



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

PRAVNI OSNOV

DUP « KUMBOR »

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

**Sekretarijat za lokalnu samoupravu Opštine
Herceg - Novi**

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 26.11.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-1152/2019
Herceg Novi, 26.11.2019. 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 podnijetog zahtjeva Sekretarijata za lokalnu samoupravu Opštine Herceg - Novi 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 $< 10^\circ$, S+P+1 ili S+P+Pk na terenu nagiba $10^\circ-20^\circ$ i 2S+P+2 ili 2S+P na terenu nagiba $> 20^\circ$, na lokaciji: urbanistička parcela **UP 250** koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj **690** K. O. Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » KUMBOR « (»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Sekretarijat za lokalnu samoupravu Opštine Herceg – Novi (Trg Maršala Tita br.2.)
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 24.10.2019. godine, pod brojem.: 02-3-350-UP I-1152 / 2019,

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti** dostavljeni u prilogu inicijalnog zahtjeva dana 24.10.2019.godine i to:
 - **Kopija plana za kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići u Herceg Novom, R-1-2500**, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 943/2019 od 25.09.2019. godine u formi fotokopije:
 - **Izvod lista nepokretnosti za kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići u Herceg Novom, br. 97 za K.O. Đenovići**, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-16379/2019 od 27.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1, a Opština Herceg – Novi sa pravom raspolaganja u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 690 K.O. Đenovići, u ukupnoj površini od 5322,0 m², od čega u naravi pašnjak 2. klase površine 5098 m² i hidrograđevinski i vodoprivredni objekti površine 224 m², sa upisom tereta i ograničenja na navedene obje površine u zabeležbi upravnog spora, u formi fotokopije.
 - NAPOMENA.Oba navedena priloga izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi u formi originala nalaze se u predmetu broj 02-3-350-UPI-1129/2019 od 17.10.2019.godine, a koji se odnose na istu katastarsku parcelu broj **690** K. O.Đenovići u Herceg Novom za UP 248
- **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 lipovima građevinskog područja, R-1:25000, list br. 07c, koja upućuje u smjernicama za sprovođenje PUP-a na primjenu donesenih 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 su na predmetnoj katastarskoj parceli u dijelu iste koja ulazi u sastav predmetne UP 250 evidentirani stambeni objekat spratnosti P (prizemlje) i pomoćni objekat spratnosti P (prizemlje). Navedeni objekti nisu ucrtani u priloženoj kopiji katastarskog plana za predmetnu kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići, dok u priloženom Izvodu lista nepokretnosti za kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići u Herceg Novom, br. 97. navedeni objekti nisu upisani i dati numeracijom. Evidentiran je isključivo u evidenciji gore navedeni katastarski priloga objekat hidrograđevine i vodoprivrede br. 1 (u grafičkom prilogu plana oznake Rz) koji se nalazi na krajnjem južnom dijelu predmetne kat. parcele koja nije u zahvatu predmetne UP 250.

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 m²**,
 - Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od **1000 m²**

- > Površina urbanističke parcele **UP 250** iznosi **P = 793,00 m²**, 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 250 i njene građevinske linije, datim u tekstualnom dijelu plana KNJIGA II - *Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2, strane 81. i 82.*)

	UP 250	P = 793 m ²	BRGP = 500 m ²
1.	y = 6549965.5102		x = 4699648.5759
2.	y = 6549967.8084		x = 4699651.7311
3.	y = 6549972.5081		x = 4699665.7006
8.	y = 6549945.9728		x = 4699676.2935
9.	y = 6549939.6000		x = 4699660.3300
10.	y = 6549931.0296		x = 4699541.8119
11.	y = 6549942.2049		x = 4699644.9200
12.	y = 6549951.2195		x = 4699646.4854
13.	y = 6549961.8191		x = 4699647.3060
Koordinatne tačke građevinske linije			
I	y = 6549940.4163		x = 4699654.2832
II	y = 6549949.3477		x = 4699651.2784
III	y = 6549962.7334		x = 4699652.3269

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

*Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2, strana 81., precizirana je bruto građevinska površina objekta **BRGP = 500 m²** na urbanističkoj parceli oznake UP 248, dok je tekstualnim dijelom istog plana - **KNJIGA I** - u poglavlju 5.4.2. Stanovanje male gustine SMG - 2 - porodično stanovanje sa djelatnostima, strana 81. definisana za navedenu zonu maksimalna bruto građevinska površina objekta **BRGP = 300 m²**.*

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 300m² u KNJIZI I i da treba da stoji u istoj za predmetnu zonu namjene da je maksimalna bruto površina objekta 500 m².

*Prema gore navedenim tabelarnim podacima koordinatnih tačaka građevinske linije za UP 250 iz KNJIGE II navedene su tačke I, II i III, dok je uvidom u grafički prilog planiranog stanja plana- *Plan parcelacije i regulacije, R-1:1000, list br. 9.* utvrđeno da su za UP 250 definisane I, II, III i IV koordinatne tačke građevinske linije*

- > Shodno gore iznijetim navodima za UP 250 utvrđuje se da predmetna lokacija koju definiše navedena urb. parcela odgovara dijelu katastarske parcele broj 690 K.O. Đenovići, sa tabelarnim podacima u KNJIZI II tekstualnog dijela plana - *Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela, zona z2, strane 81 i 82.*

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, II, III i IV označenim na grafičkom prilogu lista plana 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 zgrada 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 zatom 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, 44/18, 63/18, 11/19))

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 250 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 rekultivirati, 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 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 – lavorika, 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, Camellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. – bušini, Agave americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora coccinea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumanin, 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. "pižulji", pločnici i dr.). Predvidjeti obnovu obradivih terasastih imanja sa ogradnim i potpomnim 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, uslijed 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 - - dolcima), te su za predmetnu izgradnju zatraženi konzervatorski uslovi koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore P.J. Kotor, a čije je Rješenje br. UP/I - 05-592/109 od 19.11.2019.godine sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova

• 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 i na sajtu Opštine Herceg Novi 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 250, obezbjeđen je prema DUP-u "KUMBOR" preko kolsko-pješačke saobraćajnice sa dvostranim trotoarom sa jugoistočne strane, kao i sa kolsko pješačke površine sa istočne strane (prema grafičkim priložima planiranog stanja predmetnog plana br. 10. i 11. *Saobraćajno rješenje - Plan regulacije i Plan nivelacije, R-1:1000*). Pristup sa javne površine predmetnoj lokaciji definisan je regulacijom prema istim pozicijom definisanih koordinatnih tačaka I, II, III i IV građevinske linije iz navedenog grafičkog priloga plana.
- Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokanog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom imaju obezbjeđen 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 m², na svakih 50 m² 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 vršiće se u okviru vlasničkih 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 i sajtu Opštine Herceg Novi 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 UP 250 nalazi u KATEGORJI IIIc za koju važi:

Litološki opis	blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobina (, krečnjačka breča, , oštrougaona zrna vezana krečnjačkom ili laporovitom glinom (E, O), s1)	
Nagib terena	10° - 20°	
Dubina do vode	1,5 do 4,0 m	
Stabilnost terena	<u>Uslovno stabilan teren</u> (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 ²	
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 slijezanja. 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

krućost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greĊa sa stubovima konstrukcije.

- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz poĊdržavanje vaŹećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIĆKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanistićkog projekta.

