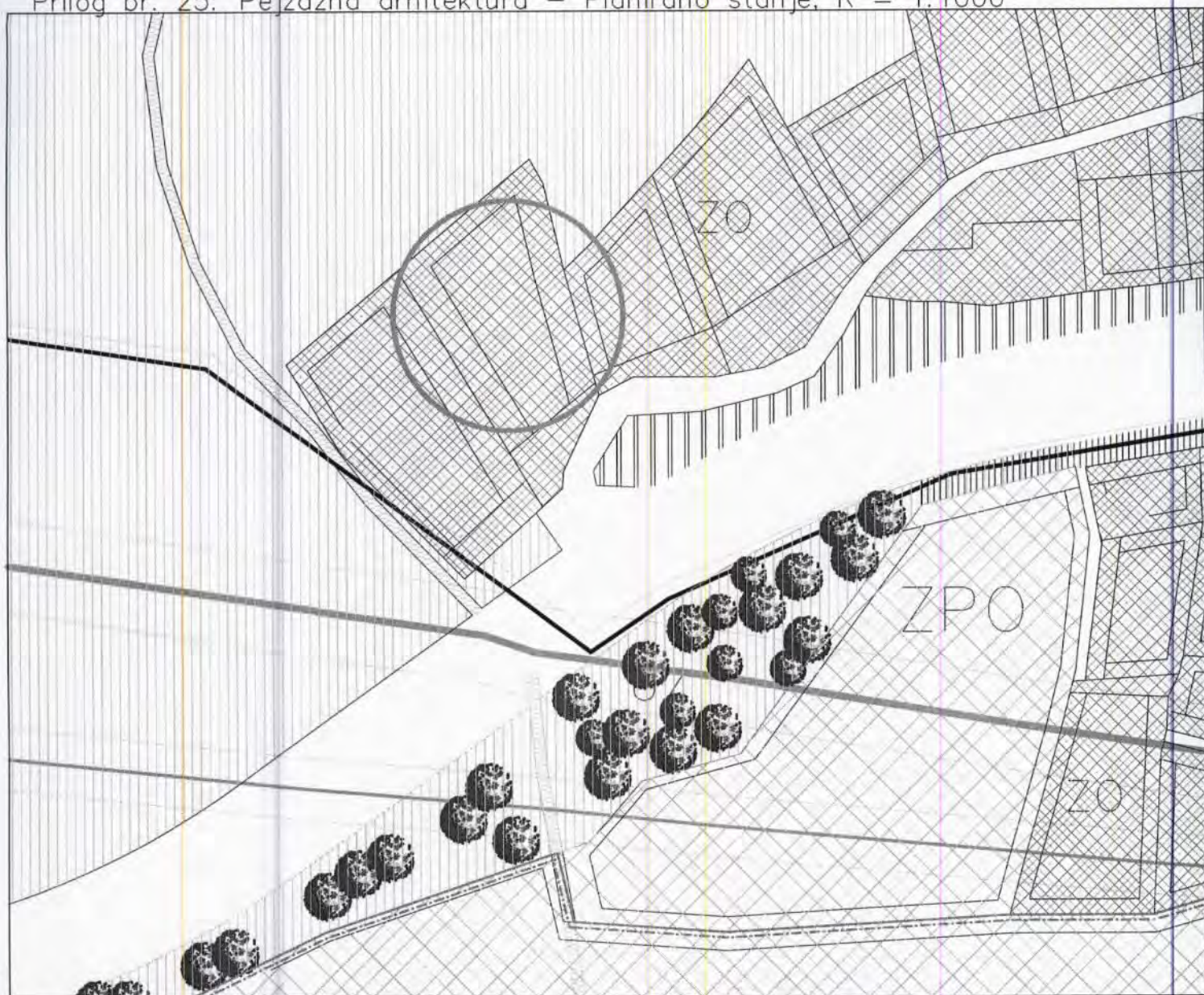
K4  
BUJIČNI POTOK



A-A  
BUJIČNI POTOK



KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA NOVIH  
KANALA POGLEDATI PRILOG POSTOJEĆEG STANJA  
PROFILA POTOKA



kat. parcela br. 488 K. O. Kumbor

UP 240



Herceg Novi, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA  
*Lidija Baković*  
pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



	park
	park šuma
	uređeno zelenilo
	skver
	linearno zelenilo
	zelenilo uz saobraćajnice

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

	zelenilo stambenih objekata
--	-----------------------------



dio kat.parc.br.488 K.O. Kumbor

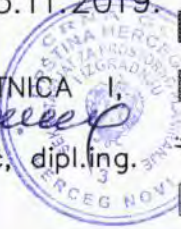


- |  |   |
|--|---|
|  | <b>POVRŠINE NASELJA</b>                                       |
|  | <b>POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:</b>      |
|  | <b>HOTELI</b>   |
|  | <b>ODMARALIŠTA I KAMPOM</b>                                   |
|  | <b>ETNO SELA</b>  |
|  | <b>POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU</b>                   |
|  | <b>POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE</b>                       |
|  | <b>DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE</b>                          |
|  | <b>ŠUME</b>   |
|  | <b>POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA</b>                      |
|  | <b>POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA</b>                           |
|  | <b>POVRŠINE KOPNENIH VODA – REKE I BUJIČNI TOKOVI</b>         |
|  | <b>OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)</b> |

U Herceg Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



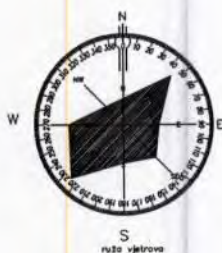
Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi– PUP OHN  
("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Broj predmeta: 02–3–350–UPI–1048/2019

Prilog br. 07b1: Planirana elektroenergetska mreža



dio katastarske parcele broj 488 K. O. Kumbor



### ELEKTRONERGETSKA INFRASTRUKTUR

— POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV

- - - - - PLANIRANI DALEKOVOD 110kV

— POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV

- - - - - PLANIRANI DALEKOVOD 35kV

TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA

TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

▨ ZAŠTITNI KORIDOR ZA DV 110kV

Herceg Novi, 25.11.2019.

