



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG ILI  
PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SA DJELATNOSTIMA**

PRAVNI OSNOV

**DUP « KUMBOR »**

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Dorđević Miodrag

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 22.11.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-1133/2019  
Herceg Novi, 22.11.2019. 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 Đorđević Miodraga izdaje

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta ili porodičnog stambenog objekta sa djelatnostima u zoni oznake **SMG-2** maksimalno dozvoljene spratnosti: P+Pk ili P+1 na terenima nagiba < 10°, S+P+1 ili S+P+Pk na terenu nagiba 10°-20° i 2S+P+2 ili 2S+P na terenu nagiba >20°, na lokaciji: urbanistička parcela **UP 235** koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj **684 i 685/1** sve K. O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »KUMBOR« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Đorđević Miodrag (Nikole Ljubibratića br. 37, Herceg - Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 18.10.2019. godine, pod brojem.: 02-3-350-UP I-1133 / 2019;

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**
  - Kopija plana za katastarske parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg-Novom, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, R-1:2500, od 30.10.2019. godine;
  - Izvod iz lista nepokretnosti 288 za katastarske parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17955/2019 od 28.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Savić Marija isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenim nepokretnostima od čega je kat. parcela br.684 K. O. Đenovići površine od 2346,0 m<sup>2</sup>, u naravi šume 3. klase, dok je kat. parcela br.685/1 K.O.Đenovići ukupne površine 6784,0 m<sup>2</sup> od čega voćnjak 2. klase površine 6756,0m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada br. 1. u osnovi površine 28,0m<sup>2</sup>, 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 smjernicama 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 smjernicama 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 predmetnim katastarskim parcelama u dijelu istih koji ulaze u sastav predmetne UP 235 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 SMG-2 - stanovanja male gustina – porodično stanovanje sa djelatnostima**, (poglavlje 5.4.2., strane 61.- 62.)
- U zoni SMG-2 planira se izgradnja porodičnih 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.
- U okviru zone stanovanja niske gustine moguća je izgradnja porodičnih stambenih objekata **uz uslov maksimalne zaštite postojećih zasada maslina, kao i elemenata kulturnog pejzaža** (obradiva terasasta imanja, podzide od kamena i sl.) koji karakterišu ovaj ambijent. Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju (Sl. list CG, br. 45/14 i 39/16). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi prethodne uslove date ovim poglavljem.

- **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 234** iznosi **P = 851,00 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 z2** i definisana je koordinatama graničnih tačaka urbanističke parcele oznake UP 235 datim u tekstualnom dijelu plana *KNJIGA II - Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2, strane 78.i 79.*);

UP 235	P = 851 m <sup>2</sup>	BRGP = 500 m <sup>2</sup>
odgovata dijelu katastarskih parcela broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići		
1.	y = 6549800.9001	x = 4699672.2985
2.	y = 6549780.8231	x = 4699683.4333
3.	y = 6549791.3800	x = 4699707.8300
4.	y = 6549795.3941	x = 4699717.1063



5.	y = 6549815.9061	x = 4699706.8902
<b>Koordinate tačkaka građevinske linije</b>		
I	y = 6549787.2089	x = 4699685.6004
II	y = 6549800.2762	x = 4699678.3243

**NAPOMENA:** Tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije - **KNJIGA II-**

*Koordinate graničnih tačkaka urbanističkih parcela, zona z2, strana 78., precizirana je bruto građevinska površina objekta BRGP = 500 m<sup>2</sup> na urbanističkoj parceli oznake UP 235, dok je tekstualnim dijelom istog plana - KNJIGA I -u poglavlju 5.4.2. Stanovanje male gustine SMG – 2 – porodično stanovanje sa djelatnostima, strana 61. definisana za navedenu zonu maksimalna bruto građevinska površina objekta BRGP = 300 m<sup>2</sup>.*

U zvaničnom dopisu obrađivača predmetne planske dokumentacije - Agencije za izgradnju i razvoj Herceg – Novog ovom Sekretarijatu br. 05-04-01/15 od 14.01.2015.godine ( ovdje br. 02-3-350-1300/2014-1/1 od 15.01.2015.godine) **dato je tumačenje DUP-a KUMBOR za zonu SMG-2, a za koju daje pojašnjenje da je greškom navedena BRGP od 300m<sup>2</sup> u KNJIZI I i da treba da stoji u istoj za predmetnu zonu namjene da je maksimalna bruto površina objekta 500 m<sup>2</sup>**

- Shodno gore iznijetim navodima za UP 235 utvrđuje se da predmetna lokacija koju definiše navedena urb.parcela odgovara dijelu katastarskih parcela broj 684 i 685/1 sve K.O. Đenovići.

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, **3,00 m** 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 235 nalazi u zoni **ZSO**- zelenilo stambenih objekata u okviru zelenila ograničenog korišćenja.
- **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.
- **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 borac, 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, nar, Cammelia 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 vreliina. 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 zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO), te su za predmetnu izgradnju zatraženi konzervatorski uslovi koji su sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova, a 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 235, obezbjeđen je prema DUP-u "KUMBOR" preko kolsko-pješačke površine sa južne strane i sa zapadne 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 / 1 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 x 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  $i=12\%$  za otkrivene i  $15\%$  za pokrивene. 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 **IIIc** za koju važi:

Litološki opis	blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glimnom-drobina (, krečnjačka breča, , oštrougaona zrna vezana krečnjačkom ili laporovitom glinom (E, OI, s1)	
Nagib terena	10° - 20°	
Dubina do vode	1,5 do 4,0 m	
Stabilnost terena	Uslovno stabilan teren (podliježe razvoju erozionih procesa - spiranje, karuzanje, puzanje) - teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji nekontrolisanim izvođenjem inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora može postati nestabilan	
Nosivost terena	12 - 20 N/ cm <sup>2</sup>	
Seizmičnost	zona	C2
	a max (q)	0.20
	Ks	0.10
	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 na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju 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 235** (koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom)
- **Površina urbanističke parcele: 851.00 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti za zonu SMG-2: 0.4**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti za zonu SMG-2: 0.8**

\* **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“, br. 64/17, 44/18 i 63/18)).

\* **Obračun površina i zapremine** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine zgrade („Sl. list CG“, br. 60/18).

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

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



na terenu nagiba >20° 2S+P  
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;
- 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, 5.1.**

- **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 suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u sutereu 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 svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti. 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 svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački 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 nadzidka 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 nadzidka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja ("Pk") do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzidka 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 pročeljnih 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 bojani „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 pejzažom.
- 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  $v=40-60\text{cm}$  i željezne (kovane) ograde,  $v=90-110\text{cm}$ . 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).



- Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

**Napomena:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 64/17, 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 SI. listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu ukidanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima shodno članu 92. stav 2. citiranog Zakona.

Uklanjanje objekta se vrši na osnovu elaborata o ukidanju (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 SI. listu CG br. 70/17).

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

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

**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« ("SI. 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 ("SI. 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 235 koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj 684 i 685/1 sve K.O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su od »VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog od strane ovog Sekretarijata dana 23.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1133/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 05.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1133/2019-1/1 (broj 02-3699/19 od 04.11.2019.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 24.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1133/2019, 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) uz koji je dostavio Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji. Isti je nadležni organ zaprimio dana 29.10.2019.godine što dokazuje dostavnica za lično dostavljanje. **Rješenje o konzervatorskim uslovima** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 20.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1133/2019-1/3 (broj UP/105-585/2019 od 11.11.2019.godine).
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
  - Zahtjev za izdavanje Prepisa lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarske parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su **Upravi za nekretnine Crne Gore - PJ Herceg - Novi** od strane ovog Sekretarijata dana 23.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1133/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 07.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1033/2019-1/2 (broj 1095/2019 od 28.10.2019.godine) i to:
  - Kopija plana za katastarske parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg-Novom, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, R-1:2500, od 30.10.2019. godine;
  - Izvod iz lista nepokretnosti 288 za katastarske parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići u Herceg-Novom izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17955/2019 od 28.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Savić Marija isključivi vlasnik sa 1/1 obima prava na navedenim nepokretnostima od čega je kat. parcela br.684 K. O. Đenovići površine od 2346,0 m<sup>2</sup>, u naravi šume 3. klase, dok je kat. parcela br.685/1 K.O.Đenovići ukupne površine 6784,0 m<sup>2</sup> od čega voćnjak 2. klase površine 6756,0m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada br. 1. u osnovi površine 28,0m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

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

**RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**

*Božo Bećir*  
**Božo Bećir spec.sci.građ.**

**V.D. SEKRETARA,**

*Vladislav Velaš*  
**Vladislav Velaš dipl.ing.geod.**

**Dostaviti:**

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





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17955/2019

Datum: 28.10.2019.