URBANISTIĆKO TEHNIĆKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŹE I URBANISTIĆKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanistićke parcele: UP 250** (koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 690 K. O. Źenovići u Herceġ Novom)
- **Površina urbanistićke parcele: $P = 793,00 \text{ m}^2$**
- **Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4** (za zonu SMG-2)
- **Maksimalni indeks izgraĊenosti: 0.8** (za zonu SMG-2)

* **Indeks zauzetosti (pokrivenosti)** je kolićnik izgraĊene površine poĊ objektima i ukupne površine jedinice graĊevinskog zemljišta (parcele, lokacije, zone) (ćlan 5. stav 1. taćka 9. Zakona o planiranju prostora i izgraĊnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18))

* **Indeks izgraĊenosti** je kolićnik bruto graĊevinske površine objekata i ukupne površine jedinice graĊevinskog zemljišta (lokacije, bloka, zone) (ćlan 5. stav 1. taćka 8. Zakona o planiranju prostora i izgraĊnji objekata („Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18 i 63/18))

* **Obraćun površina i zapremine** zgrada potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o naćinu obraćuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG”, br. 60/18).

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

objekti na terenu nagiba $<10^\circ$		P+1 ili P+Pk
na terenu nagiba $10^\circ - 20^\circ$		S+P+1 ili S+P+Pk
na terenu nagiba $>20^\circ$		2S+P

broj podrumskih etaŹa je neogranićen.

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina proćelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaŹa):
 - 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 konaćno zaravnatog i ureĊenog terena na njegovom najniŹem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.
- Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konaćno zaravnatog i ureĊenog terena (uz objekat) na njegovom najniŹem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca se u ovom Planu smatra kota donje ivice krovnog vijenca objekta
- Zabranjeno je smanjivanjem meĊuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzita stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.
- U strukturi etaŹa, podrum moŹe imati jednu ili više etaŹa, broj suterenskih etaŹa se odreĊuje prema nagibu terena, na kojem se objekat gradi, prizemlje takoĊe moŹe imati samo jednu etaŹu, potkrovlje moŹe imati samo jednu etaŹu koja moŹe biti smaknuta, a broj spratova se odreĊuje prema urbanistićkim 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 m², na svakih 50 m² 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 koljski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele – lokacije, po normativu 1.4 parking mjesta po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60 m² 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 potpunim 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 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 svijetlom širinom rampe do 3,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za koljski 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 na 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, taj 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 izgrađenosti 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 izgrađenosti 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 gabantom (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 slijezanja.
- **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 prozor.

- **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 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 gabari objekata, oblikovanje fasada i krovišta, 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 $v=40-60\text{cm}$ 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 i 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 ogradbi 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. list CG", o.prop. br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaopnske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog Plana, 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 inspekcijском 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 struktura 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 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 250 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 890 K.O. Đenovići u Herceg Novom zatraženi su od »VODOVOD I KANALIZACIJA« d.o.o. iz Herceg - Novog od strane ovog Sekretarijata dana 25.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1152/2019. Odgovor na predmetni zahtjev nadležna služba je dostavila ovom Sekretarijatu dana 05.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UPI-1152/2019-1/1 (broj 02-3706/19 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 30.10.2019.godine broj 02-3-350-UPI-1152/2019, 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 31.10.2019.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 25.11.2019.godine pod brojem 02-3-350-UP1-1152/2019-1/2 (broj UP/1-05-592/2019 od 19.11.2019.godine).

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti** dostavljeni u prilogu inicijalnog zahtjeva dana 24.10.2019.godine i to:
 - Kopija plana za kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići u Herceg Novom, R-1:2500, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 943/2019 od 25.09.2019. godine;
 - Izvod lista nepokretnosti za kat. parcelu broj 690 K. O.Đenovići u Herceg Novom, br. 97 za K.O. Đenovići, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj 109-956-16379/2019 od 27.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Črna Gora upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1, a Opština Herceg – Novi sa pravom raspolaganja u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 690 K.O. Đenovići, u ukupnoj površini od 5322,0 m², od čega u naravi pašnjak 2. klase površine 5098 m² i hidrograđevinski i vodoprivredni objekti površine 224 m², sa upisom tereta i ograničenja na navedene obje površine u zabeležbi upravnog spora.

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 Velaš dipl.ing.geod.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhiv.



A ZA NEKRETNINE

OPĆINSKA JEDINICA HERCEG NOVI

broj: 109-956-16379/2019
datum: 27.09.2019
O: BENOVIĆI

a osnovu člana 173 Zakona o državnom premerju i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 32/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe 02-7-46-35/2019 daje se

LIST NEPOKRETNOSTI 97 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Patent ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov vlasništva	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
690			6/36			Pašnjak 2. klase VIŠE OSNOVA		3028	1/10
690			36			Hidrograđ. i vodostaj objekti VIŠE OSNOVA		254	0/14
Ukupno:								5522	3,06

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Olim prava
000001206022	CRNA GORA u Podgorici - Poljica	Svojna	1/1
6192000617447	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Kancelarije	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
690				1	Pašnjak 2. klase	15/03/2018 11/17	Zabilježba spora ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA POKRENUTOG PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE POD BROJEM U.P.R. 1040/2018 DANA 20/02/2018 GOD PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJEŠENJE MINIST. FINANSIJA CRNE GORE BR.07-2-371/2016 OD 16.01.2018 GOD.
690				1	Hidrograđ. i vodostaj objekti	15/03/2018 01/17	Zabilježba spora ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA POKRENUTOG PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE POD BROJEM U.P.R. 1040/2018 DANA 20/02/2018 GOD PO TUŽBI OPŠTINE HERCEG NOVI NA RJEŠENJE MINIST. FINANSIJA CRNE GORE BR.07-2-371/2016 OD 16.01.2018 GOD.

uplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata aknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premerju 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).

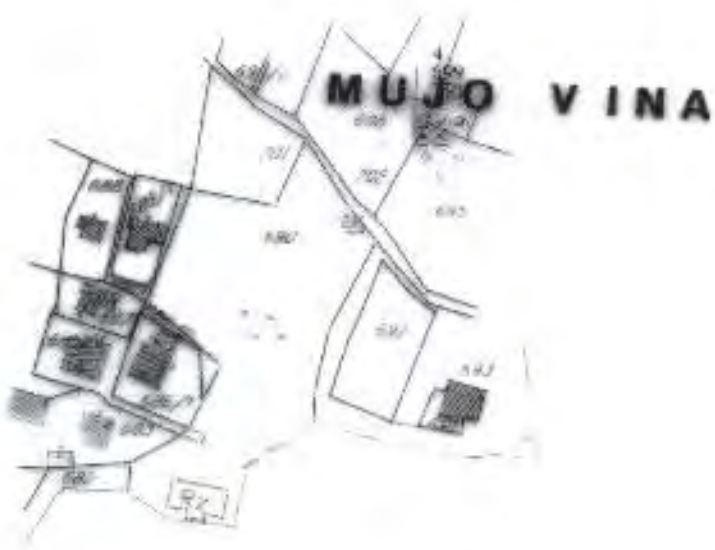
Datum i vrijeme: 27.09.2019, 11:27:00



Notar:
Mirjana Benović
BENOVIĆI MIRJANA

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:2500



4
000
500
1000

4
000
500
1000

4
000
500
1000

БД из дигиталног плана
бдк:



Дујана Стрелат

Lidija

VODOVOD I

IZ OBLASTI
 1. ZA PROJEKTOVANJE I
 2. ZA IZGRADNJU I
 3. ZA ODRŽAVANJE I
 4. ZA REKONSTRUKCIJU I
 5. ZA RAZVOJ I
 6. ZA ODRŽAVANJE I
 7. ZA REKONSTRUKCIJU I
 8. ZA RAZVOJ I

IZ OBLASTI
 1. ZA PROJEKTOVANJE I
 2. ZA IZGRADNJU I
 3. ZA ODRŽAVANJE I
 4. ZA REKONSTRUKCIJU I
 5. ZA RAZVOJ I
 6. ZA ODRŽAVANJE I
 7. ZA REKONSTRUKCIJU I
 8. ZA RAZVOJ I

OPŠTINA GORA
 OPŠTINA HERCEG NOVI
 NEDELJANO

05-11-2019

02-3-350-UP1-1152/2019-1/1			
----------------------------	--	--	--

Broj: 02-3706/19
 Herceg Novi, 04.11.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 SEKRETARIJAT ZA LOKALNU SAMOUPRAVU OPŠTINE
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3706/19 od 28.10.2019.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 250 koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 690 k.o. Denovići, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-1152/2019 od 25.10.2019.god. konstatuje se:

- Na predmetnoj lokaciji ne postoji uslovi za priključenje objekta na gradska vodovodna i kanalizaciona infrastrukturu.