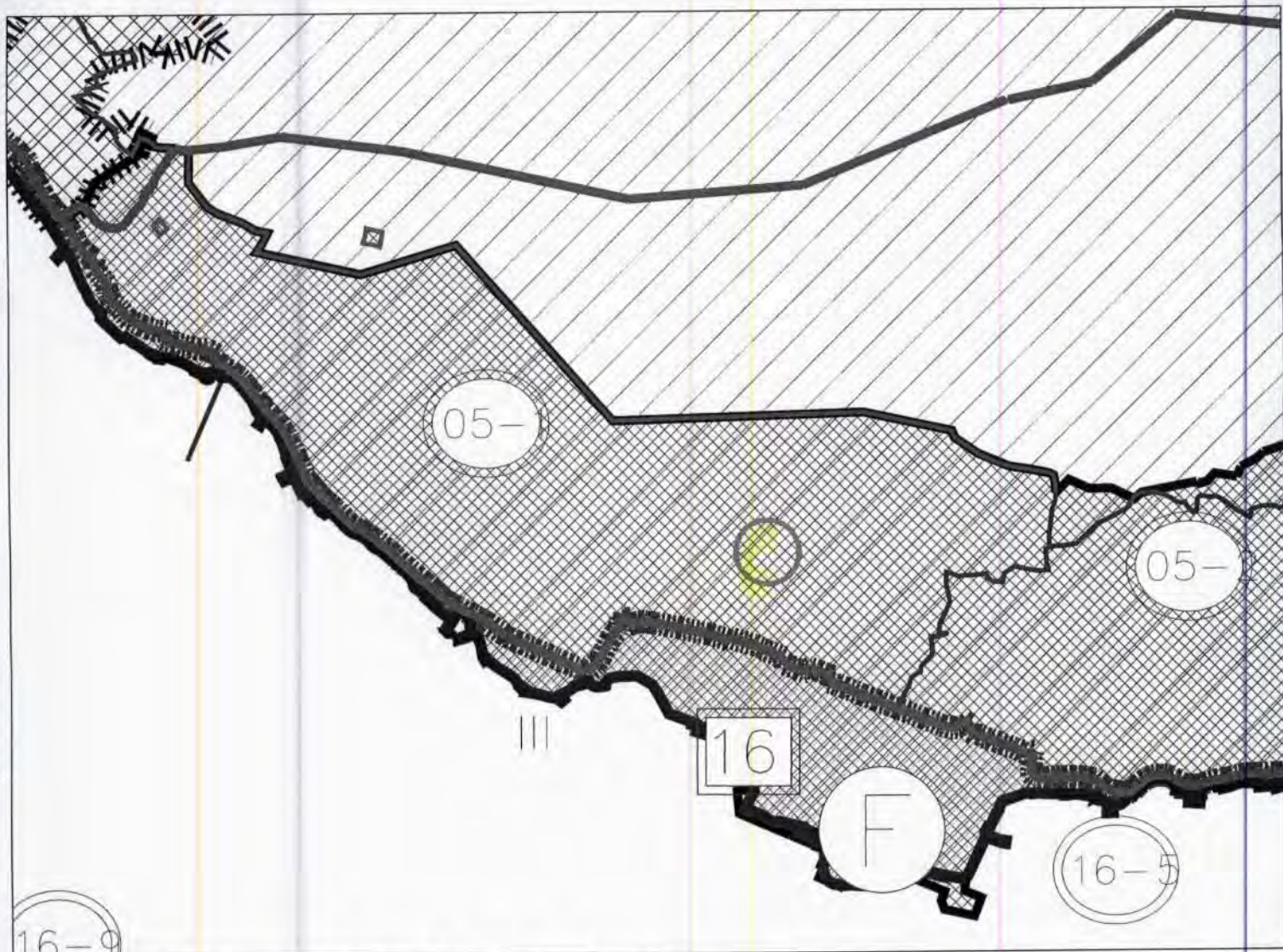
SAMOSTALNA SAVJETNICA  
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

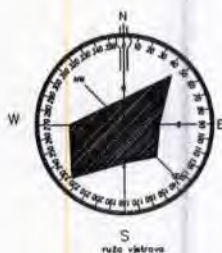
Broj: 02-3-350-UPI-1120/2019

Prilog br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja "



dio kat .parcele broj 488 K. O. Kumbor

PLANSKA JEDINICA  
"05-1" - "KUMBOR"



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR N



IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASEL

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,  
*Lidiya Baković*  
pej. arh. Lidiya Baković, dipl.ing.



Broj predmeta: 02-3-350-UPI-1048/2019

Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg – Novi – PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

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



dio kat. parcele broj 488 K. O.Kumbor



- Državna granica
- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra

- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultiviranim zemljišnim parcelama)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

U Herceg– Novom, 25.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,  
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



IZRAĐIVAČ:	OPŠTINA HERCEG NOVI
YOKIĆ GROUP DOO	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
odgov. stručnjak: Srđan Maravić, dipl. inž. arh. konzervator	NOVI
IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA,	Obuka o izradi: Datum: maj 2018