KO: ĐENOVIĆI

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe SL POTREBE izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 288 - 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>	Prilod
684			6 37			Stupe 3. klase NASLJEDE		2346	1.88
685	1		6 37			Vočnjak 2. klase NASLJEDE		6756	224.97
685	1	1	6 37			Pomoćna zgrada NASLJEDE		28	0.00
Ukupno								9130	226.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2403954245017	SAVIĆ DJORDJE Marija KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
685	1	1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	919	28	Svojina SAVIĆ DJORDJE Marija KUMBOR 74 KUMBOR Kumbor 1/1 2403954245017

## 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).



Službenik:  
*[Signature]*

RADUŠIĆ NOVIĆ MIRJANA

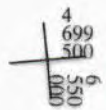
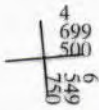
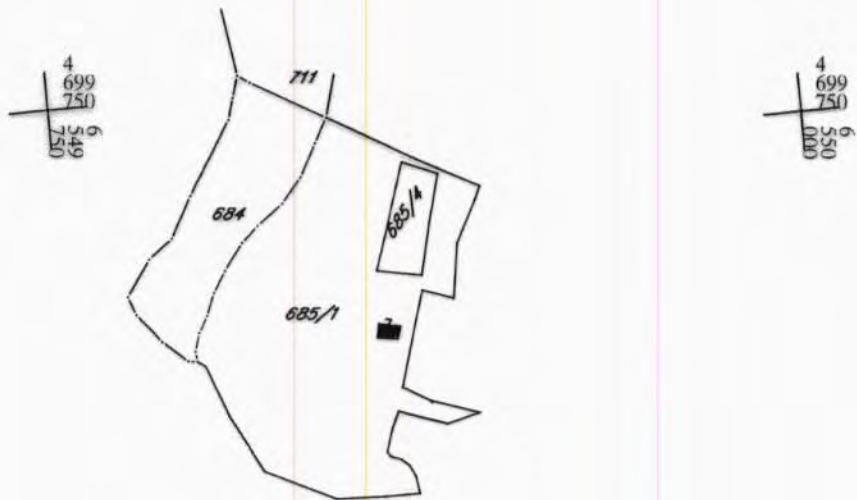
Datum i vrijeme: 28.10.2019. 08:26:16





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: \_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



Lidija

**DOO VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174  
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191  
 ČKB: 510-169-18 Faks 323-090  
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me  
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено: 05.11.2019				
Орган / Јединица	Класификациони знак	Радни број	Парцела	Значајност
		02-3-350-UPI-1133		2019-1/1

Broj:02-3699/19  
Herceg Novi, 04.11.2019.god.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
ЂОРЂЕВИЋ МИОДРАГ  
ХЕРЦЕГ НОВИ

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3699/19 od 25.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni SMG 2 (stanovanje malih gustina), na lokaciji: urbanistička parcela UP 235 koja se sastoji od dijela **kat. parcela broj 684 i 685/1, sve k.o. Đenovići**, koji se pred Sekretariјatom vode pod brojem 02-3-350-UPI-1133/2019 od 23.10.2019.god, konstatuje se:

❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi



26 PRIMLJENO

06. 11. 2019.

Đorđević

Referent za priključke  
na VIK mreži

*Marko Janjušević*  
Marko Janjušević  
dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

*M. Stojanović*  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.

Di...  
Olivera Doklešić  
dipl.ing.grad.

*Olivera Doklešić*





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

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

20-11-2019			
№	Red	Red. broj	Vrijednost
02-3-350	UPA	1133/19	113

Br:UP/I05-585/2019

11. novembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-585/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 235 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 684 i 685/1, KO Kumbor, u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 235 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 684 i 685/1, KO Kumbor, u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi**

- Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti očuvanih istorijskih ruralnih cjelina Herceg Novog. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa eventualnim pomoćnim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora - očuvanih istorijskih ruralnih cjelina (iz stava 1 ovog akta).
- Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarite, proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, razmotriti studijskim postupkom i postupkom transponovanja tradicionalne stambene arhitekture istorijskih ruralnih cjelina. Navedeno je takođe potrebno zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora - očuvanih istorijskih ruralnih cjelina (iz stava 1 ovog akta).





- U mogućoj mjeri očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, podzide i sl.);
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

### O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-585/2019-1 od 30.10.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za **izgradnju objekta** na lokaciji UP 235 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 684 i 685/1, KO Kumbor, u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi, nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Nacrta urbanističko-tehničkih uslova konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi konstatovano je da ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati. Do parcele se dolazi isključivanjem sa glavnog magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Kumbor. Neposredno okruženje je neizgrađeno i njime dominira lokalna vegetacija.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni SMG2 – stanovanje male gustine – porodično stanovanje sa djelatnostima. Dakle, stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam – apartmani, sobe za izdavanje i sl., usluge, trgovina, ugostiteljstvo ...). Maksimalna dozvoljena spratnost stambenih objekata je P+Pk ili P+1 na terenima nagiba <10% (na terenu nagiba 10%-20% maksimalna spratnost objekta iznosi S+P+1 ili S+Pk, dok na terenu nagiba >20% predviđena je maksimalna spratnost 2S+P). Uvidom u grafički prilog postojećeg stanja planske dokumentacije DUP-a Kumbor broj 5: - Fizičke strukture – postojeće stanje, utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata.

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, u procesu projektovanja je potrebno ispoštovati predmetne konzervatorske uslove.





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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

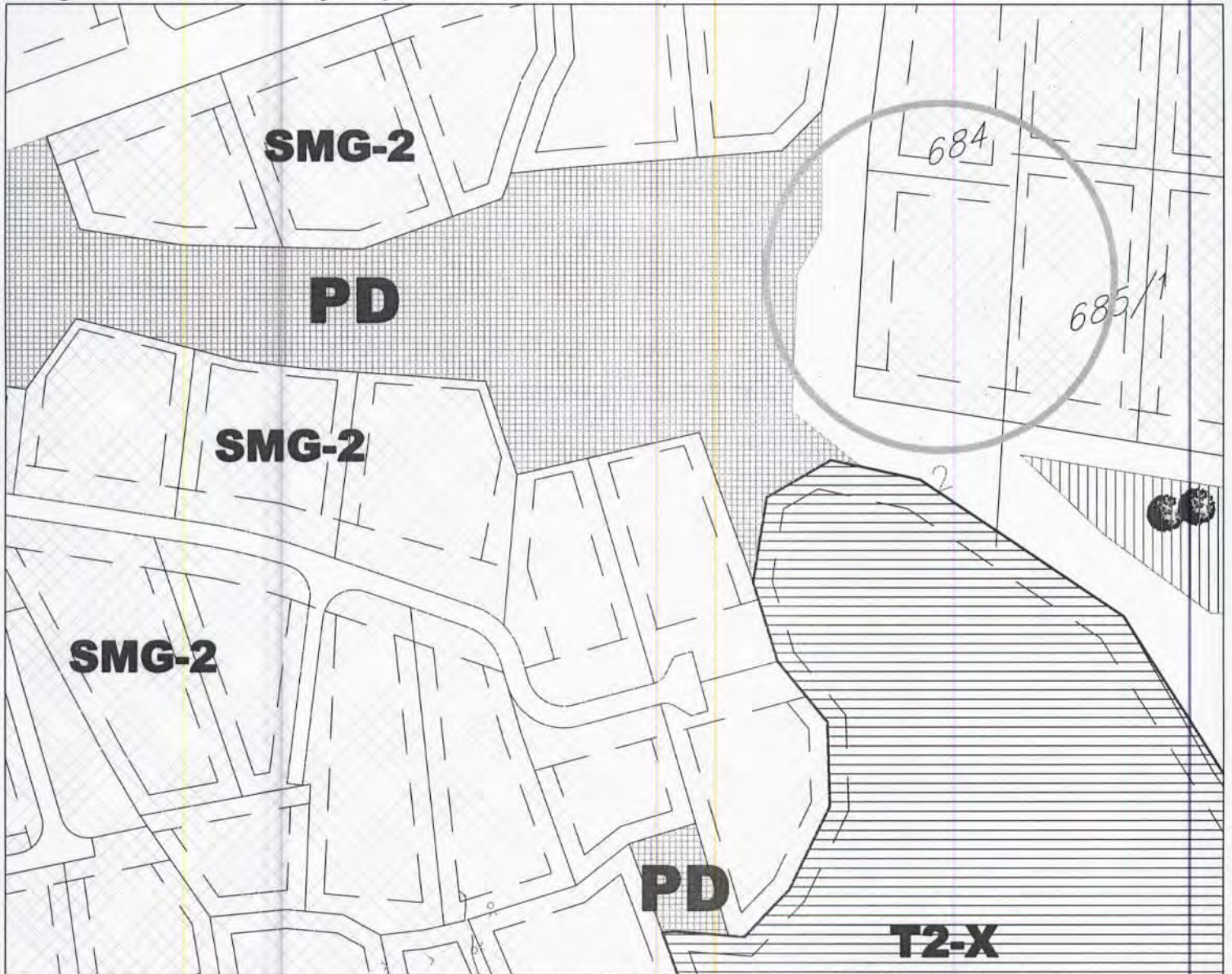
**PRAVNA POUKA:** Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

