



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Dajević Sanja

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 01.08.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UP-I-45/2019
Herceg Novi, 01.08.2019. 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. 87/17), 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 Dajević Sanje izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u planskoj jedinici 02-0, maksimalno dozvoljene spratnosti – jedna /dvije nadzemne etaže (u zavisnosti od namjene objekta), na lokaciji: urbanistička parcela UP, koja odgovara katastarskoj parceli broj 649/22 K.O. Trebesin u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Dajević Sanja, Ul. Bratstva i julinstva 28, Herceg Novi
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 28.07.2019. godine pod br. 02-3-350-UP-I-45/2019

POSTOJEĆE STANJE:

• Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 649/22 K.O. Trebesin broj: CJ/ 2019 od 30.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;

Prepis lista nepokretnosti br. 941 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-12056/ 2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Dajević Nenad (1/2) i Dajević Sanja (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 649/22 K.O. Trebesin (površine 320 m² u naravi livada 3. klase); bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti br. 388 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-11692/ 2019 od 08.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Stadović Željko (1/2) i Stadović Dragan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 649/1 K.O. Trebesin (površine 445 m² u naravi livada 3. klase); sa teretima i ograničenjima- **pravo službenosti**- stvarna službenost koiskog i pješačkog prolaza u korist kat. parc. 649/22 KO Trebesin kao povlasnog dobra

• Izvod iz planskog dokumenta:

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN («Sl. list CG» op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

Uvidom u priloženu kopiju plana br. CJ/ 2019, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli br. 649/22 KO Trebesin nema evidentiranih objekata

PLANIRANO STANJE :

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 07a -Plan namjene površine- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni N -Površine naselja.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c - Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta- utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 02-0-Topljanski amfiteatar- ostalo.
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7 Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivače se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- direktnom primjenom odredbi PUP-a za građevinska područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planske dokumentacije nižeg reda.
- U zavisnosti od planirane namjene na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat (odmaknut od bočnih granica urbanističke parcele), dvojni objekat (jednostrano ugrađen- na jednoj bočnoj granici urbanističke parcele) i objekat u nizu (obostrano ugrađen objekat- na dvije bočne granice urbanističke parcele).

- Snodno planskoj jedinici u kojoj se nalazi objekat i njegovoj planiranoj namjeni, na predmetnoj parceli je moguće građenje:
 - porodične stambene kuće max BRGP 250m²;
 - stambeno-poslovnog objekta max BRGP 250m²;
 - manjih objekata društvenog standarda (multifunkcionalni mjesni centri, centri kulture i sl.) max BRGP 500m²;
 - manjih poslovnih objekata (objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, nezagađujuća proizvodnja, skladištenje proizvoda i sl. u skladu sa standardima zaštite životnog okruženja i ljudi) max BRGP 500m²;
 - objekata agroturizma;
 - objekata agroindustrije;
 - Pomoćnih objekata;
 - Objekata za sportove na otvorenom;
 - Infrastrukturnih objekata (saobraćajne i ostale tehnicke infrastrukture, komunalne infrastrukture i groblja)

- **Posebna pravila građenja i uređenja prostora**

Stambeni objekti (porodične stambene kuće i stambeno-poslovne zgrade) i objekti društvenog standarda

- **Površina urbanističke parcele: min300m²,**
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan osnovni objekat kao i jedan ili više pomoćnih objekata.
- **Maksimalna spratnost 2** nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma.
- **Maksimalna BRGP za stambene i stambeno-poslovne objekte: 250 m²**
- **Maksimalni Indeks zauzetosti (Iz): 0,4;**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti (II): 0,8**
- **Minimalna udaljenost osnovnog objekta od granica susjedne parcele 2,5m** (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter

stambeno-poslovnih objekata. U okviru stambeno-poslovnih objekata, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice.

- Pod istim uslovima moguća je i izgradnja/rekonstrukcija manjih objekata društvenog standarda kao što su multifunkcionalni mjesni centri i centri kulture izuzev maksimalne BRGP osnovnog objekta koja može biti najviše 500m² BRGP.

Manji poslovni objekti

Manji poslovni objekti maksimalne (objekti) i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti nezagadjujuća proizvodnja, skladištenje proizvoda i sl. u skladu sa standardima zaštite životnog okruženja (i ljudi) se grade prema sledećim uslovima:

- **Površina urbanističke parcele: min300m²,**
- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan osnovni objekat kao i jedan ili više pomoćnih objekata,
- Maksimalna spratnost 2 nadzemne etaže
- Maksimalna BRGP 500 m²
- Maksimalni Indeks zauzetosti (Iz) 0,4
- Maksimalni Indeks izgrađenosti (Ii) 0,8

Kao i ostali uslovi iz poglavlja 9.6.2. UTU za izgradnju objekata na površinama za industriju i proizvodnju gdje nema obaveza izrade detaljnih razrada.

Za idustrijske i proizvodne komplekse propisuje se obaveza izrade urbanističkog projekta. Pored osnovnog objekta na parceli moguće je graditi i pomoćne objekte:

- pomoćne objekte koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacine, portalice, objekti za obezbjeđenje i sl. koji mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
- pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, čistilne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
- pomoćne objekte uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi i sl.

Preduslov za izgradnju ovih objekata je da na prostoru od koga se formira urbanistička parcela ne postoje faktori ograničenja dati u poglavlju 9.3.

"Građevinsko područje ne može se planirati niti konstitui za izgradnju na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja: nepovoljni mikroklimatski uslovi za određenu namjenu; klizišta, polja za eksploataciju; zemljišta nedovoljne nosivosti (neuslovnih geotekničkih karakteristika); predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama; zaštićeni šuma i šumskog zemljišta; intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta, područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima; zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz uslove nadležnih institucija, u skladu sa preporukama ovog Plana) starna zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju stečenih pravnih obaveza) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti."

Posebna pravila građenja i uređenja prostora:

- Obezbeđen koljski prilaz sa javnog puta minimalne širine 3,5m;
- obavezno je unutar granica lokacije posaditi tampon sloj zelenila. Duž javnog puta preporučuje se sadnja čempresa koji su ujedno i vizuelna barijera.
- Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude odgovarajuće njegovoj funkciji. Krovove oblikovati kao kose ili ravne, u zavisnosti od funkcije objekta i klimatskih uslova. Preporučuje se upotreba kako savremenih tako i tradicionalnih materijala, koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta.
- Preporučuje se upotreba obnovljivih izvora energije (OIE).

Objekti agroturizma

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan osnovni objekat u funkciji agroturizma („farm house“) i jedan ili više ekonomiskih (privrednih) i pomoćnih objekata

- u funkciji gazdovanja, održavanja i posjete poljoprivrednih gazdinstava, kao i konzumiranja poljoprivrednih proizvoda u cilju turističke promocije,
- **Minimalna površina urbanističke parcele: 1000m².**
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
- Minimalna udaljenost osnovnog objekta 'farm house' od granica susjedne parcele: 3m
- Minimalna udaljenost privrednih (ekonomskih) objekata od granica susjedne parcele: 10m

Objekti agroindustrije

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata u funkciji agroindustrije (staklene bašte i rasadnici za proizvodnju različitih kultura, skladištenje i prerada mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.)
- Objekti moraju biti udaljeni najmanje 100m od obalne linije.
- **Minimalna površina urbanističke parcele:**
 - za proizvodnju 1000m²,
 - za otkup, skladištenje i čuvanje 300m².
- Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih,
- maksimalna spratnost objekata: prizemlje (najveće visine do 5 metara) max. bruto površine osnove (BRGP) do 250m².
- Minimalna udaljenost privrednog objekta od granica susjedne parcele: 10m,
- Na područjima pod posebnim režimima zaštite nije dozvoljena izgradnja ove vrste objekata (izuzev staklenika i plastenika).
- Izgradnja ovih objekata nije dozvoljena u grupacijama postojećih stambenih objekata tradicionalnog karaktera ili novoplaniranih koje formiraju ulični niz.
- Ovi objekti svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterećenje saobraćajnih tokova većom frekvencijom vozila, značajno uvećanje potreba za parking površinama i sl.

• Pravila parcelacije| Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:

- Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije na način da postojeća katastarska/ katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/ postaju urbanistička parcela ukoliko
 - se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pr čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
 - se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
 - ima obezbjeđen kol'ski pristup sa javnog puta,
 - ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
 - svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnadbijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjeme, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

Minimalna površina urbanističke parcele; zavisi od namjene planiranog objekta- definisana u posebnim pravilima građenja i uređenja prostora.

Površina katastarske parcele br. 649/22 K.O. Trebesin iznosi 320m² prema priloženom listu nepokretnosti broj 941

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 649/22 K.O. Trebesin.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list ČG« 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 ČG«, 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:

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni kordon i pješački prelazi).
- Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m. **Isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvoćeg prepusta objekta**, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake. Podrazumjeva se da olici i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.
- Za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0m$, **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće obezbjediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od **7,0m**.
- Minimalna postojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sl. uslovi

Za objekte čija je visina $h \leq 10,0m$, **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata. Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično) tada se na njima može graditi jednostrano ili dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

- **Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti- mjerodavna je manja vrijednost.**

*H je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjiemena zabatnog zida zgrade, po čemu je mjerodavna ona visina koja je objerificirana prema javnoj površini.

"n" je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koje 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 namijenjenih 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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 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 (zauzetost) lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG», br.64/17, 044/18,063/18))

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potpuno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata («Sl.list CG» br.06/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

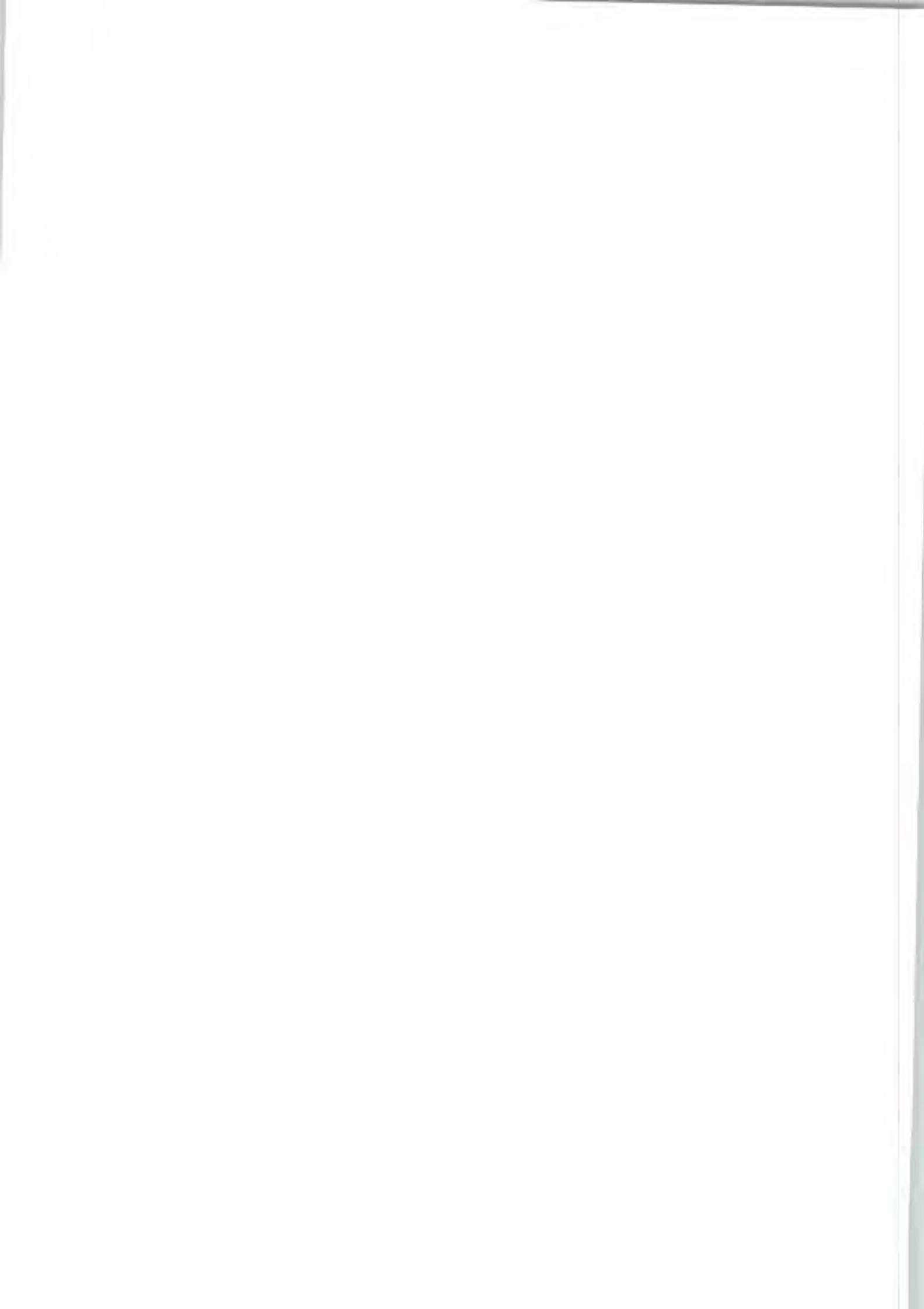
- **Zaštite od požara** – Izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd. Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) i 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:

- 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.);
- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u



okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;

- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu 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).
- 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 koljskih pjesačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

• **Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti**

Smjernice

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina.
- Tamo gdje je prigodno, uređenje zasnovati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica terasastoj nivelaciji kamenim potpornim zidovima „odrinama“ i „pižulima“ „pila“ i „pitari“ na kamenim terasama i duž steperišta.
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove.
Okolo infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječija igrališta kombinovana sportska igrališta ili fitness na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu.
- Za ograđivanje konstitui žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drveće.
- Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama - sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova.
- U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, kante za otpatke, osvjetljenje).
- U zonama centralnih djelatnosti osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- Moguće je planirati krovnno ozelenjavanje, i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva) a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa**

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

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješakačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o blizim 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:

- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa
tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera.
tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, sisteme za vodu, rezervoari, bistjeme, sahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.,
tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera
Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice
Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele" a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene
- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:
Pod ovim objektima podrazumjevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.
Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m²
Maksimalna spratnost objekta- prizemlje.
Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.

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

- Nisu PUP-om definisani

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

- Nisu PUP-om definisani

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-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 PUP-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-** Kolski prilaz predmetnoj parceli je obezbjeđen preko prava službenosti- stvarna službenost kolskog i pješačkog prolaza preko kp.br 649/1 KO Trebesin, kao poslužnog dobra, u korist kat.parc. 649/22 KO Trebesin, kao povlasnog dobra
- **Uvidom u grafički prilog PUP-a 07b4-** Planirana saobraćajna mreža- utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela malim dijelom iviči sa zonom planiranog opštinskog puta.
- **Saobraćajno rješenje i pravila uređenja i izgranje elemenata transportnog sistema**
 - Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,7 m.
 - Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0 m
 - Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
 - Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
 - Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2.5m.
 - Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
 - Regulaciona linija opštinskih puteva je udaljena min. 1m od linije putnog pojasa.
 - Panoramske staze imaju podloge i profile koji odgovaraju njihovoj namjeni, što će se utvrditi posebnim projektima i uz poštovanje uslova zaštite prirode i životne sredine. Ove staze treba maksimalno da koriste postojeće trase, sa minimalnim zemljanim radovima i obezbjeđenim odvodnjavanjem, kako bi se sačuvalo tlo, ambijent i okruženje.

- Podloge panoramskih staza i parkirališta mogu biti makadamske, asfaltna, razne vrste popločanja (kamen, behaton ploče, beton-trava ploče, itd.) u skladu sa namjenom prostora gdje se grade
- Podloge šumskih staza ne smiju biti od "tihih" materija (asfalt, popločanje i sl.), nego od šljunka, rizle i sl.
- Biciklističke i druge panoramske staze koje će se graditi uz postojeće javne puteve moraju da imaju širinu najmanje od 1,8 m.
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (izuzev unutar izgrađenih naseljskih struktura).
- Izuzetno od prethodnog stava u brdsko-planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15m pored magistralnih puteva, 10m pored regionalnih puteva i 5 m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- **Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovinom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:**
 - a. U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
 - b. U suburbanim i ruralnim naseljima:
Pri rekonstrukcijama objekata na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
Pri izgradnji objekata građevinska linija se poklapa sa linijom zaštitnog pojasa puta i definiše kao linija do koje se može graditi.
- Parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rješava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta. Ovo se ne odnosi na dionice magistralnog puta koje imaju karakter ulice u naselju tj. izgrađene dijelove naselja

- **Parkiranje i garažiranje vozila**- Parkiranje vozila za sva objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.
- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima". ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta rješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu

Restorani, kafici	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: 1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parцеле, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

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

- Uvidom u grafički prilog PUP-a, list broj 05f -Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u KAT. IV- tereni nepogodni za urbanizaciju- za koju važi:

Litološki opis	Vozane, poluvezane i nevezane naslage					
Nagib terena	30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene					
Dubina do vode	0-4 0m i više od 4m					
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan					
Nosivost terena	7- 20 N/ cm ² ; 20N/ cm ²					
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	D	N
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26	Zona sa dinamički nestabilnim lokalnim geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.13	
Temperatura	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX	
	srednja godišnja	18,1° C				
	min. srednja mjesečna	8°-9° C				

	max mjesecna	srednja	24°-25° C
Količina padavina	srednja količina	godišnja	1990mm
Intenzitet i uče- stalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om Pretpostavka tršina 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 sarklažima 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 siljeganja. 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 objekataracionalno 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

URBANISTIČKI TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP koja odgovara k.p. br. 649/22 KO, Trebesin
- **Površina urbanističke parcele:**
Odgovara površini katastarske parcele- 320 m²

- **Maksimalni indeks zauzetosti**
 - u okviru stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata, objekata društvenog standarda i manjih poslovnih objekata: 0.4
 - (zauzetost parcele za objekte **agroturizma** i **agroindustrije** je ograničena drugim parametrima određenim za ove namjene- prema "posebnim pravilima građenja i uređenja prostora")

- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP u okviru**
 - **stambenih objekata**
0.8 odnosno 250m² BRGP
 - **stambeno-poslovnih objekata**
0.8 odnosno 250m² BRGP
 - **objekata društvenog standarda**
0.8 odnosno 500m² BRGP,
 - **manjih poslovnih objekata**
0.8 odnosno 500m² BRGP
 - **objekata agroturizma**
izgrađenost parcele je ograničena drugim parametrima određenim za ovu namjenu (prema "posebnim pravilima građenja i uređenja prostora")
 - **objekata agroindustrije max**
BRGP osnove 250m²

- **Maksimalna spratnost objekta:**
 - **Za stambene, stambeno poslovne objekte i objekte društvenog standarda**
2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
 - **Za manje poslovne objekte**
2 nadzemne etaže
 - **Za objekte agroturizma**
2 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma
 - **Za objekte agroindustrije max spratnost je prizemlje.**

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja) iznosi prema broju nadzemnih etaža):

Spratnost	Visina
P	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+I	8.00 m

Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove)

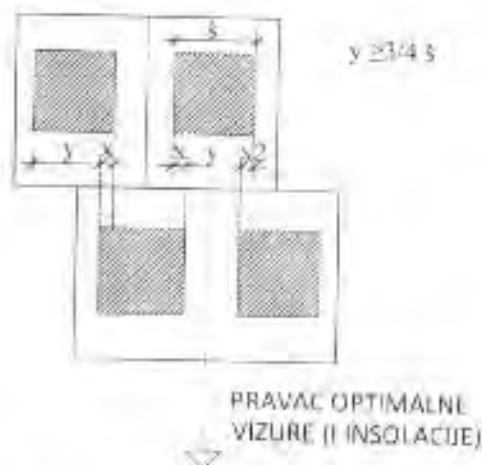
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
 - za stambene etaže do 3,5m
 - za poslovne etaže do 4,5m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

- Ako se objekat nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemijem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterenima (prvom, drugom itd.) a iznad nje spratovima (+1 itd.) Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu

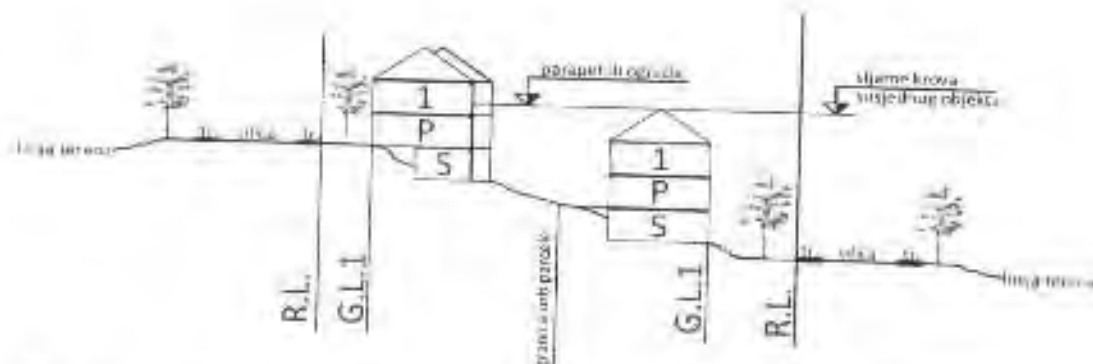
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

- Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama)

Ukoliko je $y < 3/4 \text{ } \dot{s}$ neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta izra

• Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

• Definicija pojmova

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti već od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta).

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije-ostave i sl.

Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat i ne može biti odvojen od njega potpunim zidom.

U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumske etaže a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i dr.)

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelomično iznad zemlje. Može biti na ravnom i denivelisanom terenu (tereni u nagibu).
Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.
 Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekt može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteren u druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.
- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).
- **Potkrovlje** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,60m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzika potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzika max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.
 Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim, tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovlađavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **Krov objekta:** ravni kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelna sa izohipsama. Nije dozvoljena mijenjanje nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan

mora biti stovetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadogradanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m² propisuje se ravan krov ili koš krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo "ublaženo bijelom bojom", svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk.

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m visine 1,0- 1,3 (1,6)m kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja.
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
- **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove kupa, kanalica ili mediteran crjep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima).
- **Istak vijenca objekta:** od 0,20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta).
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0,20m.
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim priilikma), a vertikalni oluci od lima.

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporni zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata.
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti.
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima.

- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0,50m računajući od koje regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• 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) 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 PUP-a DHN (»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

- list broj 07a -Plan namjene površina-
- list broj 07b5 -Sintezna karta planiranih infrastrukturnih mreža-
- 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 ≡ izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-378/2019-3 od 24. jula 2019 godine primljeni 29.07.2019.godine

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj 05-319/19 od 14.03.2019 godine

– List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 649/22 K.O. Trebesin broj: C/1/ 2019 od 30.07.2019 godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J Herceg Novi, razmjere R 1:2500.

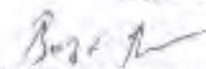
Prepis lista nepokretnosti br. 941 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine P.J Herceg Novi broj: 109-956-12056/ 2019 od 11.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Dajević Nenad (1/2) i Dajević Sanja (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 649/22 K.O.Trebesin (površine 320 m² u naravi livada 3.klase) bez tereta i ograničenja.


Prepis lista nepokretnosti br. 368 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine P.J Herceg Novi broj: 109-956-11692/ 2019 od 08.07.2019. godine, kojim se dokazuje da su Sladović Željko (1/2) i Sladović Dragan (1/2) upisani kao vlasnici na kat. parc. br. 649/1 K.O.Trebesin (površine 445 m² u naravi livada 3.klase), sa teretima i ograničenjima- **pravo službenosti**- stvarna službenost kolskog i pješackog prolaza u korist kat.parc. 649/22 KO Trebesin kao povlasnog dobra.

Samostalna savjetnica III


Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i
legalizaciju objekata**


Bećir Božo spec. sci. građ.

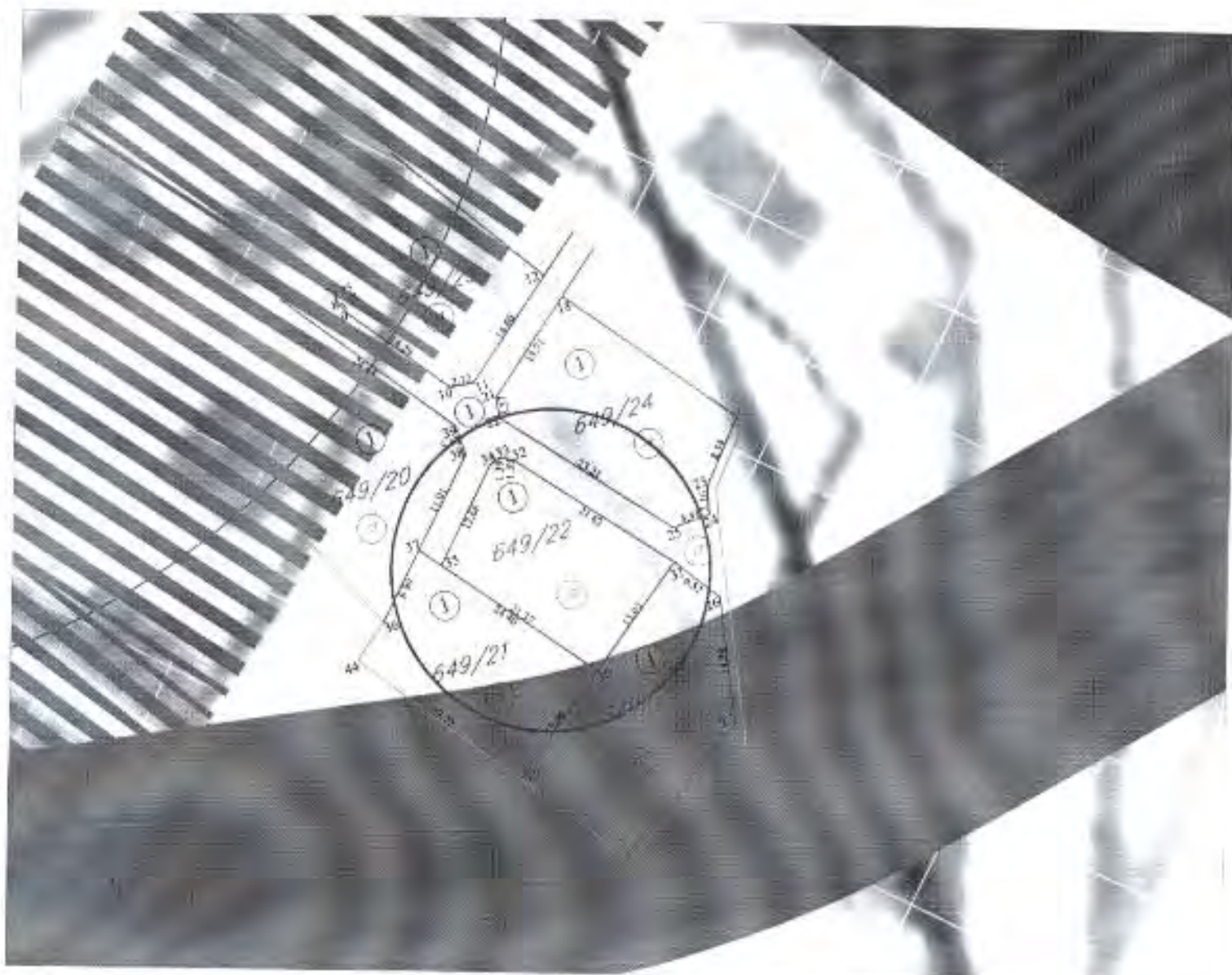

Arh. Marina Sekulić spec. sci.

SEKRETARKA



Dostaviti:

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



ko. 649/22 KO Trebesin



Herceg Novi, 10.07.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.

	POVRŠINE NASELJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:-
	HOTELE
	TURISTIČKA NASELJA
	ODMARALIŠTA I KAMPOVI
	ETNO SELA
	UGOSTITELJSTVO
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNIJU
	POLIJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
	DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	ŠUME
	POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
	POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, ŠIPARÉ KAMENIARI...)



kp.649/22 KO Trebesin

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" SA KORIDOROM
	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" - ALTERNATIVNA TRASA SA KORIDOROM
	MAGISTRALNI PUT
	OPŠTINSKI PUT
	NAKATEGORISANI PUT
	MARKIRANE STAZE
	"LUNGO MARE"
	EUROVELO 8
	OSTALI PUTEVI

Herceg Novi, 10.07.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





kp 649/22 KO Trebesin



Herceg Novi, 10.07.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davjđović Marijana dipl.ing.

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

- TK POZEEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona katalizacija sa posebnim kaštom Crnogorskog Telekomat)
- TELIFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni tvor)
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIE
- PLANIRANI TK POZEEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC DJEVI PRUČENKA 110mm
- BT PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- POSTOJEĆA DVA EKOVOD 110KV
- PLANIRANI DVA EKOVOD 110KV
- POSTOJEĆA DVA EKOVOD 35KV
- PLANIRANI DVA EKOVOD 35KV
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDEVANJE:

- POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- PLANIRANA CRPNA STANICA
- POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
- POSTOJEĆI REZERVOAR
- PLANIRANI REZERVOAR

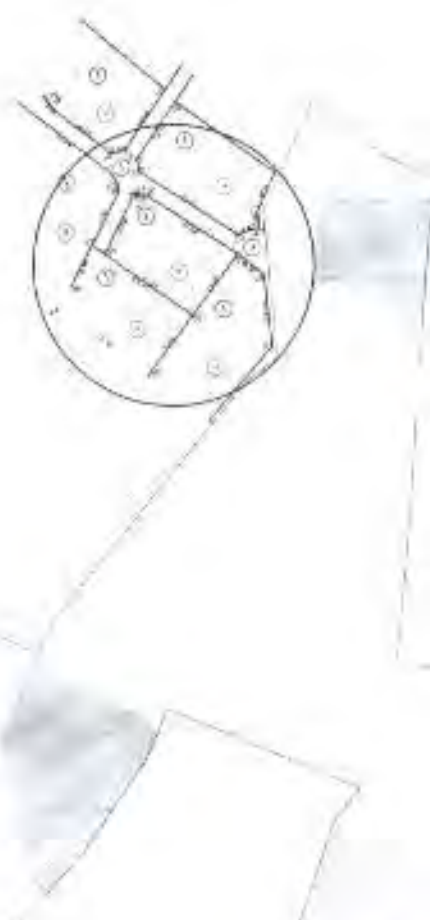
FEKALNA KANALIZACIJA:

- KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
- POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA
- PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

- POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKL I BUIJNI TOKOVI
- SLIVNA PODRUČJA












VR



123

kp. 649/22 KO TREBESIN



-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okolne područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boka Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okolne kulturnog dobra
-  Zona dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralna graditeljske cjeline srednjeevropskom parcelacijom i kultiviranim zemljištem-djelovima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih dijelova istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vojne infrastrukture

Herceg Novi, 10.07.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Kotor

29 JUL 2019

02-3-350-UPJ-45/19-117

Br 171 od 318/2019

24. jul. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-378/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, na k.p 649/22 KO Trebesin Herceg Novi, u zahvatu PUP-a OHN, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, na k.p 649/22 KO Trebesin Herceg Novi, u zahvatu PUP-a OHN

- Gradnju novog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice, obliku parcele, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Arhitektonske karakteristike objekta treba da odgovaraju karakteristikama tradicionalne arhitekture u pogledu volumena, oblikovanja otvora, izgleda krova i uredjenja okolnog terena;
- Obradu fasada prilagoditi opštem tonalitetu šireg područja (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
- Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju, gdje se prednost daje novim sadnicama koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi se obratio Upravi za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor zahtjevom broj 02-3-350-UPJ-45/2019 od 10.07.2019. godine za izdavanje konzervatorskih uslova. Nakon uvida u na terenu kao i u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

- Upravi za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor, aktom br. UP/1-05-378/2019 od 16.07.2019. godine, je dostavljen zahtjev za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, na k.p 649/22 KO Trebesin Herceg Novi, u zahvatu PUP-a OHN („Sl. List RCG“; op. pr. 52/18);
- Predmetne katastarske parcele se nalaze u obuhvatu granica zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Granice Područja Kotora i zaštićene okoline definisane su Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora ("Sl. List Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018).
- Mojdež-Trebesin je cjelina koja kulturno-istorijskih razvojem gravitira ka Herceg Novom i predstavlja preteču naseljavanja gradske zone Herceg Novog smještenu sa istočne strane, cjelina koja kulturno-istorijskih razvojem gravitira ka Herceg Novom i svojim istorijskofunkcionalnim vezama predstavlja preteču naseljavanja gradske zone Herceg Novog i važnu naseljenu zonu srednjovjekovne Dračevice, smještenu sa istočne strane;
- **Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) u okviru **PREPORUKE VIII - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ISTORIJSKOM PARCELACIJOM U ZALEĐU HERCEG NOVOG** (v. mapa identifikacije i valorizacije kulturne baštine i kulturnog pejzaža; v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara - Kulturni pejzaž: Sutorinskih sela Prijevor, Malta, Konjevići, Šćepoševići Čenići, Lučići, Žvinja i Špulja; Mojdeških sela Andrići, Šabovići, Porobići, Kovači, Brajevići; Ratiševine; Sušćepana sa zaseocima, Grbići i Župkovići; Trebesina; ruralne zone gornje Tople sa Šjenokošom, Tatarbaštom, Čelaima i izolovane ruralne cjeline; Podra sa zaseocima Matkovići, Misinezovići, Musići, Tušupi, Kvekici, Gopčevići, Bajkovina; Kamenog; Mokrinskih sela; Kruševica; Sasovića sa zaseocima Gornji Sasovići, Donji Sasovići, Dragomir; Kutskih sela sa zaseocima Lastva, Presjeka, Kočetani, Nakićenovići, Ožegovići, Marići, Morovići, Pestorići, Rujevo i Obalica; Miočevića; Đenuvića; Baošića; Bijelskih sela Vaša, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići; Jošice; Durića; Bjelskih Kruševica, v. mapa 6 i mapa 9) preporučuje sljedeće:

Očuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, pripadajuću kulturno-istorijsku baštinu sa očuvanom matricom i strukturom istorijskih ruralnih cjelina i pripadajućom istorijskom infrastrukturom.

- *Preporučuje se mogućnost nove gradnje objekata postupkom pogušćavanja već izgrađenog tkiva ruralne cjeline kroz interpolaciju, uz poštovanja tradicionalnih načina grupisanja objekata.*

- *Preporučuje se da se nova izgradnja objekata u pogledu odabira položaja, odnosa ka terenu, gabarita, proporcije volumena, geometrije krova, arhitektonskog tretmana krovnog vijenca i otvora, materijalizacije i odnosa sa pomoćnim objektima, zasniva na tradicionalnim uzorima prisutnim u predmetnoj ruralnoj cjelini.*
- *Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.*
- *Kod rješavanju novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).*

Shodno gore navedenom, a imajući u vidu zaštitu i očuvanje kulturno - istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović





OPŠTINA HERCEG NOVI
ODJELJENJE ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU
HERCEG NOVI

Datum: 18-03-2019	
Broj: 02-3-350-UP-45/19-1/3	

Broj:05-319/19
Herceg Novi, 14.03.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
DAJEVIĆ SANJA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-319/19 od 05.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koja se sastoji katastarske parcele broj 649/22 k.o. Trebesin, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP-45/2019 od 01.02.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predviđjeti vodovodni PEHD priključak DN 25 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 50 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predviđjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predviđjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN 25 mm (INSA i sl.), kao i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona infrastruktura;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

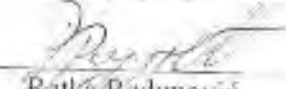
NAPOMENA

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

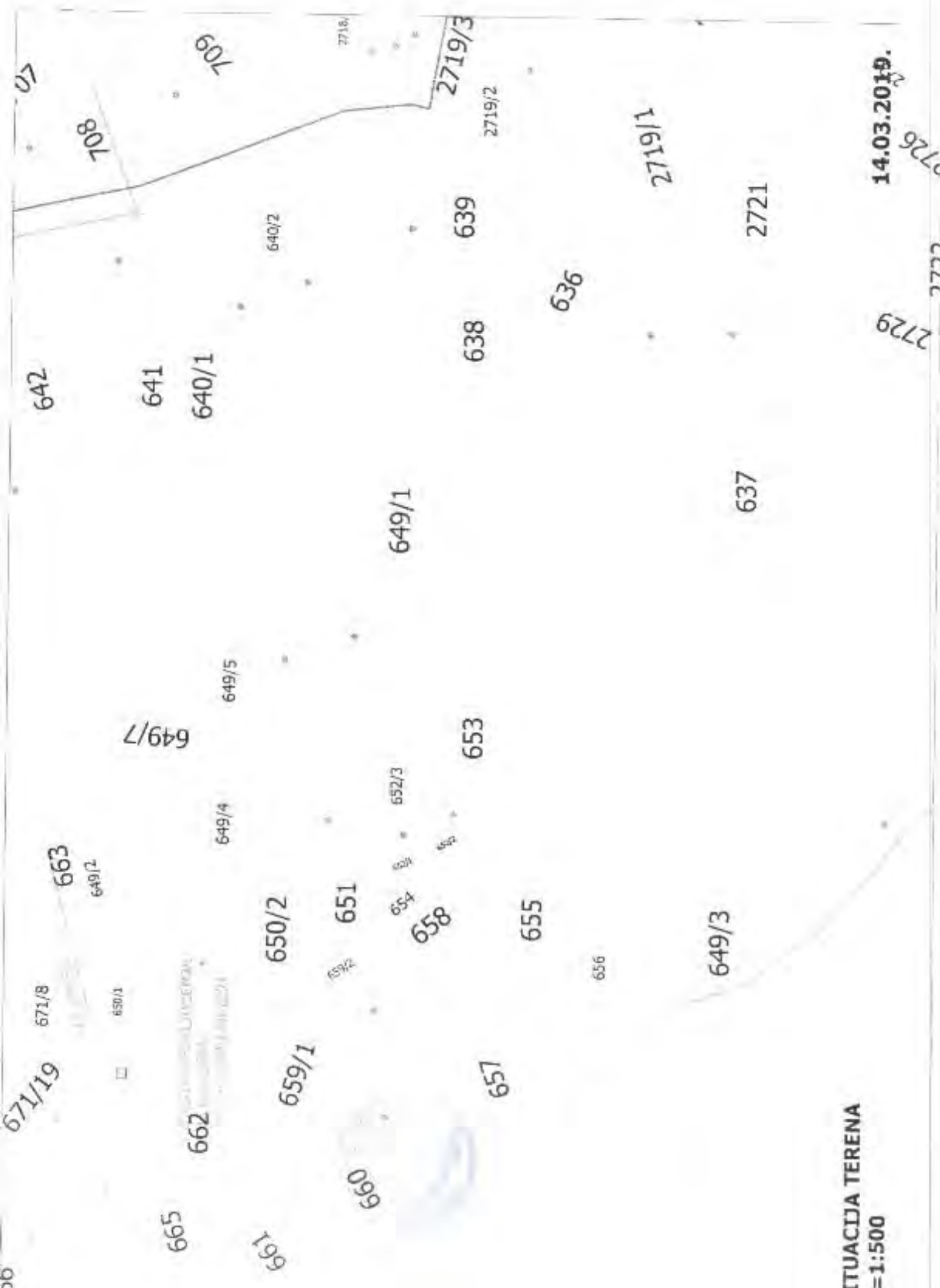

Ratka Radunović
dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


Mica Stojanović
dipl.ing.grad.

Direktor


Mr. Olivera Doklestić
dipl.ing.grad.



ITUACIJA TERENA
1:500

14.03.2019.

00

07

708

709

7718

2719/3

2719/2

2719/1

2729

2726

2727

642

641

640/1

640/2

639

638

636

2721

637

649/1

649/5

649/7

649/4

653

663

649/2

650/2

651

652/3

658

655

656

649/3

671/8

671/19

650/1

665

662

661

659/1

660

657

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 01/2019

Датум: 30.07.2019.



Катастарска општина: ТРЕБЕСИН

Број листа непокретности:

Број плана: 5

Парцеле: 649/22, 649/29

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

6

4
702
500
000
216
9

4
702
500
000
216
9



4
702
500
000
216
9

4
702
500
000
216
9

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Одговоран
Службено лице

Вукосав Брзага



PRAVA ZA NEKRETNINE

ODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

mj: 109-956-12056/2019

dne: 11.07.2019.

O: TRIBESIN

a osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 32/11, 04/011, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVA daje se

LIST NEPOKRETNOSTI 941 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bun. klasa	Površina m ²	Priloh
699	22		4 49	0407/2019	BAŠTINA	Ustav 3 klasa SUPOVINA		320	0.90
Ukupno:								320	0.90

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2612974280023	DAJEVIĆ RADOJICA NENAD BRATSTVA I JEDINSTVA 20 Igdle	Nasvojint	1/2
2512970245014	DAJEVIĆ ĐORĐE SANJA BRATSTVA I JEDINSTVA 28 Igdle	Nasvojint	1/2

ne postoje tereti i ograničenja.

naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 66/17 i 044/18)



Matični broj

BRATUSTINOVIC MIRJANA



ZA NEKRETNINE

ODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVICRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 109-956-11692/2019

Datum: 08.07.2019.

KO: TREBESIN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom promjeru 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 NIKEZIĆ SRDJANA ZA SLADOVIĆ ŽELJKA I DRAGANA, za potrebe -UTIJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 368 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Putev ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bun. klasa	Površina m ²	Prilog
649	1		4 49	29/05/2018	BAŠTINA	Livada 3. klase NASLIJEDE		445	1.25
Ukupno:								445	1.25

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0406975240017	SLADOVIĆ MIRKO ŽELJKO NASELJE GOMILA IGALO Igalo	Svojina	1/2
250205338190	SLADOVIĆ DRAGAN KNEŽA TRPIMIRA BR.29A ZADAR	Svojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
649	1			2	Livada 3. klase	29/05/2018 16:24	Pravo službenost KOLSKOG I PIESACKOG PROLAZA U KORIST K.P 6497 K.O.TREBESIN.
649	1			3	Livada 3. klase	21/12/2018 13:40	Pravo službenost PROLAZA U KORIST K.P.64921 K.O.TREBESIN
649	1			4	Livada 3. klase	07/05/2019 8:33	Pravo službenost STVARNA SLUŽBENOST KOLSKOG I PIESACKOG PROLAZA U KORIST KAT.PARC. 64922 KO TREBESIN KAT.POVLASNOG DOBRA.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Taksu za korišćenje podataka promjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom preuzimanju 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) u iznosu od 3 eura.



Nadželnik

RADUŠINOVIĆ MIRJANA