



## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA REKONSTRUKCIJU ODNOSNO SANACIJU I  
REKULTIVACIJU TERENA U ZONI KAMENOLOMA »PODI«**

**PRAVNI OSNOV**

Prostorno urbanistički plan OHN  
(“Sl. list Crne Gore- opštinski propisi”- br. 52/18,  
04/19)

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Kharkin Vladislav

**OBRADIVAČ:**

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

Herceg Novi, 24.09.2019. godine

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj 02-3-350-UP I-824/2019  
Herceg Novi, 24.09.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Kharkin Vladislava, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju odnosno sanaciju i rekultivaciju terena u zoni kamenoloma »Podi«, u planskoj jedinici 03-0 (Pođanska visoravan) i 13-0 (Kameno-Žlijebci), na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela br. 512, 513/1, 514, 515, 516/1, 516/2, 517/1, 517/2, 518/1, 519/1, sve K.O. Podi i kat. parcela br. 1763/2, 1746/1, 1747, 1748, 1749, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN (»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/18, 04/19)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kharkin Vladislav (Sveta Bubala 7, Herceg Novi)
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 08.07.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-824/2019

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Podi, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 933/2019 od 20.09.2019. godine;

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kameno, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 933/2019 od 20.09.2019. godine;

Prepis lista nepokretnosti 1490 za K.O. Podi izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15910/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 512, 513/1, sve K.O. Podi, u površini od 1531 m<sup>2</sup>, 10111 m<sup>2</sup>, u naravi neplodna zemljišta, krš-kamenjar, bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti 1489 za K.O. Podi izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15911/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 514, 515, 516/1, 516/2, 517/1, 517/2, 518/1, 519/1 u površini od 1891 m<sup>2</sup> – u naravi nekategorisani put, 930 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 7053 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 25918 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 516 m<sup>2</sup> – u naravi nekategorisani put, 109 m<sup>2</sup> – u naravi nekategorisani put, 595 m<sup>2</sup> – u naravi dvorište, 20092 m<sup>2</sup> – u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti 248 za K.O. Kameno izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15912/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat parcelama br. 1746/1, 1747, 1763/2, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno, u površini od 4323 m<sup>2</sup>, 4423 m<sup>2</sup>, 10508 m<sup>2</sup>, 480 m<sup>2</sup>, 650 m<sup>2</sup>, 850 m<sup>2</sup>, 7084 m<sup>2</sup>, 6618 m<sup>2</sup>, u naravi neprodna zemljišta, bez tereta i ograničenja;

Rješenje kojim se odobrava A.D. »Novi Prvoborac« iz Herceg Novog eksploatacija tehničko-građevinskog kamena na eksploatacionom polju »Podi« , Opština Herceg Novi, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, pod brojem 01-3431/2 od 01.06.2007. godine;

Ugovor o produženju prava na eksploataciju tehničko-građevinskog kamena na ležištu »Podi« , Opština Herceg Novi, iz 2006. godine, kojim je definisan period eksploatacije u trajanju od 10 godina, zaključen između A.D. »Novi Prvoborac« i Ministarstva ekonomije;

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

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

**PLANIRANO STANJE :**

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – list 7a Planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zonama Š – Šume, OPP – Ostale prirodne površine, MS – mineralne sirovine, kao i zoni U – Turizam (Ugostiteljstvo). Takođe je utvrđeno da predmetna lokacija svojim manjim sjevernim dijelom ulazi u zonu kondora »brze saobraćajnice«. **U južnom dijelu predmetne lokacije, na dijelovima kat. parcela br. 517/1, 517/2, 519/1, 513/1, 516/2, sve K.O. Podi planirana je namjena U (Turizam – Ugostiteljstvo).**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list 7c Planske cjeline, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu planskih jedinica 03-0 (Pođanska visoravan) i 13-0 (Kameno – Žlijebi), za koje je smjernicama za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama definisana direktna primjena odredbi PUP-a za građevinska područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planske dokumentacije nižeg reda, kao i za određene vrste objekata izvan građevinskog područja, u skladu sa zakonskom regulativom.

- **Tekstualnim dijelom PUP-a OHN za plansku jedinicu 03 – Pođanska visoravan, definisano je da se u zoni bivšeg kamenoizoma Podi, ovim planom propisuje obavezna sanacija i rekultivacija terena, i eventualna prenamjena u vidikovac sa ugostiteljskim objektom.**

• **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina i obradu mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacionih polja (koncesije) – Poglavlje 9.6.7. tekstualnog dijela PUP-a:**

U skladu sa raspoloživim podacima, ovim Planom su prepoznata ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja, kao i izdata koncesiona područja za: tehničko građevinski kamen, šljunak i pijesak i arhitektonsko građevinski ukrasni kamen ( bokiti).

Ostavlja se mogućnost da se i druga područja nakon sprovedenih istraživačkih radova i postupaka definisanja koncesionog akta, te adekvatne procjene uticaja na životnu sredinu, mogu realizovati za ovu namjenu samo ukoliko nisu u konfliktu sa drugim namjenama, nalaze se izvan područja koja su definisana posebnim režimima zaštite ili su izvan značajnih infrastrukturnih koridora.

Na površinama mineralnih sirovina mogu se planirati objekti za potreba eksploatacije mineralnih sirovina (postojenja za eksploataciju, drobilice i drugi građevinsko - inženjerski objekti, radionice kancelarije i sl.)

Površine eksploatacionih polja su prostori u kojima su smještene rezerve mineralnih sirovina, a koji su namjenjeni istraživanju, izvođenju radova, pripremi, otkopavanju i transportu mineralnih sirovina.

Na površinama eksploatacije mineralnih sirovina kao i na površinama opredjeljenim za koncesiona područja, obavezno je izraditi projekat za sanaciju terena i rekultivaciju narušenog prirodnog pejzaža za period nakon eksploatacije, prema vrsti koncesione djelatnosti, a u skladu sa posebnim propisima. Sanacija, rekultivacija i/ili prenamjena se može uraditi kao: rekultivacija pejzaža, parkovsko uređenje, interpolacija arhitekturom i "Land art" – umjetnička interpretacija.

Način davanja koncesija definisan je Zakonom o koncesijama, a u skladu sa ovim Planom.

- **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za sportsko-rekreativne prostore i javne prostore na otvorenom – Poglavlje 9.6.8. tekstualnog dijela PUP-a**

Ovim planom omogućuje se izgradnja i uređenje sportsko-rekreativnih prostora i javnih prostora na otvorenom, kao što su: rekreativne staze (pješačke, biciklističke, jahačke, trim staze, priobalna šetališta, planinarske staze, kulturno-istorijske staze i sl.), **vidikovci**, sportska i dječija igrališta na otvorenom, golf tereni, ergele i drugi sportsko-rekreativni sadržaji na otvorenom, izuzev na poljoprivrednom zemljištu i šumama pod posebnim režimima.

Urbanističko-tehnički uslovi za navedene objekte, mogu se izdavati direktnom primjenom ovog Plana uz poštovanje posebnih uslova koji važe za određenu vrstu objekta, kao i standarda i normativa za odgovarajuće sadržaje.