**DIREKTOR**  
dipl.ing.arh Božidar Božović





Prilog br. 8: Planirana namjena površina R=1:1000

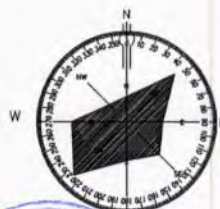


- dio katastarskih parcele broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići
- UP 235

**LEGENDA**

**STANOVANJE**

<b>SMG-1</b>	stanovanje niske gustine - porodične vile
<b>SMG-2</b>	stanovanje male gustine
<b>SS-1</b>	stanovanje srednje gustine
<b>SS-2</b>	stanovanje srednje gustine
<b>SV</b>	stanovanje veće gustine
<b>T1</b>	hotell, apart hotell
<b>T2</b>	turistička naselja



Herceg Novi, 22.11.2019

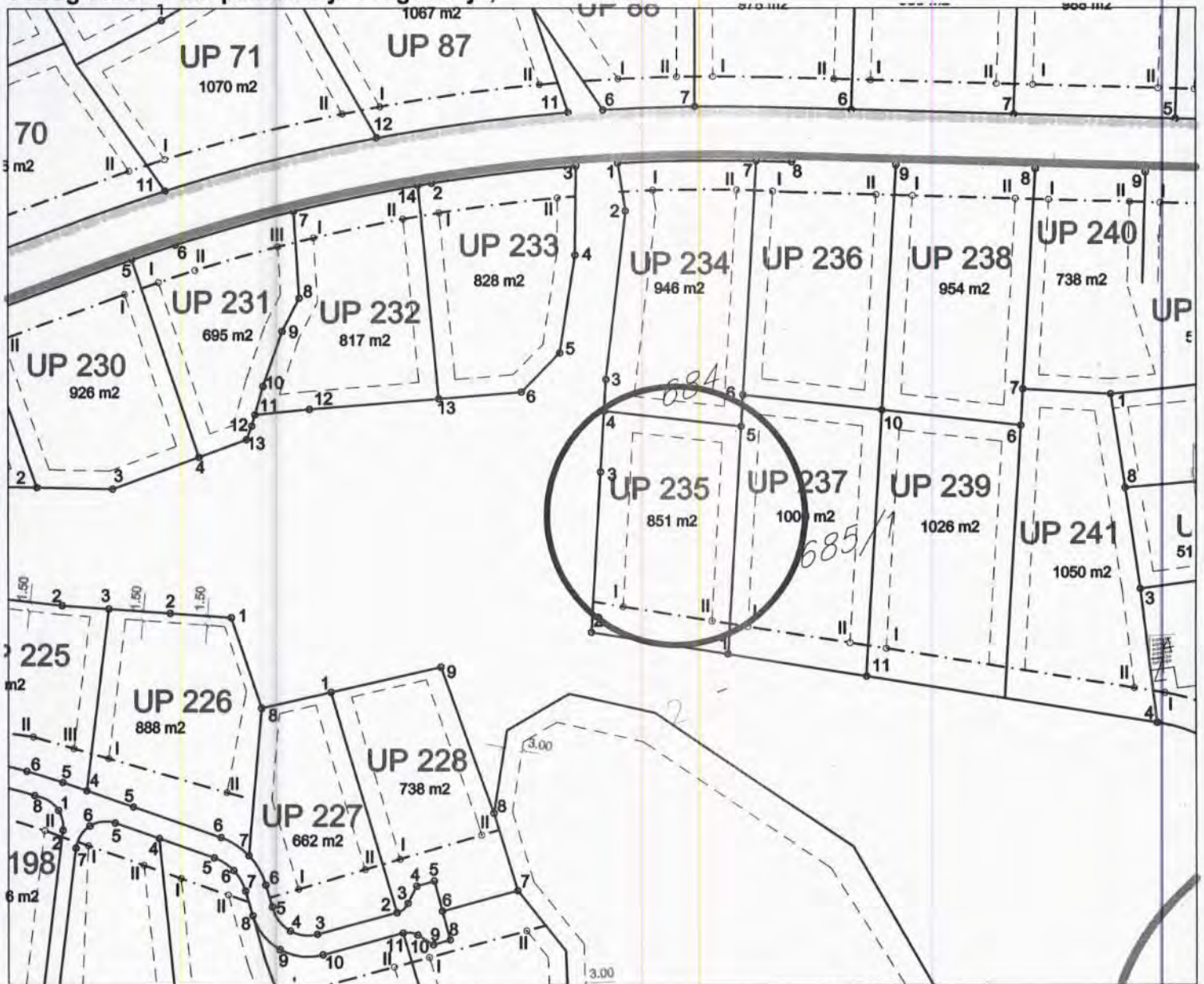
SAMOSTALNA SAVJETNICA I

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing.





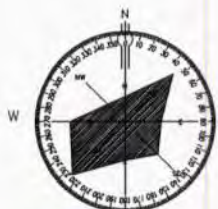
Prilog br. 9: Plan parcelacije i regulacije, R=1:1000



- dio kat. parcela br. 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići
- UP 235

LEGENDA

	zona z1
	zona z2
	zona z3
	zona z4

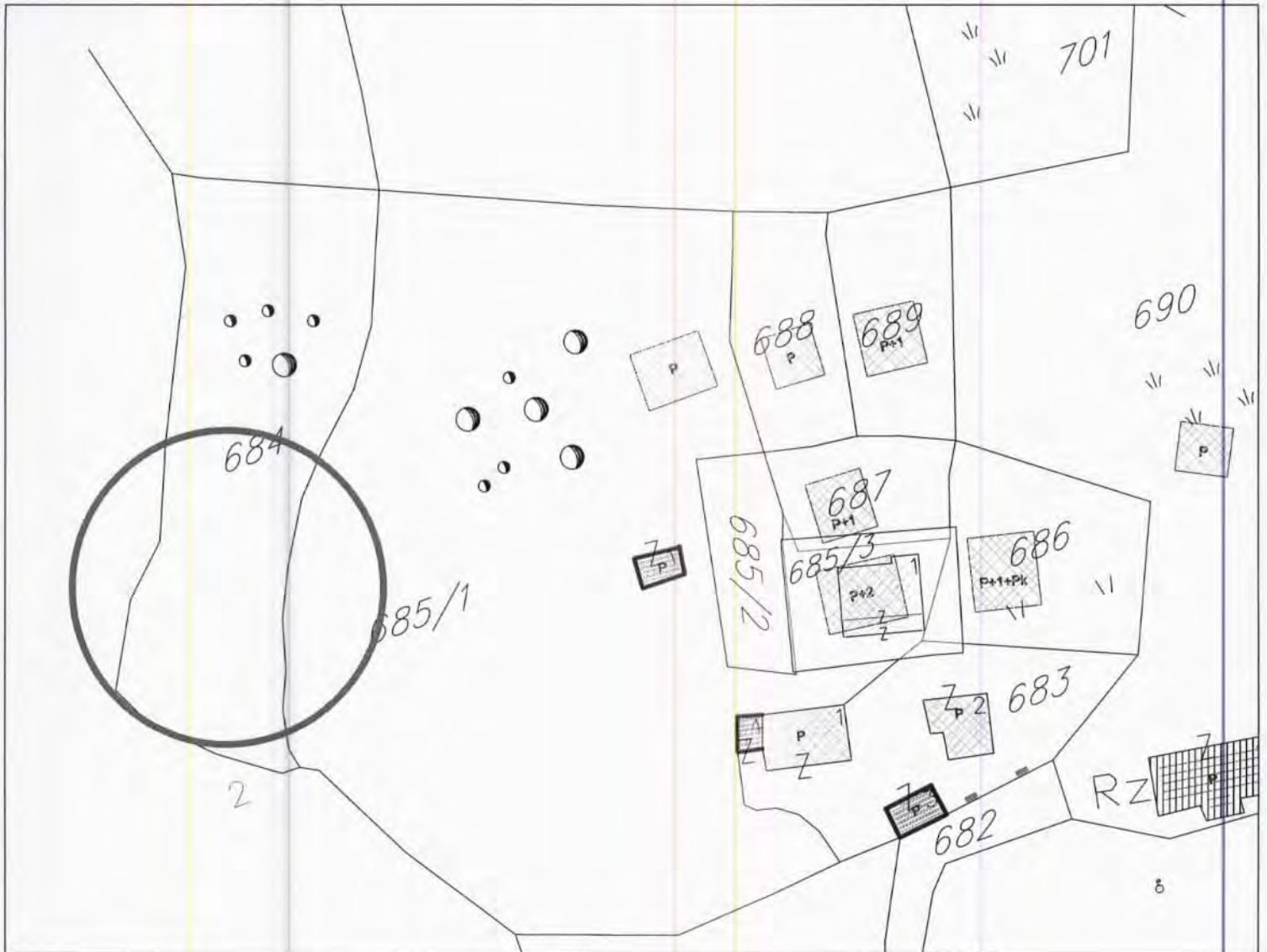


Herceg Novi, 22.11.2019.

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



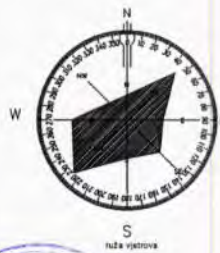




dio katastarskih parcela br. 684 i 685/1 sve K.O. Đenovići

### LEGENDA

	porodični stambeni objekti
	višeporodični 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, 22.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

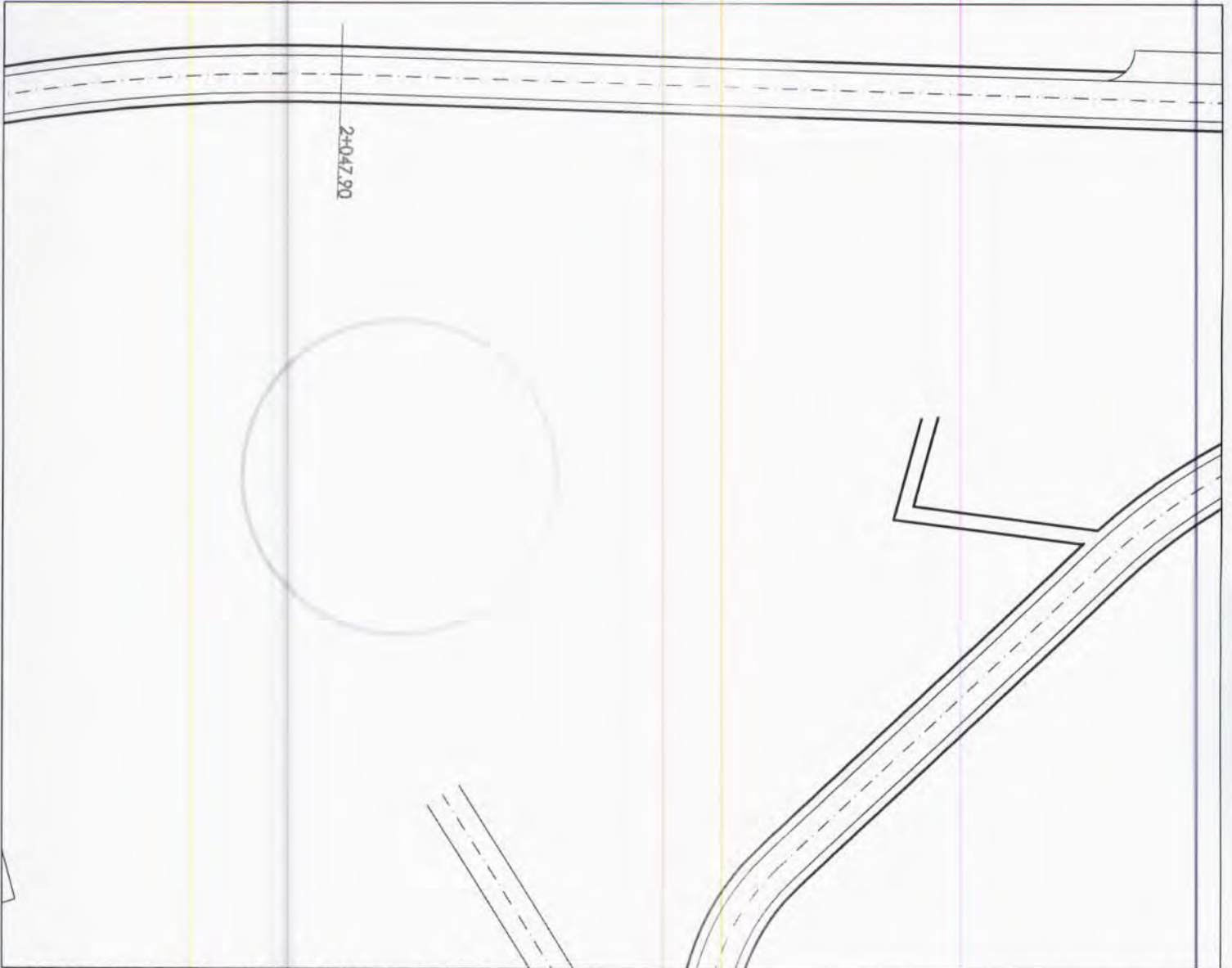
*Lidija Bakovuć*  
pej.arh. Lidija Bakovuć, dip.ing.





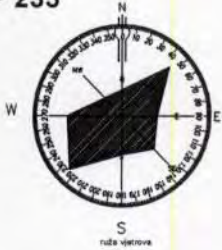






dio kat. parcela br. 684 i 685/1 sve K. O.Đenovići

UP 235



U Herceg Novom, 22.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

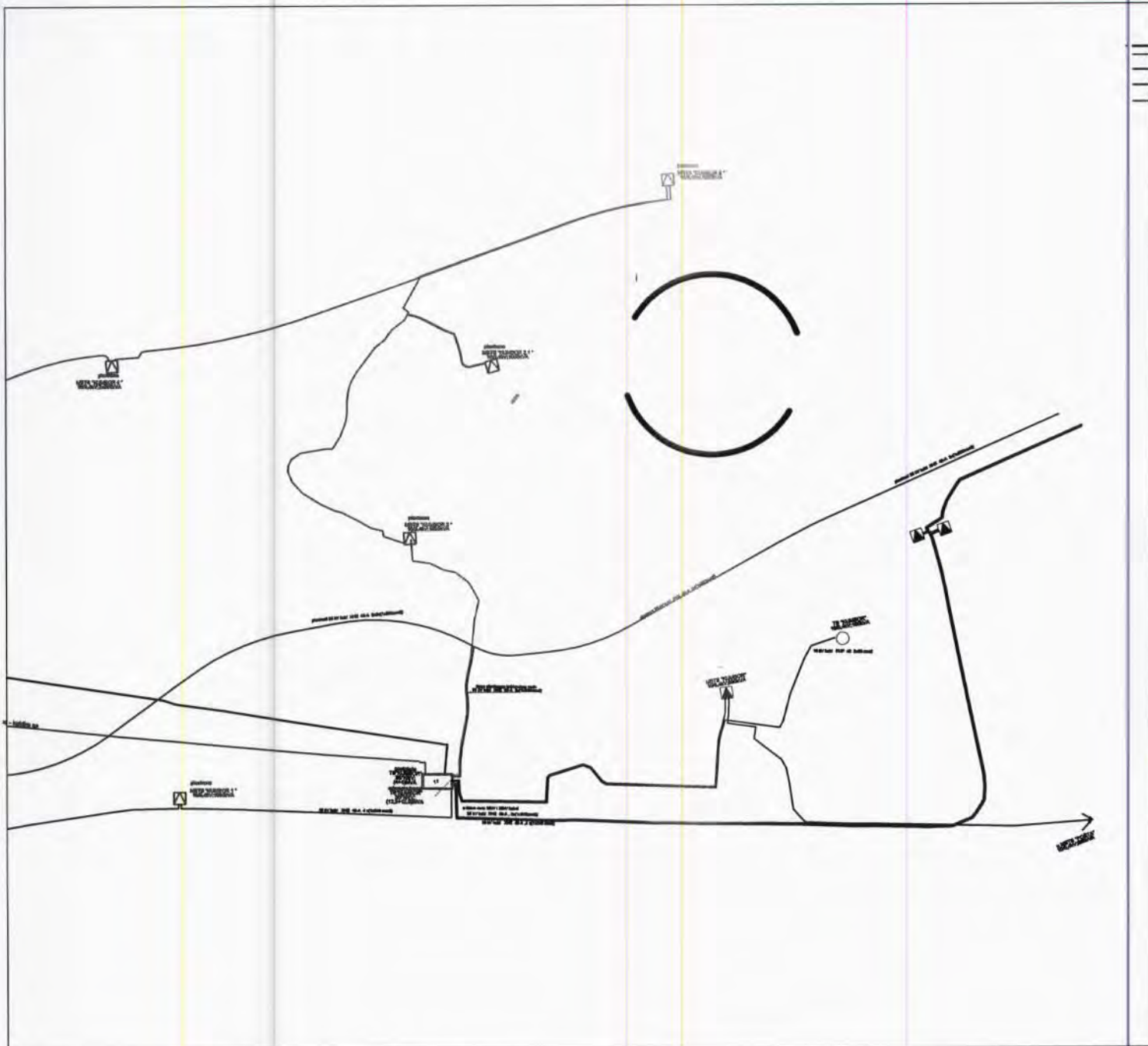
pej.arh.Baković Lidija, dipl.ing.



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA  
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

soob.	karakteristični poprečni profil
A	
B, TF	
C, L, E G, F	
TD, SP, FY, TG, TW, L, Q	
RU, RL, RA, TU, TZ, F	
SA, SB, SE, SL, SV, SW, SZ, Z	





dio kat.parcela br. 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići

UP 235

### 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, 22.11.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

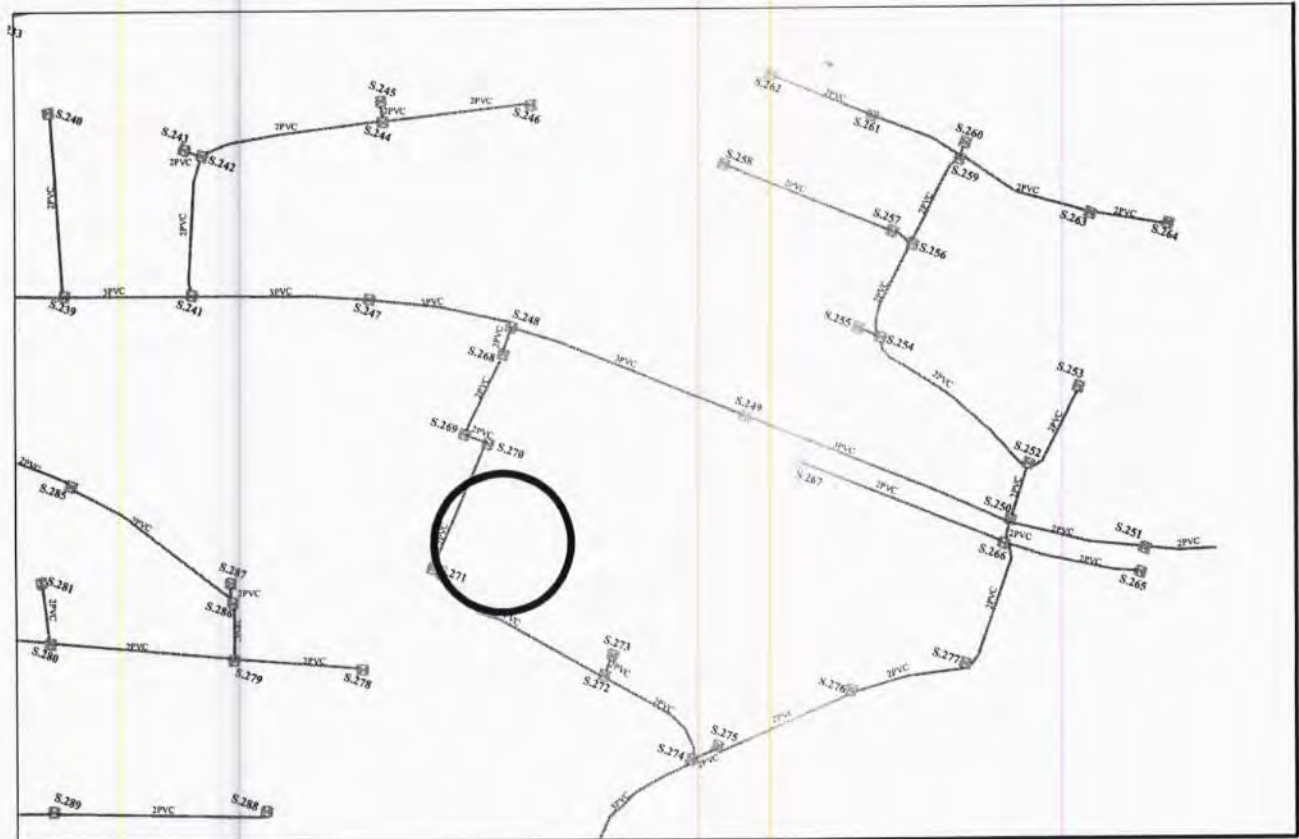
pej. arh. Lidija Baković, dip.ing.





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

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



dio kat.parcela br. 684 i 685/1 sve K.O.Đenovići

UP 235

	PLANIRANI TK ČVOR - RSS KUMBOR 2
	PLANIRANO TK OKNO
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA
S.1, ..., 446	OZNAKA PLANIRANOG TK OKNA-ŠAHTA
S(6.4.3.2) PVC	BROJ PVC CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

U Herceg Novom, 22.11.2019..god.

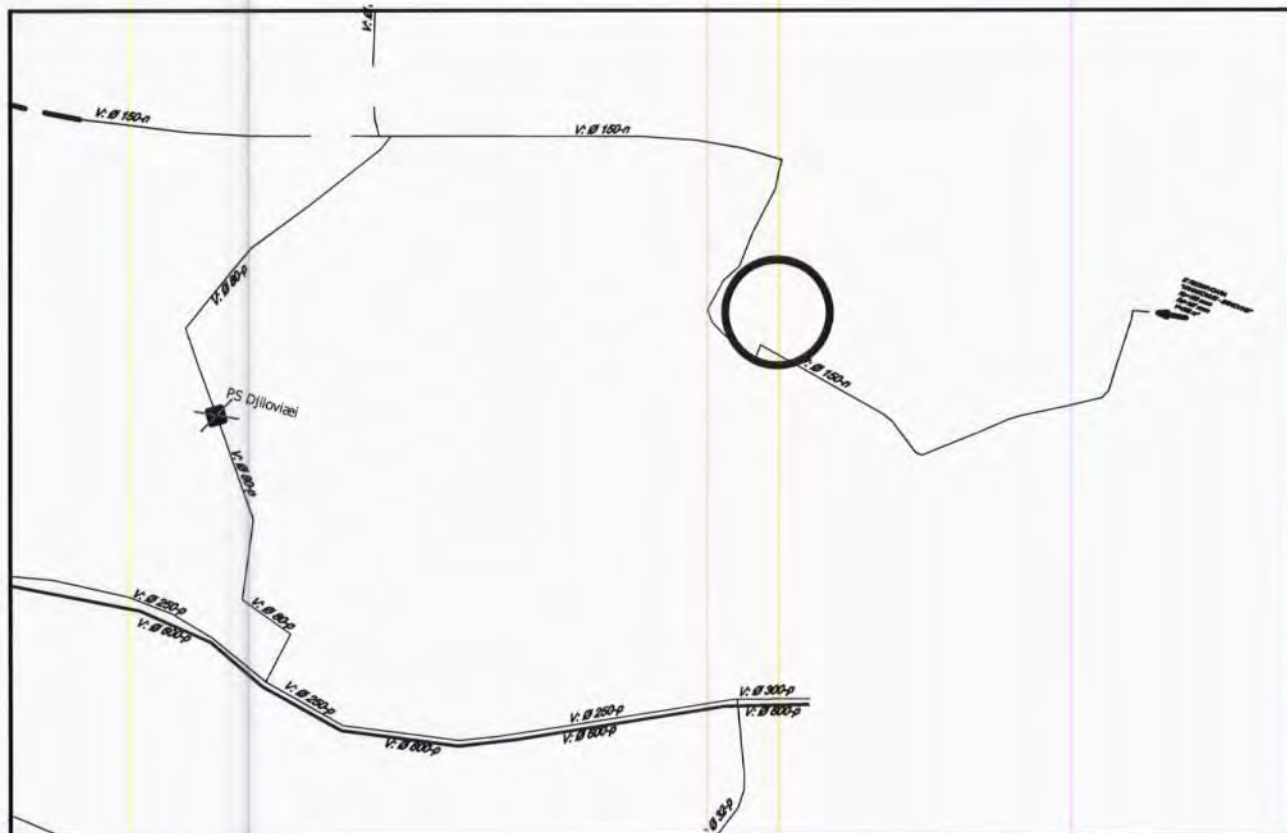
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,  
*Lidija Bajović*  
pej.arh. Lidija Bajović, dip. ing





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

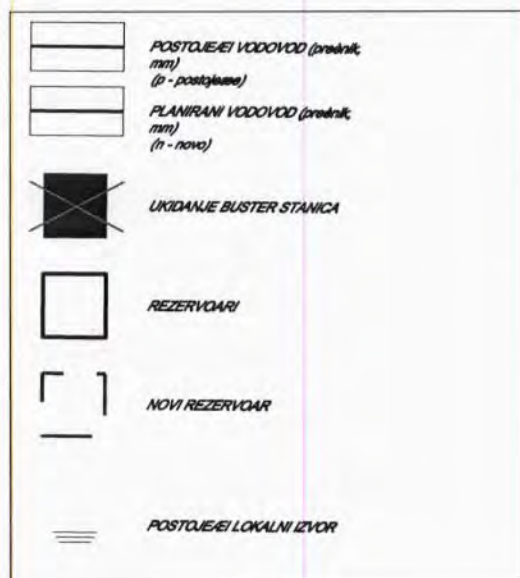
List br. 21: Hidrosistemi- Snadbjevanje vodom-planirano stanje



dio kat.parcela br. 684 i 685/1 sve K.O. Đenovići  
UP 235

U Herceg Novom, 22.11.2019.god.

