



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA**

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Kumbor«
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 36/13)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Petrović Predrag,
Braće Grbića 158, Herceg Novi

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 19.11.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 43/17) i podnijetog zahtjeva Petrović Predraga, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju stambenog objekta, u zoni stanovanja srednje gustine SS-1, na lokaciji: urbanistička parcela UP127, koja se sastoji od k.p. broj 375/2, 374/2, 373/2 K.O. Kumbor, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop. br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Petrović Predrag iz Herceg Novog
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 15.5.2019.godine, pod br.:02-3-350-UPI-489/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Izvod lista nepokretnosti br. 471 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9708/2019 godine, kojim se dokazuje da je Petrović Božidar vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 375/2- 29m², 374/2- 174m², 373/2- 174m² K.O. Kumbor, katastarski evidentirana kao Voćnjak 1.klase, Vinograd 1.klase i Voćnjak 1.klase, bez tereta i opterećenja.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Kumbor« (»Sl. list CG«, op. prop.br.36/13).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.5: "Fizičke strukture" na premetnoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata.
 - Uvidom u grafički prilog PUP-a: list br.7: "Planirana namjena prostora" predmetne parcele se nalaze u zoni **N**-naselja.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: "Planirana namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni stanovanja srednje gustine – **SS-1**.

- **U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:**

- 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 komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 40% (stanovanje):60% (djelatnosti).

- **Pravila parcelacije:**

- Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju sa odredbama ovog plana.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- 300 m² za slobodnostojeće objekte
- 250 m² za dvojne objekte
- 150 m² za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

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

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

- minimalna površina parcele: 300 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: **0.8**
- maksimalni indeks pokrivenosti: **0.4**

- Površina urbanističke parcele UP 127 iznosi $P=346 \text{ m}^2$, prema prilogu Plan parcelacije. UP127 definisana je koordinatnim tačkama.

- **Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.**

- Koordinate graničnih tačaka urbanističke aprecele **UP 127**:

UP 127 (SS-1)		
P = 346 m ²		
BRGP=276 m ²		
odgovara k.p 373/2, 374/2, 375/2 KO Kumbor		
Br.	Y	X
1.	y = 6548895.8110	x = 4699546.8650
2.	y = 6548892.8400	x = 4699536.4600
3.	y = 6548917.0759	x = 4699524.8667
4.	y = 6548922.0200	x = 4699537.3000
5.	y = 6548897.4935	x = 4699547.5208
Koordinate građevinske linije		
I	y = 6548899.6246	x = 4699543.9244
II	y = 6548896.6017	x = 4699537.4319
Građevinska linija Udaljenost od regulacione linije je 5.0m prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije Udaljenost od granica susjednih parcela d= 3m , prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije.		

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

- U grafičkom prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost.

Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela je:

- u izgrađenim dijelovima naselja – 2,5 m,
- u neizgrađenim dijelovima naselja – 3,0 m.

- Udaljenost od regulacione linije je **5.0m**, prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije

- Udaljenost od granica susjednih parcela **d= 3m**, prema prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije

- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9. Planu parcelacije, regulacije.

- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu br. 9. Planu parcelacije, regulacije.

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)).

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)).

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 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:

- **Zaštite 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:

- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

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, kavalitetu, 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 prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu 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 obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.
- 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, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od ganice susedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 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, $v = 40 - 60$ cm i željezne (kovane) ograde, $v = 90 - 110$ cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm.

Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.

Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost 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 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse. U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.

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 predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

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.
- 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 postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

- Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Sve urbanističke parcele koje imaju planirani kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u skladu sa namjenom urbanističke parcele.
- Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima, i to 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.
- Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se uvećava za 0.5.
- Sve urbanističke parcele koje su od Jadranske magistrale, opštinskog ili lokalnog puta odvojene trotoarom, putnim pojasom ili zelenom površinom, imaju obezbijeđen kolski ili pješački prilaz preko tih površina.
- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je 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 Glavnih projekata objekata, 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 urb. 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 kartu 3d: stabilnost terena, predmetna parcela se nalazi u **zoni uslovno stabilan teren**
- Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. Ilc** za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrobridni do poluzaobljeni sljunak i pjesak
 - nagib terena: 0°- 10° za vezane stijene
 - dubina do vode: 1.5 - 4.0m
 - stabilnost terena uslovno stabilan, podlijeze razvoju erozivnih procesa
 - nosivost terena: 12 - 20 N/cm²
 - seizmičnost: zona, C2 intenzitet IX MCS
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ;
min. srednja mjesečna 8-9 °C ;
max. srednja mjesečna 24-25 °C ;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
 - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, 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).

POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP 127
- **Površina urbanističke parcele:**
346 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.4 (za zonu SS-1)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.8 (za zonu SS-1)
- **Bruto građevinska površina objekta (max BGP):**
276 m²
- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - objekti na terenu nagiba <10° P+3 ili P+2+Pk
 - objekti na terenu nagiba 10° -20° S+P+3 ili S+P+2+Pk
 - objekti na terenu nagiba >20° 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk
 - broj podrumskih etaža je neograničen
- **Maksimalna visinska kota objekta:**

(P)	4,00m
(P+Pk)	5,50m
(P+1)	8,00m
(P+1+Pk)	9,50m
(P+2)	12,00m,
(P+2+Pk)	13,50m
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
 - Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima, i to 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.
 - Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se uvećava za 0.5.

Za izgradnju objekata u okviru zona SS-1

- (dio naselja između Jadranske magistrale i mora)- grafički prilog br. 8 Planirana namjena površina, primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: **300 m²**
- maksimalni indeks izgrađenosti: **0.8**
- maksimalni indeks pokrivenosti: **0.4**
- maksimalna bruto površina objekta: **800 m²**
- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:
 - objekti na terenu nagiba <10° P+3 ili P+2+Pk
 - objekti na terenu nagiba 10° -20° S+P+3 ili S+P+2+Pk
 - objekti na terenu nagiba >20° 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk
 - broj podrumskih etaža je neograničen

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.
- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka 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 nazidkom u ravnim pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

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

Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. Prirodni uslovi , kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .

Materijali obrade:

- **Krov objekta:** Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između 21° i 30° . Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. 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 (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.
- **Krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep ;
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
 - **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).
- **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 pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.
 - Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
 - Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava 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 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- **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, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**
- **Napomena:**
Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), koji je stupio na snagu 14.10.2017. godine, ukinuto je izdavanje građevinskih dozvola za stambene objekte. 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 inspeksijskom organu – Urbanističko-građevinskoj inspekciji

Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u SI.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu 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 SI.listu CG br. 70/17)

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**
Izvodi iz DUP-a »Kumbor« (»SI.list CG« op.pr. br. 36/13), i to:), list 8 – Namjena površina (planirano stanje), list 9 – Parcelacija, list 14 – Energetika (planirano stanje), list 16 – Telekomunikacije (planirano stanje), list 21 – Vodovod (planirano stanje).
- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**
Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi broj 05-1741/19 od 22.07.2019. god.

Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor broj:UP/I-05-430/2019-3 od 02.septembra 2019.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor od 06.06.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Izvod lista nepokretnosti br. 471 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-9708/2019 godine, kojim se dokazuje da je Petrović Božidar vlasnik 1/1 katastarske parcele broj 375/2- 29m², 374/2- 174m², 373/2- 174m² K.O. Kumbor, katastarski evidentirana kao Voćnjak 1.klase, Vinograd 1.klase i Voćnjak 1.klase, bez tereta i opterećenja.

Samostalna savjetnica I

Milica Marić

Milica Marić dipl.ing.arh.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata:

Bećir Božo

Bećir Božo spec.sci.građ.

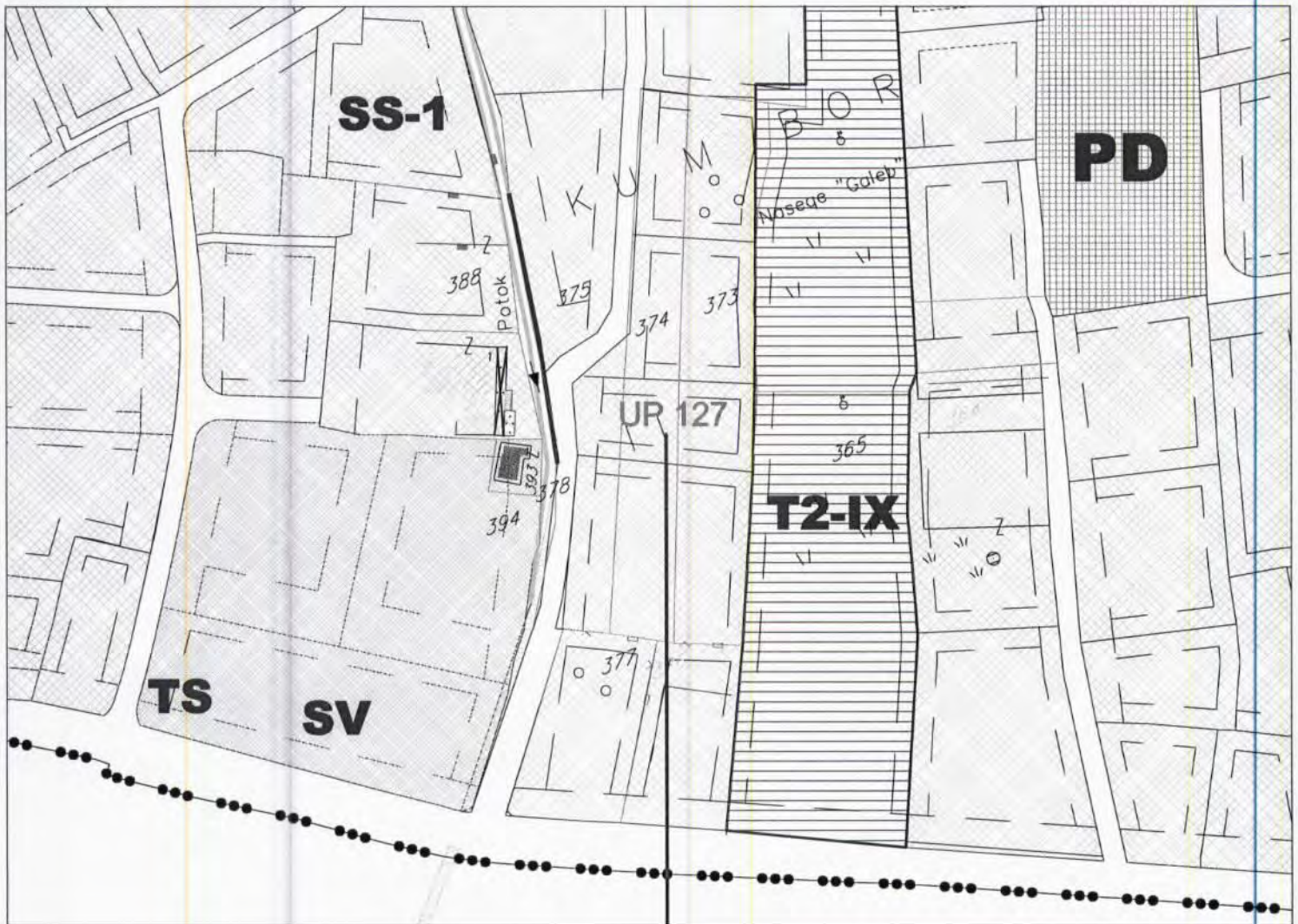


V.D. SEKRETARA

Vladislav Velas
Vladislav Velas, dipl.ing.geod.

Dostaviti:

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



UP127,
k.p. 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor



Herceg Novi, jul 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

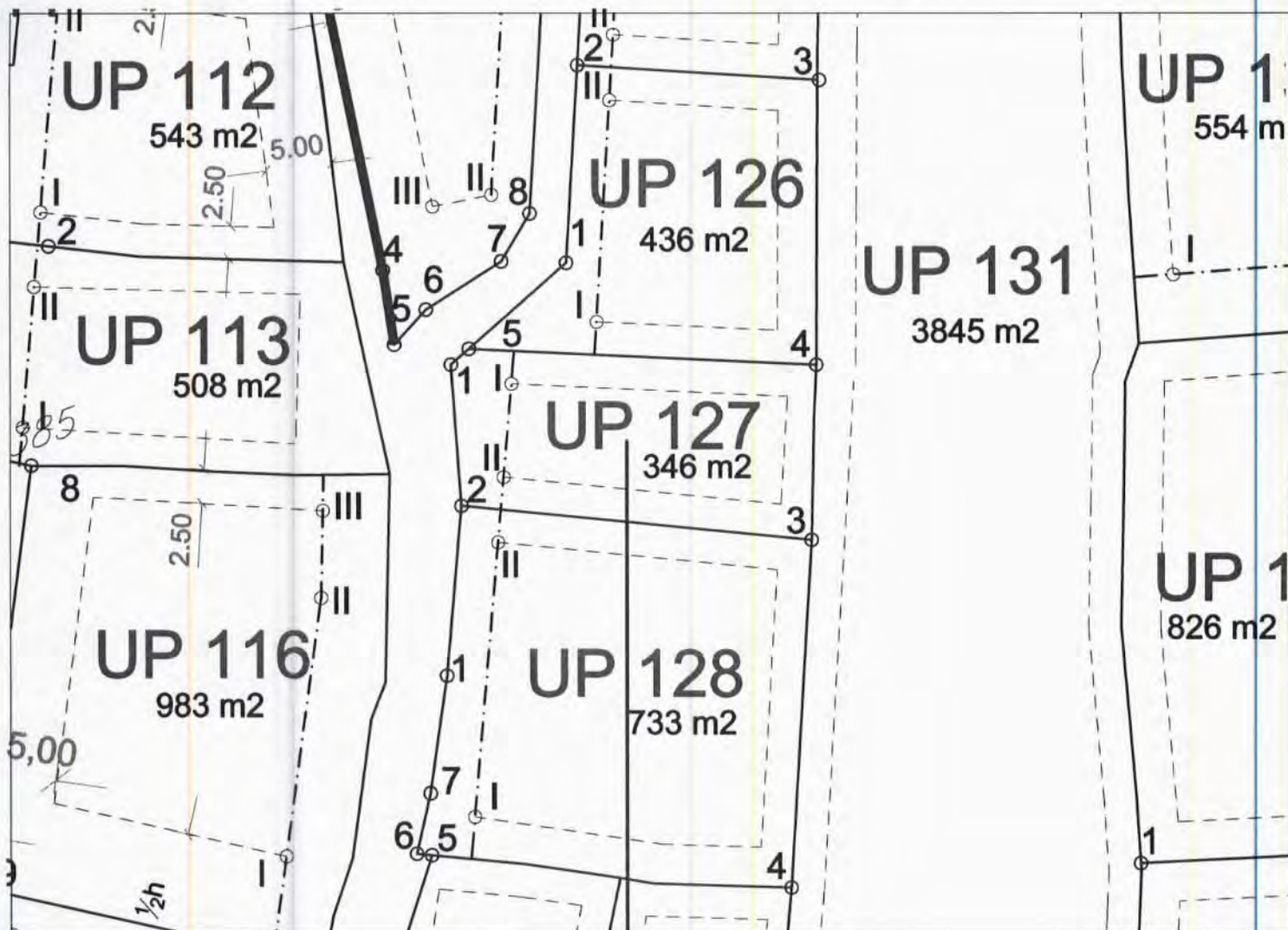
za *Mitrović*
Arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

LEGENDA

Legenda	
---o---o---o---	granica plana
---o---o---	granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
—	zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
STANOVANJE	
SMG-1	stanovanje niske gustine - porodične vile
SMG-2	stanovanje male gustine
SS-1	stanovanje srednje gustine
SS-2	stanovanje srednje gustine
SV	stanovanje veće gustine
TURIZAM	
T1	hoteli, apart hoteli
T2	turistička naselja
T3	moteli, autokampovi

List br. 9: Plan parcelacije;

R=1:500



UP127,
k.p. 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor

LEGENDA

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



Herceg Novi, jul 2019.

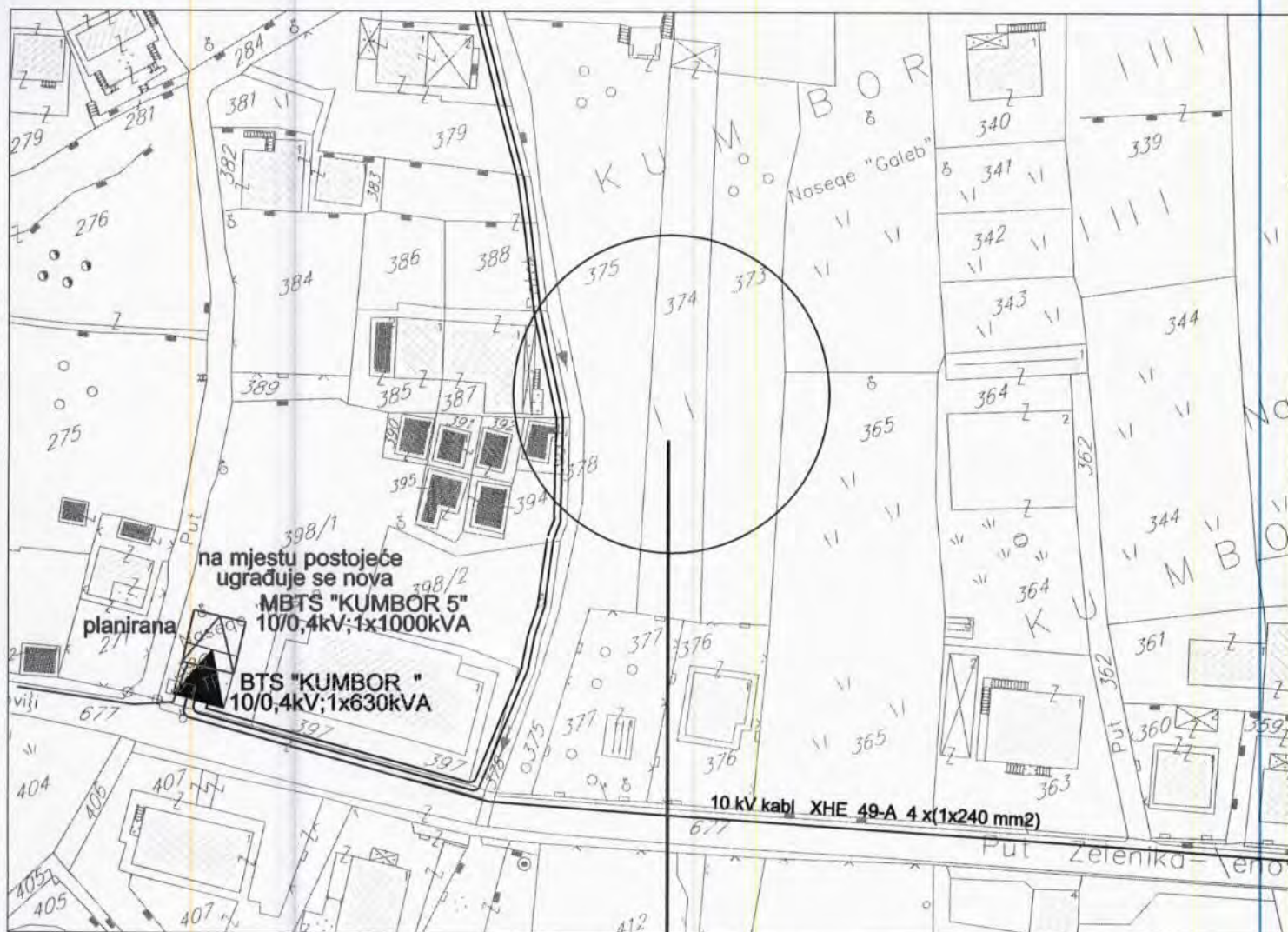
SAMOSTALNI SAVJETNIK

za *Milanić*
Arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



List br.14: Energetika planirano;

R=1:1000



UP127,
k.p. 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor

LEGENDA

	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

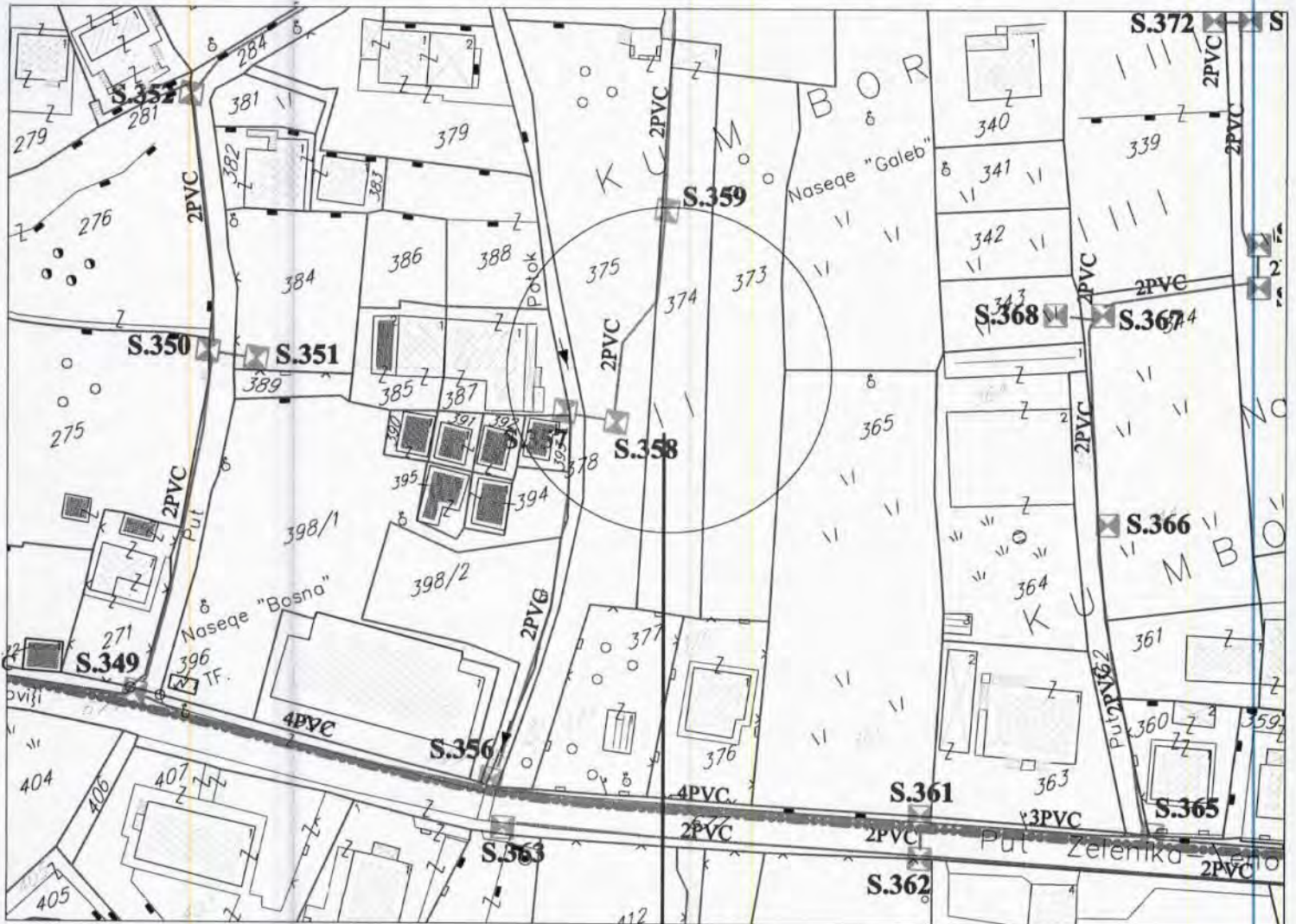


Herceg Novi, jul 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

za *Milacic'*
Arh. Gojko Mitrović, spec. scđ.





UP127,
k.p. 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor



LEGENDA

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

Herceg Novi, mart 2018.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Arh. Gojko Mitrović

Arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



List br. 21: Vodovod planirano stanje;

R=1:1000



UP127,
k.p. 373/2, 374/2, 375/2 K.O. Kumbor

LEGENDA



Herceg Novi, jul 2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Arh. Gojko Mitrović

Arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



- POSTOJEĆI VODOVOD (prečnik, mm) (p - postojeće)
- PLANIRANI VODOVOD (prečnik, mm) (n - novo)
- UKIDANJE BUSTER STANICA
- REZERVUARI
- NOVI REZERVUAR
- POSTOJEĆI LOKALNI IZVOR


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

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

Прихваћено:				
Орган једини:	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
		02-3-350	UPI-489/299-1/2	

Broj:05-1741/19
 Herceg Novi, 22.07.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 PETROVIĆ PREDRAG

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1741/18 od 31.05.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj 373/2, 374/2 i 375/2 k.o. Kumbor, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-489/2019 od 27.05.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Do ove katastarske parcele ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura;
- ✧ Kako bi se obezbijedilo snabdijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama predlaže se polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ✧ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima, iz koga će se izvršiti priključenje objekta priključnom PEHD cijevi DN 25 mm;
- ✧ Priključenje objekta izvršiti 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) kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ Kanalizacionu cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizacionu DN 200 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 7 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ✧ Ukoliko se novoizgrađeni kolektor ne pusti u rad do završetka objekta, kao prelazno rješenje predlaže se izgradnja vodonepropusne septičke jame.
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa mjestom priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i trasu polaganja PEHD cjevovoda DN 90 mm i kanalizacionog kolektora PVC DN 200 mm.

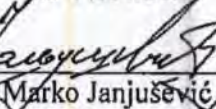
NAPOMENA:

Neophodno je pribaviti saglasnosti za prolazak komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine, kao i Glavni projekat vodovoda i kanalizacije ovjerene od strane nadležnog organa.

Dostavljeno :

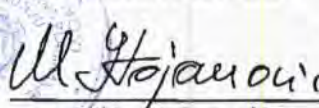
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

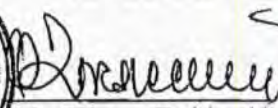


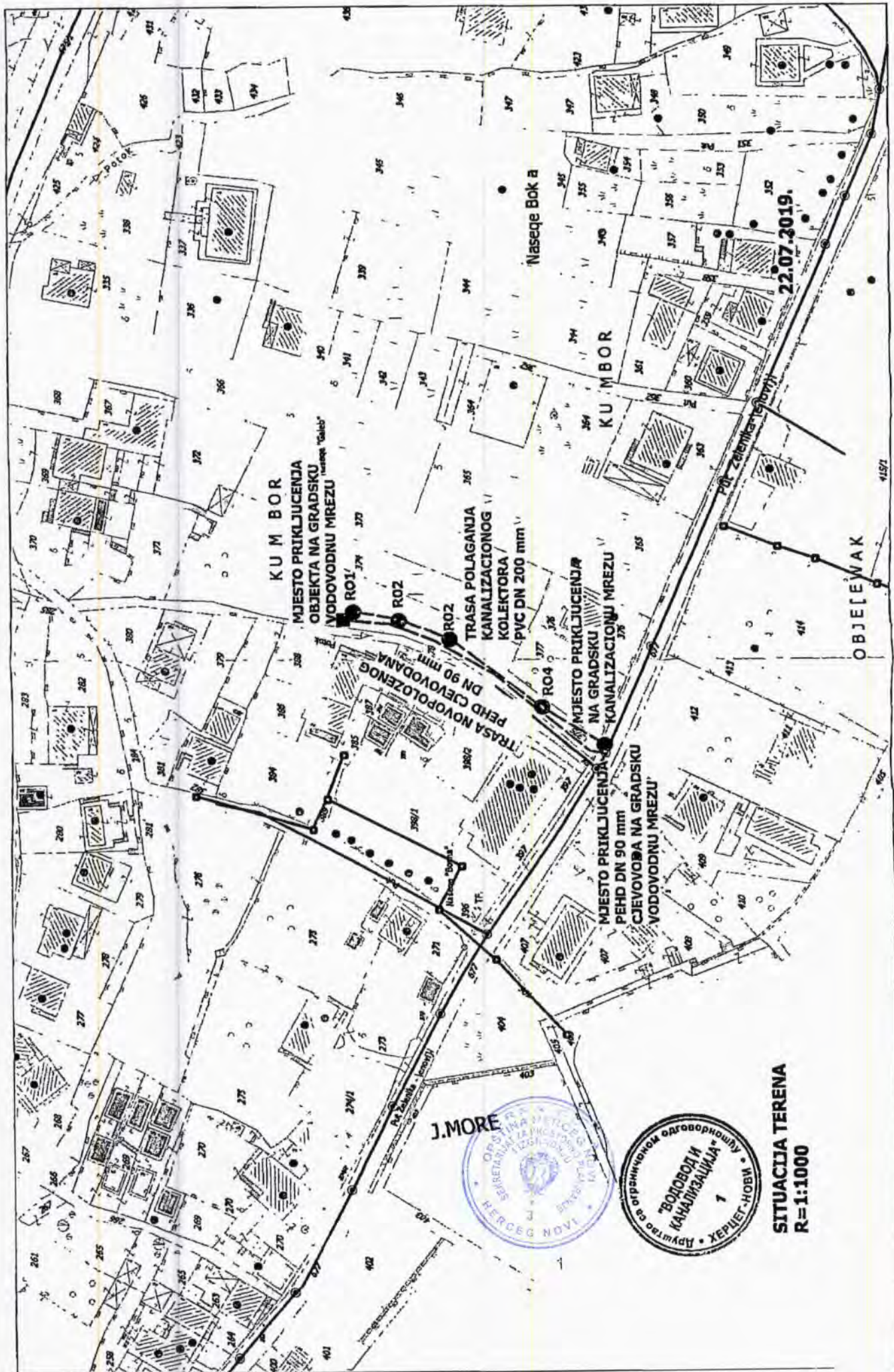
Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



VD Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.



22.07.2019.

KUM BOR

MJESTO PRIKLJUCENJA
OBJEKTA NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

TRASA POLAGANJA
KANALIZACIONOG
KOLEKTORA
PVC DN 200 mm

MJESTO PRIKLJUCENJA
NA GRADSKU
KANALIZACIONU MREZU

MJESTO PRIKLJUCENJA
PEHD DN 90 mm
NA GRADSKU
VODOVODNU MREZU

TRASA NOVOPOLAZANJA
PEHD DN 90 mm

J.MORE



SITUACIJA TERENA
R=1:1000



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено: 08-08-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	02-3-350	UPI	489	2019-1/3

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

Br: UPI-05-430/2019-3

02. septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-430/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 127 koja se sastoji od kat. parcela br. 375/2, 374/2 i 373/2, 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 127 koja se sastoji od kat. parcela br. 375/2, 374/2 i 373/2, KO Kumbor, u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, volumena, geometrije krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama kroz savremenu interpretaciju tradicionalnih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Krov po pravilu moraju biti kosi, na dvije ili više voda. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena; Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalice, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita. Kod prizemnih objekata može se planirati ravan krov;
- Predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih elemenata stranih ovom podneblju;

- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture i velike staklene površine);
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Završna obrada podzida i potpornih zidova mora biti izvedena obziđivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije
- 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/I-05-430/2019-1 od 12.08.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 127 koja se sastoji od kat. parcela br. 375/2, 374/2 i 373/2, 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 Katora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi konstatovano je da ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati. Do predmetne lokacije dolazi putem koji vodi južno od glavnog magistralnog puta i koji prolazi kroz naselje Kumbor, a može joj se prići sa priobalnog puta. Na parceli dominira zapušteno zelenilo. U neposrednom okruženju su objekti novijeg datuma, spratnosti P+1+Pk i P+2, koji svojim izgledom, materijalizacijom, formom i proporcijom otvora, u velikoj mjeri odstupaju od tradicionalne arhitekture ovog podneblja.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS1 – stanovanje srednje gustine (mješovito stanovanje). Dakle, stambeni objekti mogu imati i sadržaje poslovanja koji su komplementarni osnovnoj namjeni (turizam – apartmani, sobe za izdavanje i sl. ,

usluge, trgovina, ugostiteljstvo ...). Maksimalna dozvoljena spratnost stambenih objekata je P+3 ili P+2+Pk na terenima nagiba <10% (na terenu nagiba 10%-20% maksimalna spratnost objekta iznosi S+P+3 ili S+P+2+Pk, dok na terenu nagiba >20% predviđena je maksimalna spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk).

Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja Zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotor, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je 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.

DIREKTOR
dipl.ing.arh. Božidar Božović



ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 545/2019

Датум: 06.06.2019.



Катастарска општина: КУМБОР

Број листа непокретности:

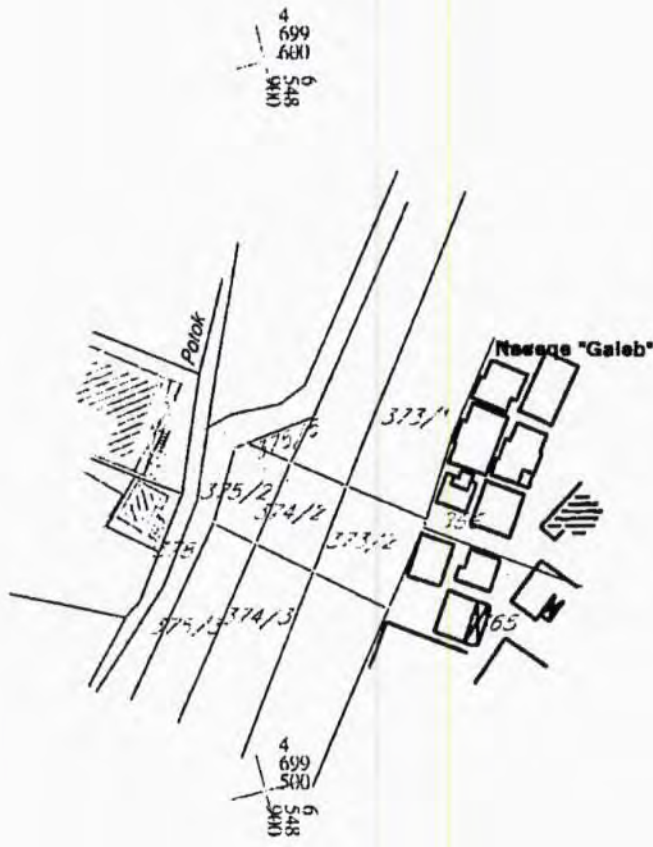
Број плана: 4

Парцеле: 373/2, 374/2, 375/2

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

↑
S
↓



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Свјерава
Одговорно лице:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-9708/2019
Datum: 11.06.2019.
KO: KUMBOR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 471 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
331	1		4 11 0		POD CRKVOM	Livada 1. klase NASLJEDE		663	4.64
373	2		4 11 0		LUŠTIČKO	Vočnjak 1. klase NASLJEDE		174	7.31
374	2		4 11 0		LUŠTIČKO	Vinograd 1. klase NASLJEDE		174	7.05
375	2		4 8 0		LUŠTIČKO	Vočnjak 1. klase NASLJEDE		29	1.22
Ukupno								1040	20.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0501952240012	PETROVIĆ JAKOV BOŽIDAR KUMBOR Herceg Novi	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)