- **Vidikovci**

Na istaknutim lokacijama sa atraktivnim vizurama, naročito ka moru, mogu se izdavati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, rekonstrukciju i uređenje vidikovaca. Pristup vidikovcu može biti kolski ili pješački, te se u tom smislu mogu opremiti mobilijarom kao uređena odmorišta. U okviru uređenja vidikovca, moguće je graditi ograde u funkciji bezbjednosti (arhitektonsko-oblikovnih karakteristika u skladu sa ambijentom), nadstrešnice do 12m<sup>2</sup> BRGP, sanitarne objekte privremenog ili stalnog karaktera (samo ukoliko je na lokaciji moguće iznaći položaj istih da se ne ometa atraktivnost vidikovca). Lokaciju je potrebno hortikulturno urediti autohtonim sadnim materijalom i opremiti odgovarajućim inventarom (klupama, informativnim tablama, panoramskim dvogledima, korpama za otpatke i sl.) Ukoliko je pristup vidikovcu kolski, dozvoljava se postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta i odgovarajuće uređenje parkirališta u skladu sa mikrookruženjem i ambijentalnim vrijednostima lokacije. Preporuka ovog Plana je izrada Studije kojom bi se turističko-rekreativne staze, vidikovci i ostale prirodne ili kulturne znamenitosti povezale u osmišljenu mrežu turističkih atrakcija.

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

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

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

- **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 u okviru predmetne lokacije. 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 kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

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

- **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.

#### **MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA NA LISTI SVJETSKE BAŠTINE I NJEGOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:**

(“Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora” - Opština Herceg Novi kao teritorija pod režimom zaštite i režimom zaštićene okoline UNESCO područja, v. mapa 6, 7, 8, 9, 10);

Imajući u vidu tretman očuvanja kulturnih dobara sa posebnim akcentom na očuvanje vrijednosti kulturnog pejzaža, odnosno Područja svjetske baštine i zaštićene okoline koja je definisana Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (Komitet, UNESCO, međunarodni), te setom zakona (Vlada CG, nacionalni), definisane su preporuke pod naslovom **OPŠTE PREPORUKE** i dopunjene setom **POSEBNIH PREPORUKA (I-XX)** koje bliže definišu preporuke zasnovane na specifičnostima zona unutar teritorija Opštine Herceg Novi.

#### **OPŠTE MJERE (uz posebne mjere i preporuke I-XX)**

Preporučuje se da sva buduća i planska dokumenta čija je izrada u toku (uključujući DSL i LSL) u granicama mogućeg budu usaglašena sa preporukama ove Studije.

U prostornim i drugim planskim dokumentima, tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (konzervatorski uslovi, konzervatorski projekat, konzervatorski nadzorom, i dr.), Zakonom o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora (u dijelu koji se odnosi na Opštinu Herceg Novi), Studije HIA Boka Kotorska, kao i smjernicama iz Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se posljednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi.

U zoni kulturnog dobara koja posjeduju rješenje Uprave (kulturno-istorijsko područje, kulturno-istorijska cjelina, kulturno-istorijski objekat) i njegovoj zaštićenoj okolini dozvoljene su intervencije u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara koji podrazumjeva rekonstrukciju, restauraciju, anastilozu, sanaciju, konsolidaciju, adaptaciju na osnovu izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. Eventualna nova gradnja u ovim zonama takođe mora biti zasnovana na konzervatorskim uslovima i odobrenim konzervatorskim projektima.

Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, sve intervencije planirati uz saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neadekvatne gradnje i funkcije, predlaže se izrada plan konzervatorsko-korektivne sanacije prostora i objekata kada se za to steknu uslovi.

Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ova područja, prostore, komplekse i objekte neophodno je tretirati savjesno i odgovorno, shodno principima očuvanja baštine.

Predlaže se generisanje dijela dohodka iz budžeta lokalne samouprave za sufinansiranje zaštite i poboljšanja ukupnog stanja očuvanosti graditeljske baštine.

Predlaže se implementacija državne strategije održivog planiranja, gdje se prednost daje pogušćavanju već izgrađenih područja prije nego proširenju granica planirane izgradnje objekata, a koja se suštinski poklapa sa trendovima u oblasti zaštite kulturno-istorijske baštine, odnosno kulturnog pejzaža.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska, predlaže se izrada Studije procjene uticaja na baštinu (HIA) za planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićena područja i njihovu zaštićenu okolinu, a za koje Uprava procjeni da mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja u zoni kulturnog dobra i u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO):<sup>1</sup> Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove urbane, ruralne ili graditeljske cjeline, zatim krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja, pejzaža i kulturnih dobara razmotriti izradu studije HIA (Heritage Impact Assessment).

<sup>2</sup> Za sve objekte preko 3.000m<sup>2</sup> (BRGP) razmotriti izradu studija vizuelnog uticaja.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska, preporuka je da se područje Opštine Herceg Novi u strateškim i planskim dokumentima tretira kao dio cjeline zaliva Boka Kotorske sa statusom Područja svjetske baštine (UNESCO), te je iz tog razloga neophodno uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boka Kotorske. Privredna pitanja uz oživljavanje tradicionalnih djelatnosti, infrastrukturna rješenja, ekološka pitanja, zaštita prirodne i kulturne baštine, treba rješavati integralno na nivou Boka Kotorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska, preporuka je da se u planskim dokumentima prostor zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO), posmatra kao cjeloviti prostor, te da se i prostor u zoni morskog dobra, kroz planska dokumenta tretira i planira kao integralni dio područja Svjetske baštine i njegove zaštićene okoline, za šta je potrebno obezbijediti pravni okvir.

Očuvati iskonski pejzaž koji čini prirodni okvir Bokokotorskog zaliva sa nizom naseljenih mjesta duž obale.

Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice.

Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža: očuvati siluetu i integritet zelenih padina ne prekidajući ih putnom infrastrukturom, ili drugim vidljivim strukturama.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u odredbama koje se odnose na bafer zonu, preporuka je da se izbjegne formiranje neprekinutog izgrađenog pojasa naselja duž obale te da se maksimalno sačuvaju cezure koje čine zone netaknute i kultivisane prirode.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u odredbama koje se odnose na bafer zonu, preporuka je da se očuvaju zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO): Ubaljsku kotlinu, Orijevski masiv, Ljuti krš sa Dizdaricom, potez Čakotin - Tajno Brdo - Kotobilj, Zapadnu obalu Luštice sa ulazom u Bokokotorski zaliv, Zonu Venga koja obuhvata padine Jeremijinog brda, Jošičko brdo sa rtom Sv. Neđelje ali i teritoriju u granicama opština Kotor i Tivat, u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama (v. mapa 6).

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u odredbama koje se odnose na bafer zonu, preporuka je da se zbog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO) i njegove zaštićene okoline (bafer zone), očuvaju prirodni zelenila do linije obale kao što su prostor od granice sa Republikom Hrvatskom (Konfin) do Njivica, prostor od Njivica do ušća Sutorine, Lalovina sa Dragomirom, potez Zmijice između Zelenike i Kumbora, ostatke feuda sa alejom čempresa i dolcima u blizini zaseoka Lug u Baošićima, kao i na potezu Četković-Čuković u Baošićima, padine Grlice između Baošića i Bijele, padine Jošičkog brda između Bijele i Jošice, između Jošice i Kamenara, između Đurića i Turskog Rta i cjelokupnu obalu Luštice (v. mapa 6).

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u odredbama koje se odnose na bafer zonu, preporuka je da se uslijed negativnog uticaja na izuzetnu univerzalnu vrijednost kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO) i njegove zaštićene okoline ne planira širenje gradnje na vizuelno eksponirane pejzažne formacije koje grade identitet i osobenost konteksta Opštine Herceg Novi (v. mapa 6).

Očuvati integritet glavne vizuelne ose koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast-Luštica kroz Verige) kao i integritet vizuelnih osa zaliva: Herceg Novi-ulaz u zaliv-otvoreno more, Sutorina-Grbalj, Sutonna-Igalom-Rose (Obosnik), Herceg Novi-akvatorijum-Lovćen, kao i druge ose i funkcionalne veze (v. mapa 6).

Očuvati prirodne karakteristike obale u najvećoj mogućoj mjeri, a naročito prirodni okvir ostrva Mamule, ostrva Vavedenja Presvete Bogorodice, Poluostrva Arza i zapadne obale poluostrva Luštica sa kolonijama pinije.

Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repa: Ostrva Mamule, ostrva sa manastirima Vavedenja Presvete Bogorodice, poluostrva Arza, ulaza u Bokokotorski zaliv sa potezom Kobilja-Kabala, Rose, Oštra stijena iznad Lučića, Vidov vrh, Potez Čakotin-Tajno brdo-Kotobilj, utvrđeni Herceg Novi, manastir Savina, crkva Sv. Trojstva u Kutima, crkva Sv. Nikole u Baošićima, Rt i poluostrvo sa crkvom Sv. Neđelja i dr. (v. mapa 6).

Očuvati graditeljsko nasljeđe Starog grada (Herceg Novi) sa podgrađima i istorijskom Toplom, Srbinom, Igalom) i očuvane zone istorijskih naselja duž cjelokupne obale sa pripadajućim pontama i mandračima.

Očuvati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa istorijskim kućama i pomoćnim objektima, istorijskim međama terasastim imanjima, maslinjacima, vinogradima, regulisanim vodotokovima, putevima i dr.

Očuvati i obnoviti istorijsku infrastrukturu: stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionih cjelina sa pomoćnim objektima, magacine, kasarne, puteve, bistjerne, bunare, arhitektonski obrađene izvore pijače ili nekadašnje pijače vode i predvidjeti mjere njihove zaštite i ozdravljenja.

Očuvati i obnoviti sistem od 23 istorijska kamena mosta (moguća totalna istorijska rekonstrukcija).

Očuvati i obnoviti unikatni prostor polja sa slatkovodnim bunarima - ublima na Ublima.

Očuvati i obnoviti istorijski privredni prostor mlinova u Mojdežu, Podima i Sasovićima.

Obnoviti stara pristaništa i brodski saobraćaj (istorijske tipove brodova i barki i savremena ekološki prihvatljiva plovila) koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boka.

Prilikom planiranja, preporuka je da se smjernice za gradnju koje će propisati maksimalne parametre i uslove za arhitektonsko oblikovanje objekata kroz planska dokumenta nižeg reda, definišu u zavisnosti od kulturnoistorijske vrijednosti, karakteristika pejzaža pojedinih zona, i prisustva zakonom zaštićenih kulturnih dobara, vodeći računa o njihovom vizuelnom i fizičkom integritetu, vizurama ka njima i iz njih, te prostornim osama.

Prilikom planiranja ozelenjavanja, predvidjeti sadnice karakteristične za lokalni kontekst i to prvenstveno primorski bor (pinija) koji doprinosi osnaženju lokalnih hortikulturnih specifičnosti i reprezentativnosti pejzaža.

Prilikom planiranja, preporuka je da se predvide mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale usljed rada kamenoloma u zoni Djevojačke grede, u zoni prema graničnom prelazu Sitnica, kao i deponije na Ublima.

Na osnovu Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora i Studije HIA Boka Kotorska, predlaže se razmatranje izrade planova konzervatorsko-korektivne sanacije koji će sadržati smjernice za ublažavanje negativnih vizuelnih posljedica izgradnje u svim postojećim naseljima u kojima je recentna stihijska urbanizacija narušila vrijednosti Kulturnog pejzaža, (v. mapa 10, prvenstveno zona Sutorine, Ratiševine, Poda, Kuta, Žvinja, Bijele, Rosa i dr.), a koji se u budućnosti mogu finansirati iz pristupnih IPA ili drugih dostupnih fondova.

Plan konzervatorsko-korektivne sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti nastale uslijed neadekvatne gradnje objekata i infrastrukture kao što su: u blažem obliku uklapanje u prirodni kontekst sadnjom vegetacije, kameni podzidi, promjena kolorita, a u drastičnijem obliku npr. promjena materijalizacije fasade, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata i sl.

Negativan uticaj na percepciju graditeljske baštine (istorijskog objekta ili graditeljske cjeline) imaju: arhitektonsko-urbanističke koncepcije koje negiraju naslijeđenu urbanu matricu i karakteristike gradnje, savremeni arhitektonski objekti koji volumenom negiraju volumetrijske karakteristike naslijeđenog istorijskog tkiva, savremena materijalizacija koja parira vizuelnoj cjelovitosti istorijske strukture, neprilagođen kolorit u koji spada upotreba jakih boja ili bilo kakvih boja koje u široj slici istorijskog urbanog pejzaža privlače pažnju (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.)

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

##### **• Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

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

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA 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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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-** u svemu prema saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od nadležnog Sekretarijata, koji su sastavni dio urb/teh. uslova.
- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

U prilogu se daju trase 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:

- **Prirodni uslovi:**

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

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene Vezane, poluvezane i nevezane stijene
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>

Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
Seizmičnost	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja	8°-9° C			
	mjesečna				
	max. srednja	24°-25° C			
	mjesečna				
Količina padavina	srednja godišnja	1990mm			
	količina				
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definirana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidanje, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje 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 uslov**, kao i an 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 slijezanja. 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 sitem:** 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.

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

- Oznaka urbanističke parcele:
- Površina urbanističke parcele:
- Maksimalni indeks zauzetosti:
- Maksimalni indeks izgrađenosti
- Maksimalna spratnost objekta:
- Definicija pojmova
- Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:
- Uslovi za urođenje urbanističke parcele:
  - Potporni i ogradni zidovi
  - Ostali objekti uređenja terena:
- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
  - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
  - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) 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).

#### **PRILOZI:**

##### **– Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

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

- list broj 7a:-Planirana namjena-
- list broj 7b:-Planirano stanje infrastrukturnih mreža-
- list broj 7c: -Planske cjeline-
- list broj 8c:-Identifikacija KD i PKD-

##### **– Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-2882/19 od 12.09.2019. godine.

Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-231-UPI-751/2019 od 16.09.2019. godine.

Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 16.08.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 21.08.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

##### **– List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Podi, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 933/2019 od 20.09.2019. godine.

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Kameno, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 933/2019 od 20.09.2019. godine.

Prepis lista nepokretnosti 1490 za K.O. Podi izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15910/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 512, 513/1, sve K.O. Podi, u površini od 1531 m<sup>2</sup>, 10111 m<sup>2</sup>, u naravi neplodna zemljišta, krš-kamenjar, bez tereta i ograničenja.

Prepis lista nepokretnosti 1489 za K.O. Podi izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15911/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 514, 515, 516/1, 516/2, 517/1, 517/2, 518/1, 519/1, u površini od 1891 m<sup>2</sup> – u naravi nekategorisani put, 930 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 7053 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 25918 m<sup>2</sup> – u naravi neplodna zemljišta, 516 m<sup>2</sup> – u naravi nekategorisani put, 109 m<sup>2</sup> – u naravi

nekategorisani put, 595 m<sup>2</sup> – u naravi dvorište, 20092 m<sup>2</sup> – u naravi dvorište, bez tereta i ograničenja;

Prepis lista nepokretnosti 248 za K.O. Kameno izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-15912/2019 od 20.09.2019. godine, kojim se dokazuje da je Kharkin Vladislav upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1746/1, 1747, 1763/2, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno, u površini od 4323 m<sup>2</sup>, 4423 m<sup>2</sup>, 10508 m<sup>2</sup>, 480 m<sup>2</sup>, 550 m<sup>2</sup>, 850 m<sup>2</sup>, 7084 m<sup>2</sup>, 6618 m<sup>2</sup>, u naravi neplodna zemljišta, bez tereta i ograničenja;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

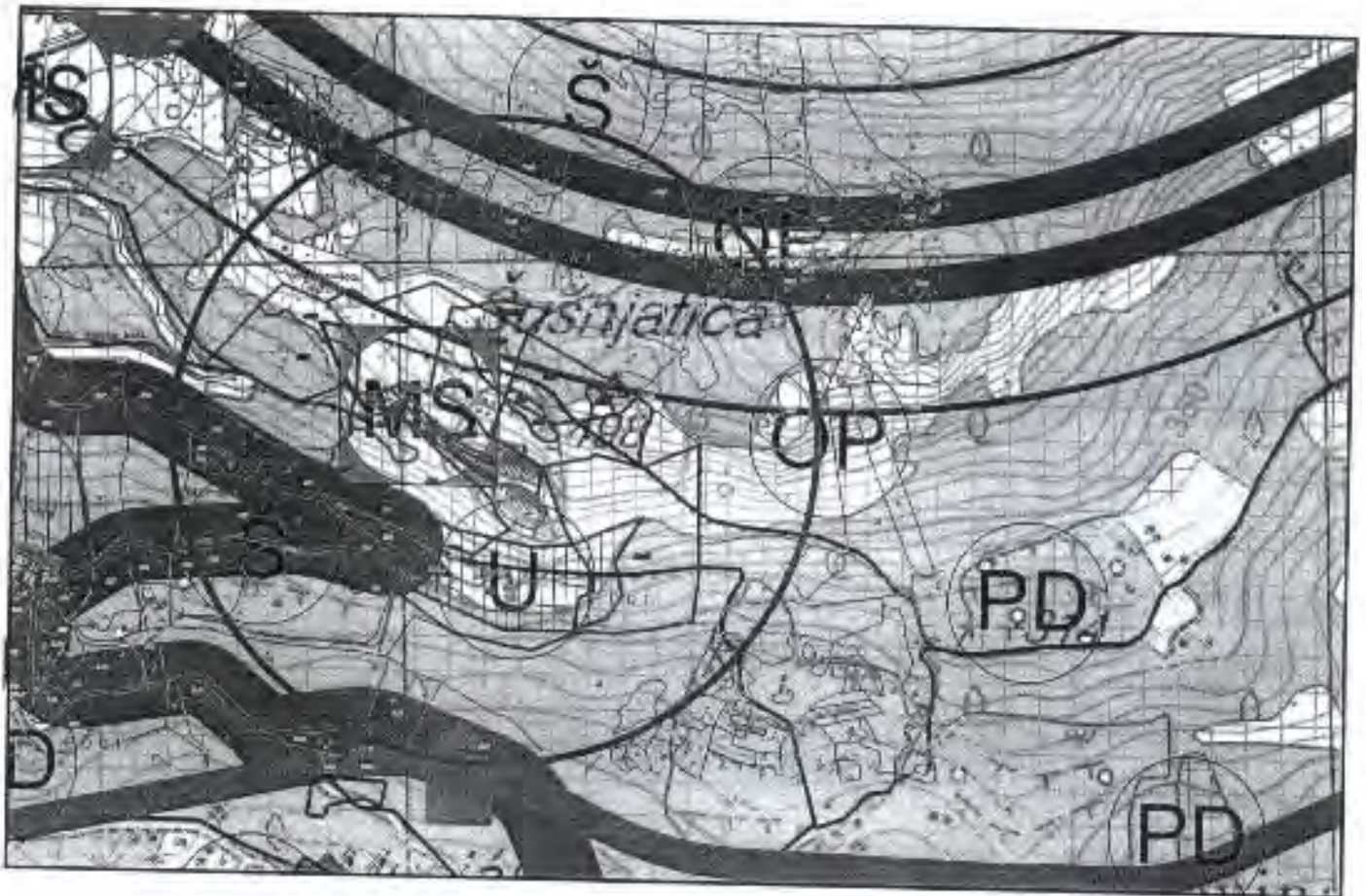
*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec.sci.građ.



**Dostaviti:**

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

List 7a Planirana namjena



O kat. parc. br. 512, 513, 514, 515, 516/1, 516/2, 519, sve  
K.O. Podi,  
kat. parc. br. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749,  
1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno

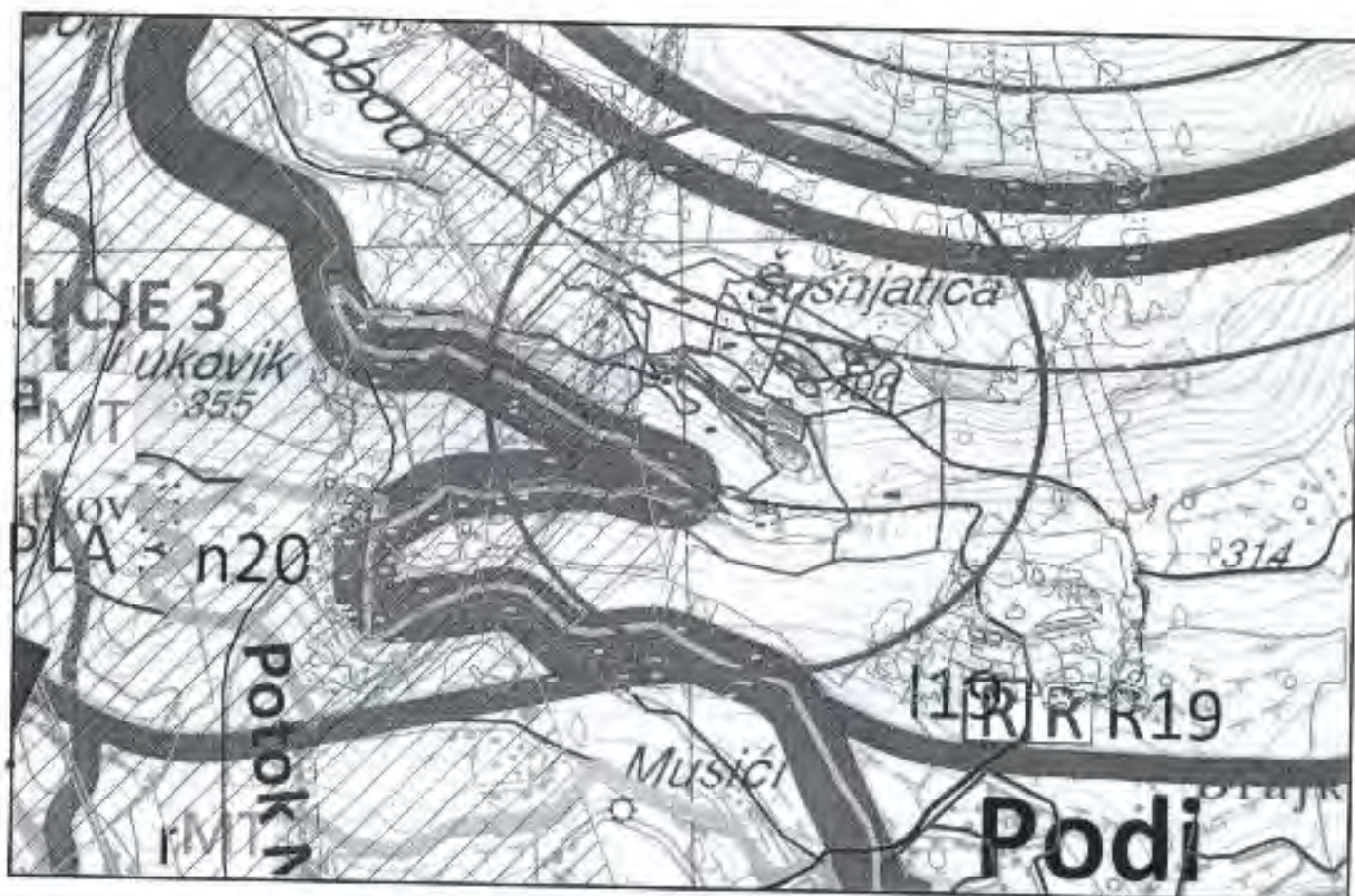
U Herceg Novom, 13.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

*Božo Bećir*  
Božo Bećir spec. za grad



List 7b: Planirano stanje infrastrukturnih mreža



O kat. parc. br. 512, 513, 514, 515, 516/1, 516/2, 519,  
sve K.O. Podi,  
kat. parc. br. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749,  
1791, 1792, 1795, 1798. sve K.O. Kameno

U Herceg Novom, 13.08.2019.god.

**LEGENDA**

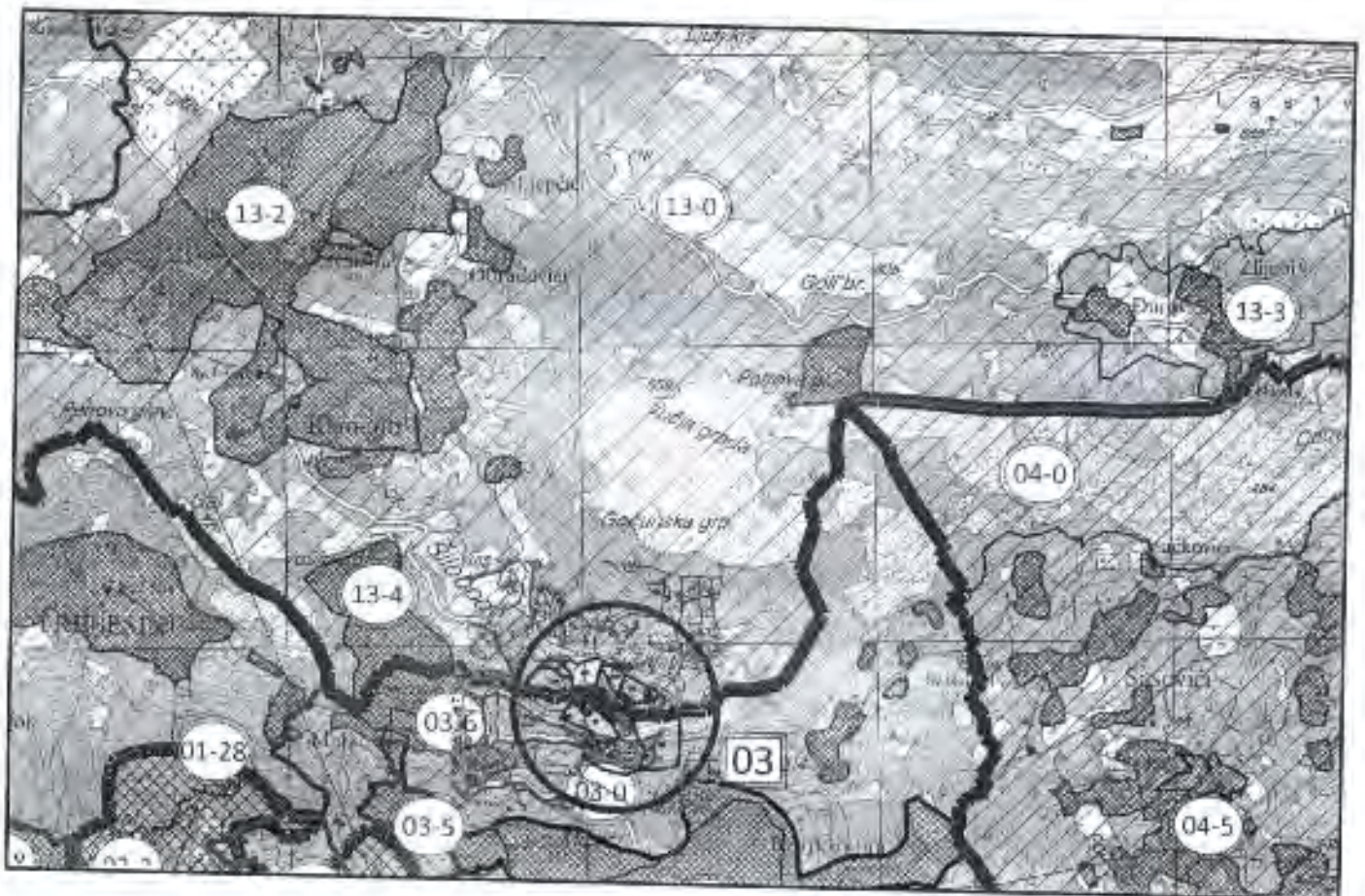
- Postojeća transformatorska stanica TS
- Planirana transformatorska stanica TS
- Postojeći 110 kV elektrovod
- Planirani 110 kV elektrovod
- Postojeći 35 kV elektrovod
- Planirani 35 kV elektrovod
- Planirani gasovod višeg reda
- Planirani lokalni gasovod
- Zaštitni koridor za OIV 110kV

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. sci. grad.



List 7c: Planske cjeline,



○ kat.parc.br. 512, 513, 514, 515, 518/1, 516/2, 519,  
sve K.O. Podi,  
kat. parc. br. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749,  
1791, 1792, 1795, 1798, sve K.O. Kameno

U Herceg Novom, 13.08.2019 god.

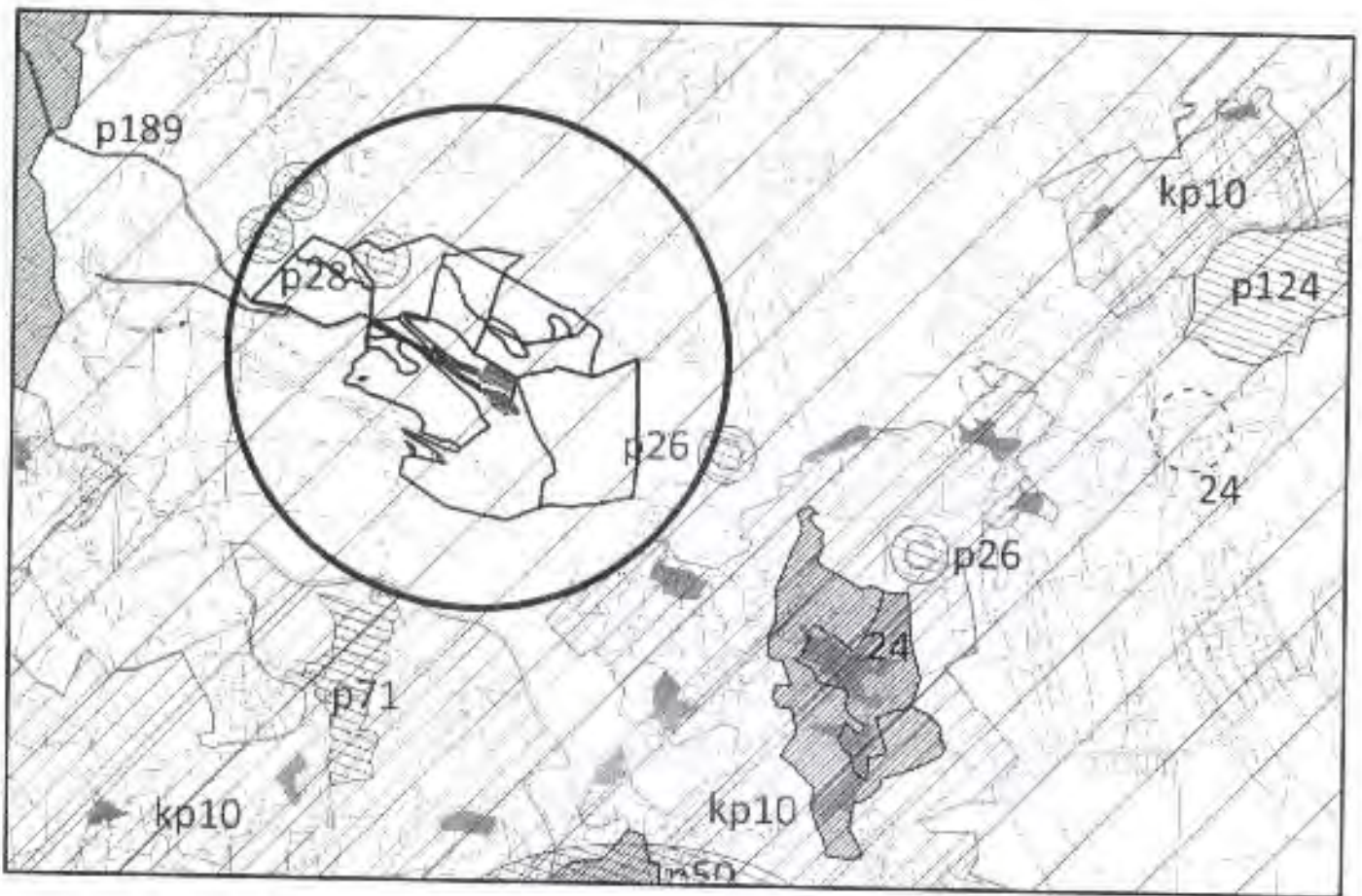
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.





List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



- kat.parc.br. 512, 513, 514, 515, 516/1, 516/2, 519, sve K.O. Podi,
- kat. parc. br. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno

0-0-0	Većina zemlja
---	Većina zemlja drugog vlasnika
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)
[hatched]	Uzmeš potpuno bezbedno (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno) (zaključeno)

U Herceg Novom, 13.08.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.scigrad





ЦЕНА ГОР  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Примљено: 12.09.2019  
02-3-350-УП-824/2019-1/2

Broj:05-2882/19  
Herceg Novi, 12.09.2019.god.

ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
KHARKIN VLADISLAV

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2882/19 od 20.08.2019.god. za rekonstrukciju odnosno sanaciju i rekultivaciju terena u zoni kamenoloma "Podi", u zahvatu "Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi za period do 2030. Godine, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 512, 513/1, 514, 515, 516/1, 516/2, 519/1 sve k.o. Podi, i katastarskih parcela broj 1763/2, 1746/1, 1747, 1748, 1749, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798 sve k.o. Kameno, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPP-824/2019 od 16.08.2019.god. konstatuje se:

- ❖ Duž katastarskih parcela 516/2 i 519/1 položena je cijev PEHD DN 80 mm, istu je neophodno izmjestiti;
- ❖ Prije početka izvođenja radova na predmetnoj lokaciji neophodno je obratiti se DOO „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi u svrhu dobijanja dodatnih informacija o tačnom položaju PEHD cijevi DN 80 mm, kao i definisanju trase izmještanja;
- ❖ Postojeći kapaciteti mreže na predmetnoj lokaciji ne dozvoljavaju nam da izdajemo uslove za priključenje novih objekata na predmetnoj lokaciji;
- ❖ Postojeći potrošači na višojim zonama koji se snadbijevaju preko postojeće cijevi PEHD DN 80 mm imaju već otežano vodosnabdijevanje;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VTK mreži

Marko Janjušević  
dipl.ing.grad

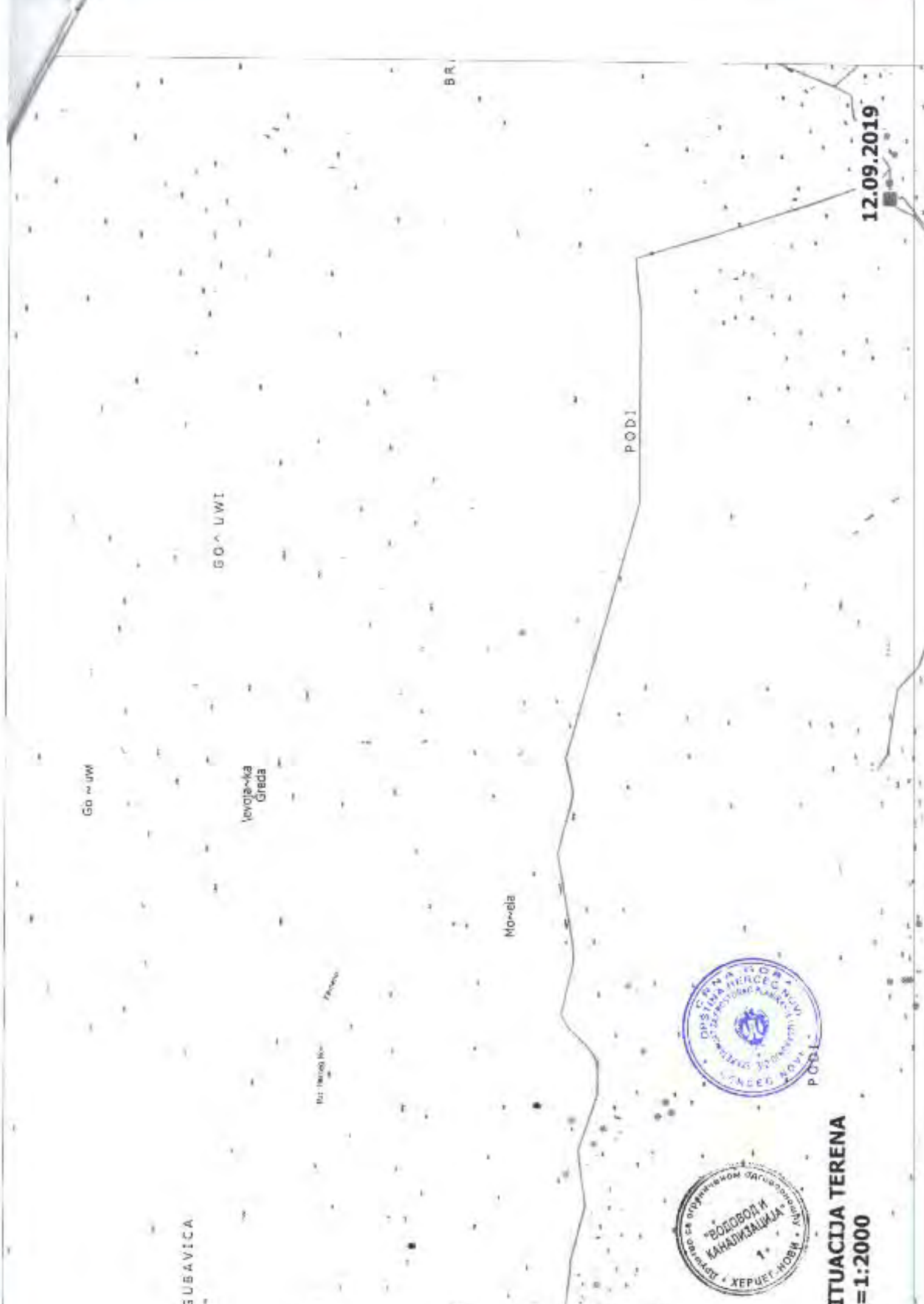
Tehnički rukovodilac

Mica Stojanović  
dipl.ing.grad



Direktor

Olivera Doklešić  
dipl.ing.grad



12.09.2019

GUBAVICA

Go ~ uW

GO ^ UWI

Ivojačka  
Greda

Mo-eja

PODI

BR



SITUACIJA TERENA  
R=1:2000



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju  
i energetska efikasnost

Br.02-13-231-Up I-751/2019

Herceg Novi, 16.9.2019. god.

550

17-09-2019

ПОДМЕТЕРО				
Opština	Općina / Mjesna zajednica	Polje / Blok	Parcela	Opis
	02-0-350	UPI	324	2019-11/3

Sekretarijat za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju u postupku procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, odnosno sanaciju i rekultivaciju terena u zoni kamenoloma "Podi" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, na osnovu člana 74 stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17), člana 16 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 43/17), člana 70 stav 2 Zakona o putevima („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 042/04 od 22.06.2004, Službeni list Crne Gore“, br. 021/09 od 20.03.2009, 054/09 od 10.08.2009, 040/10 od 22.07.2010, 073/10 od 10.12.2010, 036/11 od 27.07.2011, 040/11 od 08.08.2011, 092/17 od 30.12.2017) te uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi do 2030. („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18, 4/19), izdaje

### SAOBRAČAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, odnosno sanaciju i rekultivaciju terena u zoni kamenoloma "Podi" u planskoj jedinici 03-0 (Podjanska visoravan) i 13-0 (Kameno – Žiljebi) na lokaciji koja se sastoji od kat.parc. br. 512, 513, 514, 515, 516/1, 516/2, 519, sve K.O. Podi i kat.parc. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi do 2030. („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 52/18,4/19)

#### 1. OPŠTI SAOBRAČAJNO-TEHNIČKI USLOVI

##### 1.1. Postojeće stanje

- Do okacije koja se sastoji od kat.parc. br. 512, 513, 514, 515, 516/1, 516/2, 519, sve K.O. Podi i kat.parc. 1763/2, 1746/1, 1746/2, 1747, 1748, 1749, 1791, 1792, 1795, 1796, 1798, sve K.O. Kameno obezbjedjen je direktan kolski prilaz sa javnog puta. Saobraćajna povezanost lokaliteta kome pripada navedena lokacija sa gradom, ostvarena je magistralnim putem M-12 Meljine -Petijevići-Sitnica / Pravilnik o kategorizaciji državnih puteva "Sl. list CG" br. 1/16 Zakon o putevima ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 042/04 od 22.06.2004, Službeni list Crne Gore", br. 021/09 od 20.03.2009, 054/09 od 10.08.2009, 040/10 od 22.07.2010, 073/10 od 10.12.2010, 036/11 od 27.07.2011, 040/11 od 08.08.2011, 092/17 od 30.12.2017).



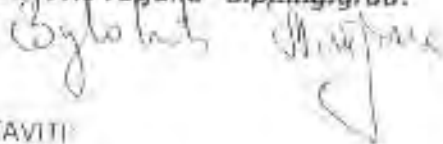
## 1.2. Planirano stanje

- Priključenje lokacije na magistralni put Meljine-Petijevici, izvesti preko interne sabirne saobraćajnice na koju se priključuju novoformirane interne komunikacije. Investitoru se ne dozvoljava izvođenje bilo kakvih radova koji se odnose na promjenu kote nivelele postojećeg magistralnog puta na mjestu priključenja.
  - Širina zaštitnog pojasa - udaljenost regulacione linije magistralnog puta od najbliže građevinske linije planiranih objekata iznosi najmanje 60 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Unutar zaštitnog pojasa ne mogu se graditi pomoćne i druge slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame isl.
  - Parkiranje vozila obezbijediti na predmetnoj lokaciji, izvan javnih površina. Dimenzije parking mjesta za vozilo ( 2,5x5,0 ) m, odnosno 3,70 x 5,0 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama, a kapacitet potrebnog broja parking mjesta odrediti prema uslovima iz Plana: poslovanje 1 PM / 60 m<sup>2</sup> BRGP; stanovanje 1,3 PM/stanu ; restorani, kafići 1 PM na 4-8 stolica
  - Rasvjetu kolskih i pješačkih komunikacija, zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima sa dovoljnim osvjetljenjem za normalne funkcije prostora.
  - Nivelaciju terena izvesti terasasto, izradom potpornih zidova u tehnici suvomedje. Nivelaciju pristupnih staza unutar predmetne lokacije kao i priključak na javni put bazirati na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije terena.
  - Regulaciju površinskih voda u okviru lokacije riješiti sistemom otvorenih i zatvorenih kanala tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.
2. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA GRADSKU

INFRASTR. I SAOBRAĆAJ

Vuković Tatjana dipl.ing.građ.



SEKRETAR

Aleksandar Kovačević dipl.ing.erozije

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI

Broj: 9352019

Datum: 30.09.2019.