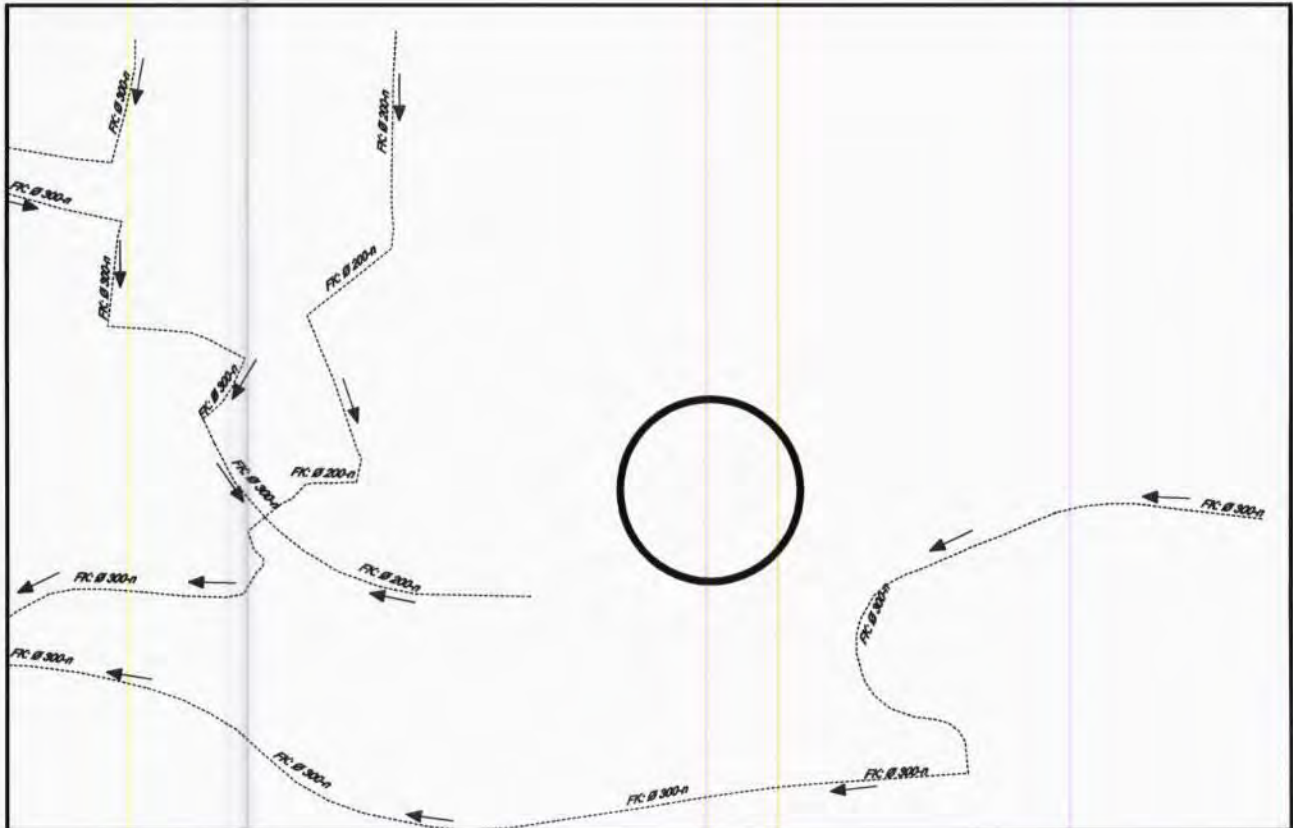
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,  
*Lidija Baković*  
pej.arh., Lidija Baković, dip. ing





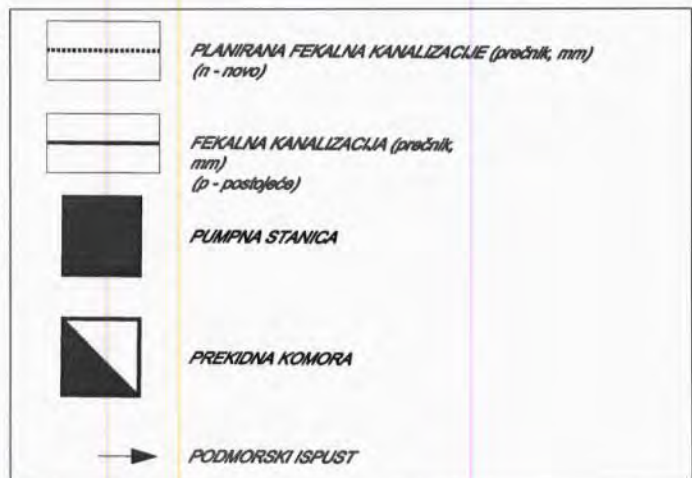
Izvod iz DUP-a "Kumbor" ("Sl.list CG o.p." br. 36/13)  
Broj predmeta: 02-3-350-1133/2019

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



dio kat. parcela br. 684 i 685 sve K. O. Đenovići

UP 235



U Herceg Novom, 22.11.2019.god.

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

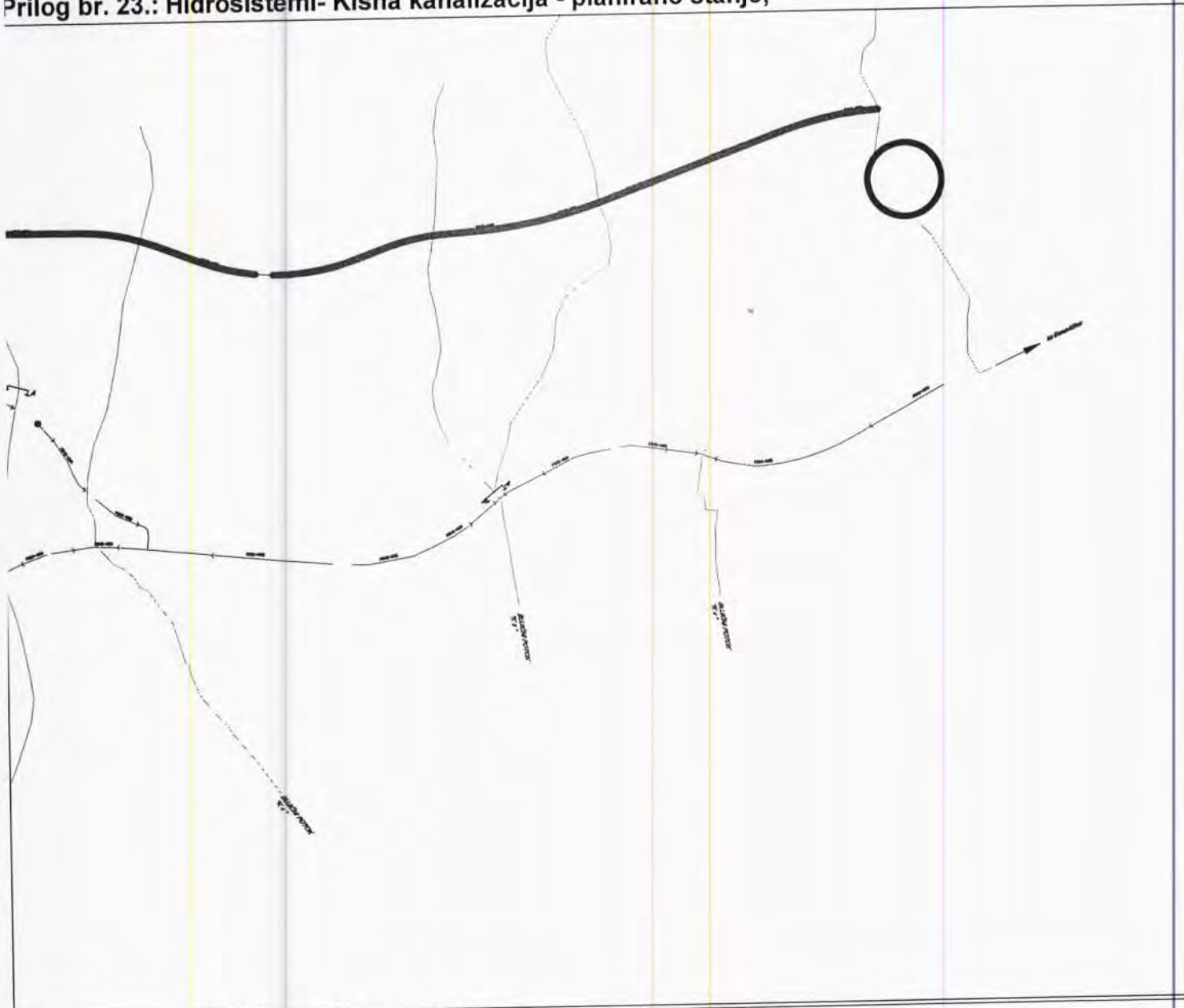




zvod iz DUP-a "KUMBOR" ("SI.list CG op.pr.", br. 36/13)

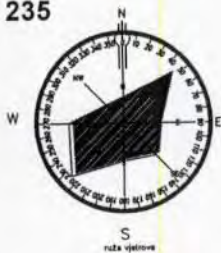
Broj: 02-3-350-UP I-1133/2019

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



dio kat. parcela br.684 i 685/1 sve K. O. Đenovići

UP 235



U Herceg Novom, 22.11.2019.

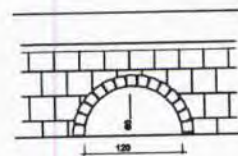
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

pej.arh. Lidija Baković, dipl.ing.

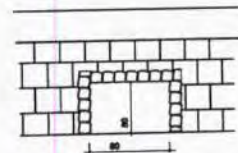


KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K4  
BUJIČNI POTOK

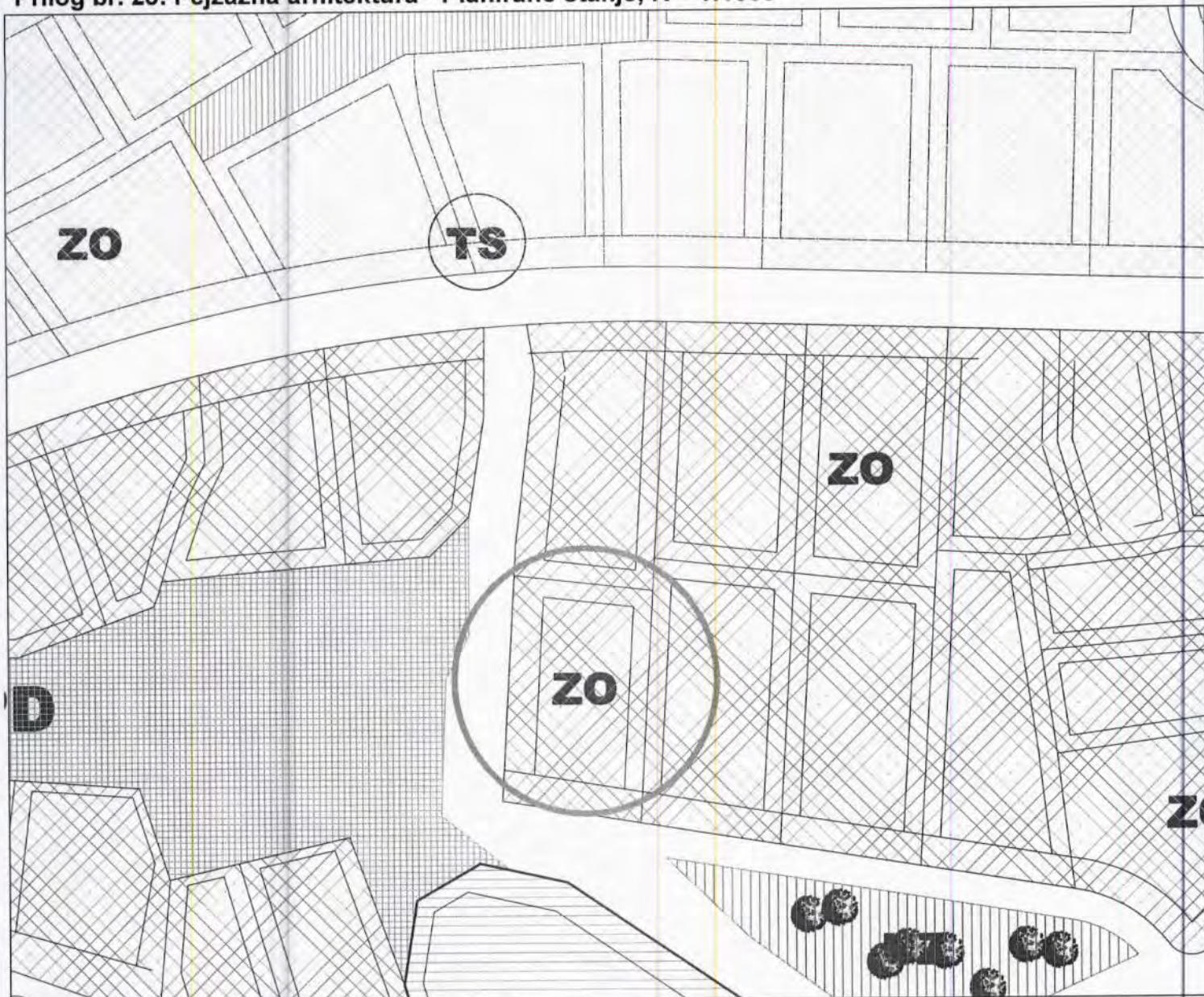


A-A  
BUJIČNI POTOK



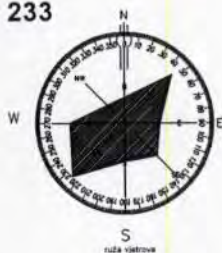
KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA NOVIH KANALA  
POGLEDATI PRILOG POSTOJEĆEG STANJA  
PROFILA POTOKA





kat. parcele br. 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići

UP 233



Herceg Novi, 22.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I.

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



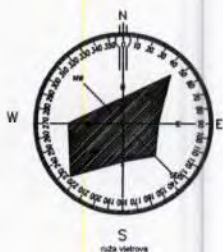
	park
	park šuma
	uređeno zelenilo
	skver
	linearno zelenilo
	zelenilo uz saobraćajnice
<b>ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA</b>	
	zelenilo stambenih objekata



**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-1133/2019**  
**Prilog br.07a: Planirana namjena površina**



dio kat.parcela br. 684 i 685/1  
 sve K.O. Đenovići



- |  |  |
|--|--|
|  | POVRŠINE NASELJA                                     |
|  | POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBLASTI      |
|  | HOTELI   |
|  | TURISTIČKA PRAKTIKA                                  |
|  | ODMARALIŠTA I KAMPOVI                                |
|  | ETNO SMOLE   |
|  | UGOSTITELJSKO  |
|  | POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU                 |
|  | POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE                     |
|  | DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE                        |
|  | ŠUME   |
|  | POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA                    |
|  | POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA                         |
|  | POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI       |
|  | OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KANJONI...) |

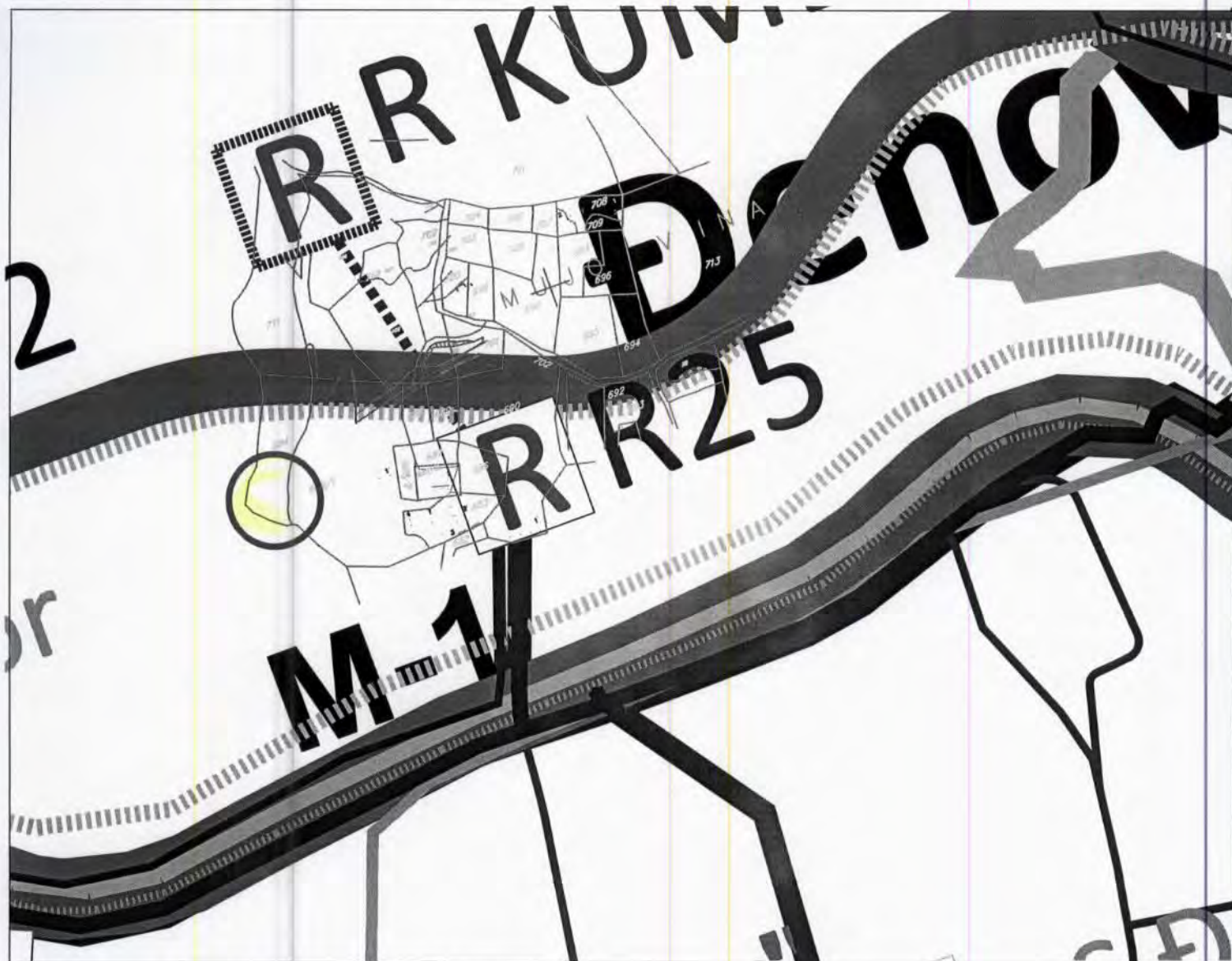
U Herceg Novom, 22.11.2019.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA**

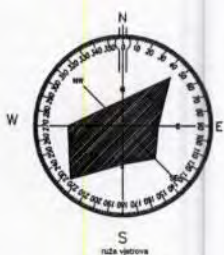
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.







dio kat. parcela broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići



Herceg Novi, 22.11.2019.

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



### ELEKTRONERGETSKA INFRASTRUKTURA:

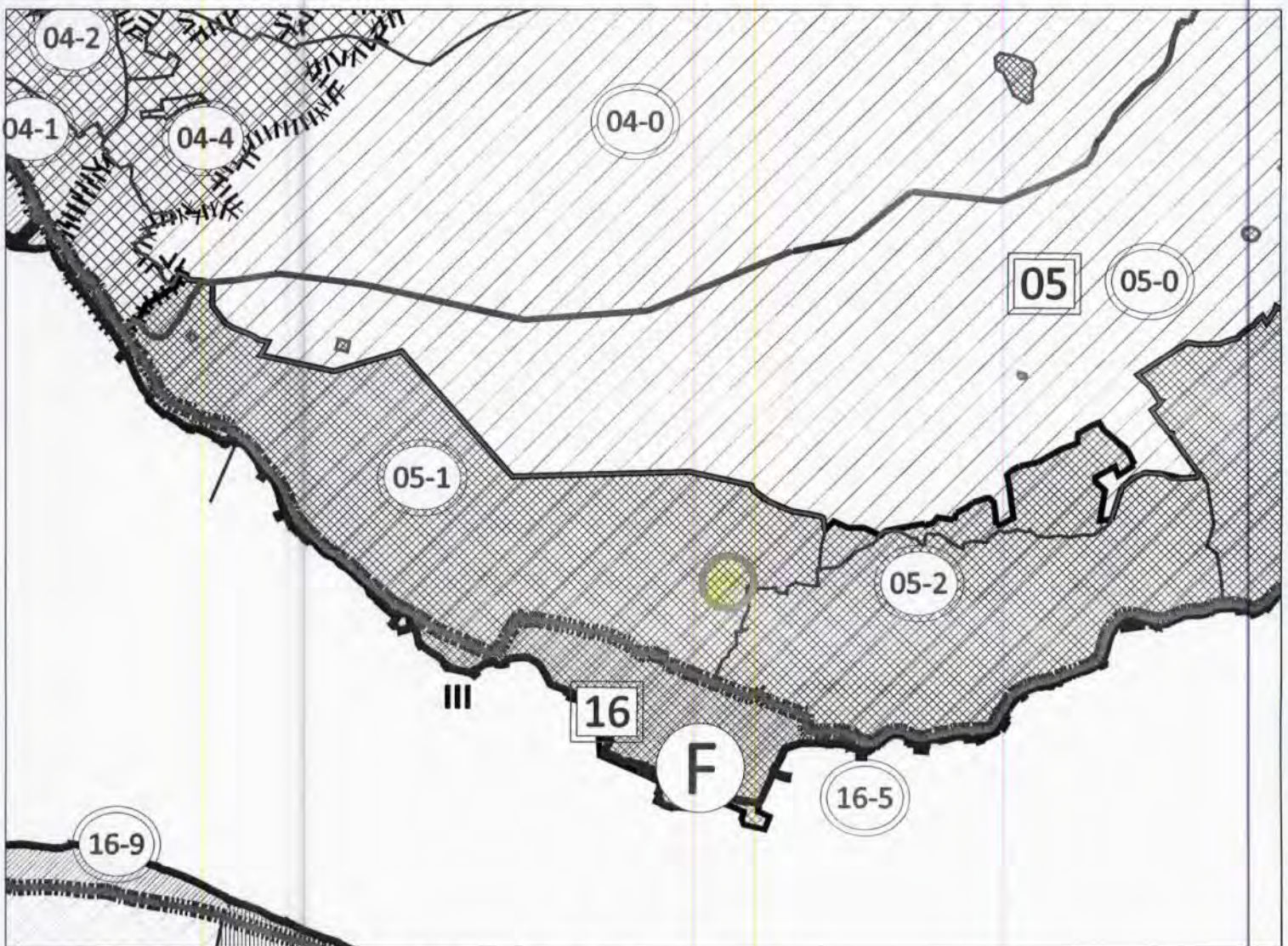
-  POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV
-  PLANIRANI DALEKOVOD 110kV
-  POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV
-  PLANIRANI DALEKOVOD 35kV
-  POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
-  PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
-  ZAŠTITNI KORIDOR ZA DV 110kV



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

Broj: 02-3-350-UPI-1133/2019

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

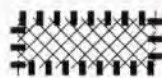


dio kat .parcela broj 684 i 685/1 sve K. O. Đenovići

PLANSKA JEDINICA  
"05-1" - "KUMBOR"



### TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

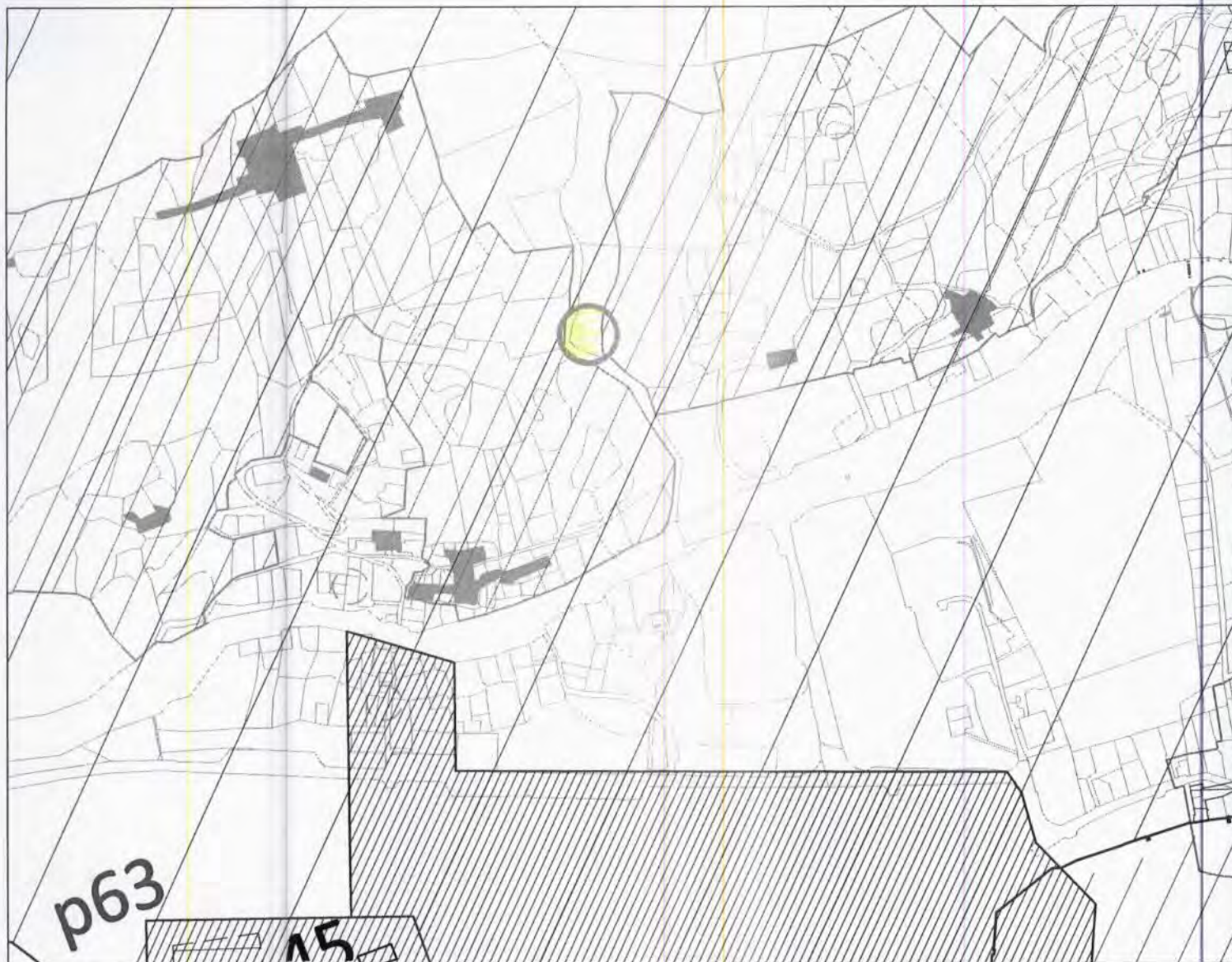
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



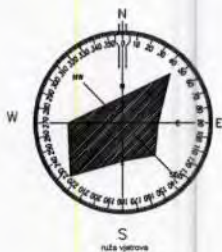


Izvod iz PUP OHN ("Sl.list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

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



dio katastarskih parcela br. 684 i 685/1 sve K.O. Đenovići



Herceg Novi, 22.11.2019.

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



	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 građevine srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog pejzaža
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
	Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa i očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture