



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA REKONSTRUKCIJU  
STAMBENOG OBJEKTA

D U P: Detaljni urbanistički plan »Zabrđe«  
(»Sl. list RCG- op. prop.« br 27/92,17/97)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA: Wiggin Jonathan Henry i Willson Cornelius Latimer

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,  
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I  
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA

Herceg Novi, 14.12. 2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: **02-3-350-1103/2014**  
Herceg Novi, 14.12.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju stambenog objekta u postojećem izgledu na kat.par. br. 307 K.O. Zabrđe, u zoni ambijentalnog stanovanja, na lokaciji od 3 lamele: koja se sastoji od katastarskih parcela broj 307, 308 i 315/1 K.O. Zabrđe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Zabrđe (»Sl. list RCG«, op. prop. br. 27/92,17/97).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Wiggin Jonathan Henry i Willson Cornelius William Henry iz Velike Britanije, koje zastupa punomoćnik adv. Andrović Olga iz Kotora.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 07.09.2015. godine, pod br.: 02-3-350-703/2015.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.07/15), Odluka o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. List CG, o.p." br. 35/09,21/10) i Detaljni urbanistički plan "Zabrđe" ("Sl. list RCG", op. prop. br. 27/92,17/97).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 307 k.o. Zabrđe od 04.08.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br.677 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7608/2015 od 04.08.2015. godine, kojim se dokazuje da su Wiggin Jonathan Henry i Willson Cornelius William Latimer iz Velike brijatnije isključivi vlasnici katastarske parcele broj 307 k.o. Zabrđe, u površini od 787 m<sup>2</sup>, sa zgradom za odmor spratnosti SU+Pr, nestambenog prostora 112m<sup>2</sup> i stambenog 125m<sup>2</sup>
  - Punomoćje kojim Wiggin Jonathan Henry i Willson Cornelius William Latiner ovlašćuju advokaticu Andrović Olgu iz Kotora da ih zastupa pred naldežnim organima radi rekonstrukcije i sanacije objekta na kat. par. br. 307 k.o. Zabrđe.
  - Nalaz upoređenja starog i novog premjera za čest. zgr. 100 i 102 koje odgovaraju dijelu objekta broj 1 na kat. par. Br. 307 K.O. Zabrđe
  - Rješenje o konzervatorskim uslovima izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture Crne Gore, broj: UP/I-05-30/2015-3 od 07.04.2015.

- **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Zabrđe« (»Sl. list RCG«, op. prop.br.27/92,17/97).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.II: "Postojeće stanje", na predmetnoj parceli je evidentiran stari kameni objekat, koji prema Prepisu lista nepokretnosti br.677 se sastoji od Suterena-nestambenog dijela površine 112m<sup>2</sup> i prizemlja-vikend stambenog prostora površine 125m<sup>2</sup>.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.IV: "Generalno rješenje" predmetna parcela se nalazi u zoni ambijentalnog stanovanja u sklopu objekata koji čine 3 lamele.

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu II: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. IIc** za koju važi:
  - litološki opis: Glina pjeskovita, oštrobriđni do poluzaobljeni šljunak i pjesak (al.pr), oštrobriđno kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline-drobina (dl)
  - nagib terena: 0°-10°
  - dubina do vode: 1,5-4,0
  - stabilnost terena: uvjetno stabilan- podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa
  - nosivost terena: 12-20 N/cm<sup>2</sup> – podliježe diferencijalnom slijeganju
  - seizmičnost: Zona C<sub>2</sub>
    - Q<sub>max</sub> 0,20 (g)
    - K<sub>s</sub> 0,10
    - (MCS) IX
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm

### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

Članom 4 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG, op. prop." br. 35/09 i 21/10), određeno je da se uslovi regulacije i urbanistički parametric izgrađenosti, pokrivenosti i spratnosti koji su definisani u planovima nižeg reda i dalje primjenjuju, osim ograničenja maksimalne korisne površine individualnih stambenih objekata i maksimalnog broja stanova u istim. S tim u vezi, za predmetnu lokaciju primjenjivaće se najprije rešenja definisana DUP-om "Zabrđe" ("Sl. list CG.op. prop." br. 27/92, 17/97), dok se u dijelovima gdje DUP nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plan Opštine Herceg Novi – PPOHN (poglavlje C – Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg Novi: "Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine").

Uslovi formiranja parcela:

- Veličina parcele za najviše 3 lamele objekata u nizu 700-1.500 m<sup>2</sup>
- Širina uličnog fronta za niz od najviše 3 lamele je 60,0 m
- **Minimalna udaljenost stambenog objekta od granica parcele:** postojeća
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu** kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- \***G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na Prilogu V: Regulacija prostora
- \***R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na Prilogu V: Regulacija prostora
- **Max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta:** postojeća

\***G.L.**- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).  
Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta).

\***R.L.**- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) .

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT

#### NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Postojeći individualni objekti koji posjeduju odgovarajuće arhitektonske vrijednosti, treba zadržati u postojećem izgledu, što se odnosi na objekte, pojedine vrtove i unutrašnja dvorišta..
- Intervencije koje su neophodne (u cilju obezbjeđivanja savremene funkcije stana), mogu se dozvoliti ako obezbjeđuju kvalitetniji izgled objekta i oslanjaju se na izvornu arhitekturu.
- **Maksimalna spratnost:** postojeća
- **Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti** –  $K_i \text{ max} = 0,8$
- **Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti** –  $K_p \text{ max} = 0,4$

\* **Indeks zauzetosti ( pokrivenosti) zemljišta** je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele ( lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

\* **Indeks izgrađenosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli ( lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

\* **Obračun površina i zapremine** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

- Broj stambenih jedinica: najviše 4 zasebne stambene jedinice

### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

#### • Materijali obrade:

- **Krov objekta:** kosi krov nagiba 21-26°, dvovodan ili razuđen. Preporučuje se postavljanje sljemena krova po dužoj strani objekta, a na nagnutim terenima preporučuje se da je paralelno izohipsama.
- **Krovni pokrivač** - kupa kanalicica 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  
**Spoljni zidovi:** Upotreba kamena za spoljne zidove. Spoljni otvori treba da su oivičeni kamenim šembranama.. Proporcije otvora treba da su u duhu arhitekture starih primorskih kuća (h=1,2-1,5 š)
- **Spoljna stolarija:** drveni kapci i grilje
- Uslovljava se upotreba prirodnih materijala, pižuli, adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova, unutrašnja dvorišta iza ogradnog kamenog zida sa kapijom, pergole, polunatkrivene i natkrivene terase okrenute moru i drugo.

### 5. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

#### • Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

#### • Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Sva dvorišta u ovoj stambenoj zoni treba maksimalno koristiti za uređenje bašti i uzgoj voća i povrća. Ostale slobodne površine treba ozeleniti visokim rastinjem u funkciji zaštitnog zelenila, čime će se doprinjeti poboljšanju prostornih i oblikovnih vrijednosti ovog područja i podizanja kvaliteta života.

### 6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

#### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**
  - Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
  - a) **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) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat.;
  - b) **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.
  - c) **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;
  - d) **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 ( za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
  - e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
  - f) 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. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ( detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

## 7. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**
  - Predmetni objekat nema planirani kolski prilaz, istom se prilazi sa južne strane pješačkom stazom prikazanom u grafičkom prilogu br. V- Regilacija prostora
  - Projektom uređenja terena obuhvatiti sve pješačke površine u okviru urb. parcele.
- **Elektroinstalacije:**
  - 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 daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Telekomunikacione instalacije :**

- 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 daju trase DUP-om planiranih vodova

- **Hidrotehničke instalacije :**

- 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 JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.
- U prilogu se daju daju trase DUP-om planiranih vodova.

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

## **8. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

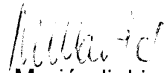
- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili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

## **9. OSTALI USLOVI:**

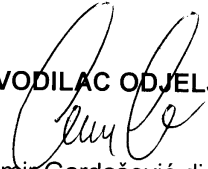
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta** , odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 ) i pratećim

- propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
  - Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a i vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi i Konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture Crne Gore.
  - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
  - **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**
    - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) ;**
    - b) **Pribavi Vodne uslove za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta, koje ovaj Sekretarijat izdaje po posebnom zahtjevu i proceduri propisanoj čl. 112 i 114 Zakona o vodama („Sl.list RCG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11), a sastavni su dio ovih UT uslova.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK:**

  
Milica Marić, dipl.ing.arh.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA**

  
Vladimir Gardašević dipl. ing.

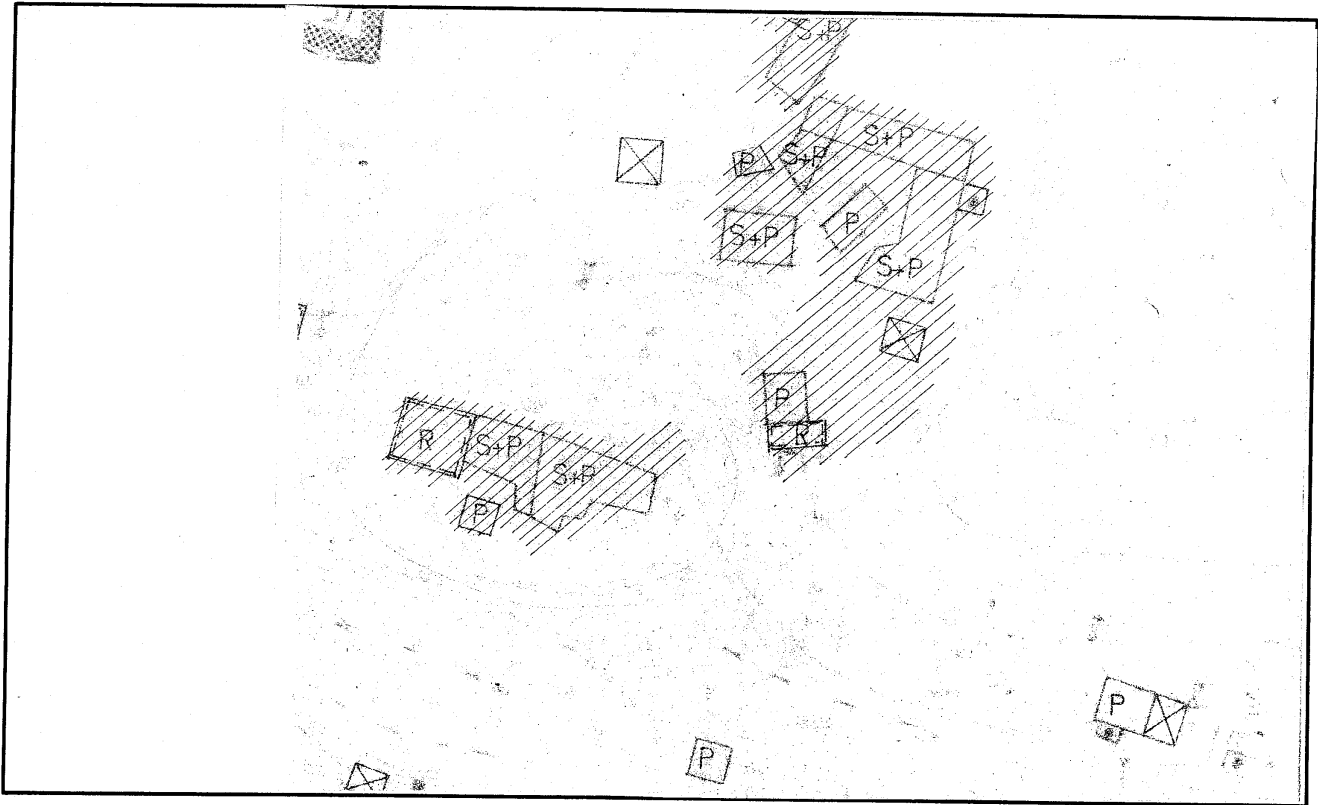
**DOSTAVITI:**

-Imenovanom,  
-Sekretarijatu,  
-Inspekcijam,  
-Arhivi.

**SEKRETAR**  
  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

List II: Postojeće stanje,

R= 1:1000



kat.parc.br. 307 K.O. Zabrđe

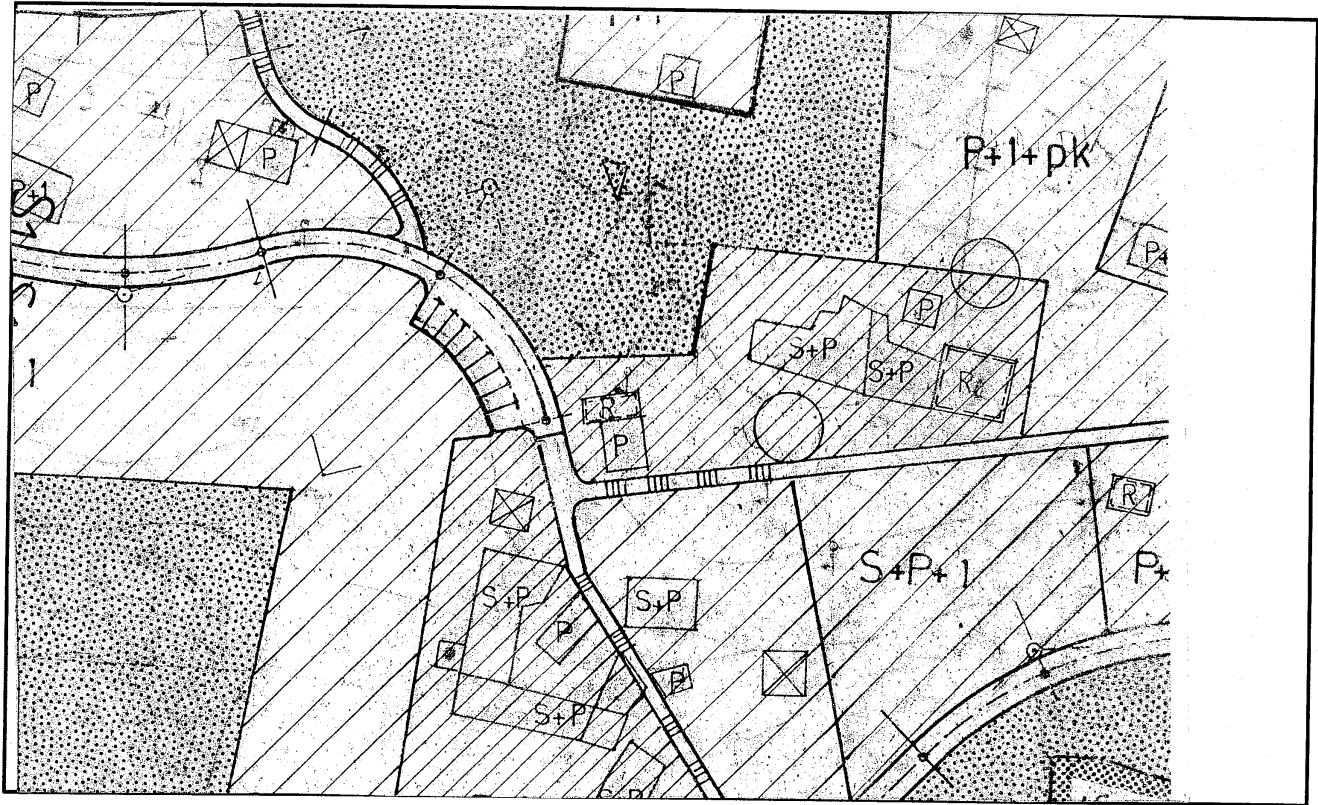
## LEGENDA

	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE		GRADEVINSKA I REGULACIONA LINIJA		TRAFOSTANICA
	ZELENE POVRŠINE		VODOVOD		NOVOPLANIRANO STANOVANJE
	DRUŠTVENE FUNKCIJE		FEKALNA KANALIZACIJA		SPRATNOST
	STANOVANJE		ATMOSFERSKA KANALIZACIJA		SPORT I REKREACIJSKI
	KORIDORI INSTALACIJA		ELEKTROVODOVI		CRKVE
	GRANIČNA OBRADA		TELEKOMUNIKACIJE		STARI KAMNI OBJEKTI





















SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Mileta Marić, dipl.ing.arh.





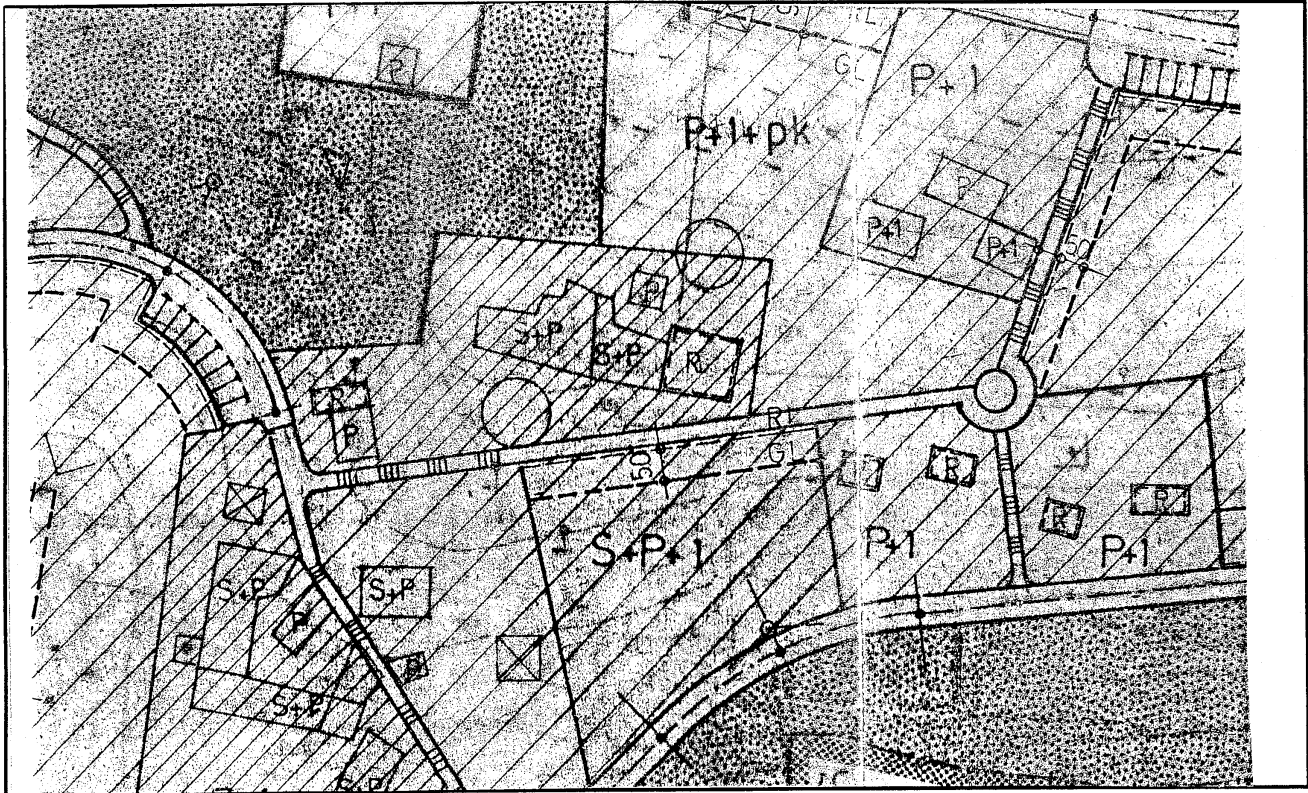
kat.parc.br. 307 K.O. Zabrđe

## LEGENDA

	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE		GRADEVINSKA I REGULACIONA LINIJA		TRAFOSTANICA
	ZELENE POVRŠINE		VODOVOD		AMBIJENTALNO STANOVANJE
	DRUŠTVENE FUNKCIJE		FEKALNA KANALIZACIJA		SPRATNOST
	STANOVANJE		ATMOSFERSKA KANALIZACIJA		SPORT I REKREACIJA
	KORIDORI INSTALACIJA		ELEKTROVODOVI		CRKVA
	GRANICA OBRADBE		TELEKOMUNIKACIJE		POŠTA, MJESNA TRGOVINA





















**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
Milica Marić, dipl.ing.arh.



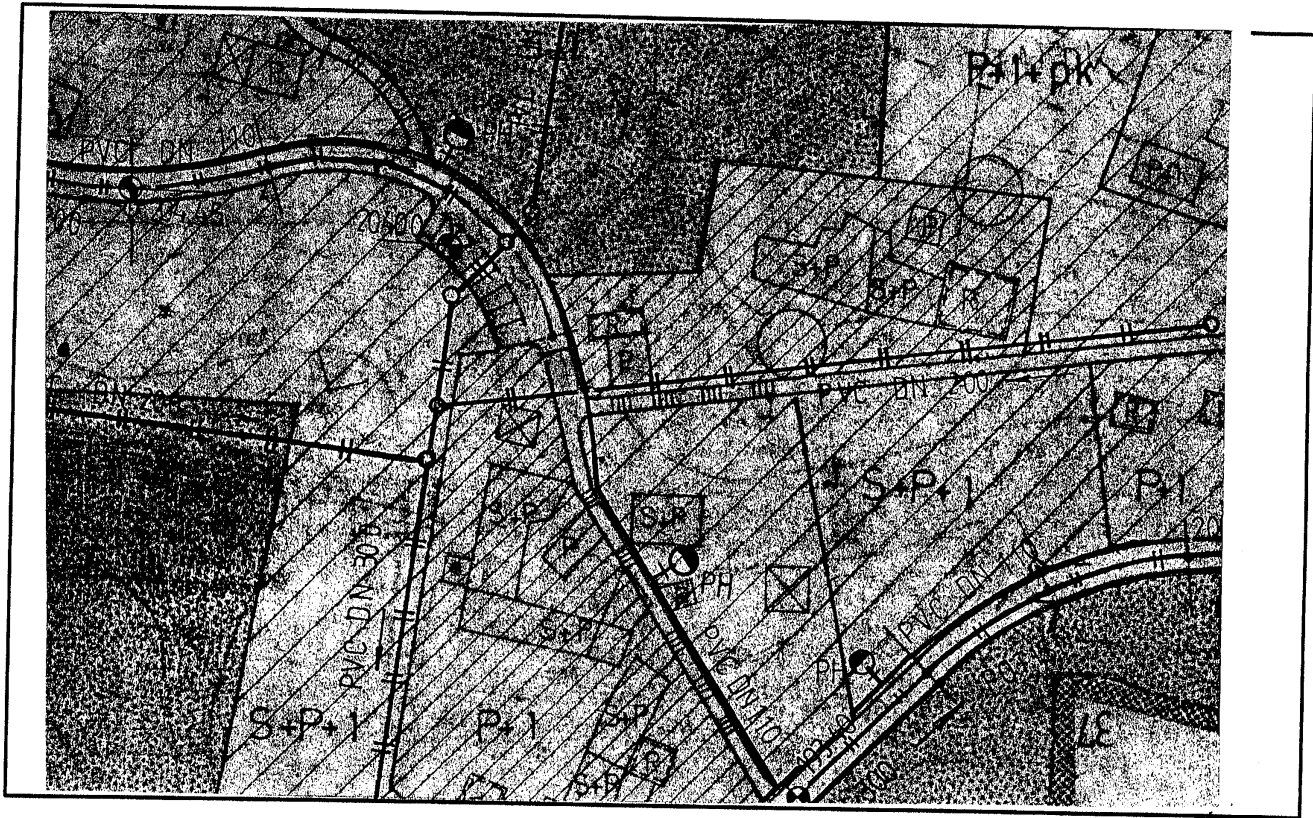
kat.parc.br. 307 K.O. Zabrđe

## LEGENDA

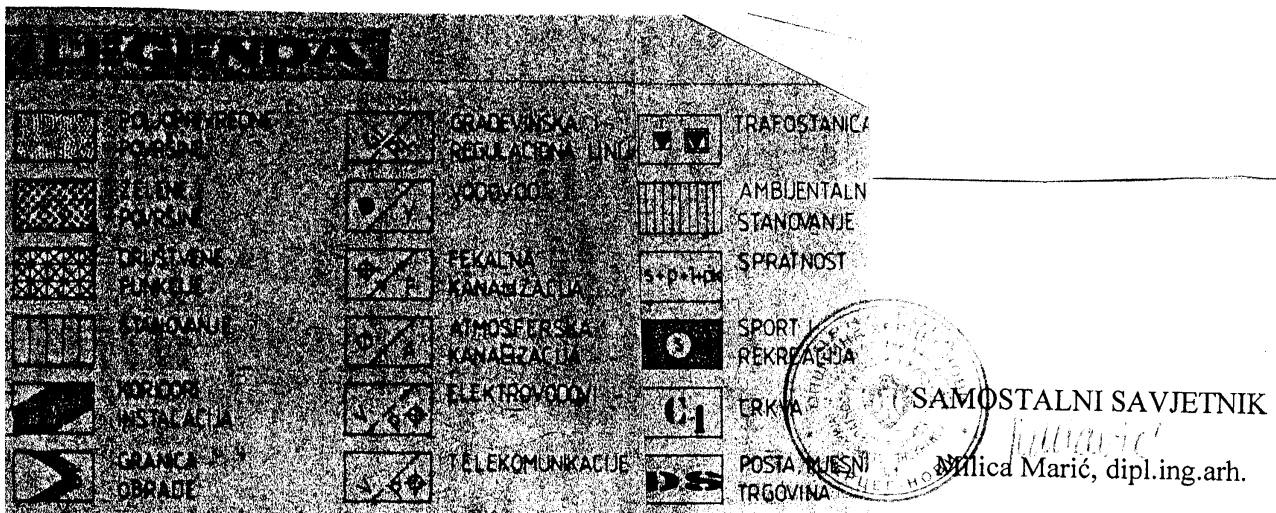
 POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	 GRADEVINSKA I REGULACIONA LINIJA	 TRAFOSTANICA
 ZELENE POVRŠINE	 VODOVOD	 AMBIJENTALNO STANOVANJE
 DRUŠTVENE FUNKCIJE	 FEKALNA KANALIZACIJA	 SPRATNOSTI
 STANOVANJE	 ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	 SPORT I REKREACIJA
 KORIDORI INSTALACIJA	 ELEKTROVODOVI	 CRKVA
 GRANICA OBRADBE	 TELEKOMUNIKACIJE	 POŠTA, MJESNA TRGOVINA



**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
 Milica Marić, dipl.ing.arh.



kat.parc.br. 307 K.O. Zabrde

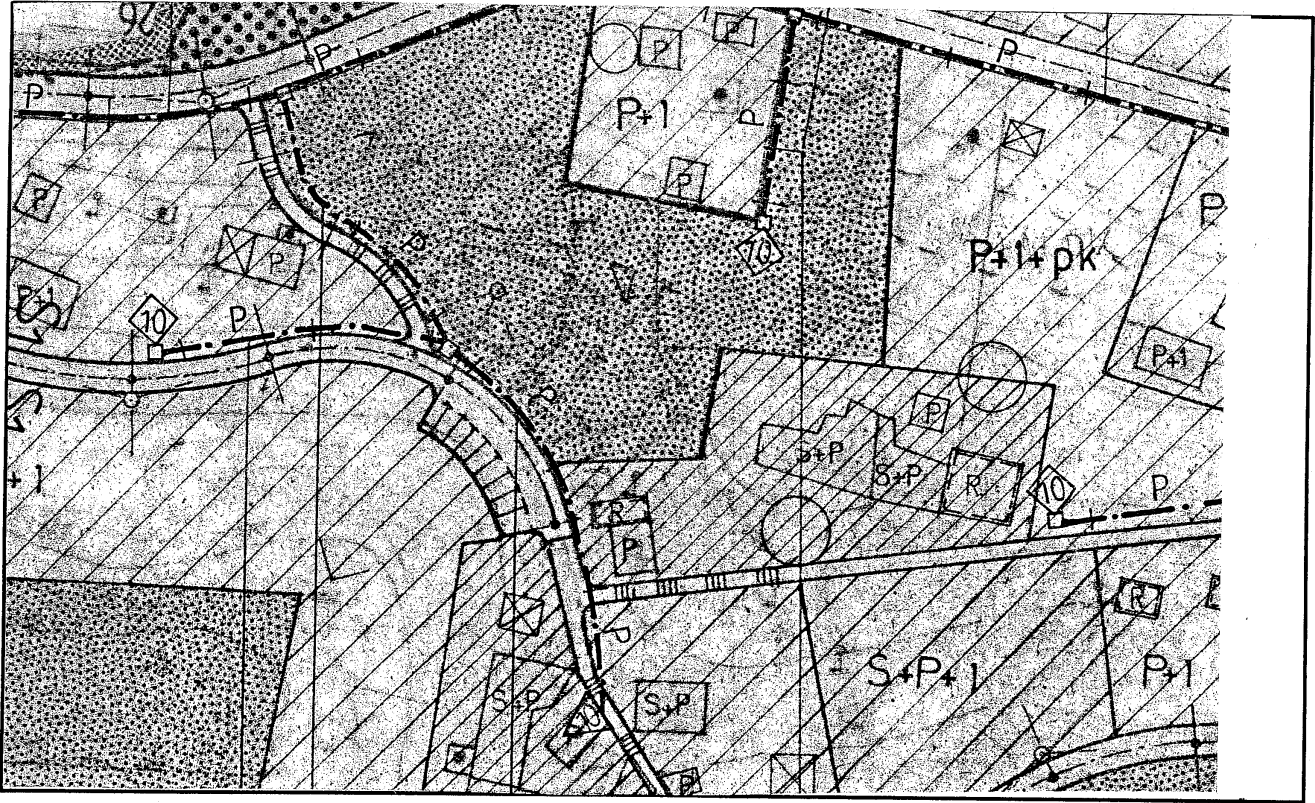


Izvod iz DUP-a "Zabrđe" ("Sl.list CG o.p." br. 27/92,17/97)

Broj: 02-3-350-1103/2014

List XI: Elektromreža- planirano stanje,

R= 1:1000

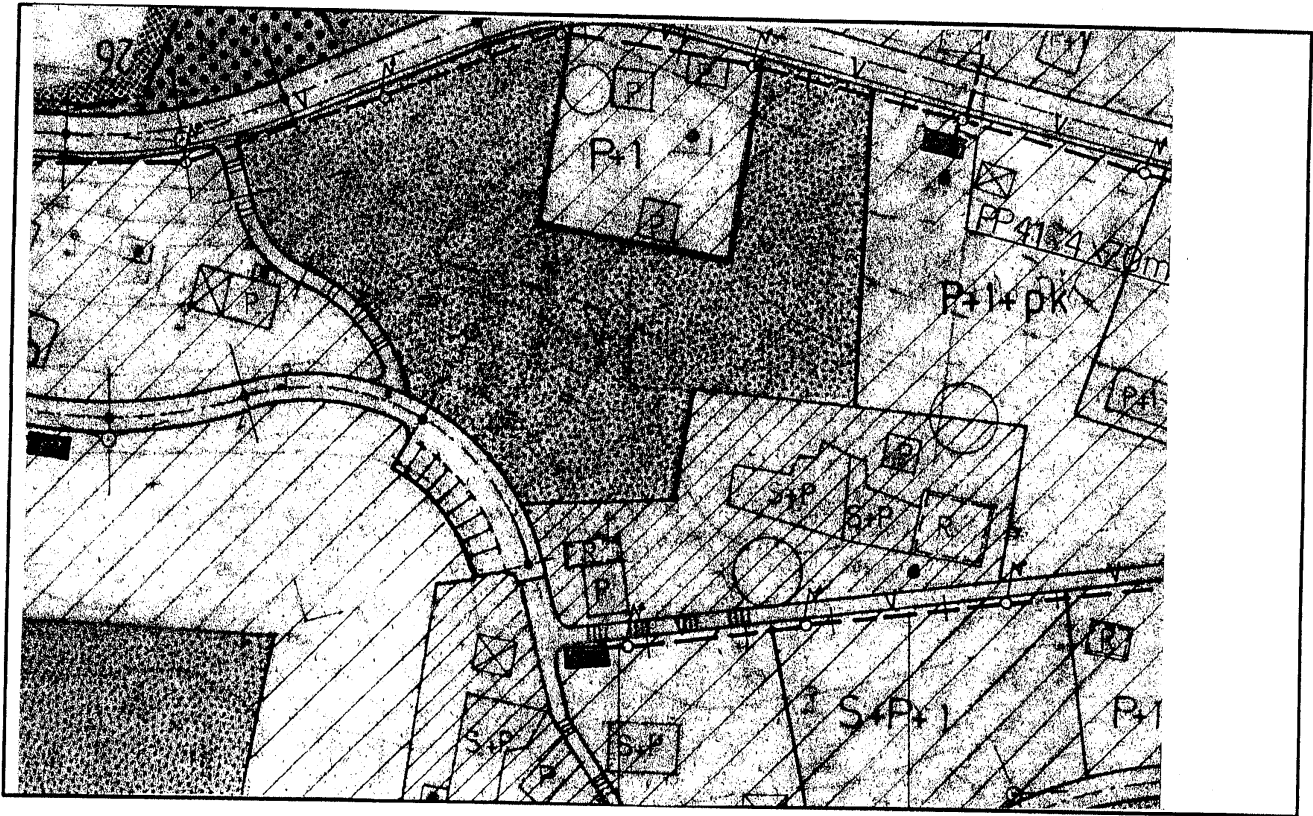


kat.parc.br. 307 K.O. Zabrđe

LEGENDA					
	POLIGONALNA POKRIVENOST		GRADJEVINSKA REGULACIONA LINIJA		TRAIPOSTANIJE
	ZELENA POKRIVENOST		VOZOVODI		AMBUENTALNO STANOVANJE
	BRISTVENE POKRIVENOSTI		PERALNA KANALIZACIJA		SPORT REKREACIJA
	STADIJANJE		ATMOSFERSKA KANALIZACIJA		ELEKTROENERGIJA
	KORIDORNA INSTALACIJA		TELEKOMUNIKACIJE		POSTA I POKRIVENOST
	GRANIČNA OBRADA				

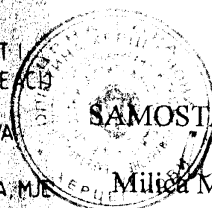
OPŠTINA ZABRĐE  
SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Mislava Marić, dipl.ing.arh.





kat.parc.br. 307 K.O. Zabrđe

	POŠTANSKI POKRAJ		GRADJEVINSKA REGULACIJSKA LINIJA		TRAFOSTAN
	ZELENE POKRAJE		VOĐVOD		AMBIJENTA STANOVANJE
	TRUSIČENE POKRAJE		FEKALNA KANALIZACIJA		SPRATNOST
	STANOVANJE		ATMOSFERSKA KANALIZACIJA		SPORT I REKREACIJA
	KORIDOR INSTALACIJA		ELEKTROKABLOVI		ERKVA
	GRANICA OBRADBE		TELEKOMUNIKACIJE		POSTA I TRGOVINA



SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh.

Priloga 15. 04. 2015  
Amr



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

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj: UP/I-05-30/2015-3  
Kotor, 07. 04. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Wiggina Jonathan Henty i Willsona Cornelius William Latimer, oboje iz Velike Britanije, i koje oboje zastupa Olga Andrović, adv. iz Kotora, za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju i sanaciju objekta 1 na kat. parc. 307 K.O. Zabrdje, Opština Herceg Novi, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**R J E Š E N J E**

**o konzervatorskim uslovima  
za rekonstrukciju i sanaciju objekta 1  
na kat. parc. 307 K.O. Zabrdje, Opština Herceg Novi**

I

1. Stambeni kompleks odnosno predmetni objekat kao dio kompleksa, autentičan je primjerak tradicione ruralne stambene arhitekture bokokotorskog zaliva. Objekat nije upisan u Registar zaštićenih kulturnih dobara kao pojedinačni objekat ali je dio graditeljske baštine koja u simbiozi sa prirodnim okruženjem predstavlja dio pejzaža poluostrva Luštice, odnosno, posjeduje odlike kulturnog pejzaža stoga sve zahvate treba planirati tako da se ne izgubi arhitektonska, odnosno, kulturno istorijska vrijednost objekata.
2. Očuvati i obnoviti integralno objekat i okolni prostor koji uključuje gumno i kameni zid koji ograđuje prostor ispred objekata. Koristiti kamen koji je urušen i nalazi se na lokaciji, ukoliko je potreban dodatni kamen, treba biti istoga kvaliteta i boje kao postojeći.
3. Kao osnov projekta rekonstrukcije, potrebno je izraditi detaljni arhitektonski snimak zatečenog stanja i pri tome provesti istražne radove kako bi se utvrdio nekadašnji izgled objekata.

4. Zadržati postojeće horizontalne i vertikalne gabarite; ukoliko su planskim dokumentom predviđene dogradnje, treba ih planirati arhitektonskim izrazom i materijalom usklađenim sa izvornim objektom a volumenom manje od osnovnog objekta.
5. Oštećene zidove popravljati korištenjem urušenog kamena koji se nalazi na lokaciji; nedostajući kamen mora biti iste boje i kvaliteta kao postojeći. Primijeniti isti način obrade i istu tehniku zidanja kakavi su primijenjeni na sačuvanim originalnim djelovima zidova. Obradu fasada predvidjeti fugovanjem prema zatečenom rješenju.
6. Sačuvati sve arhitektonske elemente na fasadama objekata, zadržati izvornost i autentičnost fasada, raspored i proporcije otvora i originalni način obrade spojnica. Ukoliko se otvaraju novi otvori, njihove proporcije i veličina trebaju biti u skladu sa onim originalnim.
7. Svi prozori i vrata trebaju biti izrađeni od drveta prema rekonstruisanom izgledu i po uzoru na stolariju sačuvanu na objektima iz istoga perioda.
8. Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetne zgrade. Očuvati noseće pune masivne zidove u kamenu uz eventualno injektiranje i druge mjere tehničke zaštite – horizontalni i kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, zatege i dr
9. Okolni prostor urediti obnavljajući njegov izvorni izgled i koristeći materijal sa lokacije.

## II

Po izradi konzervatorskog projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Herceg Novi, dužnost je vlasnika/držaoaca da urađeni projekat dostavi 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.

## O b r a z l o ž e n j e

Wiggin Jonathan Henty i Willson Cornelius William Latimer, oboje iz Velike Britanije, i koje oboje zastupa Olga Andrović, adv. iz Kotora, obratila se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju i sanaciju objekta 1 na kat. parc. 307 K.O. Zabrdje, Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti broj 109-956-673/2015 od 04.02.2015. godine, i Kopija plana broj 38/2015 od 26.01.2015. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Herceg Novi.

U spavedenom postupku, uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Stambena kuća kat.par. 307 KO Zabrdje, nalazi se selu Zabrdje, na Luštici. Nalazi se na sjevernoj padini brda Luštica koja se spušta u Zaliv. Kuća je dio većeg stambenog kompleksa kuća međusobno povezanih tako da čine građevinsko arhitektonsku cjelinu; stambeni kompleks je okružen terasastim dolcima koji su nekada obrađivani. Kompleks i terasasti dolci su dio širega kultiviranog pejzaža karakterističnog za ruralna područja Boke Kotorske.
- Kuća je dio stambenog kompleksa kojeg čine dvije kuće, građene na način da dužom stranom osnove prate izohipsu, što je karakteristično za nekadašnju ruralnu stambenu arhitekturu. Dvije kuće imaju zajednički srednji zid a na mjestu gdje se kuće spajaju, dio kompleksa, koji je predmet ovih uslova, ima manji aneks. Ispred kuće je dobro očuvano gumno.
- Predmetna kuća je nenastanjena dok je preostali dio kompleksa koji nije predmet ovih uslova i danas u upotrebi.
- Konstruktivni elementi predmetnog objekta su očuvani i u dobrom fizičkom stanju; u arhitektonskom smislu je očuvan autentični arhitektonski izgled i inetgritet samoga objekta i prostora oko njega.
- Spratnost je prizemlje i sprat; prizemlje je nekada bio ekonomski dio dok je sprat bio stambeni. Ulaz u kuću je sa fasade okrenute moru (sjeverna strana). U prizemni dio se ulazi direktno sa dvorišta a na sprat se ulazi preko terase na koju vode kamene stepenice. Ispod terase je pokriven prostor, danas dijelom zazidan.
- Zidovi i fasade, zidane su na tradicionalni način grubo obrađenim blokovima kamena sa dvije strane i sitnom kamenom ispunom između, a vezivo je krečni malter.
- Prozorski otvori su uokvireni pravilnim blokovima kamena, a vrata u prizemlju grublje obrađenim blokovima kamena; stolarija je drvena. Na prozorima su drvena dvokrilna škura.
- Aneks iza kuće ima takođe prizemlje i sprat. Na sprat vode kamenom zidane stepenice do terase sa koje se ulazi u spratni prostor. Ispod terase je zasveden prostor iz kojega se ulazi u prizemni dio aneksa i glavnog objekta.
- Krovovi su dvovodni; na aneksu je i danas starinska, ručno rađena, kanalice dok je na krovu glavnog objekta novi ravni crijep.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektu koji se nalazi u zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski uslovi za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju i sanaciju objekta 1 na kat. parc. 307 K.O. Zabrdje, Opština Herceg Novi, a sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

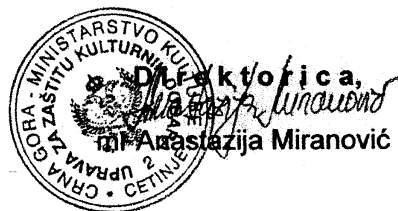
Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu



kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



**Obrađivač:**  
Marija Nikolić, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a



Broj:05-3164/15  
Herceg Novi, 05.10.2015.god.

Јасна  
ОПШТИНА HERCEG NOVI  
SECRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I  
KOMUNALNE DJELATNOSTI I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Примљено: 05.10.2015

Орган Канал	Број	Датум Примљено	Правна Одговорност
	02-3-350-1103/2014-1/9		

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
WIGGIN JONATHAN HENRY  
I WILLSON CORNELIUS WILLIAM LATIMER  
VELIKA BRITANIJA

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

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3164/15 od 05.10.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta spratnosti S+P u okviru horizontalnog i vertikalnog gabarita, u zoni ambijentalnog stanovanja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabrđe", na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od **katastarske parcele broj 307 k.o. Zabrđe na Luštici**, i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-1103/2014 od 30.09.2015.god, konstatuje se:

✧ **Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.**

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

Marko Janjušević  
dipl. ing. grad.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović  
dipl. ing. grad.

Direktor

Jelena Daković  
struk. ing. grad.