



# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA REKONTSTRUKCIJU OBJEKTA – TVRĐAVE ŠPANJOLA

PRAVNI OSNOV

DUP Srbina

*("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 01/ 10)*

Prostorno urbanistički plan OHN

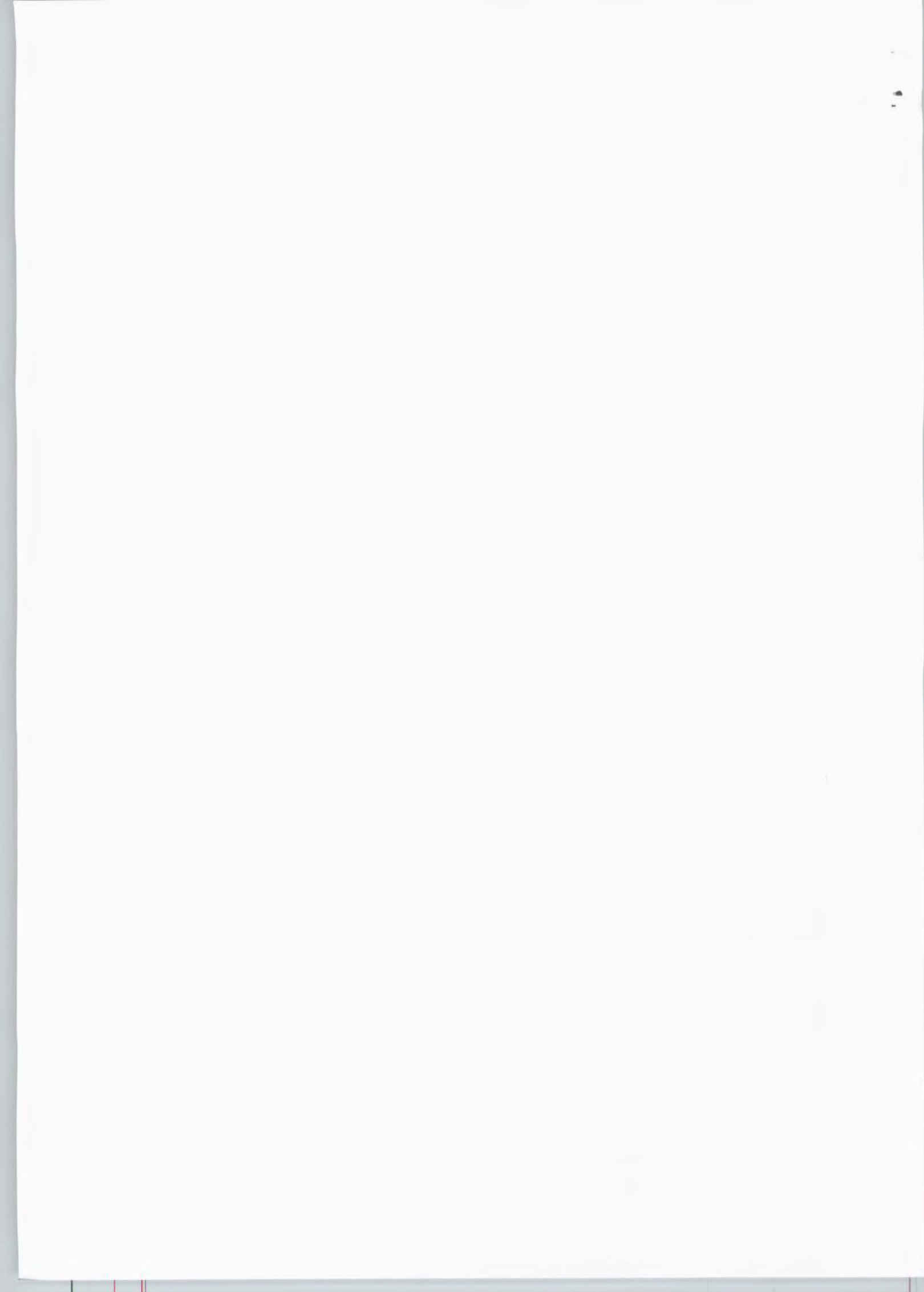
*("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)*

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: **MINISTARSTVO KULTURE**

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 21.11.2019. godine





Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 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 MINISTARSTVA KULTURE izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

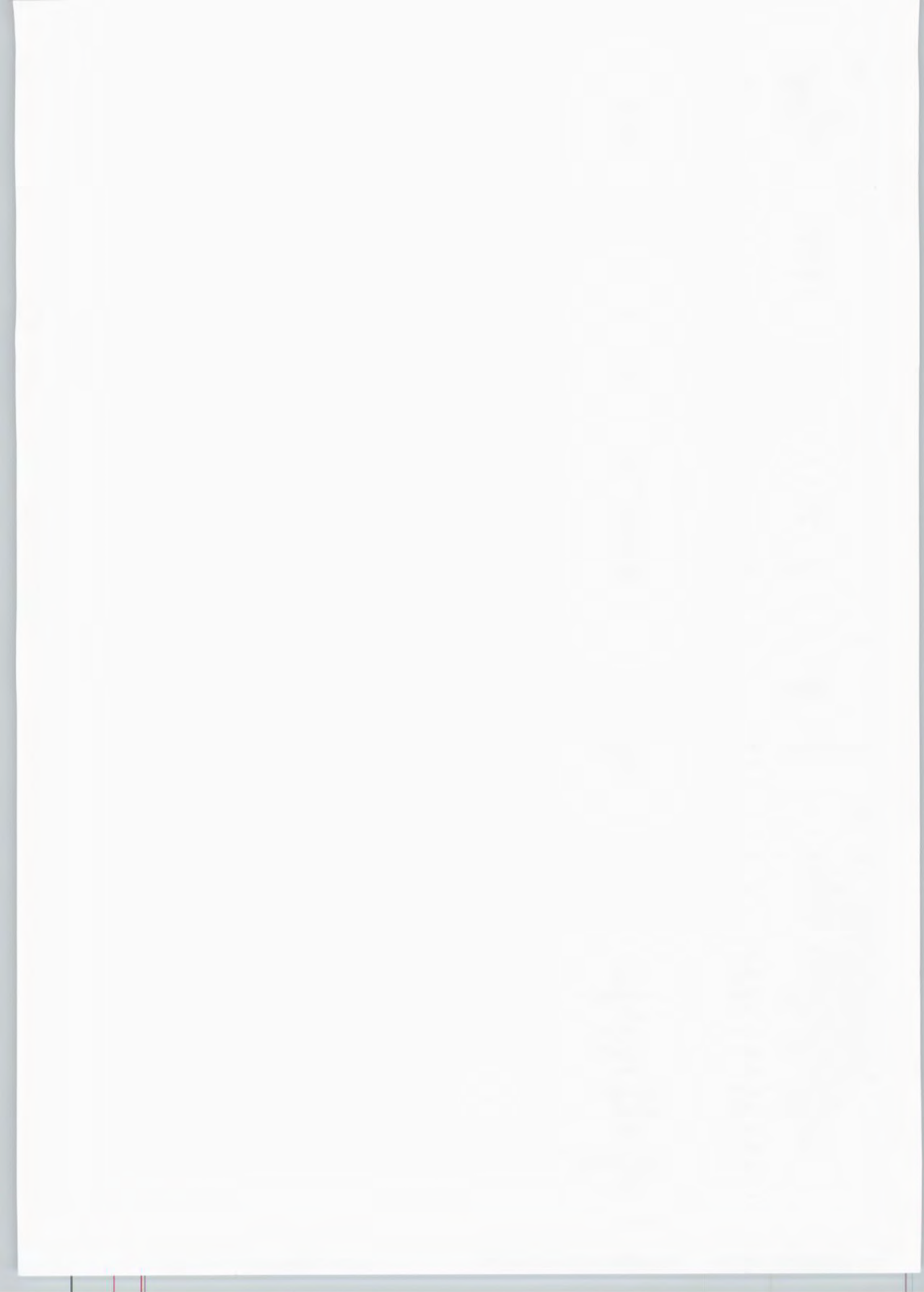
za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima –tvrđave-Španjola, na lokaciji: urbanistička parcela UP 198 koja odgovara kat. parc. broj 1720, 1719, 1821 i dijelovima kp.br. 1721, 1718 i 1729, sve K.O.Topla u Herceg Novom, u zahvatu DUP-a Srbina ("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 01/ 10) i Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ministarstvo kulture, Njegoševa bb, Cetinje
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 26.06.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-780/2019.

### POSTOJEĆE STANJE:

- Nalaz o postojanju objekta na situacionim podlogama iz 1972.godine, urađen od strane »ZONING« D.O.O. Uvidom u situacione planove koji su izrađeni za potrebe prostornog planiranja i planove katastra nepokretnosti za KO Topla, nalazom je utvrđeno da objekti- Kompleks Tvrđava Španjola, izgrađeni na katastarskoj parceli broj 1720 u KO Topla, postoje na istim.
- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1720 K.O. Topla, broj: 762/ 2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br.494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19060/ 2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parcelama br. 1718, 1719, 1720, 1821,sve K.O. Topla, u ukupnoj površini od 13816 m<sup>2</sup>, u naravi ( 1718- nekategorisani put-1785m<sup>2</sup>, 1719- šume 2.klase- 5940, 1720- dvorište- 3747m<sup>2</sup>, obj.1- ruševina raznog objekta-101m<sup>2</sup>, obj.2-ruševina raznog objekta-117m<sup>2</sup>, obj.3-ruševina raznog objekta-31m<sup>2</sup>, obj.4-ruševina raznog objekta-63m<sup>2</sup>, obj.5-ruševina raznog objekta-50m<sup>2</sup>, obj.6-ruševina raznog objekta-71m<sup>2</sup>, obj.7-ruševina raznog objekta-92m<sup>2</sup>, obj.8-ruševina raznog objekta-45m<sup>2</sup>, 1729- nekategorisani putevi-651m<sup>2</sup>, 1821-šume 2.klase-1109m<sup>2</sup>, zgrade u energetici 14m<sup>2</sup>, a koja su date Opštini Herceg Novi na raspolaganje u obimu prava 1/1; sa teretima i ograničenjima- Istorijski spomenici – objekti 1-8 na kp.br.1720 KO Topla.



- Prepis lista nepokretnosti br.984 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19062/ 2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Marić Markoni upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1721 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 2222m<sup>2</sup>, u naravi voćnjak 2.klase- 2201m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada 21m<sup>2</sup>; sa teretima i ograničenjima.
- **Izvod iz planskog dokumenta:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Srbina« (»Sl. list CG« op.pr.« br. 01/10) i Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19).
  - Uvidom u grafički prilog br. 07c- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja- utvrđeno je da se gore navedena parcela nalazi u **planskoj jedinici 01-20 Srbina**.
  - U tekstualnom dijelu navedenog plana u **poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**- prostor Opštine Herceg Novi, za konkretno navedenu plansku jedinicu 01-20 ima direktnu primjenu DUP-a Srbina.
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a- list br. 10- Postojeće stanje namjena površina, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni namjena- tvrđava »Španjola«.

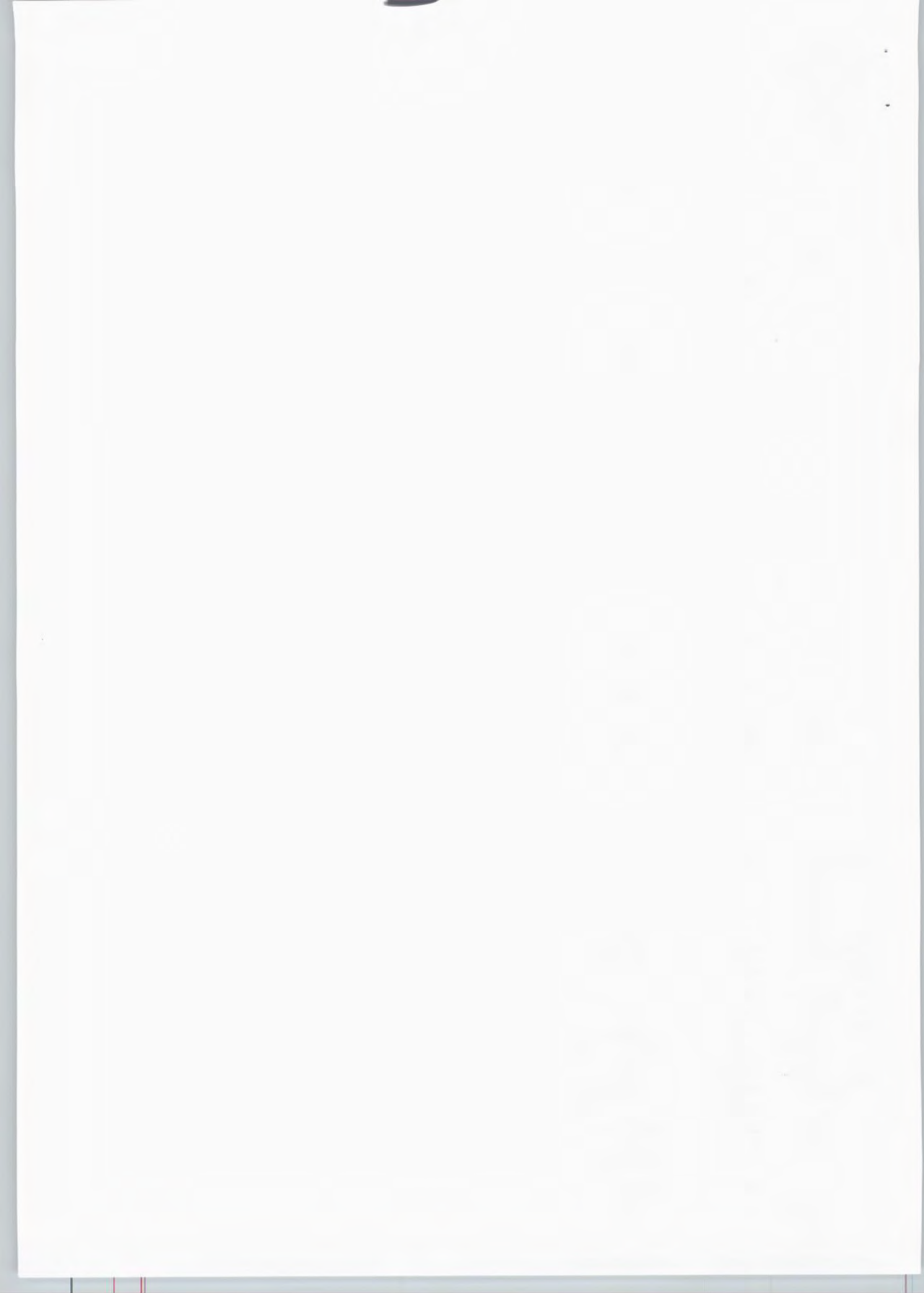
## PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

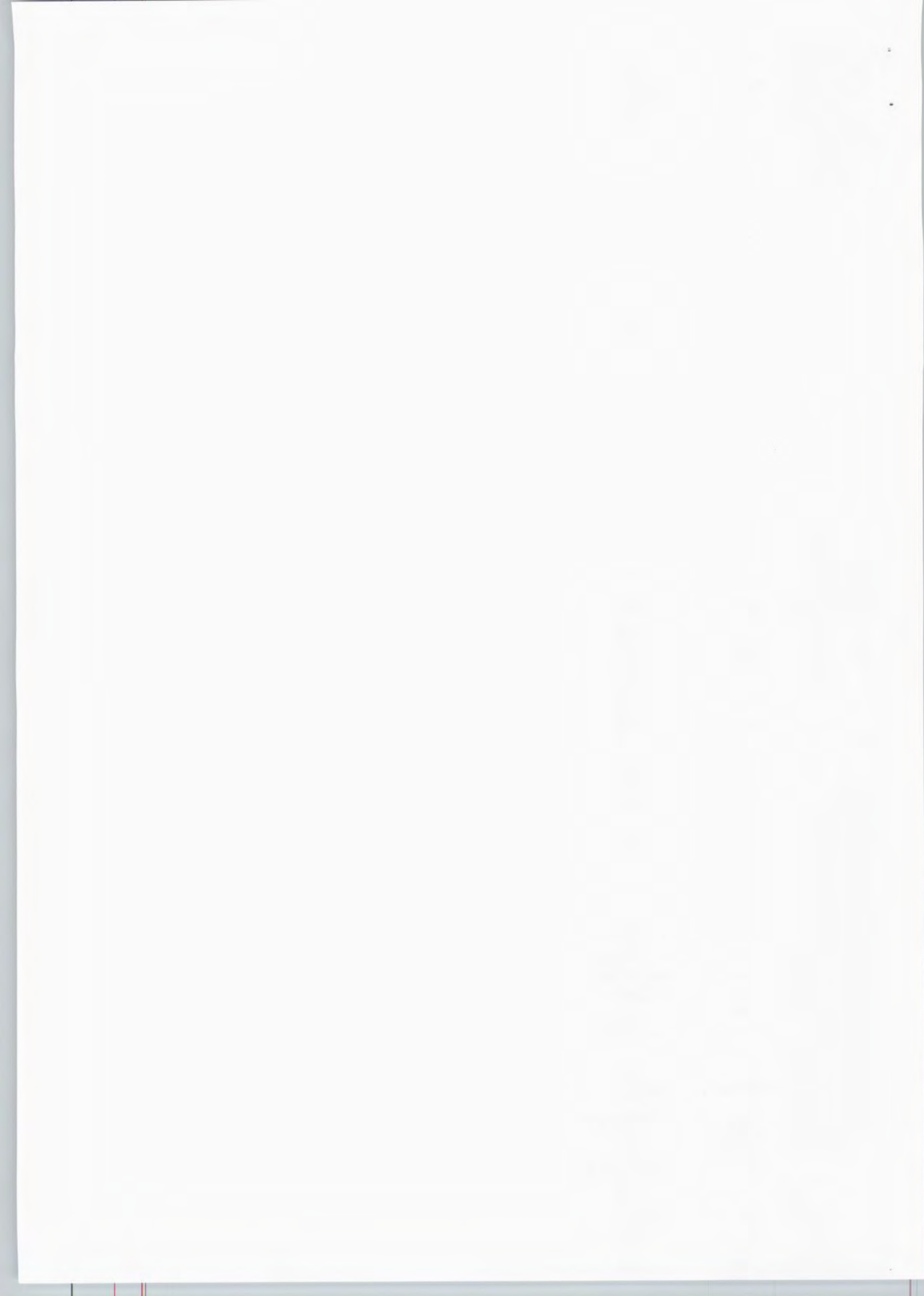
Izvan zahvata GUR-ova, unutar građevinskog područja naselja, gdje je rješenje detaljne razrade u saglasnosti sa rješenjem PUP-a, a gdje važeći planski dokument nije definisao uslove regulacije, urbanističke paramete, ili neke druge uslove građenja, primjenjivaće se isti definisani u poglavljima 9.4. i 9.5. za odgovarajući slučaj.

- **PREMA TEKSTUALNOM DIJELU DUP-A-**

- za razvojni plan kulture neophodno je:-Sanirati monumentalne spomenike kulture (tvrđave: Španjola, Mamula, Arza, Citadela) i adaptirati ih za kulturnu i turističku ponudu grada.
- **Kako se u zahvatu ovog plana nalazi tvrđava Španjola registrovana kao spomenik kulture II kategorije definisana je njena zaštitna zona i propisana izrada Idejnog urbanističkog rješenja putem konkursa.**
- ***Za izradu konkursnog Programa, potrebno je pribaviti Uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Namjena objekta tvrđave je društveni sadržaji, kultura i uslužne djelatnosti u cilju promocije kulturnog i graditeljskog nasleđa ,istorijski ili unikatni hotel na način da se planira adaptacija i rekonstrukcija u postojećem gabaritu (postojeći gabarit će biti definisan u uslovima Zavoda).***
- ***Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake na ovoj i ostalim lokacijama neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.***
- **U okviru Zone 1 – Posebni uslovi-konkursno rješenje –tvrđava Španjola**
- **Zona 1**
- **Zaštićena zona-kompleks tvrđave Španjola**
- Tvrđava Španjola je registrovana kao spomenik kulture II kategorije. U skladu sa njenim spomeničkim (kulturno-istorijskim ) značajem kao i programskim zahtjevima njenog isticanja, novim sadržajima specifične turističke ponuda, **za prostor oko tvrđave definisana je izrada Konkursnog rješenja u skladu sa uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.**
- Sadržaji koji se predlažu su društveni sadržaji, mješoviti centar-kultura i ugostiteljske i uslužne djelatnosti u cilju promocije kulturnog i graditeljskog nasljeđa, koji bi omogućili produženje turističke sezone, a sve u službi promocije graditeljskog nasljeđa).



- Konkursno rješenje se radi za kompleks naznačen u grafičkom prilogu br.14 Uslovi za sprovođenje Plana.
- Tvrđava Španjola može imati druge namjene (kongresni hotel, unikatni hotel, historijski hotel, ekološki hotel, kategorije pet zvjezdica u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Sl.list RCG 23/05) koje se razlikuju od predloženih ovim Planom, u skladu sa razvojnim potrebama Opštine i obaveznim prethodnim uslovima Regionalnog zavoda, ukoliko raspolažu nekim podacima relevantnim za određivanje namjene, a u cilju razvijanja specifične turističke ponude.
- **Obavezna je izrada Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja putem javnog konkursa prema Programu koji sačinjava urbanistička služba u skladu sa namjenama i sadržajima definisanim ovim planom, a na osnovu prethodno pribavljenih uslova Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor i Programa opštine Herceg Novi.**
- **PREMA PUP-OHN:**
- **U knjizi 1- Postojeće stanje je definisano sledeće**  
**“Turistički resursi su veoma izdašni za razvoj elitnog, planinskog, sportskog i drugih vidova turizma.**  
 Glavni resursi su:
  1. Pretvaranje vojnih kompleksa u turističke zone. Pretvaranje vojnih kompleksa u turističke svrhe predviđeno je na sljedećim lokacijama: Kumbor, Arza, Mamula i Donji Klinci na Luštici. Planska dokumentacija je uglavnom kompletirana.
  2. U graditeljskom nasljeđu Herceg Novog značajne su fortifikacije: tvrđava Starog grada sa bedemima i kulama kao i tvrđave Španjola i Mamula kao i brojne druge utvrde na Luštici i u zaleđu Orjenskog masiva.“
- Prema PUP-u poglavlju 9.4.1.2  
**“Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove. Navedeno se odnosi na cjelokupni prostor Opštine bez obzira na namjenu definisanu ovim planom, a ako se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto nije moguće ukoliko se ne pribave i odgovarajući konzervatorski uslovi. Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima:**
  - Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
  - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja).
  - Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
  - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
- **Pravila parcelacije**  
Uvidom u grafički prilog list br. 13- Plan parcelacije i regulacije utvrđeno je da je istim definisana UP 198. Površina urbanističke parcele UP 198 iznosi 15426 m<sup>2</sup>.
  - UP 198 definisana je koordinantnim tačkama:

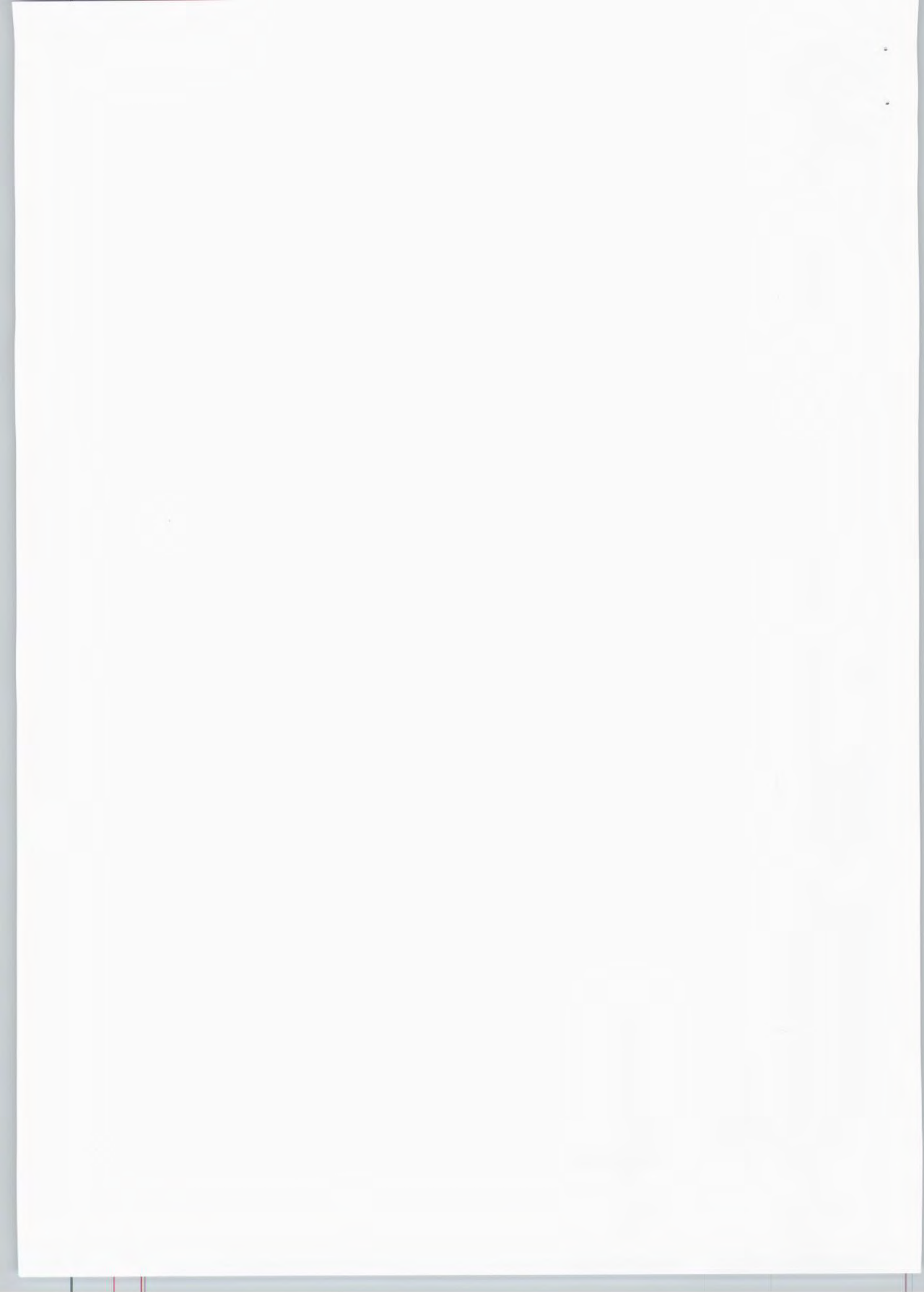




## UP 198

Koordinatna tačka	Y	X
322	6544293,42	4701580,26
323	6544313,78	4701573,25
324	6544338,65	4701567,66
325	6544364,19	4701563,16
326	6544398,52	4701556,68
327	6544427,33	4701537,83
328	6544436,81	4701513,11
329	6544435,06	4701494,64
330	6544427,62	4701479,40
331	6544418,30	4701471,61
332	6544408,40	4701469,23
333	6544398,94	4701468,98
334	6544382,65	4701468,48
335	6544382,65	4701473,26
336	6544377,97	4701473,26
337	6544377,95	4701468,45
338	6544361,50	4701467,97
339	6544344,88	4701465,68
340	6544327,25	4701461,40
341	6544317,36	4701460,36
342	654495,05	4701465,92
343	6544285,38	4701472,74
344	6544283,49	4701474,56
345	6544284,56	4701475,61
346	6544277,86	4701484,29
347	6544270,75	4701496,21
348	6544263,19	4701507,62
349	6544272,53	4701532,30
350	6544273,55	4701543,03
351	6544273,32	4701554,98
352	6544274,34	4701554,72
353	6544279,74	4701567,77
354	6544285,43	4701575,92

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 198 koja odgovara kat. parc. broj 1720, 1719, 1821 i dijelovima kp.br. 1721, 1718 i 1729, sve K.O.Topla.



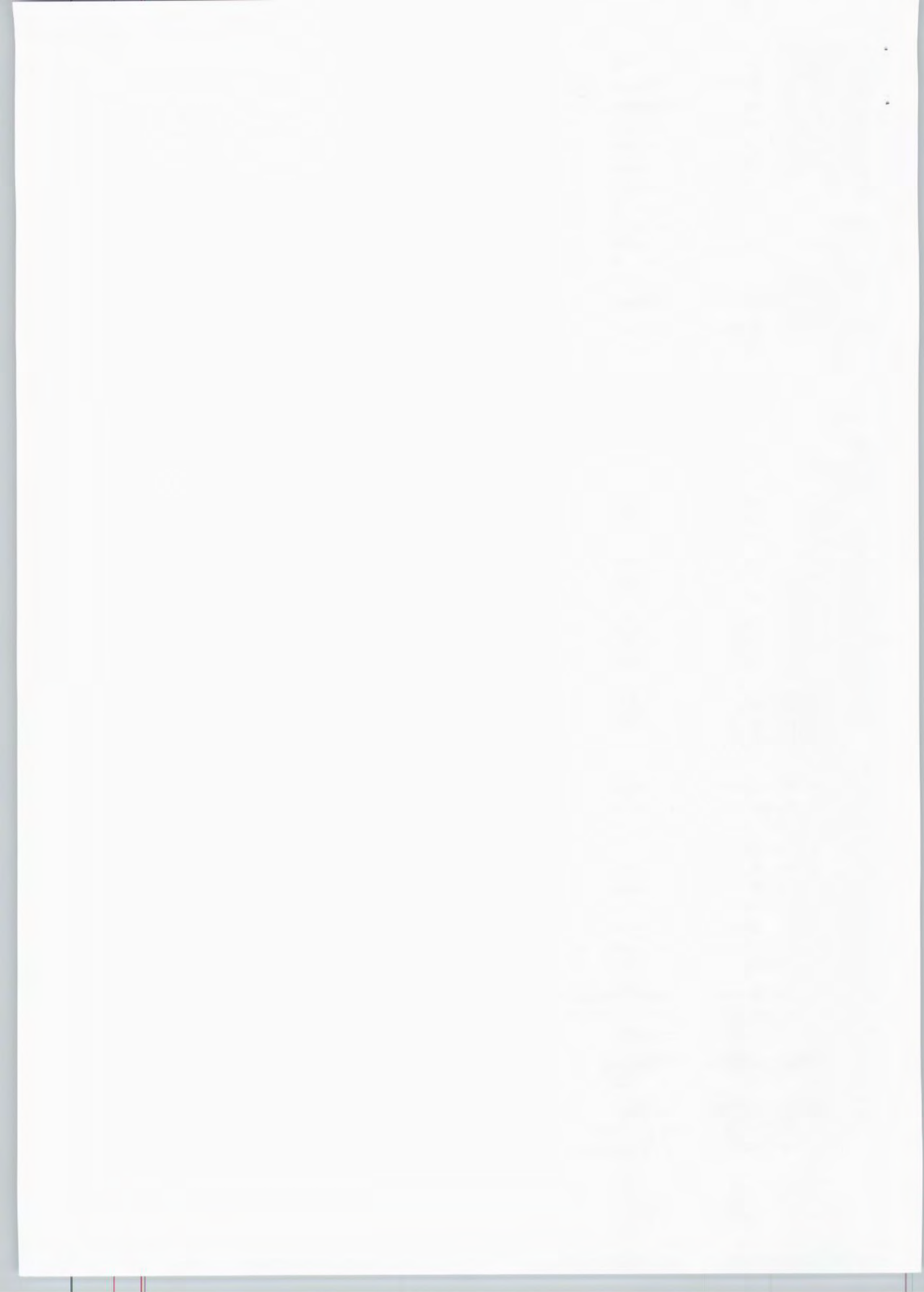
- Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.  
Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) 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:**  
Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije – u svemu prema grafičkom prilogu br. 13 Parcelacija i regulacija.  
  
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)).  
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)).  
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)).  
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)).  
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:

**Zelenilo kulturno istorijskih objekata-tvrđave Španjola**-Izvršiti valorizaciju biljnog fonda i nakon određivanja namjene objekta planirati način uređenja prostora. Međutim, neophodno je zadržati duh iz vremena nastanka tvrđave. Naime, neophodno je u slučaju planiranja turističkih objekata poštovati normative iz Pravilnika Ministarstva za turizam o kategorizaciji turističkih objekata. Prostor za igru djece i odraslih izmjestiti sa površine namjenjene za uređenje i zaštitu tvrđave. Kao mjera zaštite, predlaže se tačno određivanje gazdovanja ovim objektom. Sačuvati izvanredne vizure prema moru.

Površina koja čini zahvat tvrđave iznosi 15.485,65m<sup>2</sup>.

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
  - Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
  - Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
  - Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja ( tampon zona).
  - **Za objekte koji se nalaze van građevinskog područja potrebno je težiti očuvanju prirodnog pejzaža i očuvanju pejzažnih linija terena.**
  - **Sačuvati slobodne vizure sa objekata na okolni prostor i sa okolnog područja na kulturno-istorijski spomenik.**
  - **Sadnju oko kulturnog dobra prilagoditi značaju i važnosti, ne dozvoliti sadnju visokih sadnica koje će zakloniti objekat.**
  - **Za ozelenjavanje koristiti autohtone vrste biljaka jer su one najprilagođenije uslovima sredine.**
  - **Predvidjeti platoe, staze, urbani mobilijar usklađen sa objektom i korištenim materijalima.**
  - **Uređenje terena koristiti elemente mediteranske vrtne arhitekture : podzide u suvomeđi, terasasto oblikovanje terena, kameni ogradni zidovi sa pižulima.**
  - **Za objekte koji se nalaze u građevinskom području uređenje će zavisiti od mikrolokacije u gradskom tkivu, od veličine lokacije i prostornih mogućnosti, od važnosti i veličine samog objekta.**
  - **Koristiti parterno zelenilo sa cvjetnjacima i sa ukrasnim žbunjem**
  - **Koristiti najviše autohtone vrste biljaka, manje alohtone**
  - **Vizure ka objektima treba da su slobodne.**
  - **Vertikalno zelenilo**  
Ovu kategoriju zelenila primjenjivati u svim slučajevima kad uslovi lokacije ne omogućavaju sadnju drveća i žbunja.
- Smjernice**
- **Pri izboru načina ozelenjavanja važno je voditi računa o funkcionalnom značaju objekta, mjestu i ulozi koju taj objekat ima u gradskom tkivu kao i o njegovim specifičnostima.**
  - **Vertikalno zelenilo može imati različite funkcije a najčešće ima dekorativnu i zaštitnu. Od funkcije zavisi i izbor biljnog materijala koji se koristi.**
  - **Estetska funkcija ove kategorije zelenih površina, zahtijeva biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.**
  - **Osim autohtonih biljaka koriste se i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.**



- **Kod zaštitne funkcije, osnovni kriterijum za izbor biljnih vrsta je ekološki – koriste se uglavnom autohtone biljne vrste koje su najotpornije na postojeće uslove sredine.**
  - Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).  
Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.
- a/Autohtona vegetacija*  
 Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramantacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.
- b/Autohtona vegetacija*  
 Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
  - Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:**

##### **-Prema PUP-u OHN i poglavlju 9.8.2.1. Konzervatorske smjernice i preporuke-fortifikacioni objekti**

Težiti očuvanju fortifikacija u nasleđenom obliku i izbegavati intervencije koje mijenjaju svojstva ovih dobara. Dijelovi se mogu rekonstruisati u skladu sa prethodno urađenim istraživanjima koja utvrđuju oblik i detalje fortifikacije. Dijelovi se mogu privoditi drugim namjenama ali se novom namjenom ne može uticati na svojstvo kulturnog dobra ili ugrožavati izvorni oblici, konstrukcije i način izgradnje.

Podržavati koncept revitalizacije fortifikacija primjenom konzervatorskih mjera restauracije i rekonstrukcije na osnovu relevantne dokumentacije, a u enterijerima, zavisno od namjene, funkcionalnu adaptaciju.

Pojedine fortifikacije obnavljati i funkcionalno adaptirati prenamjenom za smještaj muzeja lokalne zajednice, ateljea za konzervaciju pokretne kulturne baštine, radionica za njegovanje starih zanata, prostore za održavanje raznih skupova, kongresa, izložbi i slično.

Pojedine fortifikacije prenamjeniti u jedinstvene autentične hotelsko - ugostiteljske objekte povezane žičarom sa obalom.

Neposredno okruženje objekata, uz minimalne intervencije, uređivati i koristiti kao vidikovce, izletišne destinacije za turiste i čvorne tačke niza turističkih, pješačkih i biciklističkih staza, paraglajdinga.





Revitalizacijom fortifikacija postiže se i revitalizacija najbližih ruralnih cjelina, koje mogu biti pretvorene u atraktivna etno sela.

Poštovati ostale mere i preporuke iz Studije zaštite kulturnih dobara OHN u zahvatu PUPOHN.

**U zoni kulturnih dobara i evidentiranih dobra nije dozvoljena gradnja koja može devalvirati naslijeđene kulturne vrijednosti ili ugroziti integritet ili vizuelni identitet evidentiranog dobra.**

**U koordinaciji nadležnih državnih organa i lokalnih i nacionalnih institucija uspostaviti adekvatan menadžment lokalitetima i spriječiti sve neadekvatne i nestručne intervencije i čuvati ih od mogućih devastacija i u periodu dok se ne steknu uslovi za istraživanja i konzervatorske radove.**

- **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.

- **UVIDOM U STUDIJU ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA:**

OČUVAN ISTORIJSKI GRAD. U ovu kategoriju spadaju naseljeni ili nekada naseljeni utvrđeni gradovi Herceg Novi sa svojim isturenim nekada naseljenim fortifikacionim punktom Španjolom.

**“Rješenje o uspostavljanju zaštite:** Zbog posjedovanja kulturnih vrijednosti, Rješenjem broj 1116 od 25. 11. 1957. godine, **ima status nepokretno kulturno dobro.**

**Opis:** Tvrđava *Španjola* se nalazi na uzvišenju čijim se padinama visoravan na kojoj su Podi i Čela spuštaju ka moru. Zapadne padine ovog uzvišenja se nazivaju Bajer a istočne Srbina. Njen današnji izgled sublimat je više istorijskih arhitektonskih faza nastalih u različitim vremenskim periodima od XV-XX vijeka prilagođavajući napretku u razvoju oružja i tehnika ratovanja. Starije, pretpostavlja se skromnije utvrđenje koje može poticati iz perioda srednjeg vijeka ili pak prve osmanske uprave, nakon ratova sa španskim osvajačima u potpunosti su rekonstruisali turci 1548 godine kada tvrđava u najvećoj mjeri dobija današnji izgled, dok istočni dio tvrđave posjeduje odlike karakteristične za austrougarsku fortifikacionu arhitekturu. Ova struktura je posjedovala vojnu namjenu do početka XX vijeka, tokom II svjetskog rata je služila kao zatvor, a danas je napuštena. Tvrđava u osnovi im oblik kvadrata koji je naglašen sa četiri jake kružne kule visinom iste kao ostatak perimetra. Sa južne strane, na prostoru između dvije kružne kule nalazi se poligonalni ulazni barbikan sa ulaznom kapijom koja je putem bila vezana za utvrđeni Herceg Novi. Sa istočne strane se nalazi austrougarsko proširenje tvrđave nepravilnog oblika u kome je u XIX vijeku bio smješten tada savremeni artiljerijski odbrambeni sistem kao glavna odbrana grada i ulaza u zaliv. U sklopu tvrđave se nalazi veći broj objekata od kojih su nazjačajniji: kasarna, komanda, arsenal, skladište hrane, sakralni objekat (*džamija pa kasnije Svetog Josipa*), dva objekta za skladište oruđa i municije, straža, oficir straže, zatvor, bunker. Sa zapadne strane, u sklopu zidina nalazi se stari zazidani portal sa svodom prelomljenog luka koji najvjerovatnije predstavlja najstariji sačuvani dio ovog fortifikacionog kompleksa. U sjeveroistočnoj kuli je u doba austrougarske uprave otvorena nova kapija kako bi se ostvarila veza sa istočnim proširenjem tvrđavskog perimetra.



**Stanje očuvanosti:** Tvrđava je u lošem je stanju očuvanosti, pojedini objekti su u ruševnom stanju, bez adekvatnog sadržaja, povremeno se odvijaju akcije čišćenja i alternativne kulturne scene.

**Zona zaštite i zaštićena okolina:** Kulturno dobro *Tvrđava Španjola* u Herceg Novom, nalazi se na katastarskoj parceli KP 1719, 1720, KO Topla, u svojini Opštine Herceg Novi. Zaštićena okolina ovog kulturnog dobra započinje obodom parcela 1850, 1847/1, 1848, 1846, 1845, 1947/9, zatim ulicom Srbina do ukrštanja sa neimenovanom ulicom koja se u nju uključuje sa zapadne strane obodom parcele 1825/1, zatim trasom poemnute ulice, potom obodom parcele 1724, dijelom oboda parcele 1722, zatim obodom parcela 1743/1, 1743/2, 1743/3, 1737, dijelom oboda parcele 1736, 1735, zatim presjeca neimenovanu ulicu, i nastavlja trasom pješačke staze obodom parcela 1489, 1488, 1492, 1493, 1496, 1497, 1527, 1526, zatim ulicom Bajkovića ka istoku te jugoistocnim obodom parcela 1669, 1671/2, 1671/1 i juznim obodom parcela 1683, 1682, 1679 i nazad južnim obodom parcele 1850. Jedan dio južne granice zaštićene okoline poklapa se sa granicom zaštićene okoline Starog grada sa istočnim i zapadnim podgrađem."

**“Preporuke za Istorijsku Srbinu (Španjola sa podgrađem):**

- Jezgro istorijske Srbije čini tvrđava Španjola koja je sa svojim današnjim arhitektonskim karakteristikama nastala sredinom XVI vijeka i njeno podgrađe nastalo sa južne, jugozapadne i zapadne strane. Dominantna osobenost graditeljske cjeline Istorijske Srbije (Podgrađa Španjole) su stambeni objekti-čardaci nastali u period osmanske uprave, danas očuvani u mlađim fazama geneze, kao i stambeni objekti sa avlijama nastali tokom mletačke i austrougarske uprave, formirani ispod tvrđave Španjola duž dvije ulice od kojih jedna vodi do zidina utvrđenog Herceg Novog. Ova ulica predstavljala je nekadašnji glavni put koji je vodio ka srednjevjekovnim Podima i dalje preko Kotobilja za srednjevjekovno Kameno. Veliki broj istorijskih objekata danas je porušen ili kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Jedini autentično očuvan objekat u ruševnom stanju je na zapadnoj padini Bajera. Istorijska Srbina pripada Istorijskoj Toploj ali su ove dvije cjeline danas fizički odvojene kompleksima savremene izgradnje.
- Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline i objekata koji ih čine unutar Istorijske Srbije (v. mapa 9);
- Posebnu pažnju posvetiti pješačkom saobraćaju i reaktivaciji istorijskih trasa ulica, stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom očuvane ili restaurirane izvorne materijalizacije, u cilju povećanja komunikacione i upotrebne vrijednosti ambijenta i povezivanja sa Starim gradom i Istorijskom Toplom;
- Očuvati i unaprijediti stanje kolonije primorskih borova - pinija padini istočno od tvrđave Španjola prema rijeci Nemila, te dobro iskustvo sanacije pejtažnih oštećenja postignuto ovim zasadima implementirati i na drugim lokacijama na teritoriji opštine Herceg Novi."

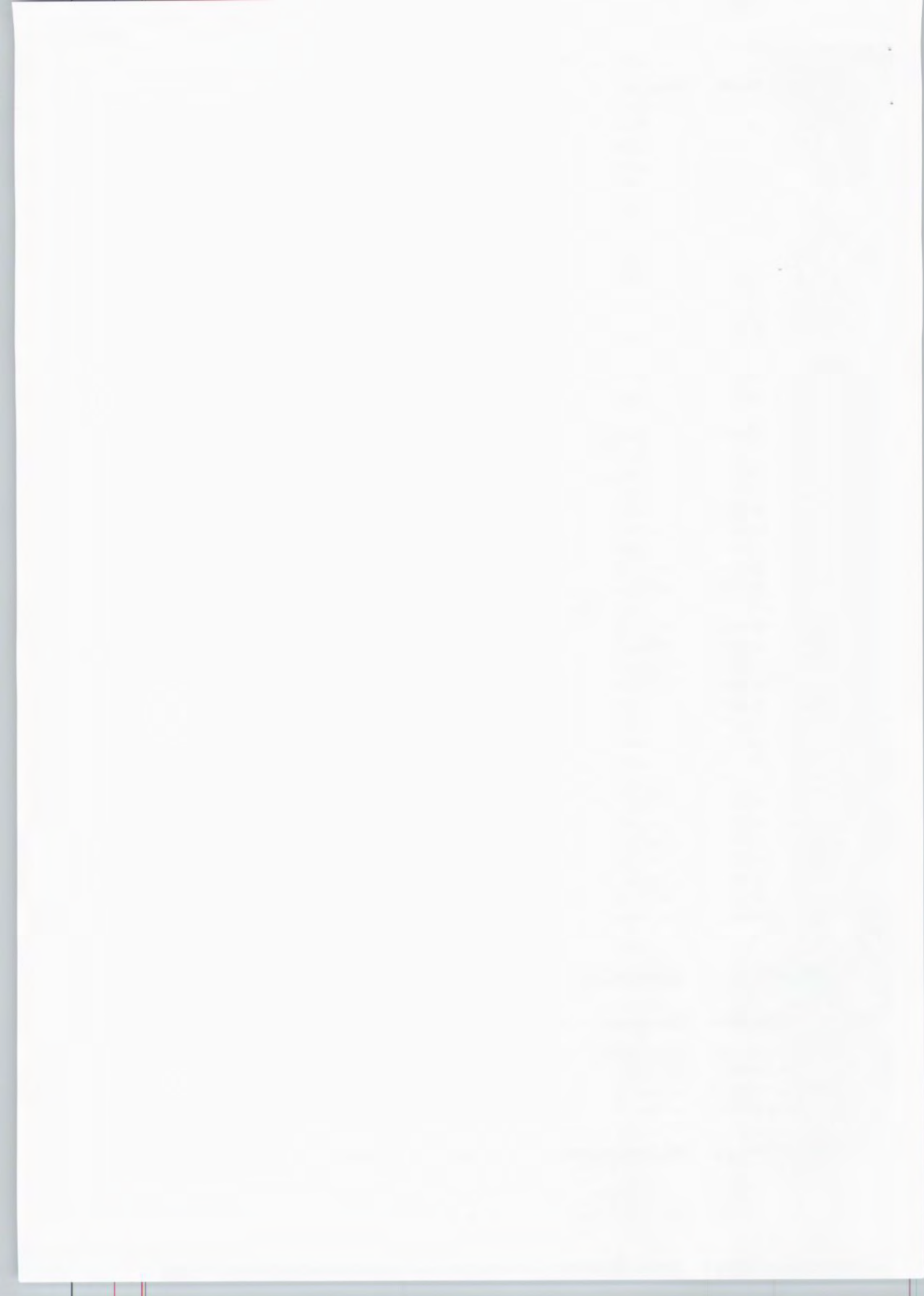
**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

• **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:**

- /



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

- Nije def. DUP-om.

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

- Nije def. DUP-om.

## MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

### • Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova;

### • Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

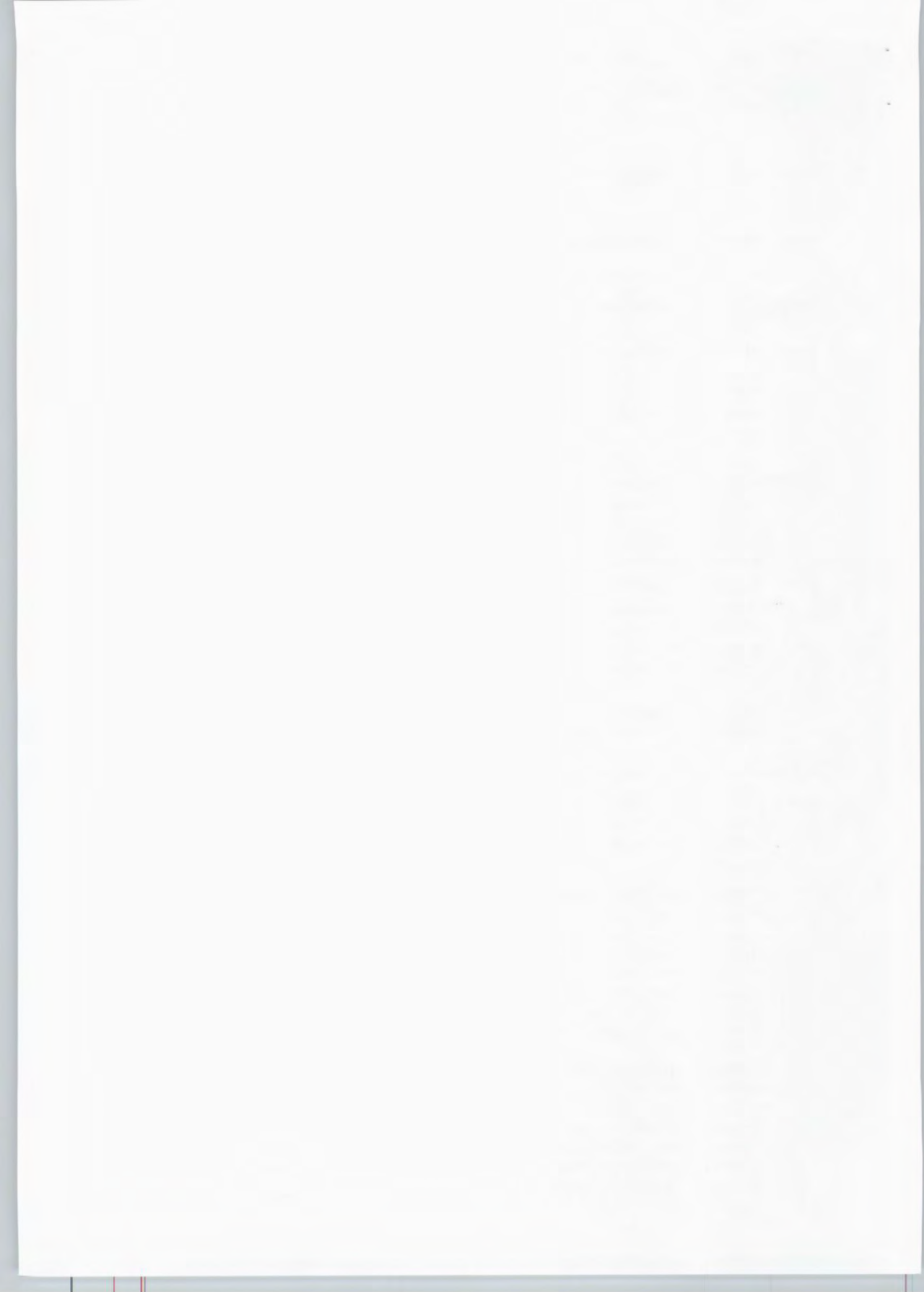
- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- 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-** predmetna urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, a sve prema grafičkom prilogu DUP-a 15- Saobraćaj.  
Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama.
- Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:
  - o postojeće stanovanje: 1 PM / stanu,
  - o planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu,
  - o turizam (hoteli): 1PM na 2 do ili 4 sobe;
  - o turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana,
  - o ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice,
  - o trgovina: 1 PM na 30m<sup>2</sup> BRGP;
  - o poslovanje i administracija: 1 PM na 60m<sup>2</sup> BRGP.

Prema navedenim kriterijumima, u okviru zone obezbjeđeno je 61 parking mjesto, i to na organizovanim parking površinama za potrebe stalnog stanovništva i posjetilaca (zona tvrđave i sportsko rekreacione okoline). Na urbanističkoj parceli broj 6 (na jednom dijelu te parcele je sada montažni parking), koja je vezana na Jadransku magistralu i ulicu Orjenskog bataljona, planom je data mogućnost izgradnje višespratne javne garaže, koja se može graditi fazno. Gavni prilaz za garažu je sa ulice Orjenskog bataljona, a sa Jadransko magistralu je moguć jednosmjerni ulaz-izlaz. Takođe i na urbanističkoj



parceli broj 52 uz ulicu Orjenskog bataljona, gdje se sada nalaze garaže, takođe se planom daje mogućnost izgradnje višespratne javne garaže.

Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva, da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (betontrava), i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drveće uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne, a mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom, za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%.

Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta 5.0mx2.5m a širina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ( EKIP) [www.ekip.me](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me);

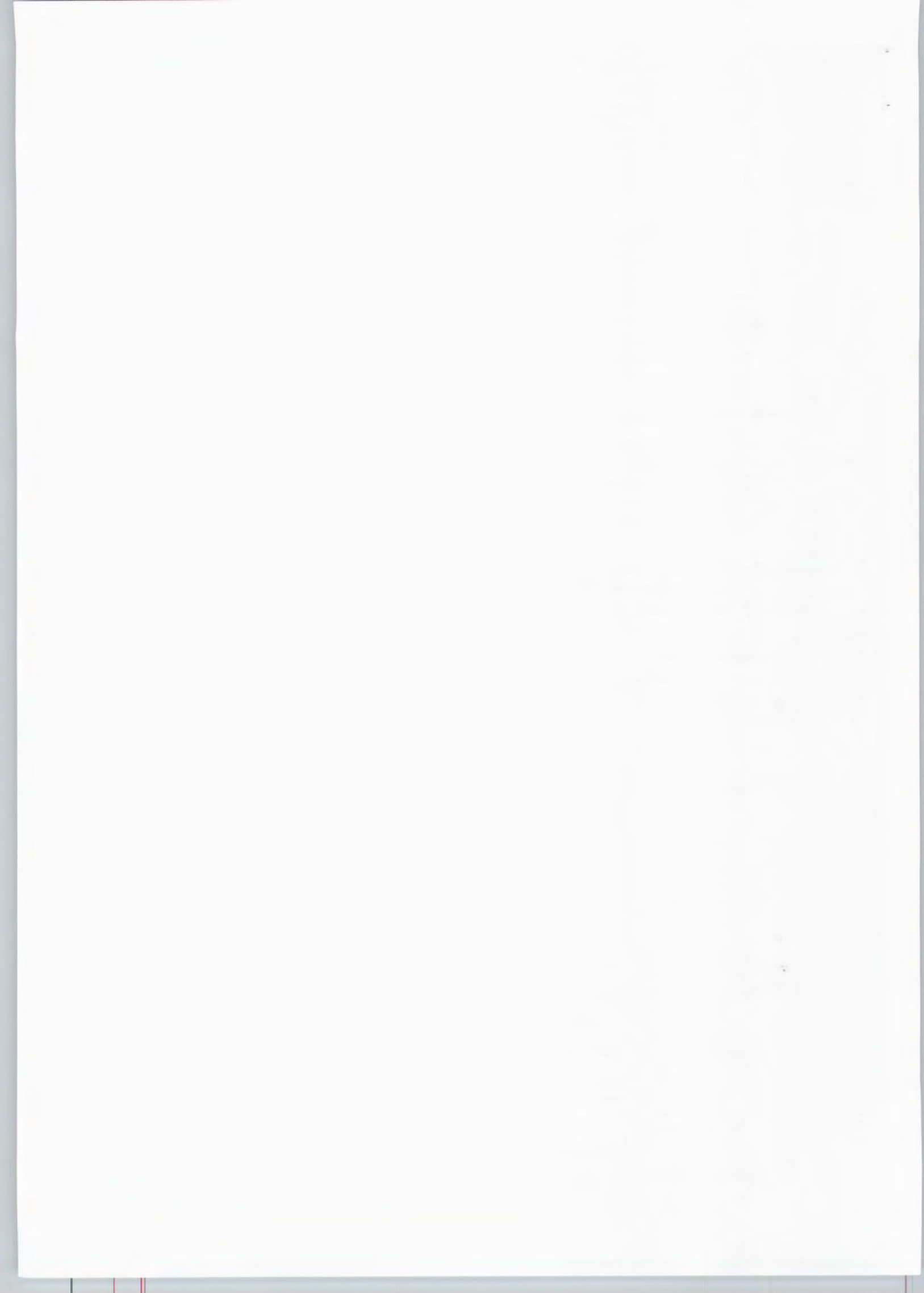
U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:**

• **Prirodni uslovi:**

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne I glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja	1990mm			





	količina	
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.
- Kako se u zahvatu ovog plana nalazi tvrđava Španjola registrovana kao spomenik kulture II kategorije definisana je njena zaštitna zona i propisana izrada Idejnog urbanističkog rješenja putem konkursa.

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**  
UP 198 (odgovara kat. parc. broj 1720, 1719, 1821 i dijelovima kp.br. 1721, 1718 i 1729, sve K.O.Topla)
- **Površina urbanističke parcele:**  
15426 m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
postojeće



- **Maksimalni indeks izgrađenosti postojeće**
- **Maksimalna spratnost objekta: postojeće**
- **Definicija pojmova**  
/
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **U svemu prema konzervatorskim uslovima koji su sastavni dio ovih UT uslova.**
  - **Prema DUP-u:**  
Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja  
Fasade objekata i krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala  
Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.  
Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.  
S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.  
Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom.  
**U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.**  
Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasade i krovišta, kao i upotrebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.  
Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
  - Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.
  - 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 zgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
  - Parcela je ogradena 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 ogradene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Drvene i žicane ograde nisu dozvoljene.
  - Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.



• **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:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 044/18, 063/18, 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.**

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

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

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:**

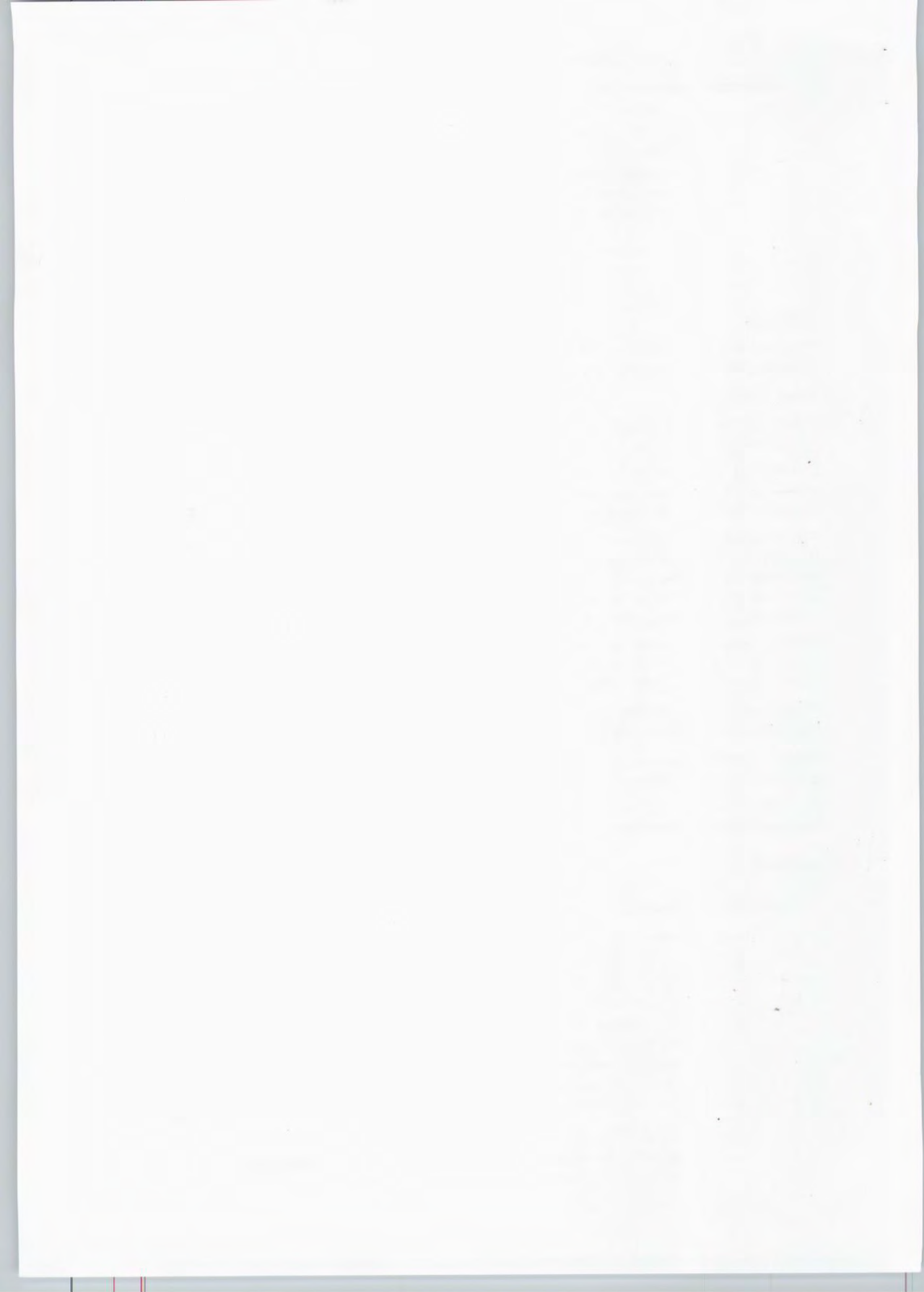
– **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz DUP-a Srbina(»Sl. list CG op.pr.« br. 01/10)

- list broj 10: -Namjena površina| postojeće stanje-
- list broj 13: -Plan parcelacije,regulacije i nivelacije-
- list broj 14a: -Uslovi za sprovođenje plana-
- list broj 15: -Plan saobraćaja-
- list broj 16a: -Plan pejzažne arhitekture-
- list broj 17: -Elektroenergetika| postojeće i planirano stanje-
- list broj 18: -Hidrotehnička infrastruktura| postojeće i planirano stanje-
- list broj 19: -Telekomunikaciona infrastruktura| postojeće i 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



- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

**Konzervatorski uslovi** za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I- 05- 220/ 2018 od 21.01.2019. godine, primljeni 07.08.2019.godine.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2226/19 od 29.07.2019. godine.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1720 K.O. Topla, broj: 762/ 2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

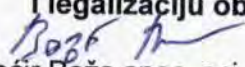
- Prepis lista nepokretnosti br.494 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19060/ 2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parcelama br. 1718, 1719, 1720, 1821, sve K.O. Topla, u ukupnoj površini od 13816 m<sup>2</sup>, u naravi ( **1718-** nekategorisani put-1785m<sup>2</sup>, **1719-** šume 2.klase- 5940, **1720-** dvorište- 3747m<sup>2</sup>, obj.1-ruševina raznog objekta-101m<sup>2</sup>, obj.2-ruševina raznog objekta-117m<sup>2</sup>, obj.3-ruševina raznog objekta-31m<sup>2</sup>, obj.4-ruševina raznog objekta-63m<sup>2</sup>, obj.5-ruševina raznog objekta-50m<sup>2</sup>, obj.6-ruševina raznog objekta-71m<sup>2</sup>, obj.7-ruševina raznog objekta-92m<sup>2</sup>, obj.8-ruševina raznog objekta-45m<sup>2</sup>, **1729-** nekategorisani putevi-651m<sup>2</sup>, 1821-šume 2.klase-1109m<sup>2</sup>, zgrade u energetici 14m<sup>2</sup>, a koja su date Opštini Herceg Novi na raspolaganje u obimu prava 1/1; sa teretima i ograničenjima- Istorijski spomenici – objekti 1-8 na kp.br.1720 KO Topla.
- Prepis lista nepokretnosti br.984 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19062/ 2019 od 19.11.2019. godine, kojim se dokazuje da je Marić Markoni upisan kao vlasnik u obimu prava 1/1 na kat. parceli br. 1721 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 2222m<sup>2</sup>, u naravi voćnjak 2.klase- 2201m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada 21m<sup>2</sup>; sa teretima i ograničenjima.

**Samostalna savjetnica III**



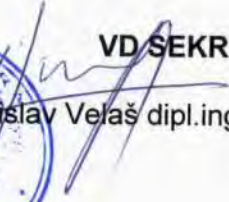
Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju  
i legalizaciju objekata**



Bećir Božo spec. sci. građ.

**VD SEKRETARA**



Vladislav Velaš dipl.ing. geod.

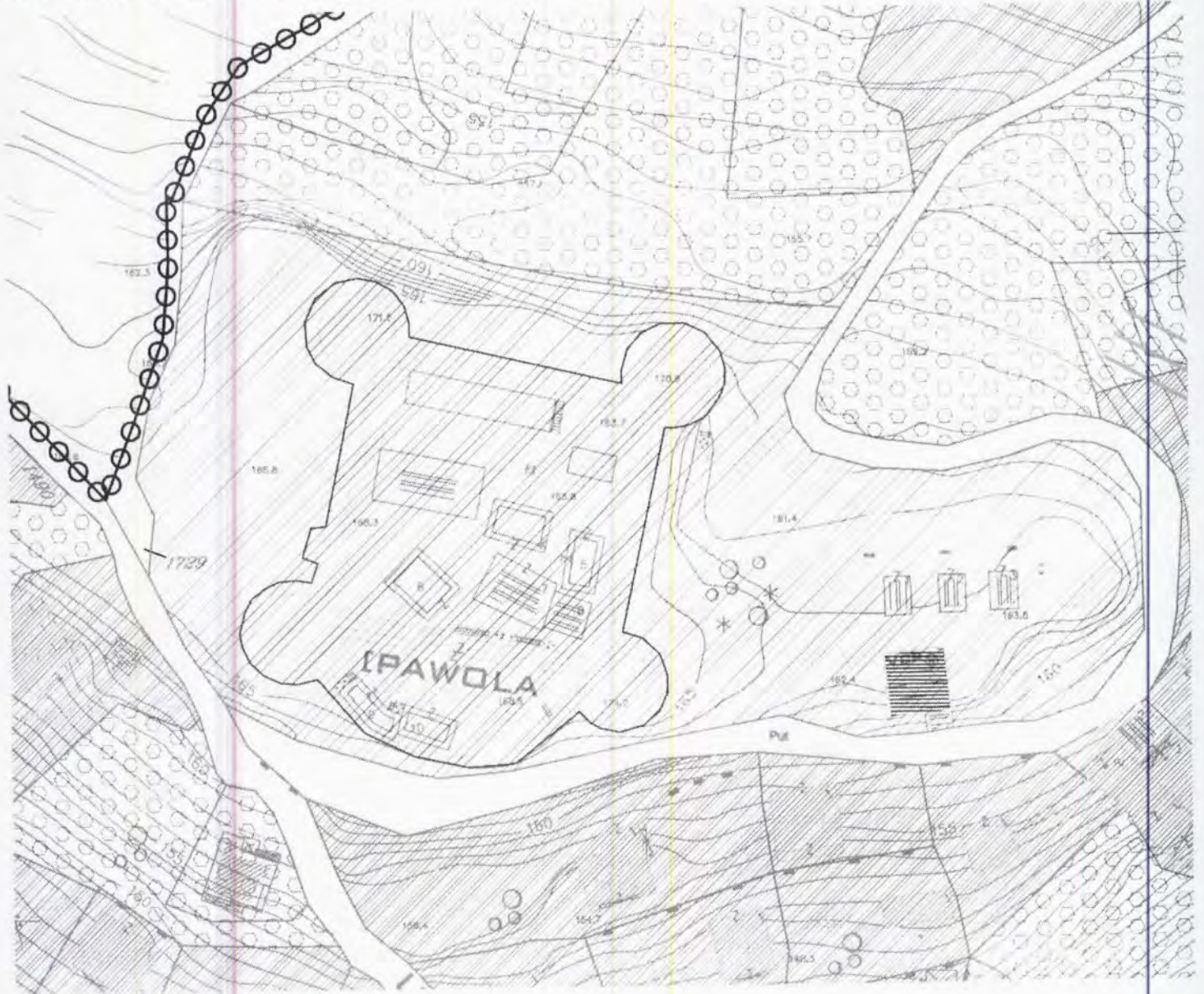


**DOSTAVITI**













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







**LEGENDA:**  
**NAMJENA POVRŠINA:**

-  **tvrdava "ŠPANJOLA"**
-  **individualno stanovanje**
-  **individualno stanovanje sa djelatnostima**
-  **kolektivno stanovanje**
-  **kolektivno stanovanje sa djelatnostima**
-  **centralni sadržaji (mjesna zajednica i pošta)**
-  **ugostiteljstvo**
-  **komunalne djelatnosti, TS, rezervoar za vodu**
-  **nelzgrađene površine**
-  **stanovanje- započeti objekti**
-  **zaštićeni koridor - 10kw**
-  **granica zahvata**



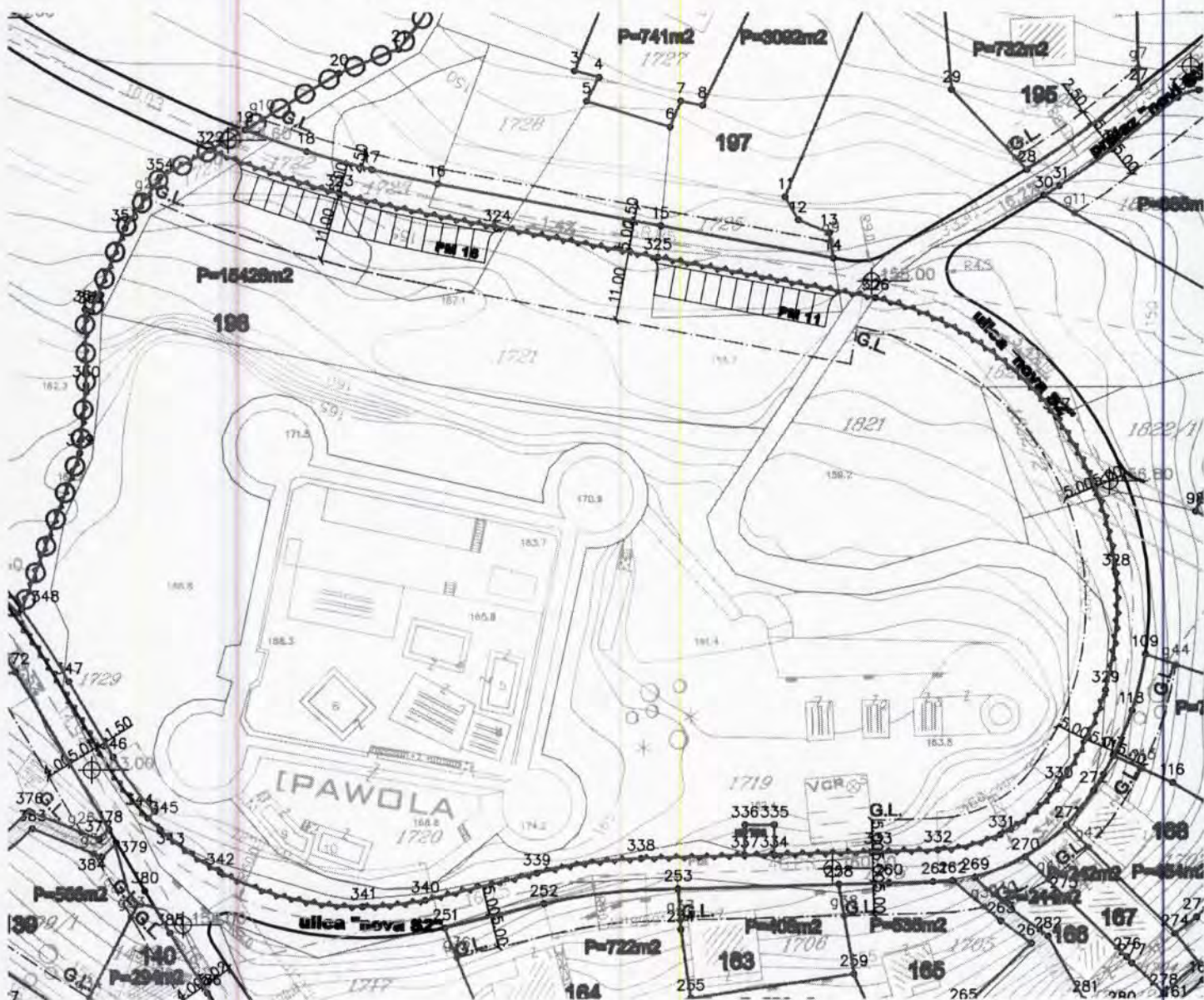
Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.







**LEGENDA:**

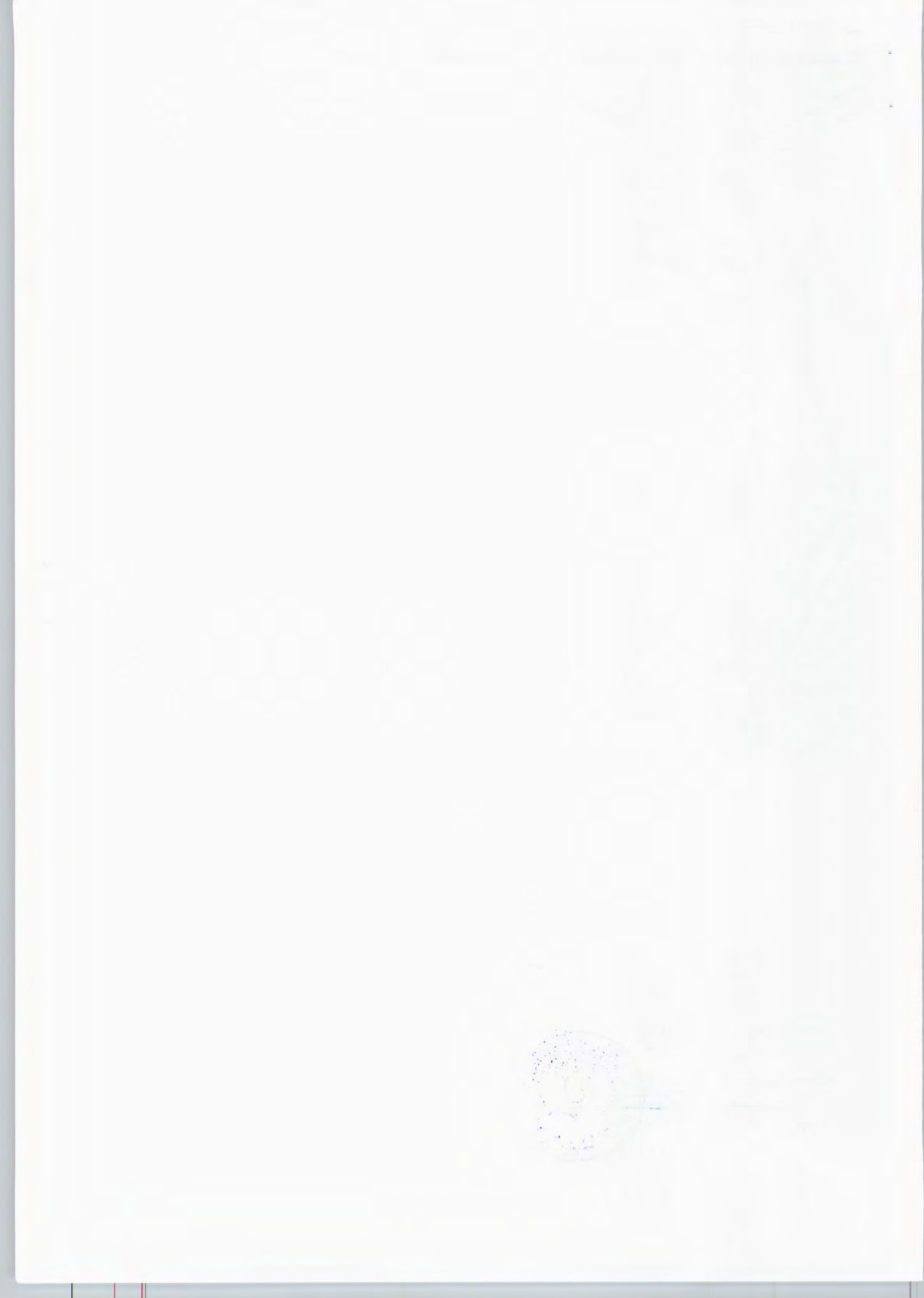
- ⊖⊖⊖⊖⊖ granica DUP-a
- ▭ pješačka veza
- ▬▬▬▬▬ zaštićeni koridor-10kV
- ~ konkursno rješenje
- granica urb. parcele
- - - građevinska linija
- 27 broj urbanističke parcele
- P=865m² površina urb. parcele

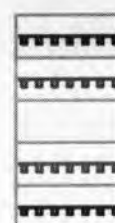
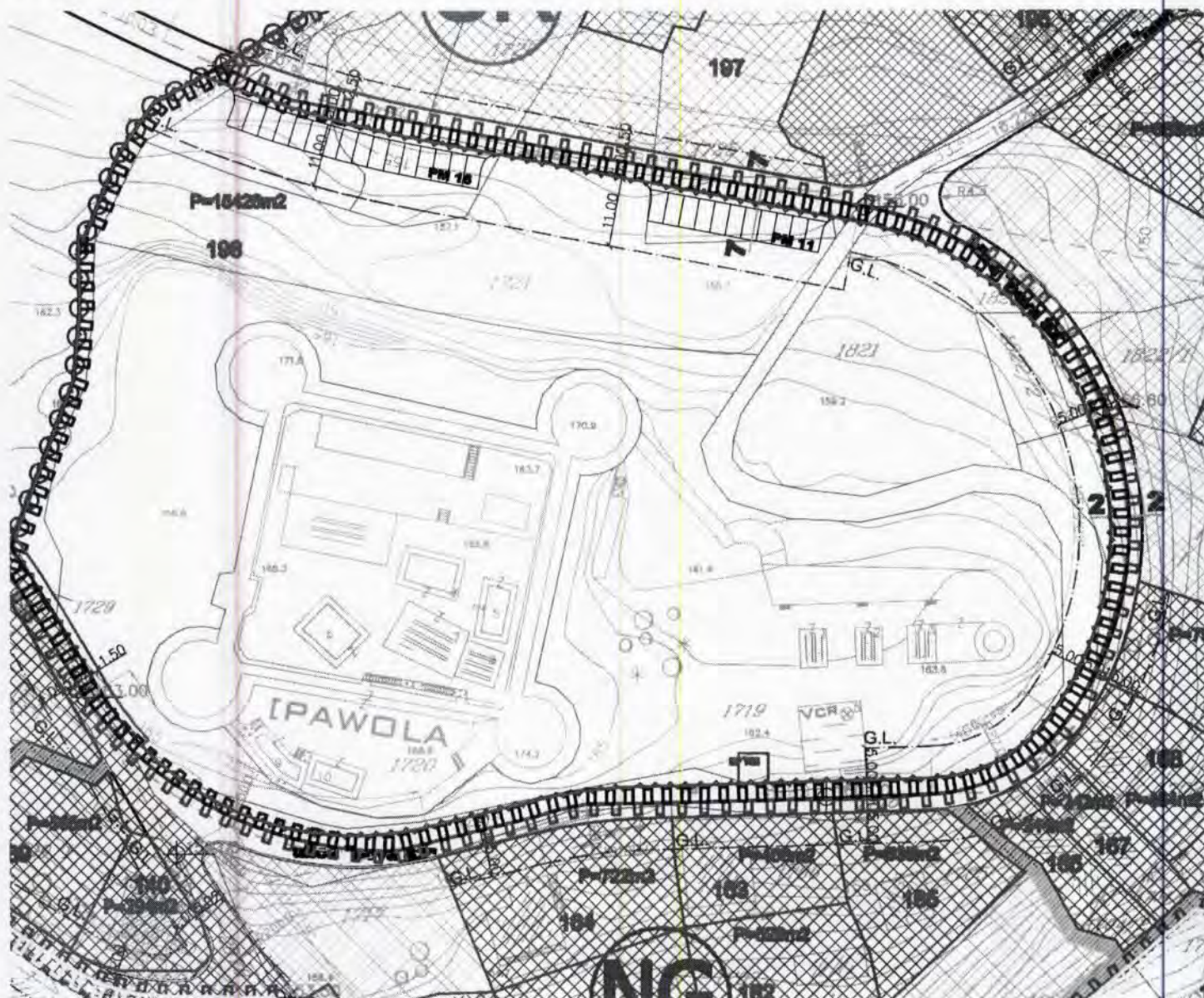
Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl. ing.







**zona 1**  
**zona 2**  
**zona 3**  
**zona 4**  
**zona 5**

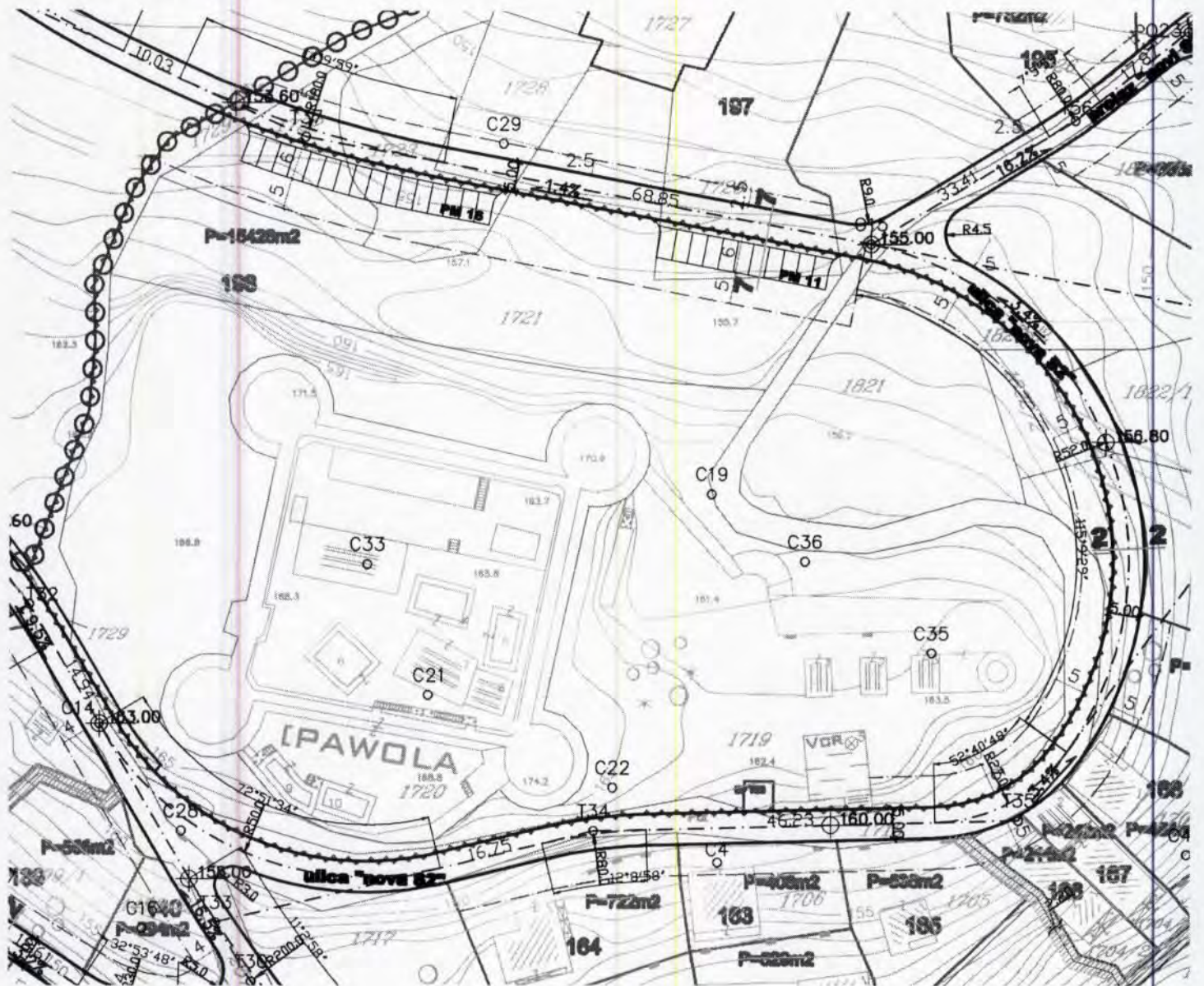
Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III.

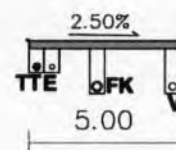
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.







presjek 2-2



Herceg Novi, 23.07.2019.

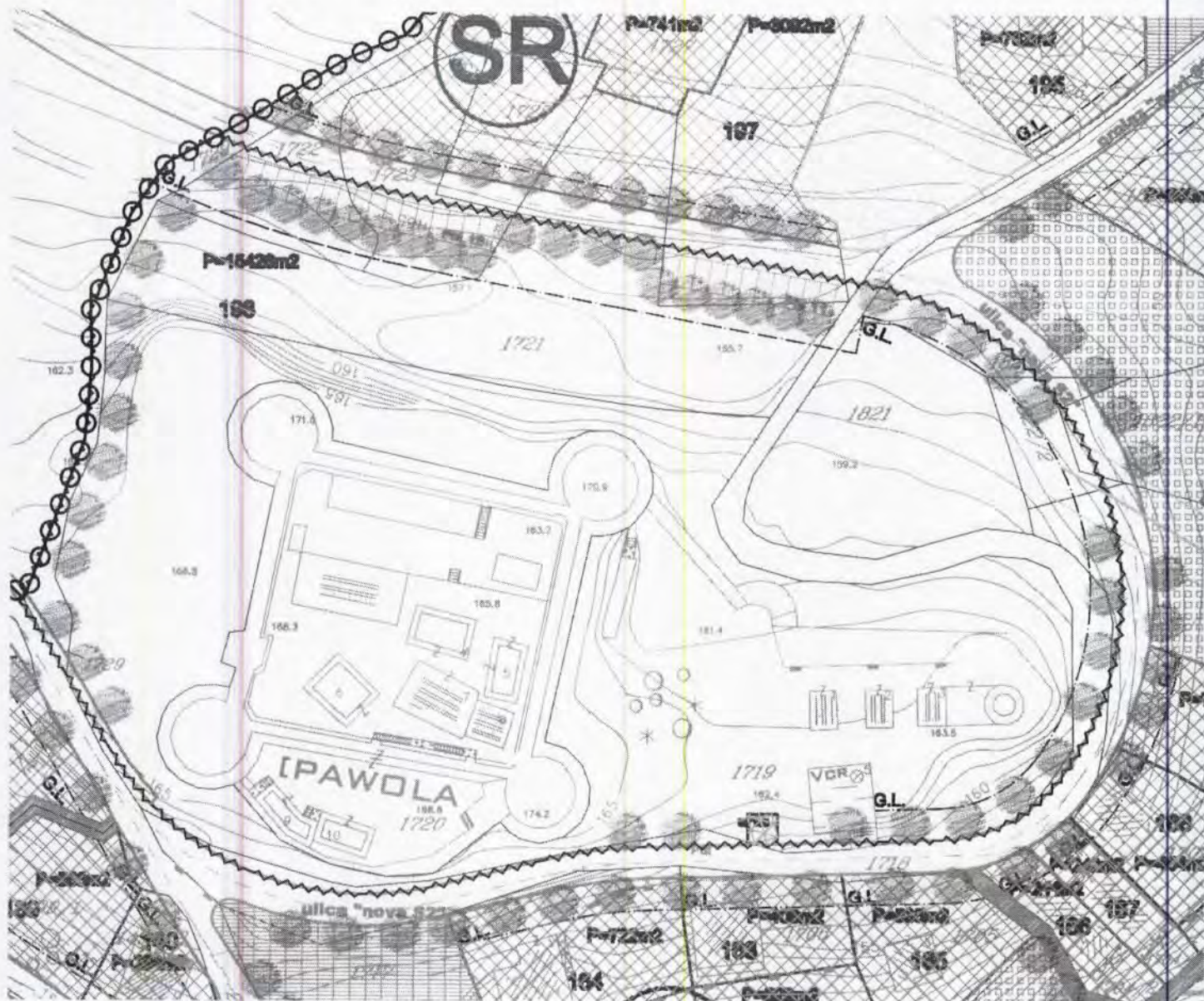
Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.









**LEGENDA:**

**URBANO ZELENILO**

I Zelene površine javnog korišćenja

- Manje parkovske površine-skver
- Sport i rekreacija
- Linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, drvoredi, skver, zelenilo na parkinzima)
- Zaštitni pojas uz magistralni pravac

II Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelene i slobodne površine individualnog stanovanja - okućnice-NG
- Zelene i slobodne površine višeparodičnog stanovanja sa mješovitom namjenom-SG i SG1
- Blokovo zelenilo-VG
- Zelene i slobodne površine u okviru kulturno-istorijskog objekta-Španjola
- Zelenilo u okviru mješovitih centara (poslovanja, turizam i td.)
- Zelenilo u okviru socijalnih ustanova (dječije ustanove-vrtić)
- Slobodne površine u okviru komunalnih objekata (garaža, trfostanica i td.)

**ZAŠTITNO ZELENILO**

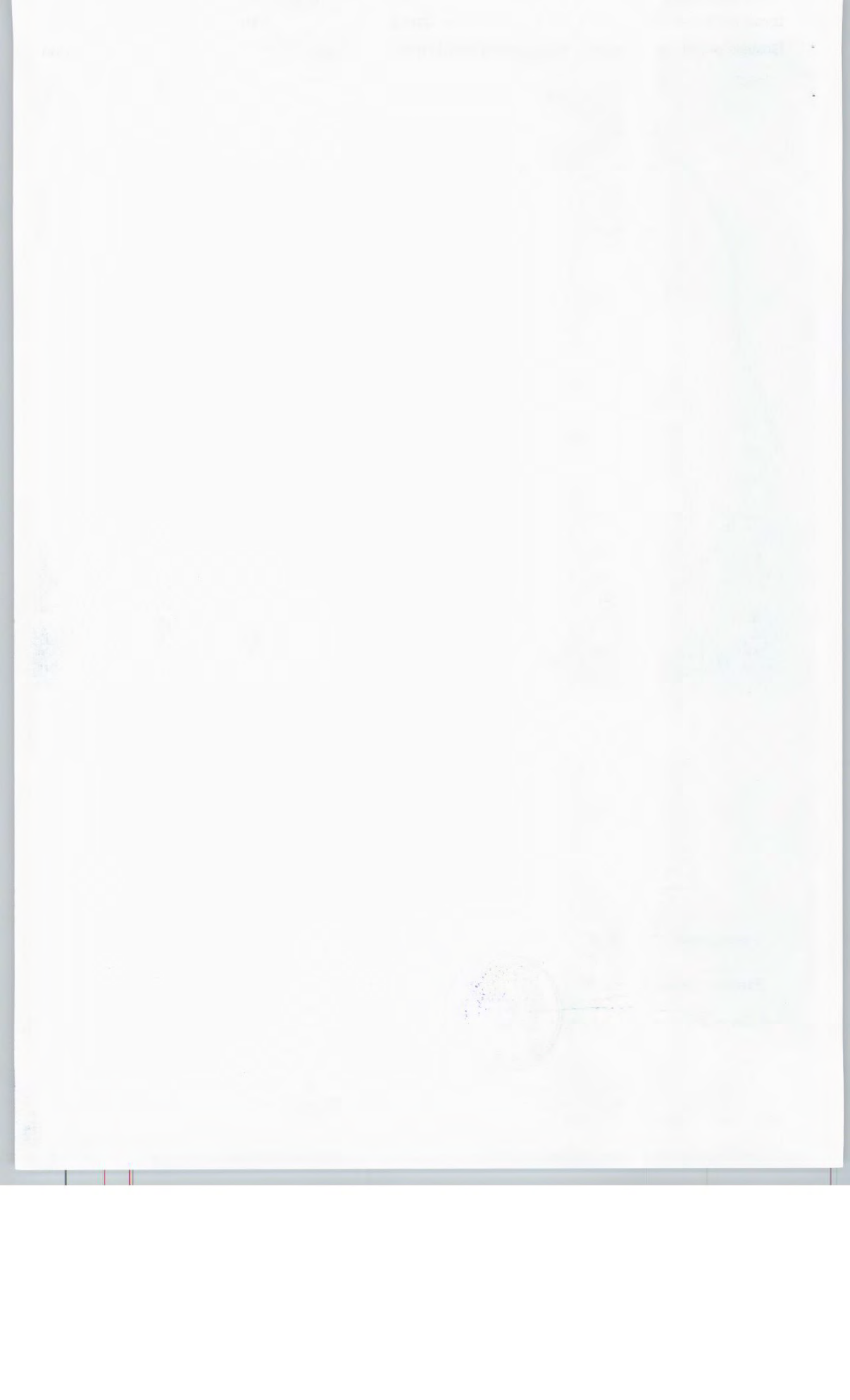
- Prirodne ili kultivisane površine (voćnjaci)
- postojeći drvored i palme
- pješacka veza
- granica urbanističke parcele
- građevinska linija
- konkurano rješenje
- granica DUP-a

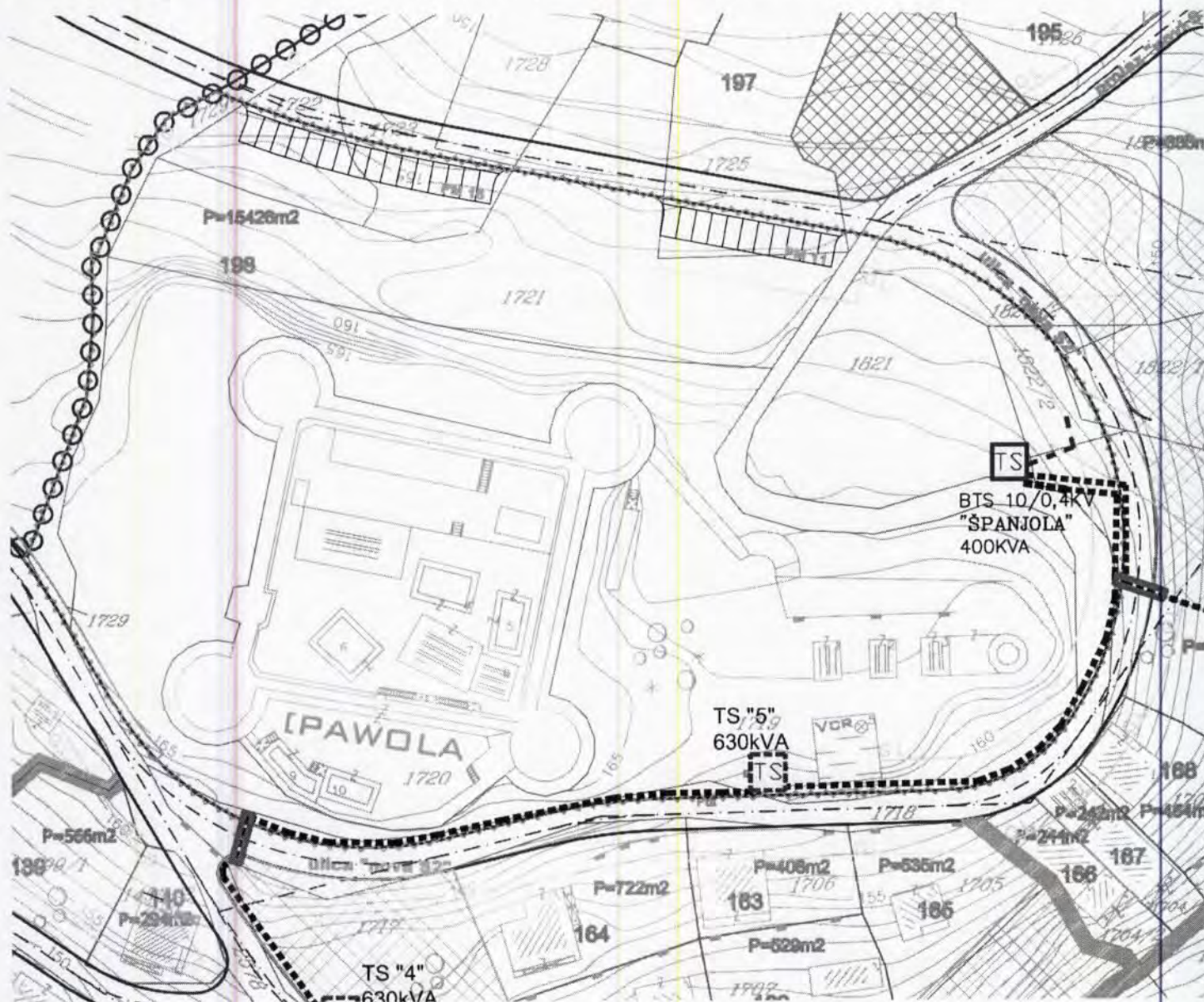
Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.







LEGENDA:



trafostanica 35/10kV -postojeća



dalekovod 10 kV - postojeći



dalekovod 35 kV - postojeći



trafostanica 10/0,4kV -postojeća

trafostanica 10/0,4kV 630kVA-plan

dalekovod 10 kV postojeći - ukida se

zaštićena zona ispod dalekovoda 10 kV - od 10m



kabl 10 kV - postijeći



kabl 10 kV - plan

kabalovska kanalizacija - plan

kolovoz - plan

pješačka veza



konkursno rješenje

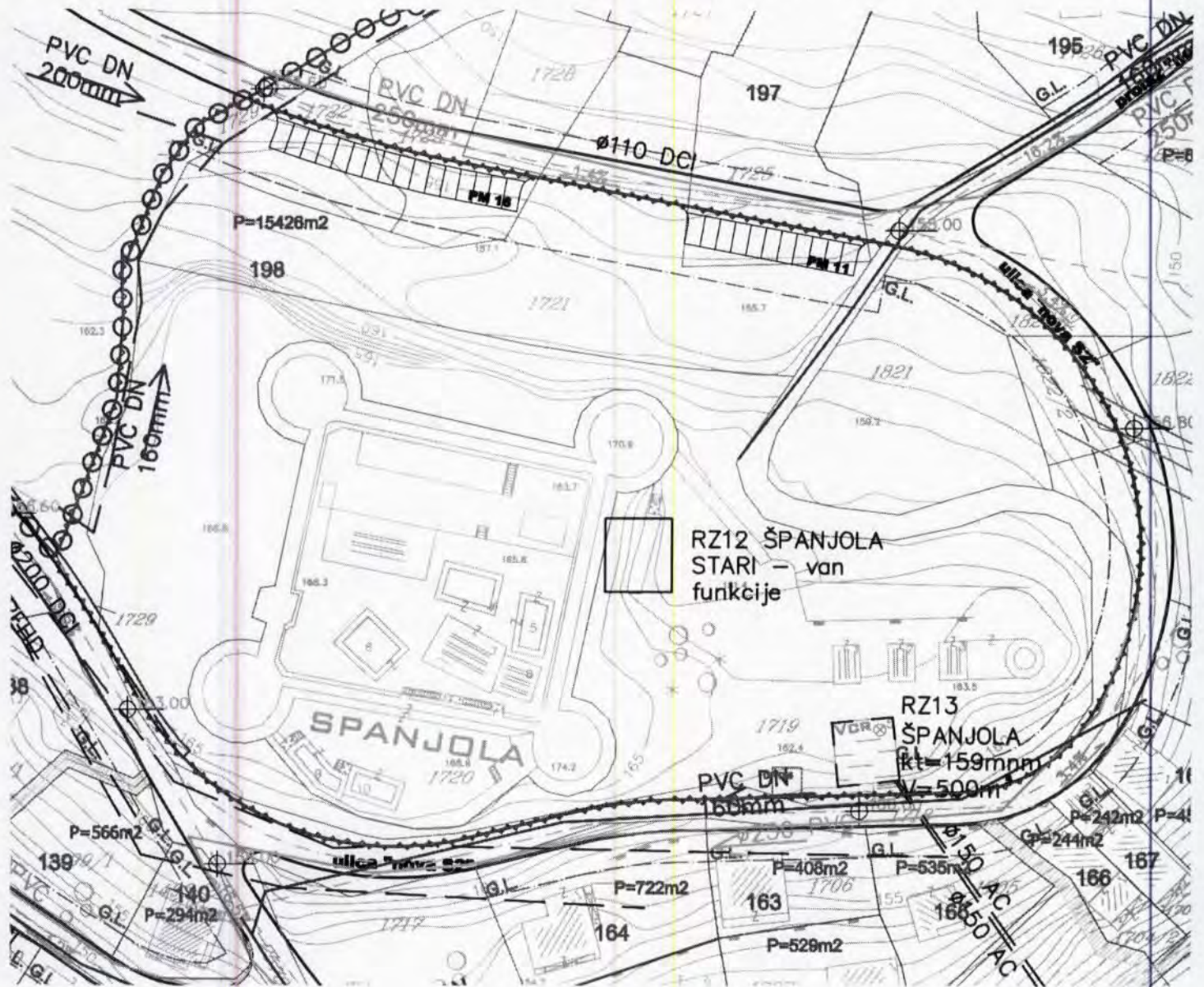
Herceg Novi, 23.07.2019.


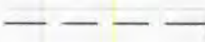


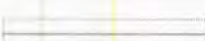
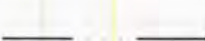
Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.







-  **Postojeća kanalizacija**
-  **Postojeći vodovod**
-  **Planirana kanalizacija**
-  **Planirani vodovod**
-  **Planirana atmosferska kanalizacija**
-  **Uklada se vodovod**

Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



Faint, illegible text covering the majority of the page, possibly bleed-through from the reverse side.





izuzetno

Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  postojeći tk cvor RSS Topla 2
-  postojeće tk okno
-  postojeća tk kanalizacija
-  postojeći spoljasnji tk izvod
-  postojeći unutrašnji tk izvod
-  planirano tk okno
-  planirana tk kanalizacija
- 3 PVC** broj planiranih PVC 110mm cijevi
- 1...30** broj planiranog tk okna

The table is extremely faint and illegible. It appears to have several columns and rows, but the content within the cells is not discernible. The overall structure suggests a data table or a list of items.

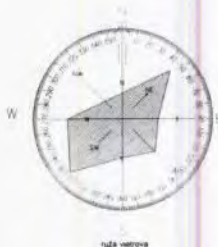















Prilog br.8c: Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kult.vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža



kp. 1720 KO TOPLA



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

Herceg Novi, 23.07.2019.

Samostalna savjetnica inž.

arh. Davidović Marijana dipl.ing.







**CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

Broj: *UPIT-05/270/2018*  
Datum: *21.01.19*

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Turističke organizacije Herceg Novi, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju i revitalizaciju Tvrđave Španjola koji se nalazi na teritoriji opštine Herceg Novi na kat. parc. 1720 KO Topla, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016), donosi:

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju i revitalizaciju Tvrđave Španjola koji se nalazi na teritoriji opštine Herceg Novi na kat. parc. 1720 KO Topla**

**I**

1. Projektnu dokumentaciju za radove na rekonstrukciji i revitalizaciji utvrđenja i njegove okoline sačiniti na osnovu detaljnih arhitektonskih i arheoloških istraživanja, sagledavanja predmetnog kulturnog dobra u cjelini; proučavanja utvrđenja će se zasnivati na rezultatima istraživanja građevine kao i proučavanju istorijskih i arhivskih izvora radi utvrđivanja geneze i prostornog razvoja;
2. Istraživanju treba da prethodi detaljno tehničko i fotografsko snimanje građevine.
3. Rezultati sveobuhvatnih istraživanja i valorizacije svake od pojedinih etapa gradnje ovog složenog kompleksa predstavljace osnov za pristup izradi konzervatorskog projekta i predviđanje neophodnih faza za tretman ovog složenog fortifikacionog kompleksa;
4. Predvidjeti očuvanje arhitektonskih karakteristika cjelokupnog utvrđenja;
5. Teren oko utvrđenja mora ostati trajno neizgrađen kao vizuelna zaštita nepokretnog kulturnog dobra, a uređenje predvidjeti u skladu sa rezultatima proučavanja starih planova, arhivske građe, i drugih likovnih i pisanih izvora.
6. Prolazak automobila kroz prostor merzerske baterije spriječiti sprovođenjem odgovarajućeg režima saobraćaja.
7. Moguće je predvidjeti revitalizaciju starijeg puta koji je povezivao tvrđavu i grad.





8. Projekat hitnih intervencija na pojedinačnim građevinama u unutrašnjosti tvrđave, moguće je sačiniti prije izrade konzervatorskog projekta cjeline, a na osnovu izrađenih konzervatorskih projekata.
9. Savremenu namjenu utvrđenja prilagoditi arhitektonskim karakteristikama ovog fortifikacionog kompleksa i njegovom značaju .

## II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

### Objasnenje

Turistička organizacija Herceg Novi, obratila se Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju i revitalizaciju Tvrđave Španjola koji se nalazi na teritoriji opštine Herceg Novi na kat. parc. 1720 KO Topla. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Izvještaj arhitekta-konzervatora Maje Krušić, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Predmetno utvrđenje se nalazi na uzvišenju iznad Herceg – Novog, kao autonomna fortifikacija, smještena u kontakt zoni sa gusto izgrađenim naseljem Srbina.
- Po zauzimanju grada, Turci su podigli jedno manje utvrđenje, koje su Španci za vrijeme uprave gradom (1538 – 1539. godine) proširili i ojačali. Turci su 1548. godine porušili ranije utvrđenje i podigli tvrđavu danjašnje veličine i oblika. O građenju postoji natpis na arapskom jeziku, koji je uzidan iznad ulaza u tvrđavu.
- Utvrđenje je kvadratne osnove sa četiri isturena kružna bastiona na uglovima. Glavni ulaz je dodatno obezbijeđen spoljašnjim zidom, tzv. predstražom, „avancatom“. Sa južne strane, prema moru kasnije je dograđen još jedan pojas fortifikacija.
- Utvrđenje je bilo u funkciji do početka XX vijeka, a u II svjetskom ratu je služilo kao zatvor.
- Tvrđava Španjola ima status kulturnog dobra/spomenika kulture od 25.11.1957. godine (Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 1116), Rješenje o uvođenju u Registar br. 1316/1-61 od 25.09.1961.godine;
- Zajedno sa okolnim prostorom i prilaznim putevima utvrđenje Španjola posjeduje izuzetno značajne kulturno-istorijske, fortifikacione, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, koje je tokom istraživanja i konzervatorsko - restauratorskog tretmana potrebno preciznije sagledati, definisati i prezentovati.





Prilikom izrade konzervatorskog projekta za rekonstrukciju i revitalizaciju Tvrđave Španjola, potrebno je pridržavati se gore navedenih konzervatorskih.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obrađivači:

- ✚ *Dipl.pravnica Ivana Kralj Magud*
- ✚ *Arhitekta - konzervator Maja Krušić*

Dostaviti:

- *podnosiocu zahtjeva*
- *u spise*
- *a/a*

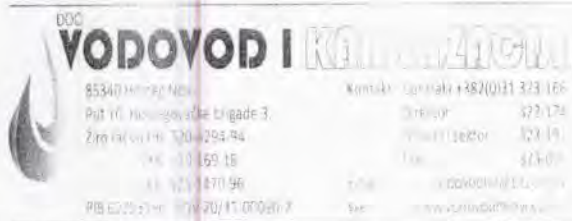


Direktor  
**Božidar Božović**









Broj:05-2226/19  
Herceg Novi, 29.07.2019.god.

Upravna

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено: 30-07-2019				
Орг. једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Својеручно
	02-3-350-УП1-780/19-			112

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
МИНИСТАРСТВО КУЛТУРЕ  
ПОДГОРИЦА

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2226/19 od 09.07.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta – tvrđave Španjole na **katastarskoj parceli broj 1720 k.o. Topla** koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-780/2019 od 04.07.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Ukoliko se rekonstrukcijom tvrđave planiraju mokri čvorovi, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 50 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev DN 25 mm polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer PEHD DN 25 mm;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✧ 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 situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenjana na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

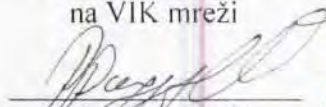
#### Napomena:

U slučaju potrebe za dodatnim informacijama D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi stoji Vam na raspolaganju.

Dostavljeno :

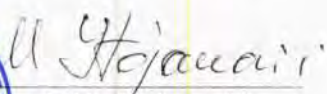
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

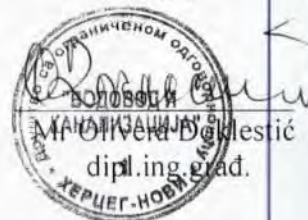
  
Ratka Radunović  
dipl.ing.proiz.



Tehnički rukovodilac

  
Mića Stojanović  
dipl.ing.grad.

Direktor









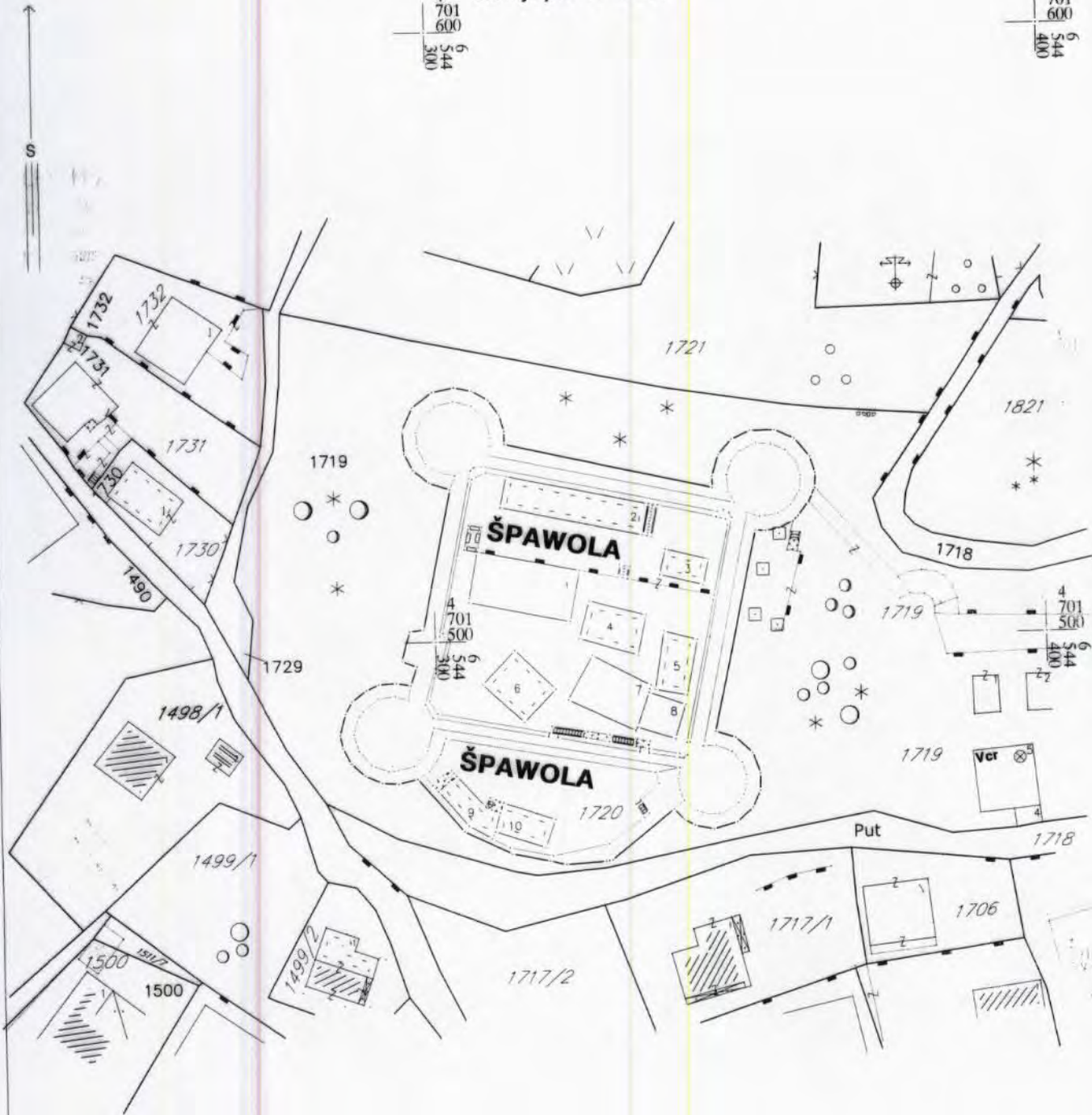


# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

4 701  
600  
6 544  
300

4 701  
600  
6 544  
400



4 701  
400  
6 544  
300

4 701  
400  
6 544  
400

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Свјерава  
Службено лице:  
*Ђујица Стојановић*

EDWARD A. HALL





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19060/2019

Datum: 19.11.2019.

KO: TOPLA

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 -7802019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 494 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1718		17 44		TOPLA	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1785	0.00
1719		17 44		ŠPONJALA	Sume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		5940	6.53
1720		17 44		ŠPONJALA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3747	0.00
1720	1	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		101	0.00
1720	2	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		117	0.00
1720	3	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		31	0.00
1720	4	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		63	0.00
1720	5	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		50	0.00
1720	6	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		71	0.00
1720	7	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		92	0.00
1720	8	17 44		ŠPONJALA	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		45	0.00
1729		17 44		TOPLA	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		651	0.00
1821		8 33		TOPLA	Sume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1109	1.22
1821	1	8 33		TOPLA	Zgrade u energetici ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		14	0.00
Ukupno							13816	7.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
6192000017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspolaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1720	1	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2019	101	Svojina 1/1 ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi

Datum i vrijeme: 19.11.2019. 08:09:18

1 / 3







### Podaci o objektima i posebnim djelovima

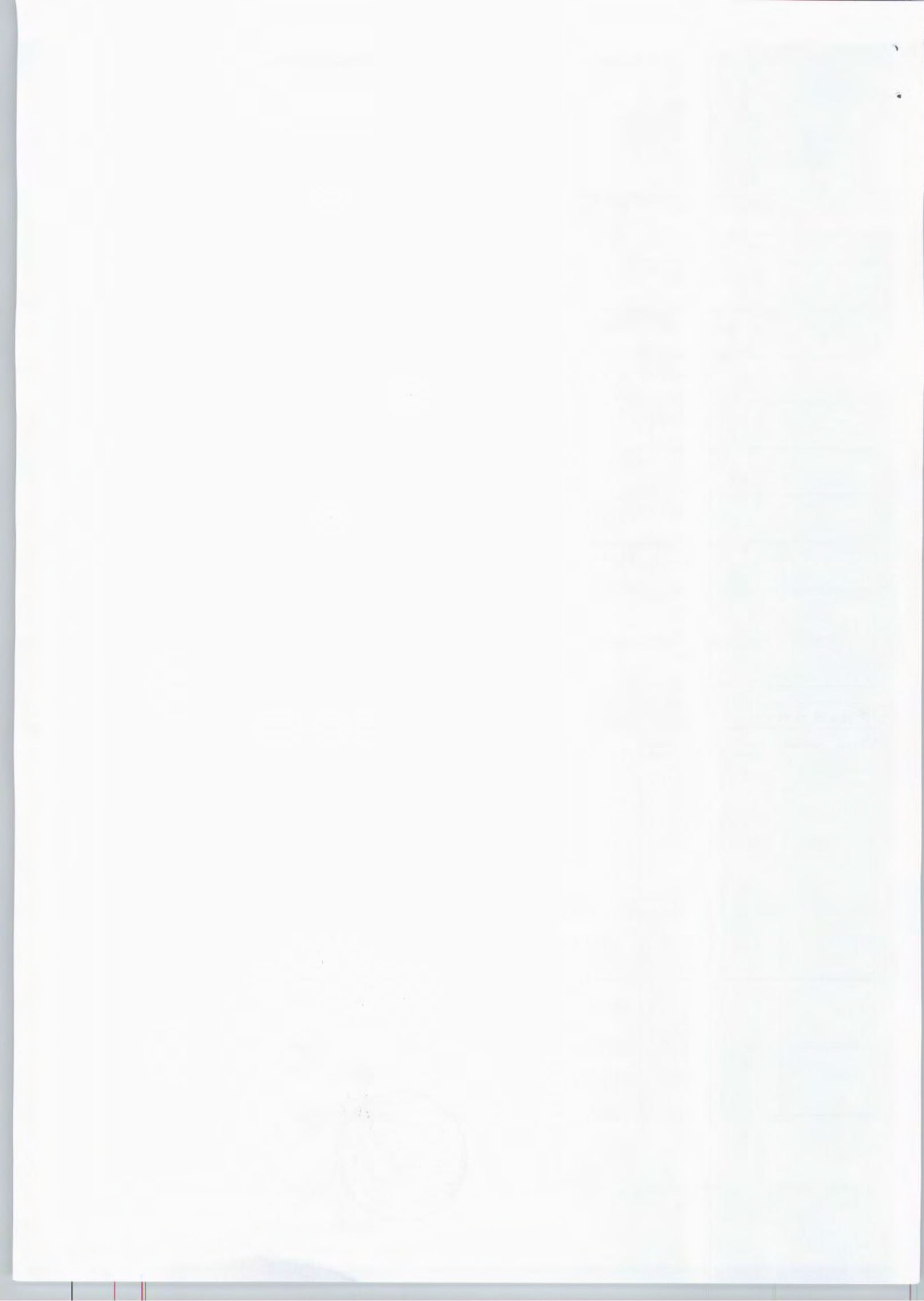
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1720	2	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	117	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	3	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	31	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	4	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	63	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	5	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	50	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	6	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	71	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	7	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	92	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1720	8	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	45	Svojina ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA Herceg Novi
1821	1	Zgrade u energetici GRAĐENJE	0	P 14	Svojina ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD NIKŠIĆ VUKA KARADŽIĆA 2 NIKŠIĆ -
1821	1	Poslovi prostor elektroprivrede GRAĐENJE 0	1	P 14	Svojina ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD NIKŠIĆ VUKA KARADŽIĆA 2 NIKŠIĆ -

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1720			1	Dvorište	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720	1		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720	2		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720	3		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720	4		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002	Istorijski spomenik

Datum i vrijeme: 19.11.2019. 08:09:18





od  
UPRAVNI

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1720		5		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720		6		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720		7		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik
1720		8		1	Ruševina raznog objekta	18/03/2002 0:0	Istorijski spomenik

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)


 Nadležnik:  
 BADIŠIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 19.11.2019. 08:09:18

3 / 3





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19062/2019

Datum: 19.11.2019.

KO: TOPLA

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 -780/2019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 984 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1721			17 33	15/06/2018	BAJER	Voćnjak 2. klase ODRŽAJ.POKLON		2201	73.29
1721		1	17 33	15/06/2018	BAJER	Pomoćna zgrada GRADENJE		21	0.00
Ukupno								2222	73.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2305987381526	MARIĆ MARKONI 13.JUL 47 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

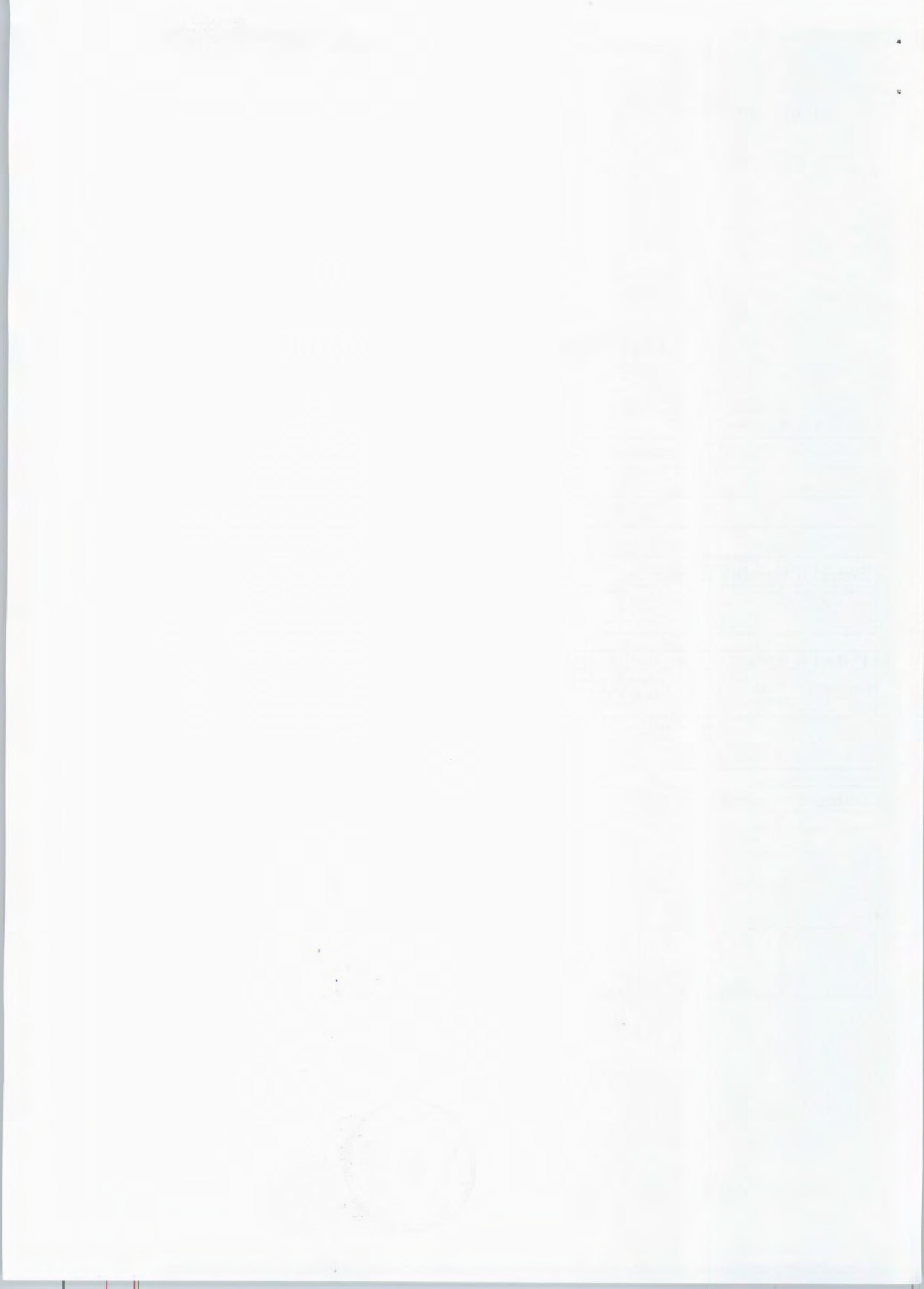
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1721		1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 21	Svojina MARIĆ MARKONI 13.JUL 47 HERCEG NOVI Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1721				1	Voćnjak 2. klase	15/06/2018 9:17	Doživotno plodouživanje U KORIST MARIĆ MARKO MATA SA JMBG 2907943240011 I MARIĆ BOŽO NEDJELJKE SA JMBG 1812950245059.
1721		1		1	Pomoćna zgrada	15/06/2018 9:17	Nema dozvolu

Datum i vrijeme: 19.11.2019. 08:11:35



1 / 2





Naplatu 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:

ADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 19.11.2019. 08:11:35