ZGPRIMORNO
 06. 11. 2019
 [Signature]

- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
 - tehničkoj službi
 - arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži
 [Signature]
 Miroslav Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac
 [Signature]
 Miroslav Stojanović
 dipl.ing.građ.

[Signature]
 Direktor
 "VODOVOD I
 KANALIZACIJA"
 [Signature]
 Miroslav Đoklešić
 dipl.ing.građ.

- U okviru uređenja terena, u mogućoj mjeri, predvidjeti očuvanje ambijentalnih karakteristika predmetne parcele (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, podzide i sl.) ili planirati manje obradive površine,
- Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije)
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi - akt broj UP/I-05-592/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 250 koja se sastoji od dijela kat. parcela br. 690, KO Kumbor, u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi, nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Nacrt 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. Prostor 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 (tunzari – 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.

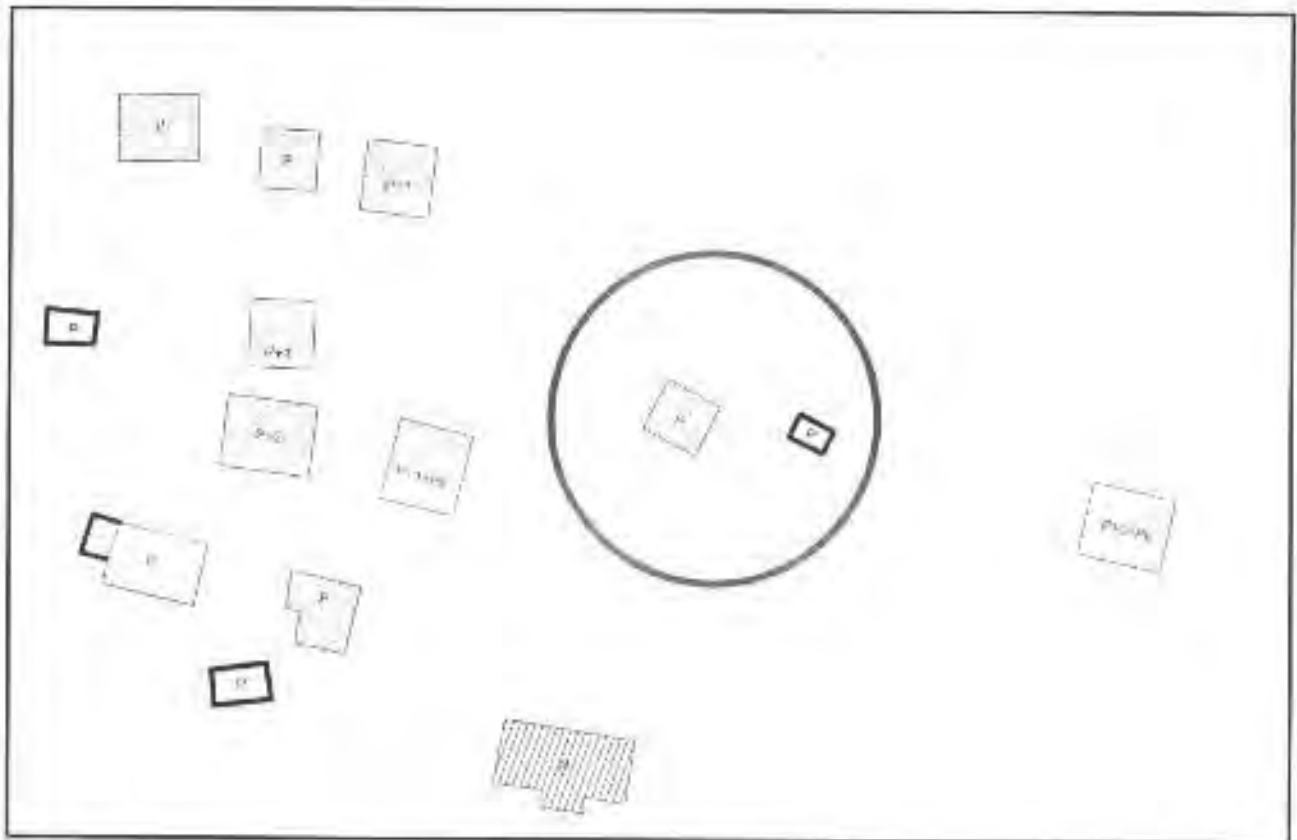
DIREKTOR

dip. Ing. arh. Božidar Božović



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

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



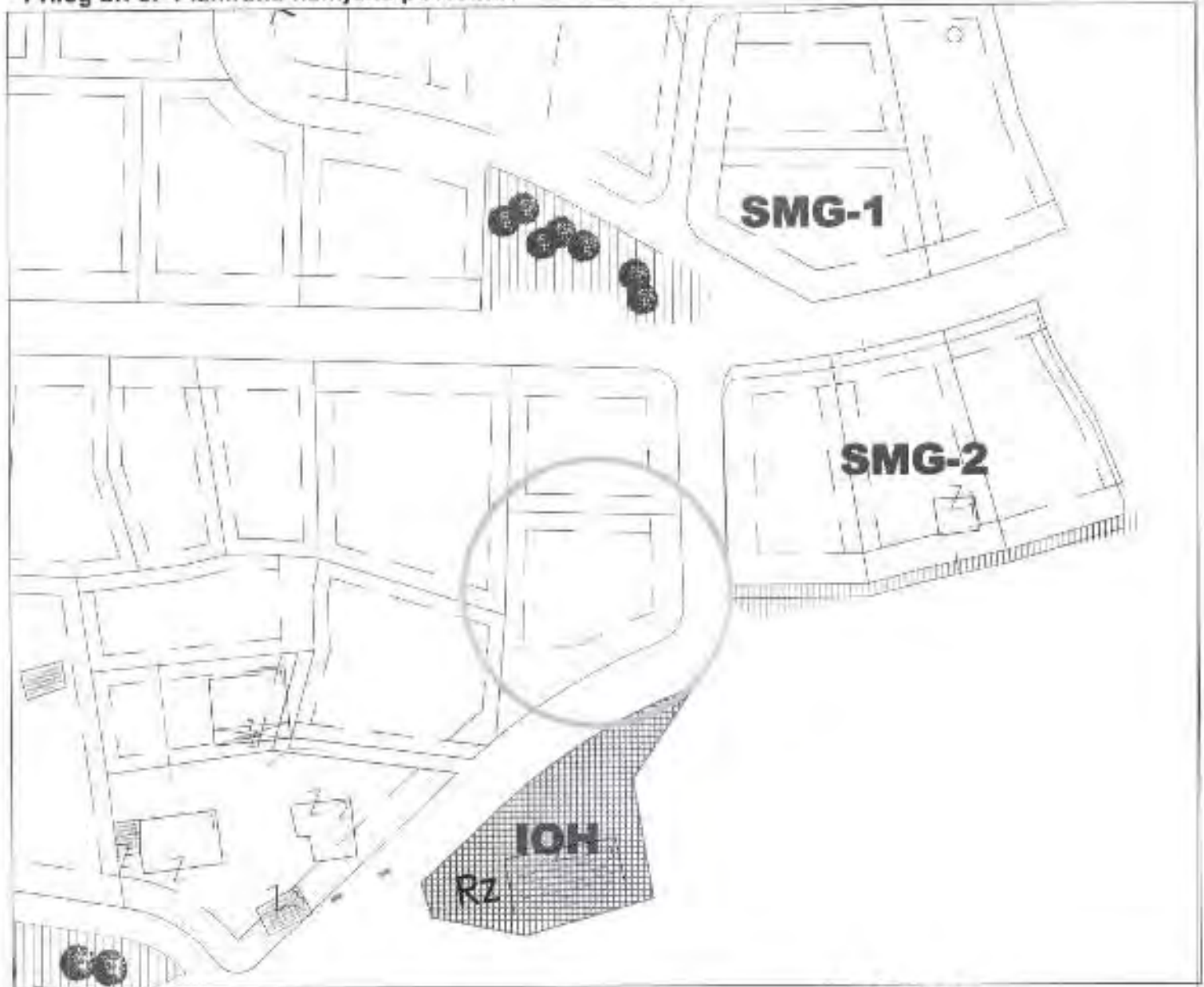
- dio kat.parcele .br. 690 K.O.Đenovići

U Herceg Novom, 26.11.2019.god.

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



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



- dio katastarske parcele broj 690 K. O. Đenovići
- UP 250

LEGENDA

STANOVANJE

SMG-1 stanovanje niske gustine - porodici

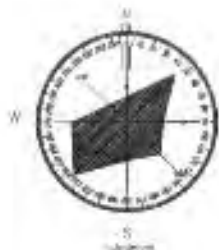
SMG-2 stanovanje male gustine

SS-1 stanovanje srednje gustine

SS-2 stanovanje srednje gustine

SV stanovanje veće gustine

T1 hoteli, apart hoteli



Herceg Novi, 26.11.2019

SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej.arh. Lidija Baković, dlp. ing.



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

List 9: Plan parcelacije iz 3d map,



- dio katastarske parcele br 690 K, O Đenovići
- UP 250

U Herceg Novom, 26.11.2019.god

SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



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

Prilog br.10: Plan regulacije iz 3d map,



dio katastarske parcele broj 690 K. O. Đenovići

UP 250

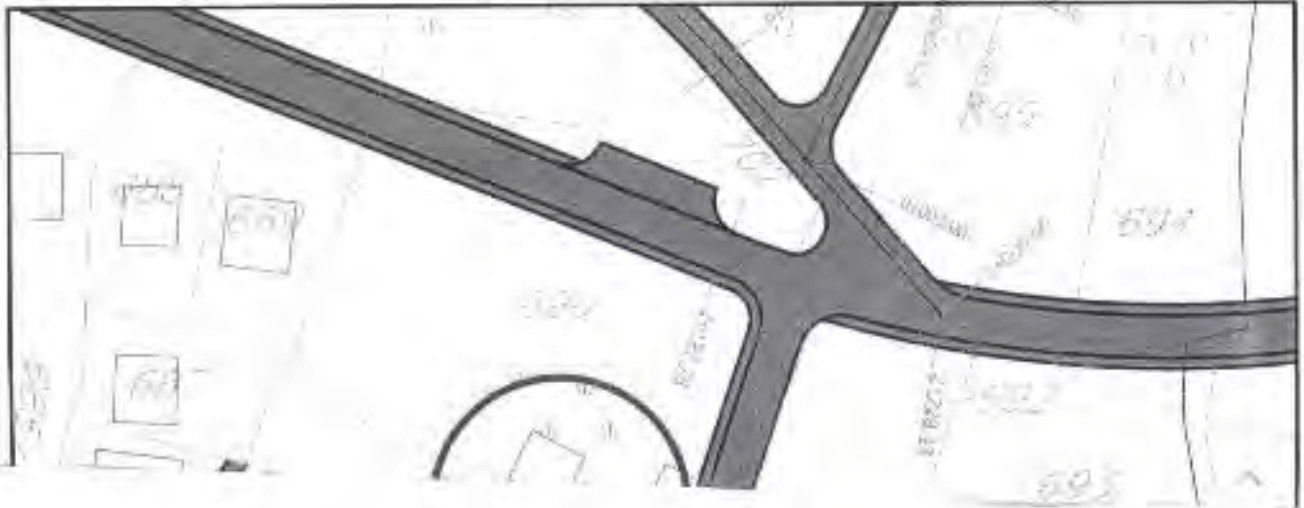
U Herceg Novom, 26.11.2019.god.

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



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

Prilog br. 11: Plan nivelacije, R-1:1000



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

OPŠTINA

Područna jedinica, Kotor

25-11-2019

Opis posla	
Broj	Godina
02-3-350-UPI-1152/2019-1/2	

Lidija

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

Br:UP/I-05-592/2019

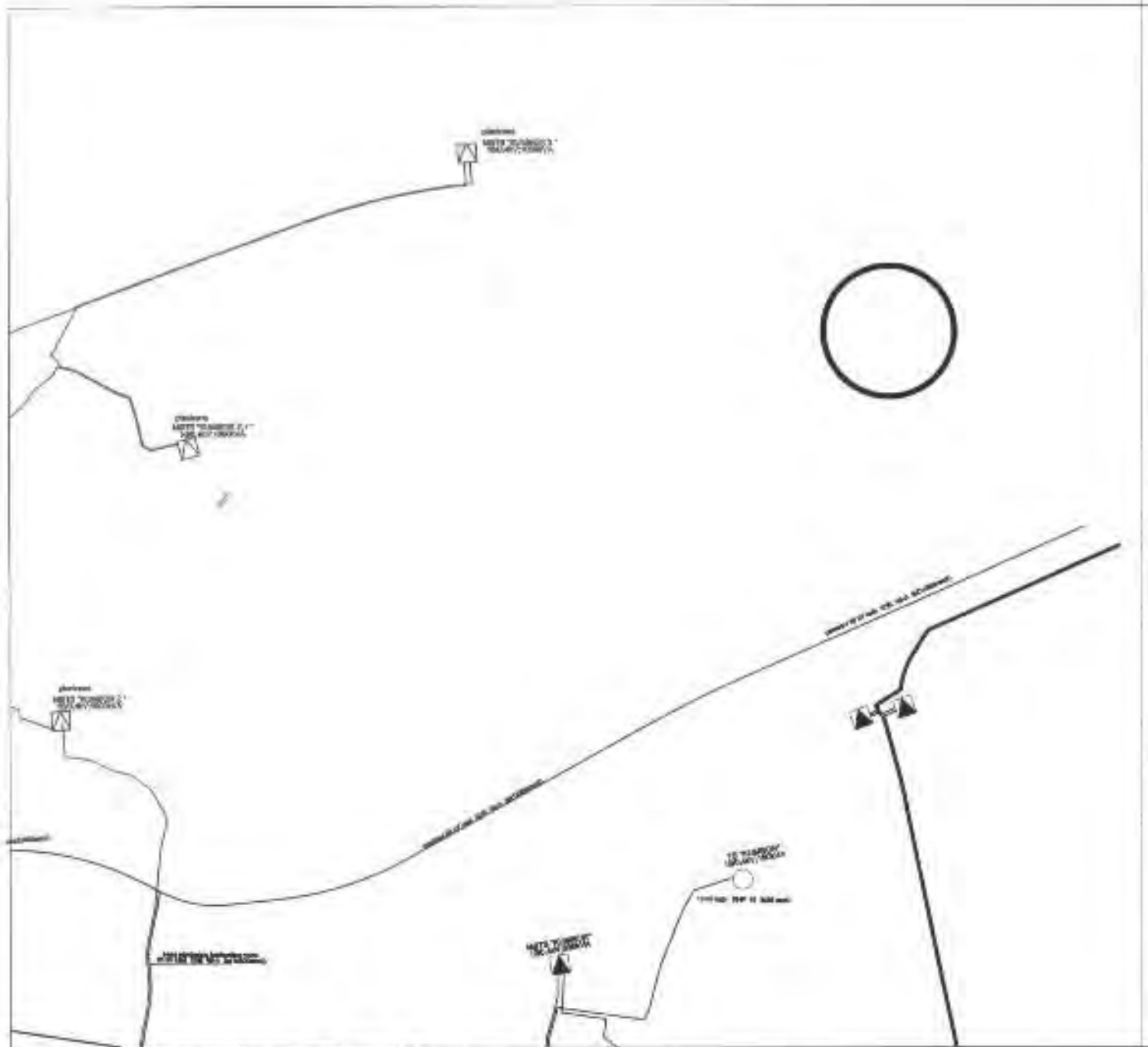
19. novembar, 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-592/2019-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 250 koja se sastoji od dijela kat. parcela br. 690, 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 potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 250 koja se sastoji od dijela kat. parcela br. 690, KO K...

Prilog br. 14: Elektroenergetika - postojeće i planirano stanje



dio katastarske parcele br. 690 K. O. Đenovići

UP 250

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, 26.11.2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

pej. arh. Lidija Baković, dip.ing.



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

List 16: Telekomunikacije - planirano stanje,



dio katastarske parcele br. 690 K. O. Đenovići

UP 25

U Herceg Novom, 26.11.2019. god.

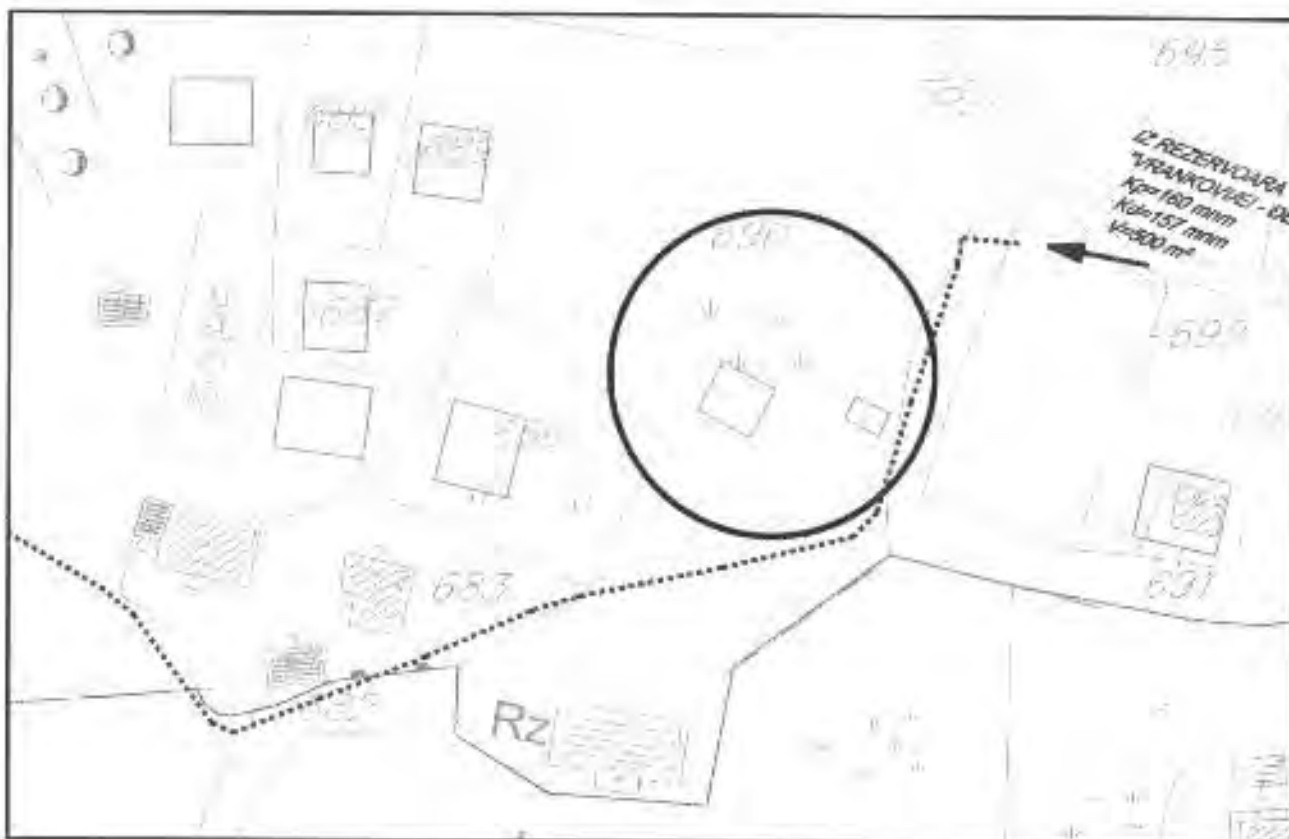
SAMOSTALNI SAVJETNIK I,

pej.arh. Lidija Baković, dip. ing



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

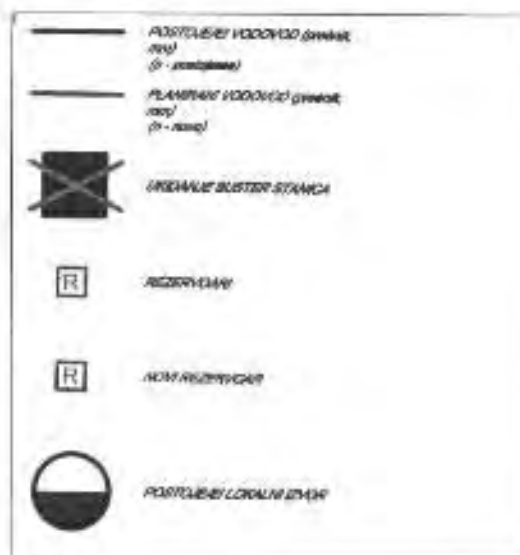
Prilog br. 21: Hidrosistemi- Snadbjevanje vodom , planirano stanje, R 1:1000



dio kat. parcele br. 690 K. O. Đenovići

UP 250

U Herceg Novom 26.11.2019.god.

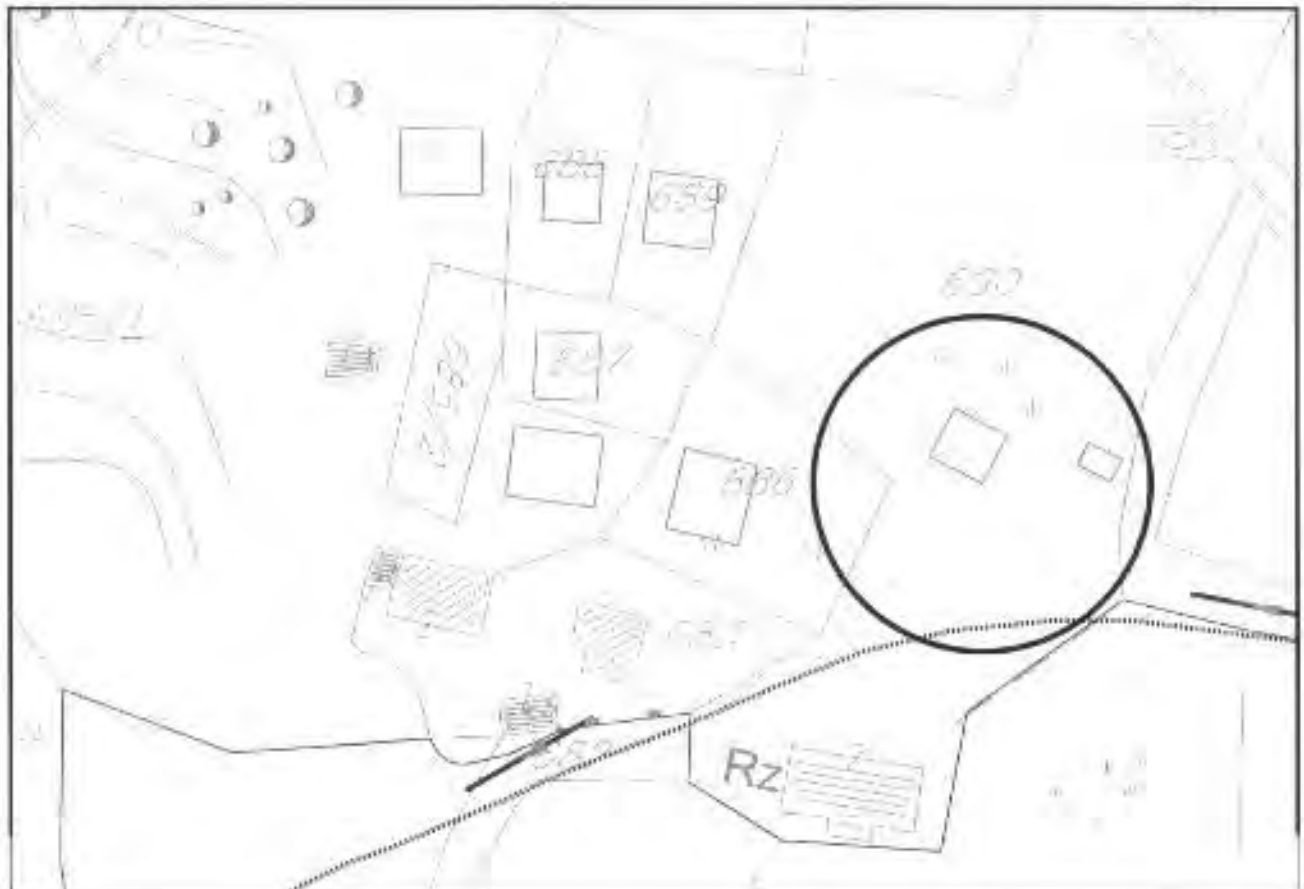


SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Lidija Baković
pej. arh. Lidija Baković, dip. Ing.



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

Prilog br. 22: Hidrosistemi-Fekalna kanalizacija ,planirano stanje, R-1:1000



dio katastarske parcele br. 690 K. O. Đenovići

UP 250

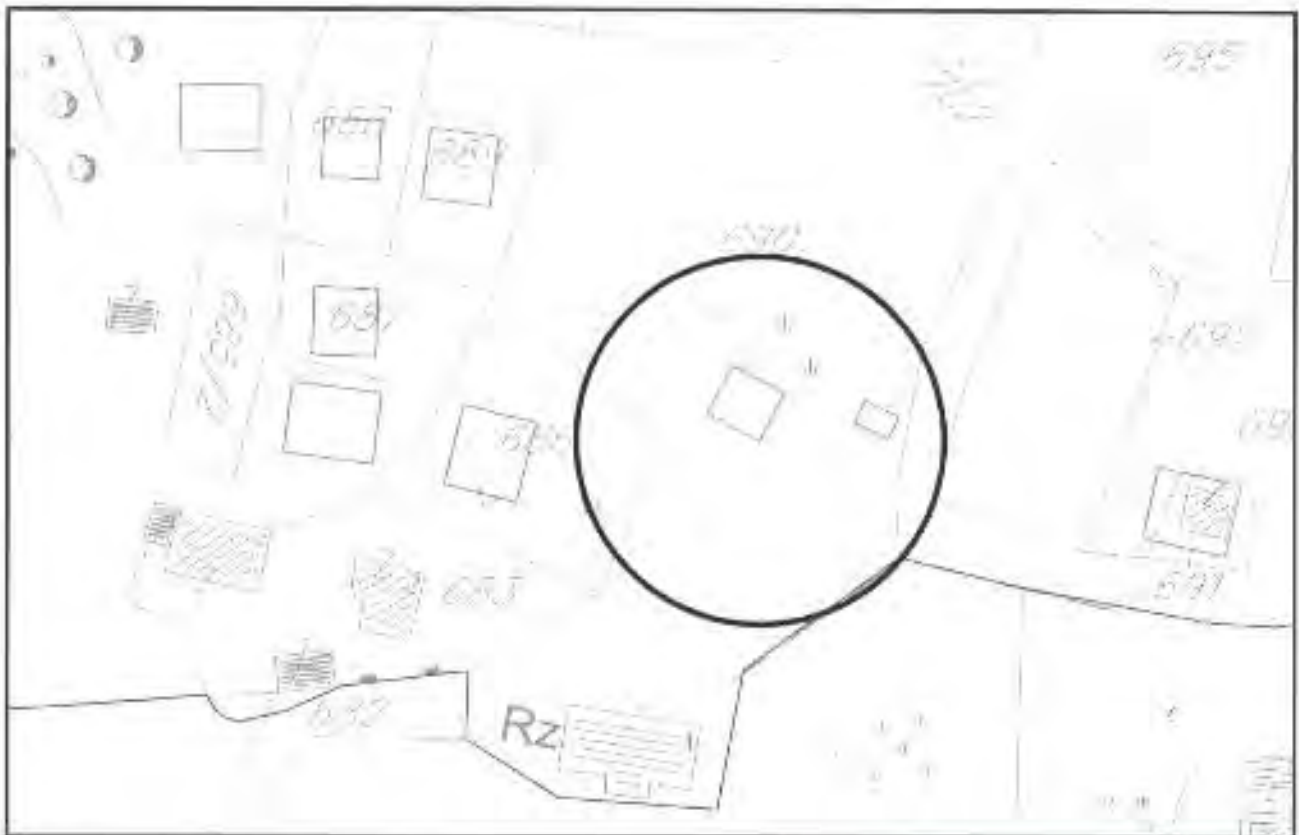
U Herceg Novom, 26.11.2019.god.

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



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

Prilog br. 23: Hidrosistemi- Kišna kanalizacija, planirano stanje, R 1:1000



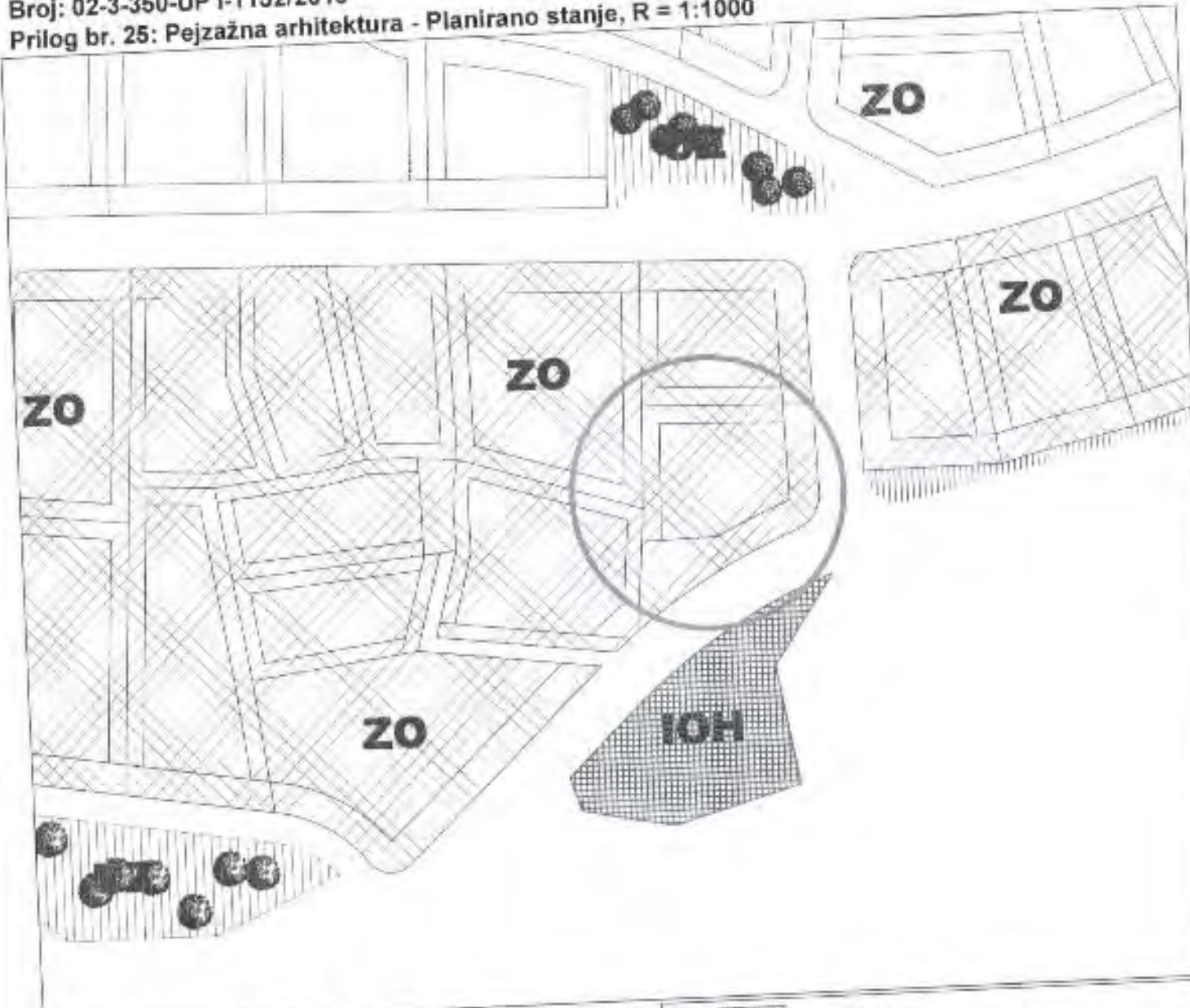
dio kat. parcele broj 690 K.O.Đenovičo

UP 250

U Herceg Novom, 26.11.2019.god.

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





dio kat. parcele br. 690 K. O. Đenovići



UP 250



Herceg Novi, 26.11.2019.

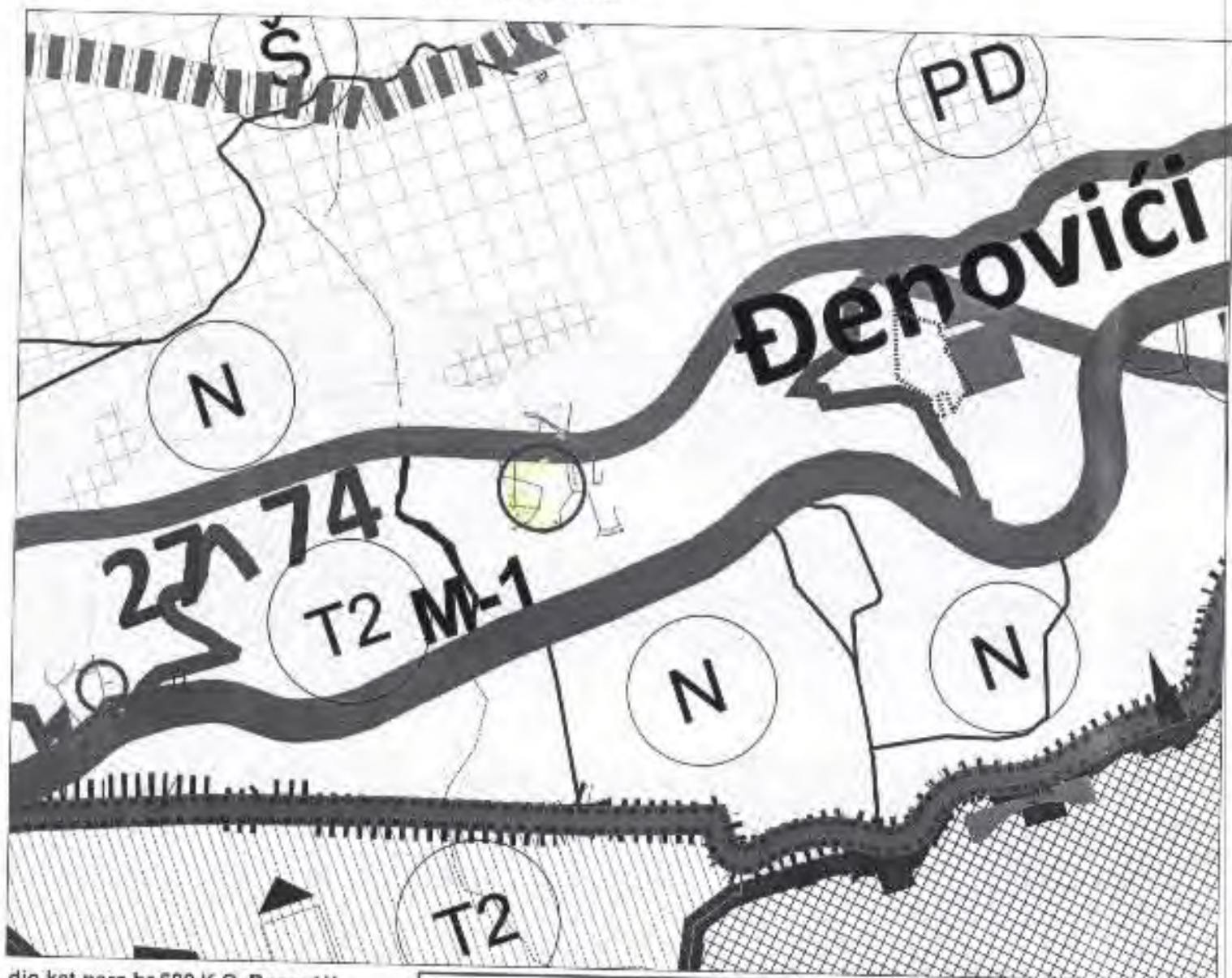
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
 pej. arh. Lidija Baković, dip. ing.



- P** park
- PŠ** park šuma
- UZ** uređeno zelenilo
- S** skver
-  linearno zelenilo
-  zelenilo uz saobraćajnice

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

- ZO** zelenilo stambenih objekata



dio kat.parc.br.690 K.O. Denovići



- (N)** POVRŠINE NASELJA
- (T1)** HOTELI
- (T2)** TURISTIČKA NASELJA
- (T3)** ODMARALIŠTA I KAMPOVI
- (T4)** ETNO SELA
- (U)** UGOSTITELISTVO
- (I)** POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (PO)** POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD)** DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S)** ŠUME
- (M)** POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (MP)** POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- (K)** POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
- (OP)** OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

U Herceg Novom, 26.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I.

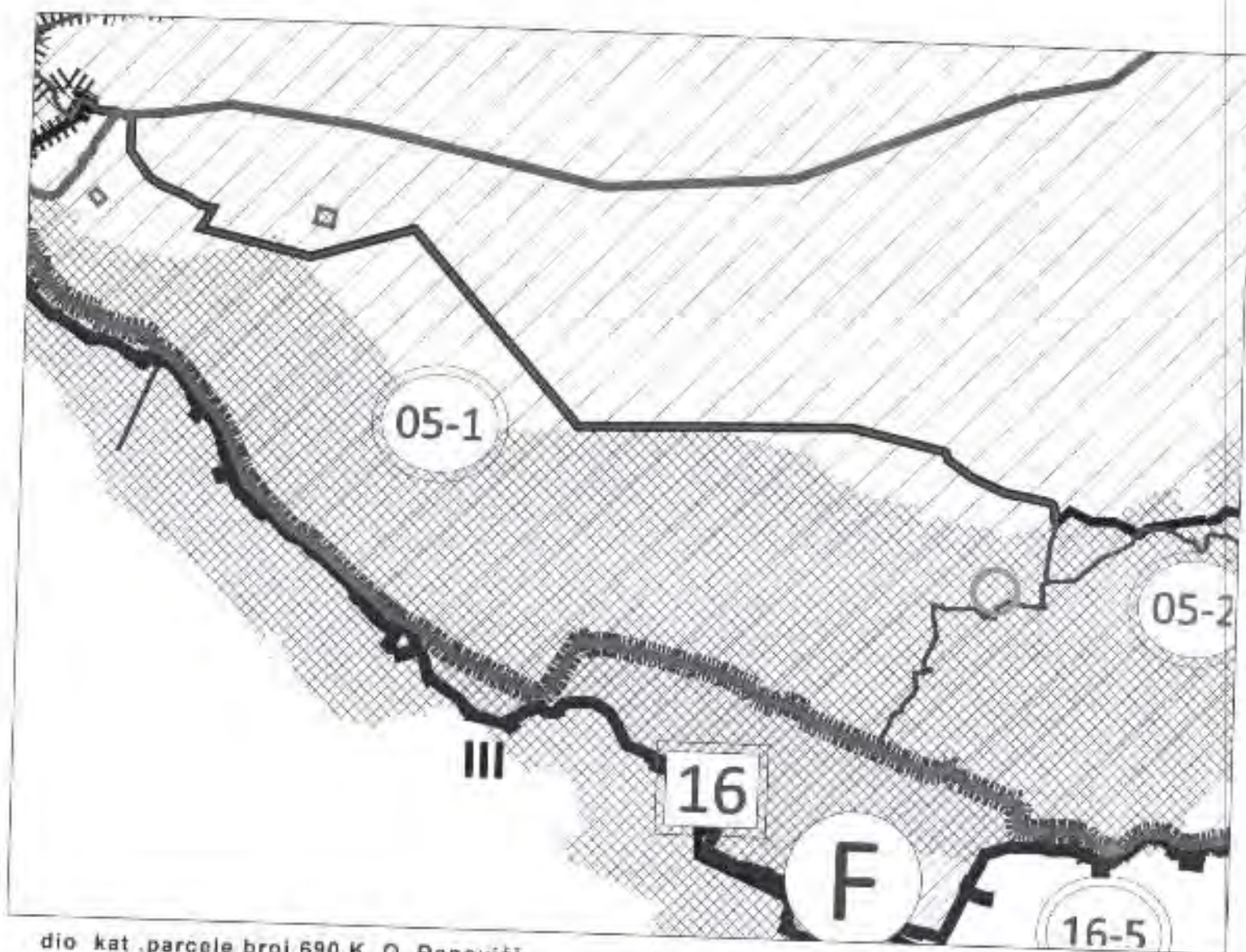
pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



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

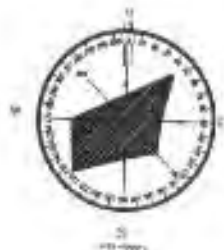
Broj: 02-3-350-UPI-1152/2019

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




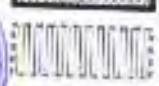


dio kat. parcele broj 690 K. O. Đenovići

PLANSKA JEDINICA
"05-1" - "KUMBOR"



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:

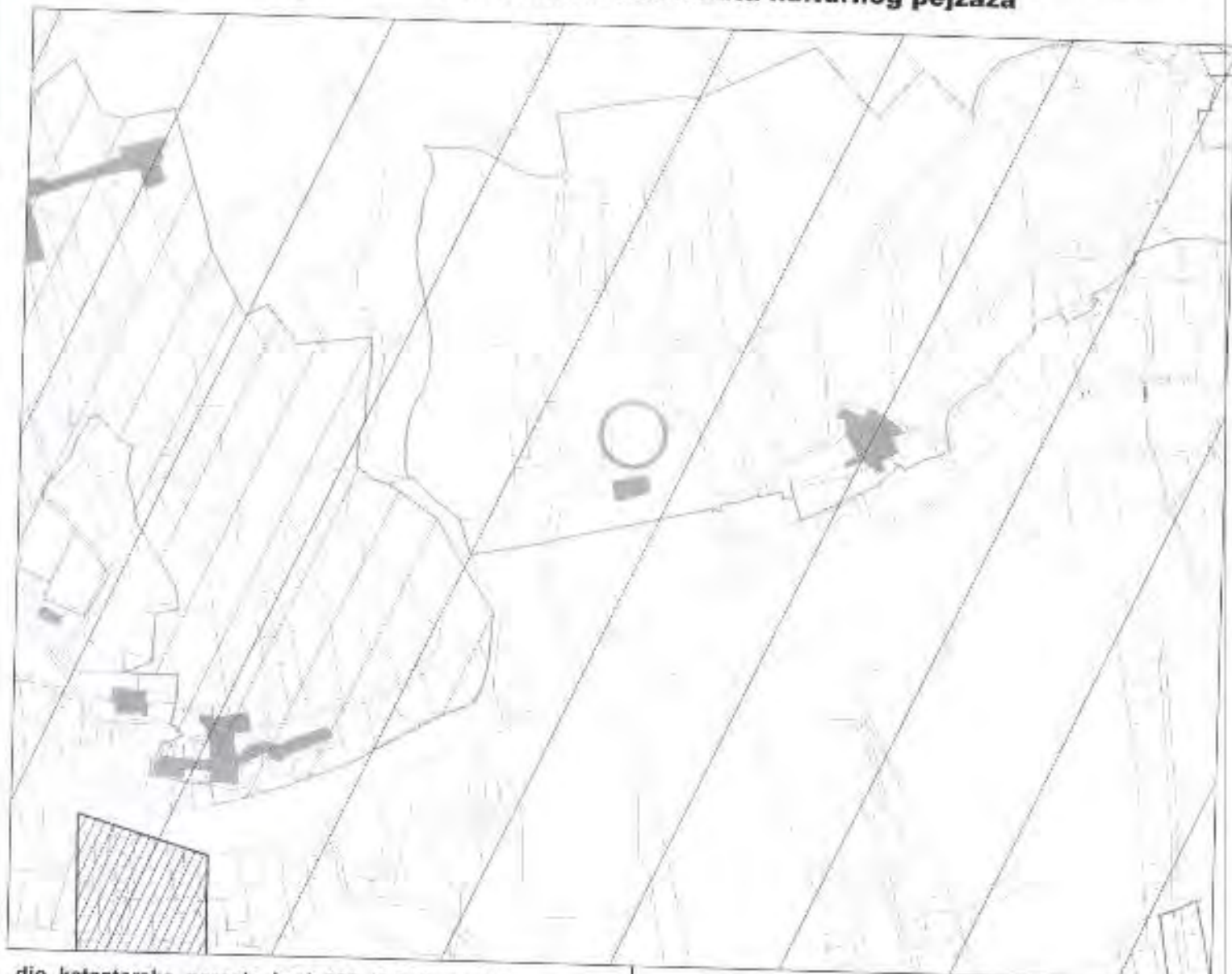
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO
-  IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA
-  IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

SAMOSTALNA SAVJETNICA I.

pej. arh. Lidija Baković, dipl.ing.



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



dio katastarske parcele broj 690 K.O. Đenovići

UP 250



Herceg Novi, 26.11.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA

pej. arh. Lidiya Baković, dipl.ing.



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

- Zona dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane turističke graditeljske i srednjevjekovne parcelacije i kultivirani zemljiškom-dobitina)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog nra i u području
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih funkcionalnih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vojne infrastrukture