



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

DUP „Đenovići“

(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi”- br. 11/13)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Vodovar Blagoje

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 08.10.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-390/2019
Herceg Novi, 08.10.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Vodovar Blagoja izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni- SS- površine za stanovanje srednje gustine- mješovito stanovanje, maksimalno dozvoljene spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°, na lokaciji: urbanistička parcela UP 675, koja odgovara katastarskoj parceli br. 110/5 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovići« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/ 13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Vodovar Blagoje, Đenovići 118a, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 15.04.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-390/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 110/5 K.O. Đenovići, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Izvod iz lista nepokretnosti br. 1030, od 23.08.2019.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, za k.p.110/5 k.o. Đenovići, u vlasništvu Vodovar Blagoja 1/1, u listu nepokretnosti evidentirana kao građevinska parcela u površini od 731 m², bez tereta i ograničenja.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija« pod brojem 05-1444/19 od 17.07.2019. godine.

Potvrda da je postojeći dalekovod 35kV Kumbor - Bijela kabliran na dionici od Kumbora do Baošića, izdata od strane DOO »CEDIS« pod brojem 30-20-05-2652/1 od 28.03.2019. godine.

Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara pod brojem UPI-05-460/2019-3 od 10.09.2019. godine.

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Đenovići« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 11/ 13).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Đenovići« list broj 04b: -Analiza postojećeg stanja Fizičke strukture-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoji evidentiran objekat. Uvidom u grafički prilog br. 07- Parcelacija i preparcelacija, utvrđeno je da na predmetnoj **urbanističkoj parceli nema evidentiranih postojećih objekata.**
- Uvidom u Prostorni urbanistički plan Opštine Herceg Novi (»Sl.list CG«, op.pr.br. 52/18, 04/19), grafički dio Plana list broj 7a - Planirana namjena, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni »naselja«.
- Uvidom u grafički prilog Plana list broj 07c - Planske cjeline, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 05-2 Đenovići, za koju je tekstualnim dijelom Plana definisano da se rješava primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa rješenjem PUP-a.

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog list broj 06: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta urbanistička parcela nalazi u zoni SS- Površine za stanovanje srednje gustine-mješovito stanovanje.
- U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:
 - stanovanje,
 - poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje)
 - poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno poslovanje koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadžaji- restorani, kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
 - pomoćni- ekonomski sadržaji (garaže, ljetnje kuhinje, spremišta) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom)
- U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:
 - stambenih objekata (isključiva namjena stanovanje)
 - stambeno-poslovnih objekata (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)
 - pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
 - pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena.

• **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m²
- Površina urbanističke parcele UP 675 iznosi **747,30 m²**, prema grafičkom prilogu list br. 07- Parcelacija i preparcelacija.
- UP 675 definisana je koordinantnim tačkama:

UP 675		
<i>Odgovara katastarskoj parceli br. 110/5 KO Đenovići</i>		
Koordinatna tačka	x	y
1	6550408.30237	4699490.95300
2	6550411.08523	4699517.22510

3	6550410.86035	4699523.43597
4	6550413.91690	4699526.96510
5	6550432.46084	4699526.32246
6	6550428.12000	4699488.98000
7	6550424.75000	4699489.21000
Koordinate građevinske linije		
V	6550411.28567	4699490.63686
VI	6550414.06854	4699516.90909
VII	6550413.81300	4699523.96690
VIII	6550432.11330	4699523.33270

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 675 koja odgovara katastarskoj parceli br. 110/5 KO 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.
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 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:**
 - **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
 - Udaljenost objekta od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 07).
 - Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni srednjih gustina (mješovito stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 07).
 - Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1.5m uz jednu granicu parcele u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat niti se planira gradnja 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 graf. prilogu list br. 7)

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17,044/18,063/18, 011/19)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18, 011/19)).

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 ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- Uvidom u grafički prilog list broj 18: - Vegetacijal planirano stanje -, utvrđeno je da se predmeta urbanistička parcela nalazi u zoni ZO- zelenilo stanovanja.
- **Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli je 20%.**
- **Zelenilo okucnica** – kod uređenja okucnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su procentualno najzastupljenija kategorija zelenih površina, potrebno je iznaci način za se postojeće površine rekultivirati, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okucnice. Moguće je koristiti žive ograde umjesto cvrstih ograda. Zadnji dio okucnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju, ili za vovnjak i povrtnjak (zavisno od velicine 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.
- **Zelenilo turističkih objekata** – planirana izgradnja novih hotela i objekata sa apartmanima nužno utice i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uredenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste . Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje

žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sacuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.

- **Vertikalno zelenilo** – dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa turističko-ugostiteljskih objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvacim dijelom penjacice i puzavice.
- 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 karakteristican za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetocina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – cempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – cesmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranca, 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.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, -o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG” 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi 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.

- U zoni SS- stanovanje srednje gustine dozvoljava se izgradnja:
 - pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetnje kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
 - pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture i uređenja terena.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGP u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine.

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 kanizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase 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 i 47/11).**

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

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz-** Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. UP 675 ima obezbijeden kolski prilaz koji je prikazan u grafičkom prilogu br. 08 Plan regulacije, dok je plan nivelacije dat u grafičkom prilogu list br. 09.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Sve urbanističke parcele koje imaju planirani kolski prilaz **obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u skladu sa namjenom urbanističke parcele, u okviru urbanističke parcele.** Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima definisanim u tabelarnom prikazu:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam- apartmanski tip	1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP

- 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 indeksa pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli. Za sve druge namjene površina suteranske etaže ulazi u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
 - **Podrumске etaže mogu se graditi u cijeloj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama.**
 - Izgradnja suteranske etaže moguća je in a ravnom terenu isključivo za garažiranje i u tom slučaju površina suterana 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 suteranske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.
 - **NAPOMENA:** Ukoliko se na parceli može obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prema parametrima datim za tu zonu, moguće je izvršiti prenamjenu garažnog prostora (garaža je samostalni pomoćni objekat prve kategorije) u poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu (prodavnice, turističke agencije i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja).
- **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 broj 3f -Pogodnost terena za urbanizaciju, predmetna parcela se nalazi u **zoni IIb** za koju važi:

Litološki opis	silit glinoviti u izmjeni sa pješancima, krečnjacki lapor, laporoviti krečnjak i glinoviti lapor, rožnajci, silificirani krečnjaci i lapori
Nagib terena	10° do 20°
Dubina do vode	> 4m
Stabilnost terena	uslovno stabilan- podliježe razvoju erozivnih procesa-spiranje, jaružanje, puzanje
Nosivost terena	> 20N/ cm ²

Seizmičnost	zona		C1
	max (q)		0.16
	Ks		0.08
	intenzitet (MCS)		IX
Temperatura	srednja godišnja		18,1° C
	min. srednja mjesečna		8°-9° C
	max. srednja mjesečna		24°-25° C
Količina padavina	srednja godišnja količina		1990mm
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika		Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži 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 sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 675
- **Površina urbanističke parcele:**
747.30 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**
0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
1.2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - stambenih objekata max spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje)
 - stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanovanje, poslovanje, turističko stanovanje)
- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):

Spratnost	Visina
P	4m
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+1+Pk	9.50 m
P+2	12.00 m
P+2+Pk	13.50 m
P+3	16.00

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje za pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, etaže ispod nje smatraju etažama suterena, a etaže iznad nje spratovima. Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,4 PM/ stambenoj jedinici
Turizam- apartmanski tip	1.5 PM na 2 apartmana
Poslovanje	1 PM na 60m ² BRGP

- **Definicija pojmova**

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i nivelisani 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 samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti 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 2.4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti 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 definisao posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nadzirkom 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 nadzitka 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 nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60 cm, koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

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

- **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 valja uskladiti sa pejzazom i sa tradicionalnom slikom naselja.