Katastarska opština: PODI

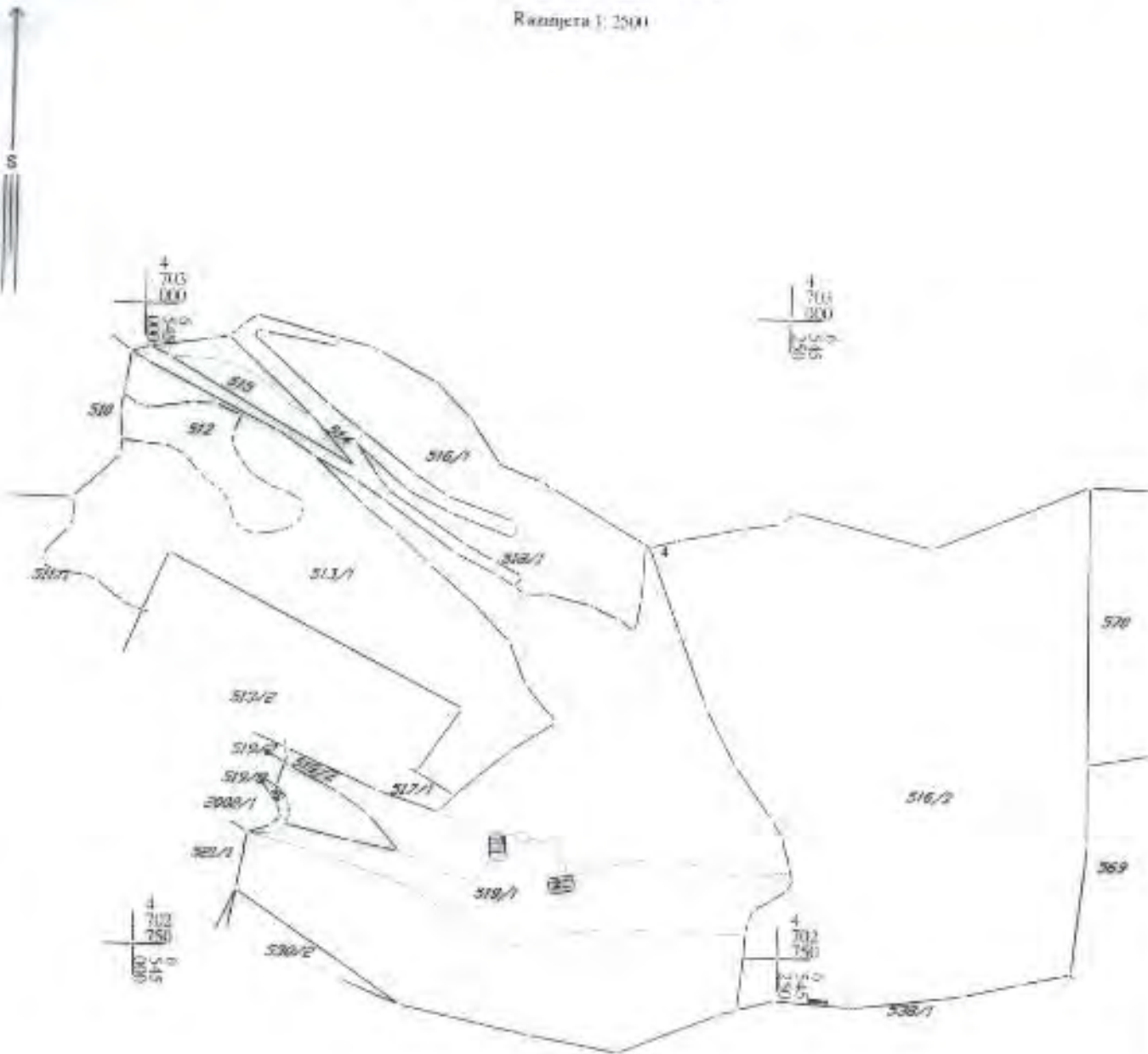
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1,2

Parcela: 512, 513/1, 514, 515, 516/1, 516/2, 519/1

# KOPIJA PLANA

Skalija 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrado:

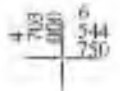
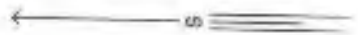
Ovjerava  
Službeno lice:

*Uroš B. [Signature]*



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradilo:

Ovjerava  
Službeno lice

*Ubrana B. Zivanovic*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-15911/2019

Datum: 20.09.2019.

KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe 02-3-350-UP1-824/2019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1489 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
511	5		6/19	25/02/2016		Neplođna zemljište VIŠE OSNOVA		1494	0,00
513	2		7/19			Krt, kamenjar VIŠE OSNOVA		3291	0,00
514			7/19			Nekategorisani puteš ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1891	0,00
515			7/19			Neplođna zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		930	0,00
516	1		7/19			Neplođna zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7053	0,00
516	2		7/19	25/02/2016		Neplođna zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		25918	0,00
517	1		7/19			Nekategorisani puteš ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		316	0,00
517	2		7/19			Nekategorisani puteš ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		109	0,00
518	1		7/19			Dvoršte ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		595	0,00
518	1	1	7/19			Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		36	0,00
518	1	2	7/19			Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		12	0,00
518	3		7/19			Dvoršte ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		485	0,00
519	1		7/19			Dvoršte ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		20092	0,00
519	1	1	7/19			Poslovna zgrada u prizemlju ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		60	0,00
519	1	2	7/19			Poslovna zgrada u prizemlju ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		60	0,00
519	1	3	7/19			Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		12	0,00
538	2		7/19			Neplođna zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1514	0,00
Ukupno								64065	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
619200014368 72 2290490	KHARKIN VLADISLAV ŠETALIŠTE V DANICA 84 - Herceg Novi 72 2290490	Svojna	1/1





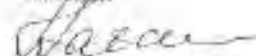
### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
518	1	1	Pomoćna zgrada	919	36	Svojina KHARKIN VLADISLAV 1/1 6192000016368 ŠETALIŠTE V DANICA 84 Herceg 72 2290490
518	1	2	Poslovne zgrade u javnoj	919	12	Svojina KHARKIN VLADISLAV 1/1 6192000016368 ŠETALIŠTE V DANICA 84 Herceg 72 2290490
518	1	3	Poslovne zgrade u javnoj	919	60	Svojina KHARKIN VLADISLAV 1/1 6192000016368 ŠETALIŠTE V DANICA 84 Herceg 72 2290490
519	1	2	Pomoćna zgrada	919	60	Svojina KHARKIN VLADISLAV 1/1 6192000016368 ŠETALIŠTE V DANICA 84 Herceg 72 2290490
519	1	3	Pomoćna zgrada KUPOVENA	919	12	Svojina KHARKIN VLADISLAV 1/1 6192000016368 ŠETALIŠTE V DANICA 84 Herceg 72 2290490

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Nadželnik



RADUSINOVIĆ MIRJANA





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-15910/2019

Datum: 20.09.2019.

KO: PODI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe 02-3-350-UIP-824/2019 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1490 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
511	1	6 19	25/02/2016		Nepodna zemljišta NASLIJEDE		2731	0.00
511	3	6 19	25/02/2016		Nepodna zemljišta NASLIJEDE		239	0.00
512		7 19	25/02/2016		Nepodna zemljišta NASLIJEDE		1531	0.00
513	1	7 19			Krk, katezjar NASLIJEDE		10111	0.00
Ukupno							14612	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblim prava
519100010368 72 229049A	KHARKIN VLADISLAV ŠEFALIŠTE V DANICA 84 Herceg Novi 72 229049A	Svama	VI

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Naslovnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-15912/2019

Datum: 20.09.2019.

KO: KAMENO

Na osnovu člana 175 Zakona o državnom pretnjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe 02-3-350-UP1-824/2019 izdaje se:

## LIST NEPOKRETNOSTI 248 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
1746	1		6 64	25/02/2016	KAMENO	Nepodna zemljišta		4323	0.00
1747			6 64	25/02/2016	KAMENO	Nepodna zemljišta		4473	0.00
1763	2		6 63	25/02/2016	KAMENO	Nepodna zemljišta		10508	0.00
1791			5 64		KAMENO	Nepodna zemljišta		480	0.00
1792			5 64		KAMENO	Nepodna zemljišta		650	0.00
1795			5 64		KAMENO	Nepodna zemljišta		850	0.00
1796			5 64	25/02/2016	KAMENO	Nepodna zemljišta		7084	0.00
1797			5 64		KAMENO	Nepodna zemljišta		9024	0.00
1798			5 64	25/02/2016	KAMENO	Nepodna zemljišta		6618	0.00
Ukupno								36960	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
619200016366 72 2290490	KEARKIN VLADISLAV ŠETALIŠTE V DANCA 84 Herceg Novi 72 2290490		svojim	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



*Mirjana Radusinović*

RADUSINOVIĆ MIRJANA