- **Materijali obrade**

- **Krov objekta:** Krovovi treba da biti ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora da se postavi 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

krovnna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima kada se može odstupiti u širini krovnih nadozidanih prozora (belvederi), u kom slučaju nagib krovne ravni ima manji nagib (15°- 26°). Dozvoljena je izgradnja belvedera jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.

- **Krovni pokrivač:** Krov mora biti pokriven 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. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- **Istak vijenca objekta:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode, onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut 0.20 m do 0.30 m 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
- **Fasade** se po pravilu izvode od maltera, ofarbane „ublaženom“ bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog)

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično treba urediti tako da ne narušavaju izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metla ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,8m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim tradicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18, 011/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

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

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 »Đenovići« ("Sl. list Crne Gore- o.p "- br. 11/13), i to:

- list broj 4b: -Analiza postojećeg stanja| Fizičke strukture-
- list broj 6: -Namjena površina| planirano stanje-
- list broj 7: -Parcelacija i preparcelacija-
- list broj 8: -Plan regulacije-
- list broj 9: -Plan nivelacije-
- list broj 12: -Elektroenergetska mreža| planirano i postojeće stanje-
- list broj 14: -TK mreža planirano i postojeće stanje-
- list broj 16: -Vodovod, kanalizacija i lišna kanalizacija| planirano stanje-

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

- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

Samostalna savjetnica,
Jovana Božović, spec.sci.građ.

Šef Sektora za legalizaciju i izgradnju objekata,
Božo Bećir, spec.sci.građ.

V.D. Sekretar,
Vladislav Velas, dipl.ing.geod.

Dostaviti:

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14538/2019
Datum: 23.08.2019.
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 OPŠTINE HERCEG NOVI , , za potrebe UT USLOVA izdaje se

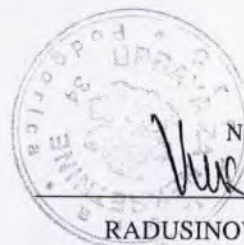
LIST NEPOKRETNOSTI 1030 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
110	5		2,4 12	12/03/2019		Gradjevinska parcela KUPOVINA		731	0.00
Ukupno								731	0.00

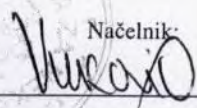
Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0710977240015 0	VODOVAR LAZAR BLAGOJE DJENOVIĆI 188A Herceg Novi 0		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik:


 RADUSINOVIĆ MIRJANA


Datum i vrijeme: 23.08.2019. 13:40:53

1 / 2

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 875/2019

Датум: 02.10.2019.



Катастарска општина: ЂЕНОВИЋИ

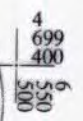
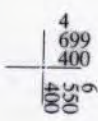
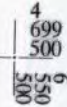
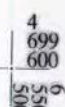
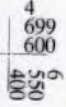
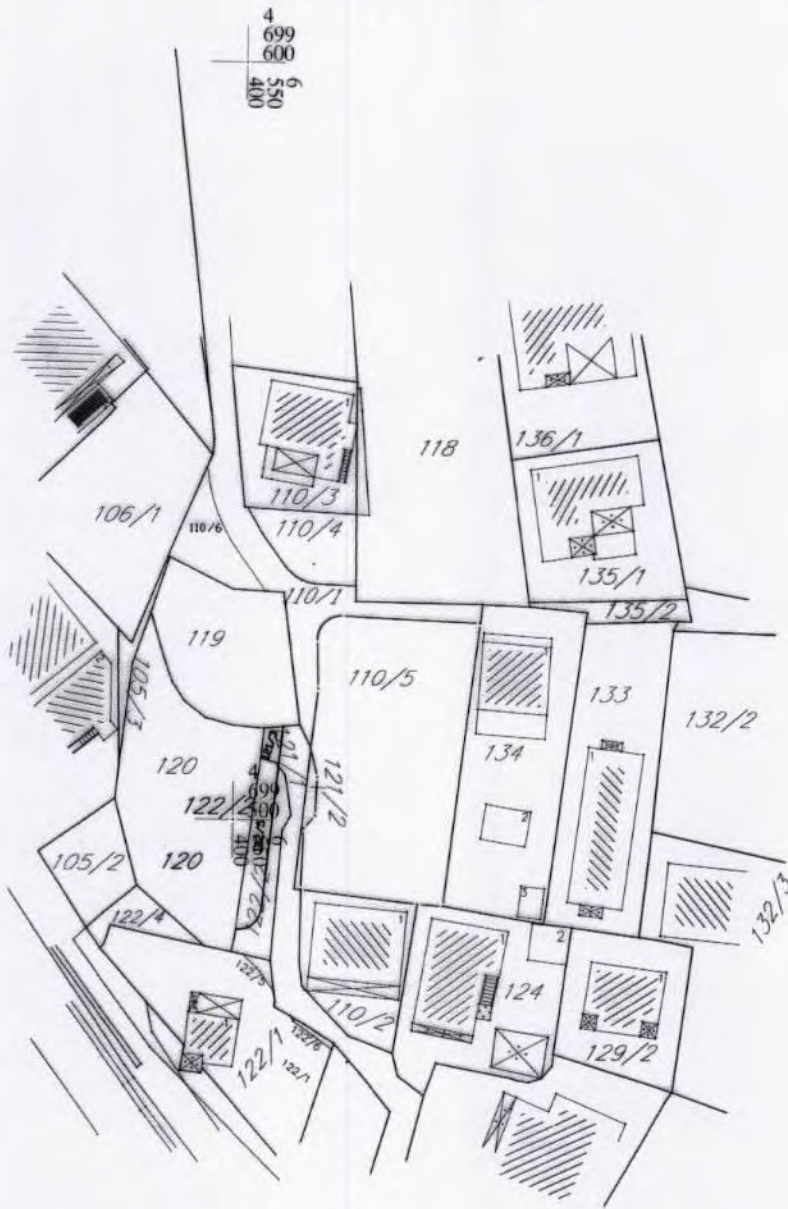
Број листа непокретности:

Број плана: 2,4

Парцела: 110/5

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Директор
Службено лице

Broj:05-1444/19
Herceg Novi, 17.07.2019.god.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено:

Служба	Класификациони знак	Редни број	Прилог	Пријемност
		18-07-2019		
	02-3-350-UPI-390		2019-1/3	

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 VODOVAR BLAGOJE
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1444/19 od 08.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 110/5 k.o. Đenovići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-390/2019 od 06.05.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm sa PVC cjevovoda DN 32 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✧ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjer DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo orijentaciono ucrtano mjesto priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

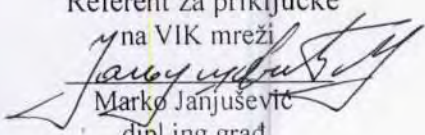
NAPOMENA:

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

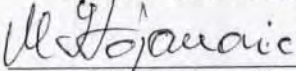
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

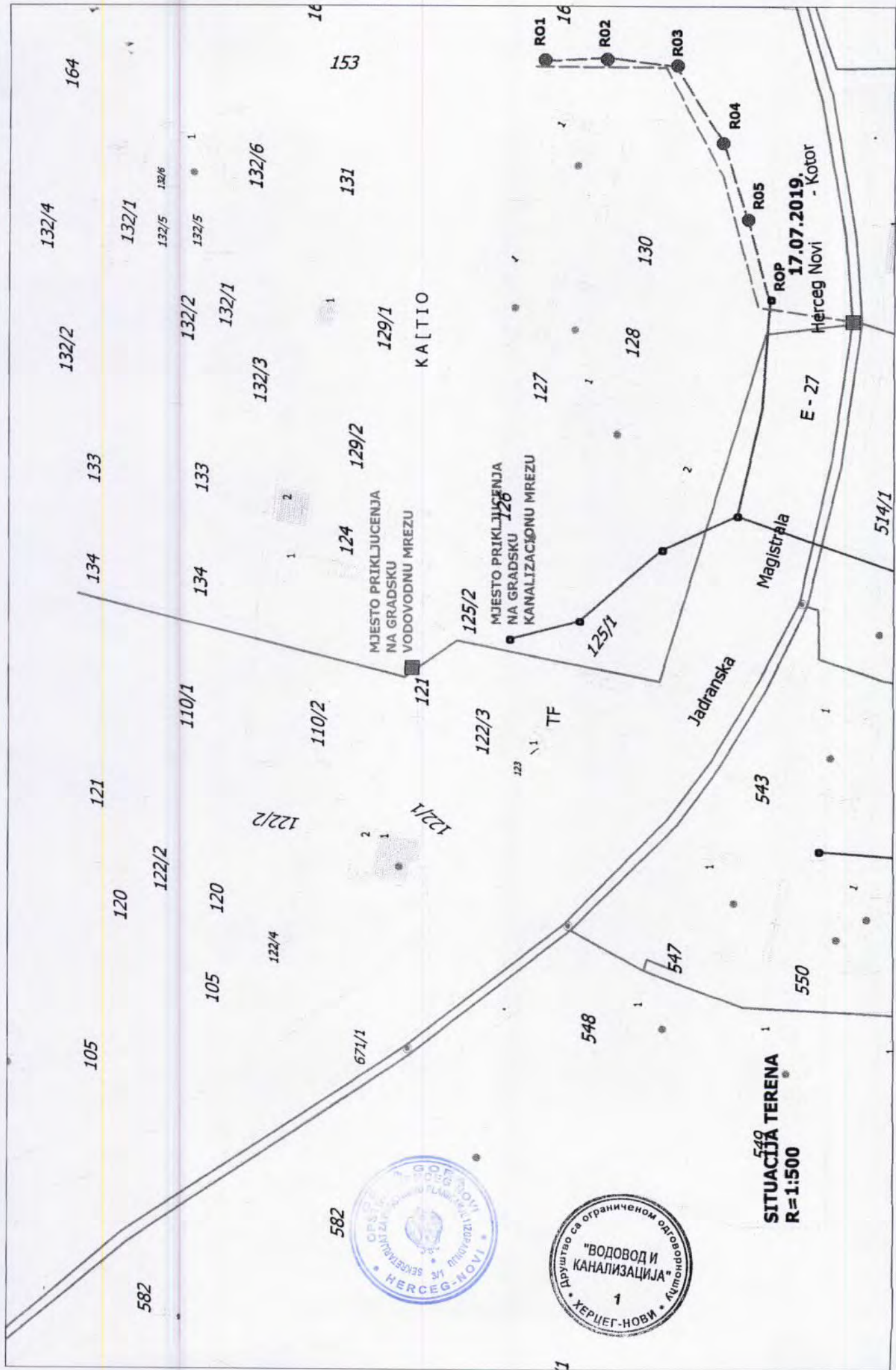
Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjusević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mica Stojanović
 dipl.ing.grad.







Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 19-09-2019				
Орган. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилог:	Вриједност
	02-3-350	UPI-350	2019	1/4

Br: UPI-05-460/2019-3

10.septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-460/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciji UP 675 koja se sastoji od kat. parcele br. 110/5, KO Đenovići, u zahvatu DUP-a „Đenovići“, 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 675 koja se sastoji od kat. parcele br. 110/5, KO Đenovići, u zahvatu DUP-a „Đenovići“, opština Herceg Novi

- Gradnju novog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice priobalnih naselja Herceg Novog, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, zagasite, tamnije tonove (boja kamena, siva, crna);
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Herceg Novog;



- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti pinije).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/II-05-460/2019-1 od 22.08.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 675 koja se sastoji od kat. parcele br. 110/5, KO Đenovići, u zahvatu DUP-a „Đenovići“, opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

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

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi, konstatovano je da se u ovoj zoni nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju 263 slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SS – stanovanje srednje gustine – mješovito stanovanje. U ovoj zoni se dozvoljava izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i pomoćnih objekata. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+2+Pk za objekte na terenu nagiba >15%. Uvidom u grafički prilog DUP-a Đenovići Analiza postojećeg stanja – fizičke strukture utvrđeno je da na parceli nema evidentiranih objekata. Do predmetne parcele se dolazi putem koji vodi sjeverno sa glavnog magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Đenovići. Teren je strm i na njemu dominira zapušteno zelenilo. Okolina je izgrađena objektima novijeg datuma različitih spratnosti koji svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupa od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.



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

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

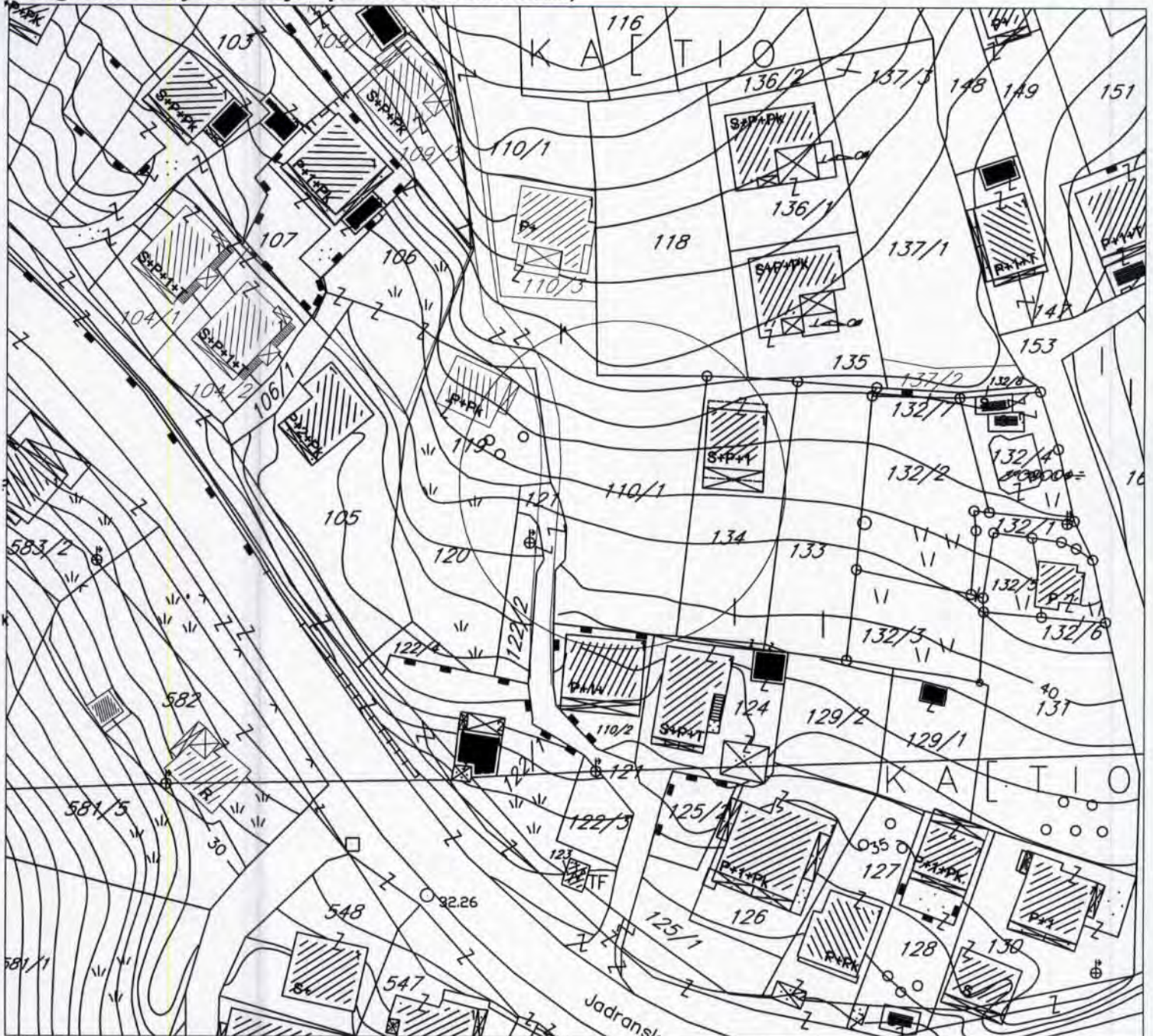
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:
Sofija Hajziraj



Prilog 4b: Postojeće stanje - plan fizičke strukture;



• k.p. 110/5 K.O. Đenovići

S	starije
+P	prizemlje
+1	prvi sprat
+2	drugi sprat
+Pk	potkrovlje
+T	teras
R	ruševina
+	ravna ploča
T	teras
Po	podrum

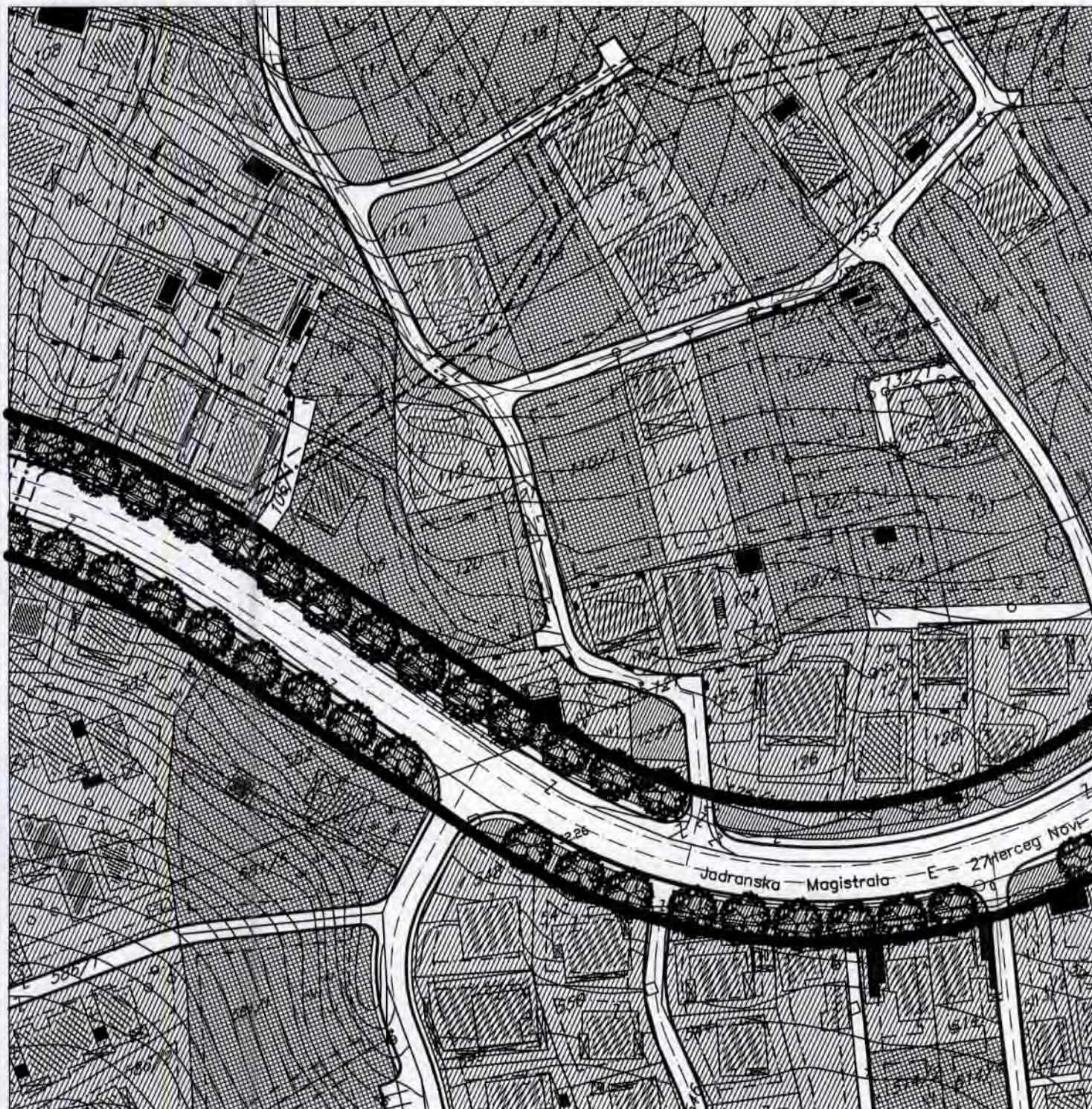


Herceg Novi, avgust 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec.sči.grad.



Prilog 5: Generalno rješenje;



• kat.parc. br.110/5 K.O. Đenovići

LEGENDA



planirani stambeni objekti srednjih gustina



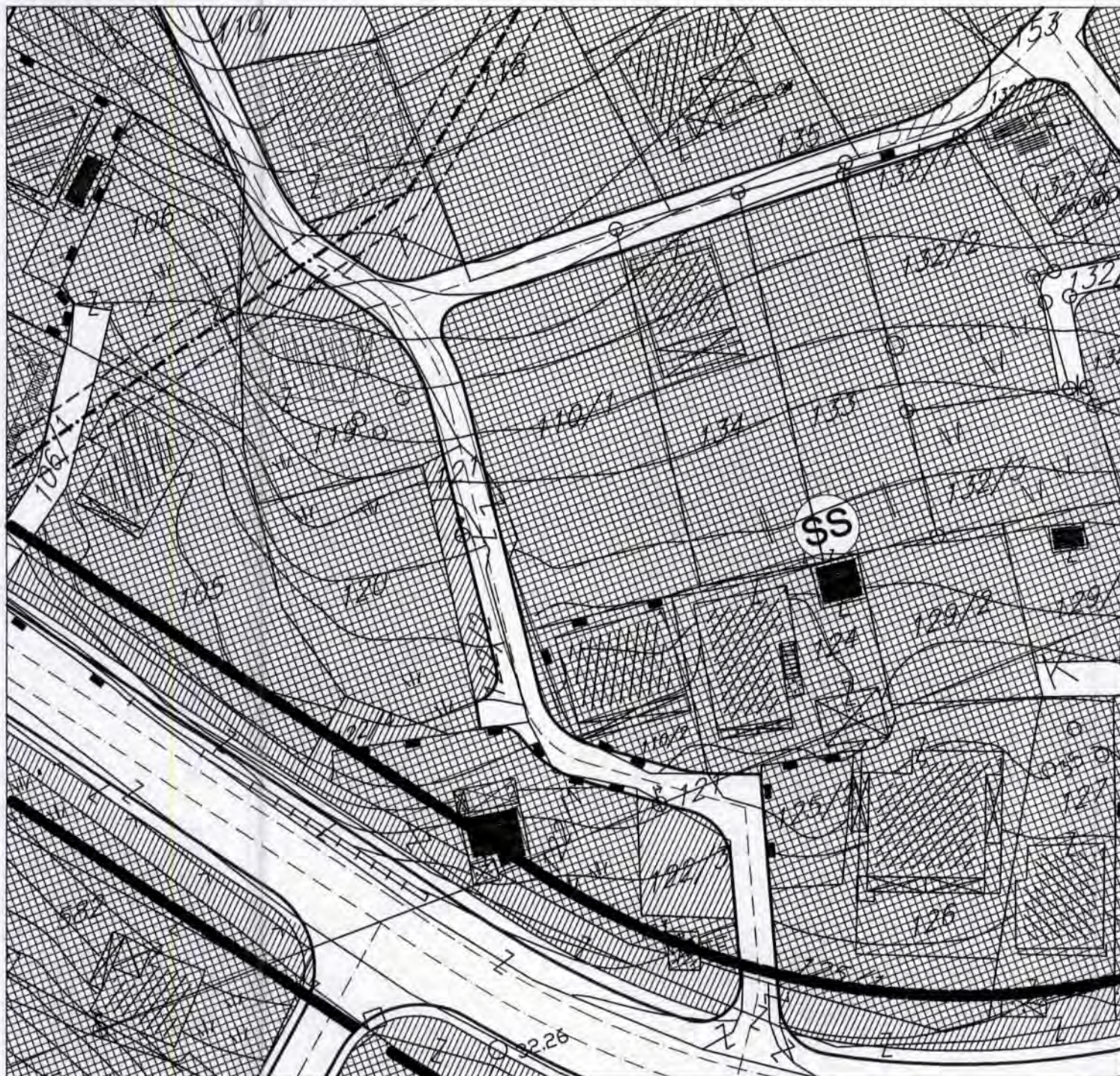
postojeći objekti

Herceg Novi, avgust 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božević, spec.sci.grad



Prilog 6: Planirana namjena površina;



- kat.parc. br. 110/5 K.O. Đenovići

LEGENDA

	<p>zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje $kp \max = 0.4$ $ki \max = 1.2$ max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°</p>
	<p>zona stanovanja srednjih gustina - mješovito stanovanje $kp \max = 0.4$ $ki \max = 0.8$ max spratnost P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°</p>
	<p>zona stanovanja niskih gustina - porodično stanovanje $kp \max = 0.4$ $ki \max = 0.8$ max bruto površina objekta 500m² max spratnost P+1, odnosno S+P+1 za terene čiji nagib prelazi 15°</p>

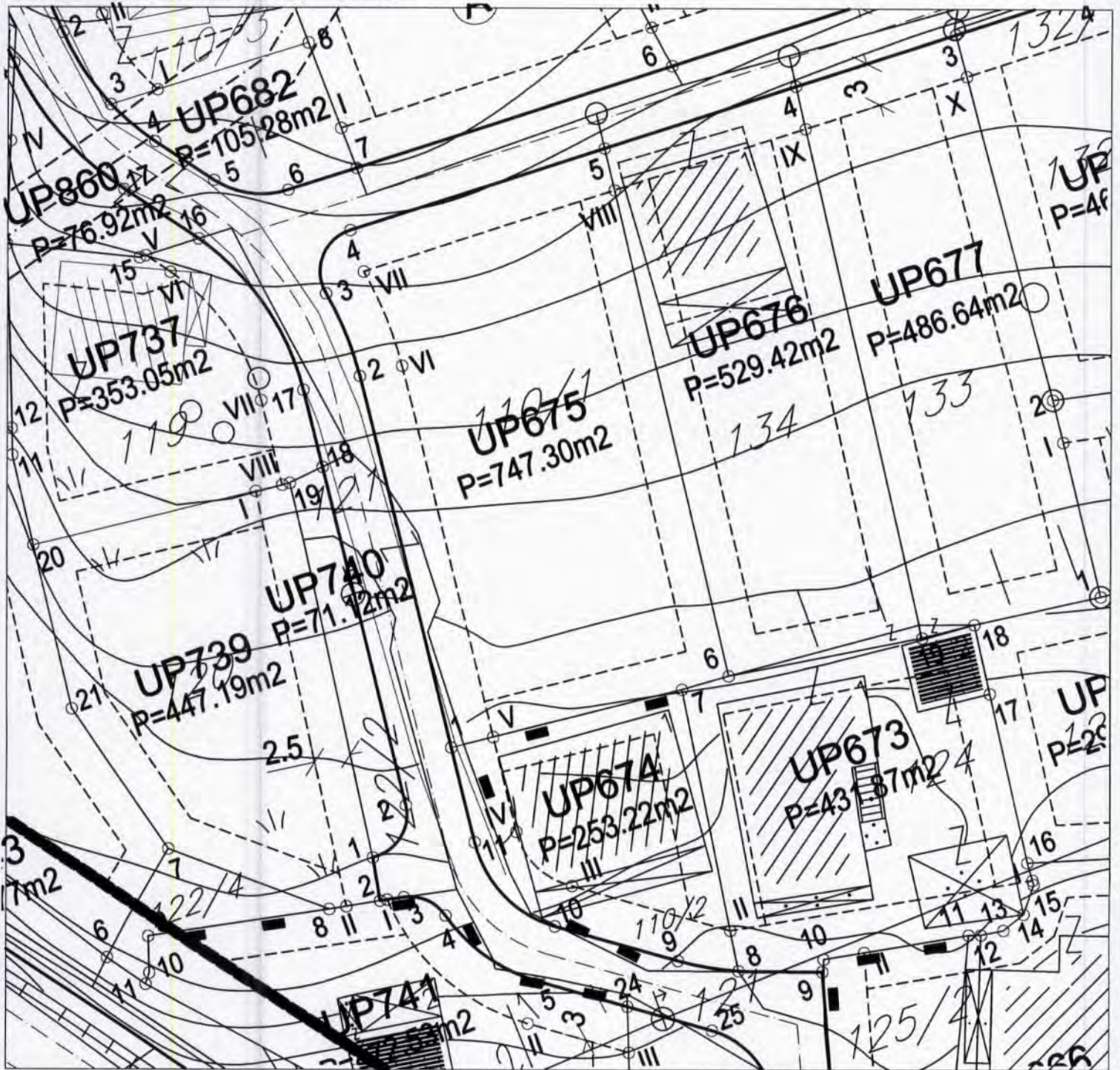
Herceg Novi, avgust 2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK,
 Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 7: Plan parcelacije i preparcelacije;



• UP 675 K.O. Đenovići

LEGENDA

- | | |
|-------|--|
| UP1 | oznaka urbanističke parcele |
| — | granica urbanističke parcele |
| - - - | gradjevinska linija |
| ○ 1 | koordinatne tacke koje defnisu granice urbanistickih parcela |
| ○ I | koordinatne tacke koje defnisu gradjevinsku liniju |

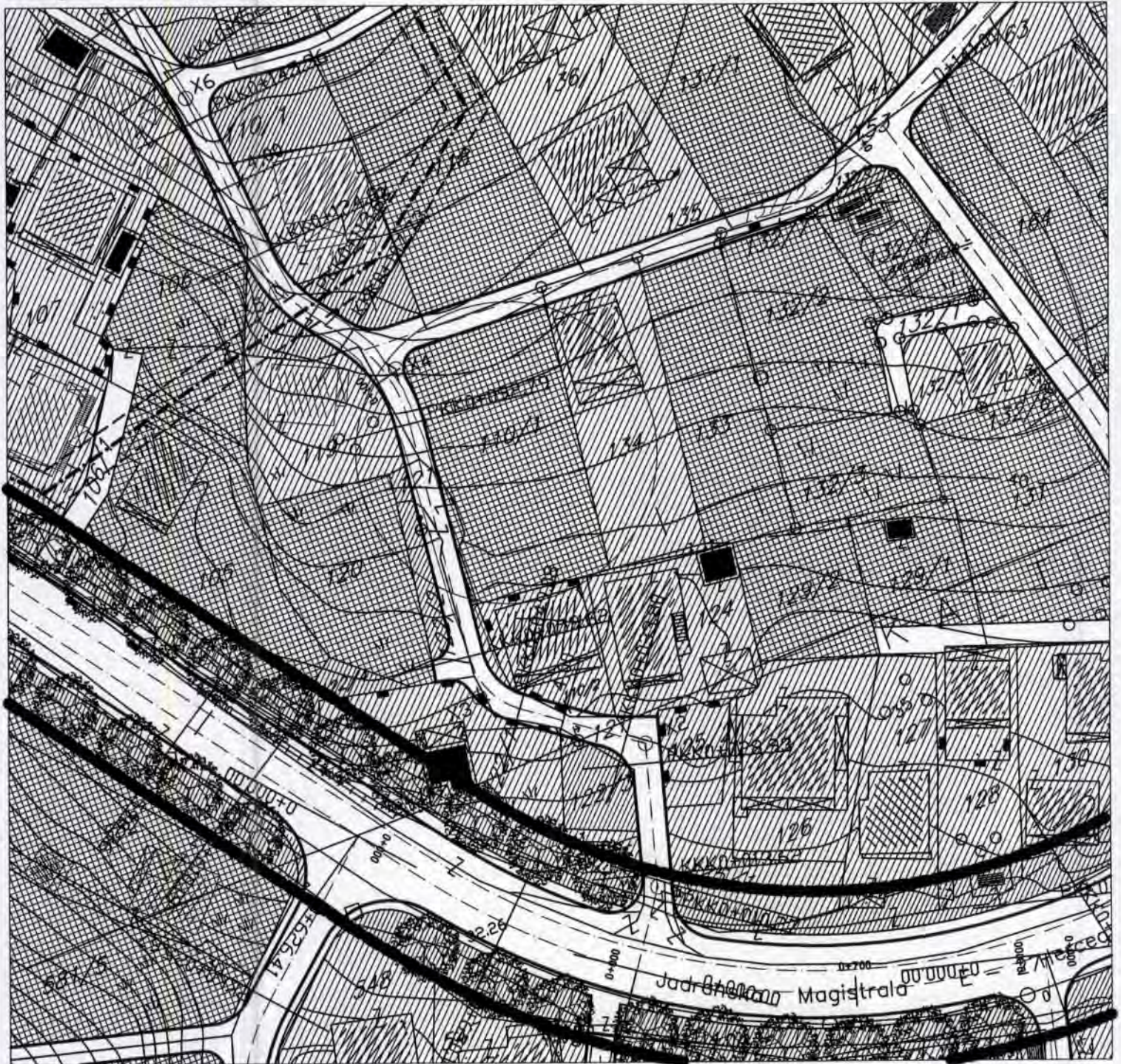
Herceg Novi, avgust 2019.



SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 08: Plan regulacije;



- kat.parc. br. 110/5 K.O. Đenovići

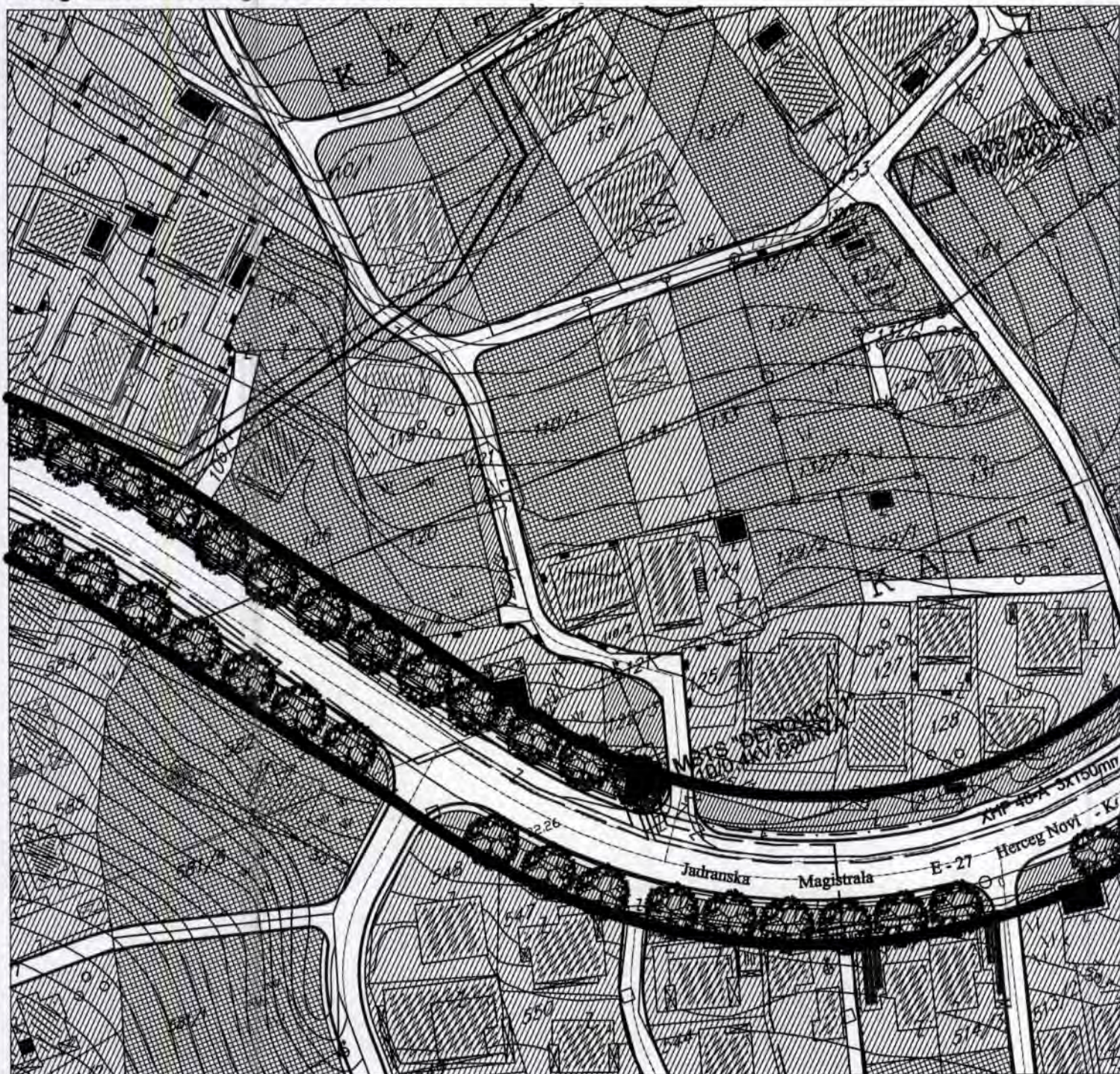
Herceg Novi, avgust 2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 12: Elektroenergetska mreža;



• kat.parc. br. 110/5 K.O. Đenovići

Herceg Novi, 19.08.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec.sci.grad.



LEGENDA










- — — — — postojeći vazdušni dalekovod 35 kV
- — — — — postojeći vazdušni dalekovod 10 kV
- - - - - postojeća VN 10 kV podzemna mreža
- - - - - postojeća VN 35 kV podzemna mreža
- · - · - planirana VN 10 kV podzemna mreža
- · - · - planirana VN 35 kV podzemna mreža
- / ▽ planirana trafostanica 35/10kV "BAOŠIĆI"
- ▲ postojeća trafostanica 10/0,4kV
- ▽ planirana trafostanica 10/0,4kV

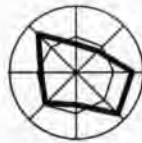
Prilog 14:TK mreža;



• kat.parc. br. 110/5 K.O. Đenovići

LEGENDA

-  planirana TK kanalizacija sa kablovima TK59GM
-  planirani TK ormarić
-  planirano TK okno
-  planirani unutrašnji kablovski ormarić koncentracije
-  postojeća trasa sa kablovima TK10 i telefonskim kablovima TK00V
-  postojeći TK ormarić
-  postojeće TK okno
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeći unutrašnji kablovski ormarić koncentracije

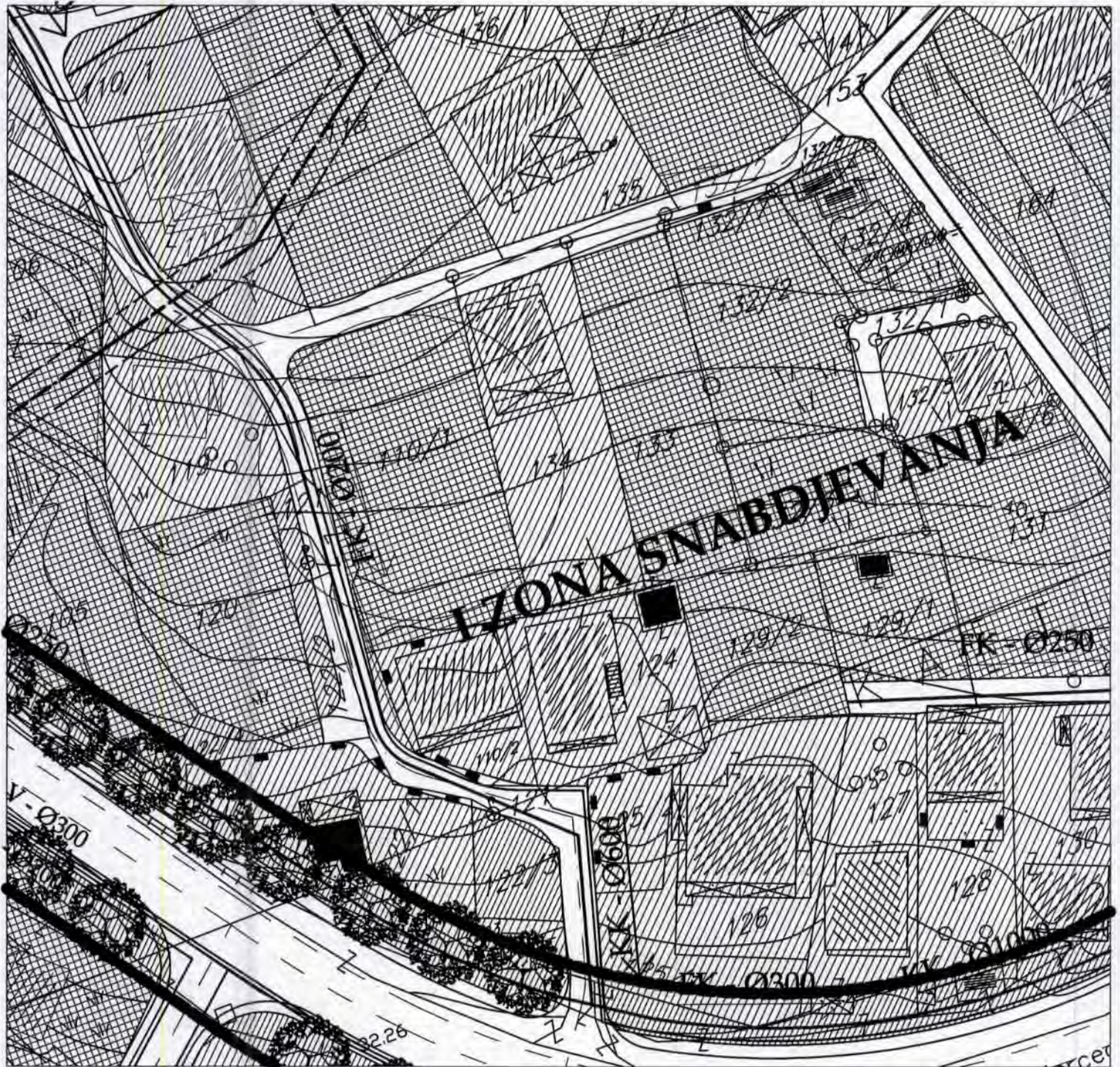


Herceg Novi, 19.08.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad.



Prilog 16: Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija;



• kat.parc. br. 110/5 K.O. Đenovići

LEGENDA

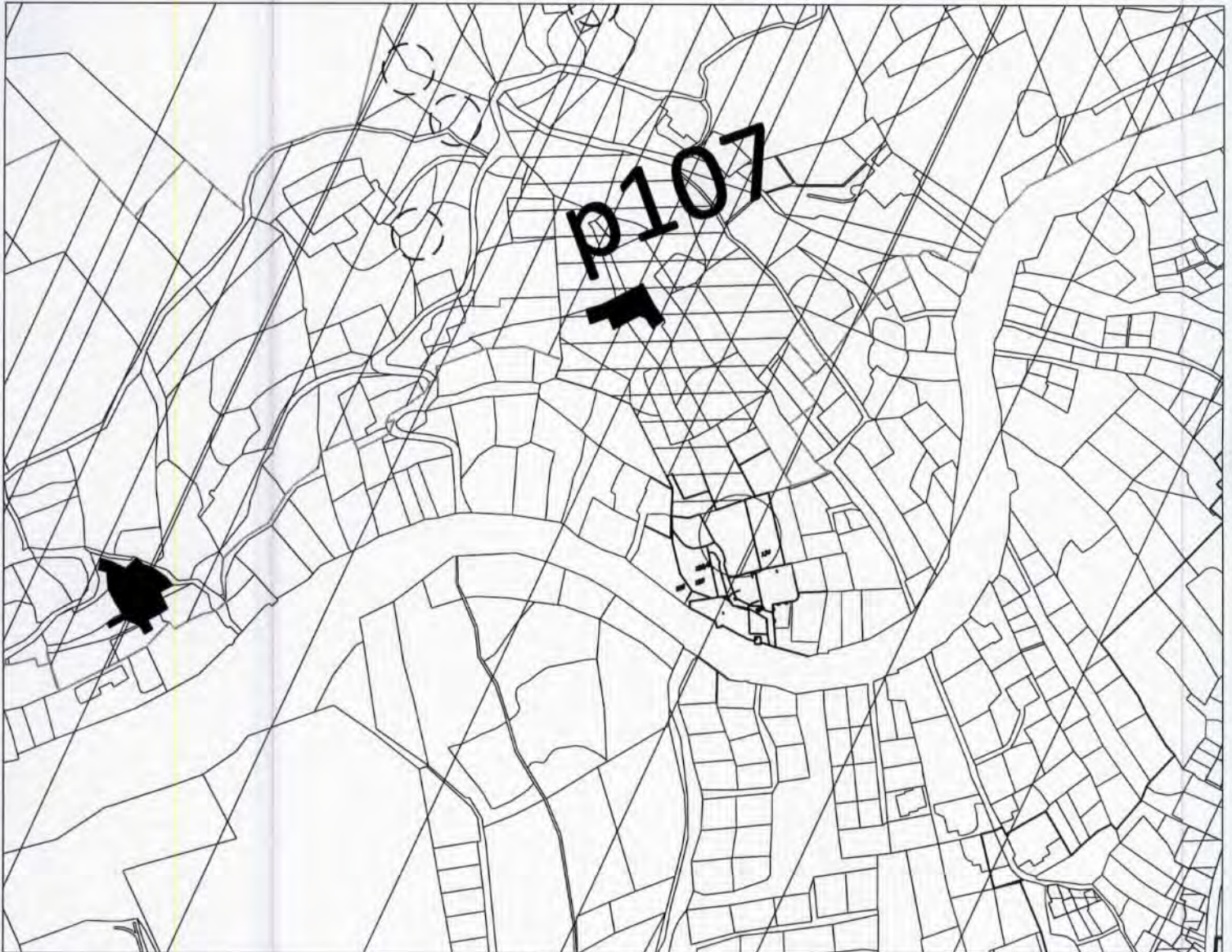
	fekalna kanalizacija
	hidrantska mreža
	hidrant
	zona zaštite izvora
	kišna kanalizacija
	regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

Herceg Novi, 19.08.2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sej.grad





kp.110/5 KO Đenovići



Herceg Novi, 19.08.2019.

Samostalna savjetnica
Jovana Božović, spec.scj.grad.



	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
	Zona kulturnog dobra
	Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
	Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
	Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dalcima)
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
	Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
	Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima