



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG ILI STAMBENO-POSLOVNOG  
OBJEKTA

PRAVNI OSNOV: Detaljni urbanistički plan »Blaca-Jošica«  
(»Sl. list CG«, op. prop. br 31/11)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA: DOO Ream,  
Bulevar Džordža Vašingtona 102/20, Podgorica

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

Herceg Novi, 18.06.2019. godine



CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: 02-3-350-UPI-25/ 2019  
Herceg Novi, 18.6.2019. 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), 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 ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva DOO Ream iz Podgorice, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta u zoni-SS- površine za stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP61, koja se satoji od k.p. 349/4 K.O. Jošica, u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Blaca-Jošica« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 31/ 11).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- DOO Ream, Podgorica
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu 21.01.2019.godine, pod br.: 02-3-350-UPI-25/ 2018.

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Blaca- Jošica« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 31/11).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Blaca- Jošica«, list broj 4: -Postojeće stanje fizičkih struktura-, utvrđeno je da na predmetnoj katastarskoj parceli nema evidentiranih objekata.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Blaca- Jošica«, list broj 5: Postojeća namjena površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni OP – prirodno zelenilo.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 349/4 K.O. Jošica, broj:18/2019 od 05.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 345 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5831/2019 od 10.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Ream d.o.o.Podgorica, upisana kao vlasnik 1/1, na kat. parceli br. 349/4 K.O. Jošica, u ukupnoj površini od 420m<sup>2</sup>, u naravi Voćnjak 2. klase, bez tereta i ograničenja.



**PLANIRANO STANJE :**

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Blaca- Jošica«, list broj 6:- Planirana namjena površina-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **S- Stanovanje**.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Blaca- Jošica«, list broj 7:- Generalno rješenje-, utvrđeno je da se predmetna parcela UP92 nalazi u zoni **SS- Stanovanje srednje gustine**.

U ovoj zoni su planirani stambeni objekti izgrađeni kao slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.

- Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namjenu poslovanja sa maksimalnom visinom prizemlja od 3m. Dio stambene površine može se koristiti za turistički smještaj i to u apartmanskim jedinicama ili turističkim sobama, kao i za ostale djelatnosti komplementarne stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge), s tim da površina namjenjena poslovnim sadržajima ne prelazi 40% ukupne površine objekta.

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina urbanističke parcele: 300 m<sup>2</sup>
- Maksimalna površina parcele 1000m<sup>2</sup>.
- Površina urbanističke parcele **UP 61** iznosi **419 m<sup>2</sup>**. Prema grafičkom prilogu list br. 8- Plan parcelacije **UP 61** definisana je koordinantnim tačkama:

UP 61 (SS)		
419m <sup>2</sup>		
k.p. 349/4 K.O. Jošica		
Koordinate tačka parcelacije	y	x
1.	y = 6554978.85	x = 4701787.96
2.	y = 6554952.55	x = 4701790.64
Građevinska linija		
I	y = 6554950.50	x = 4701776.39
II	y = 6554954.14	x = 4701787.46

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

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17) 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:**

- **Položaj objekta na parceli** određen je minimalnim udaljenjem objekta od granica parcele.
- Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od **5m**, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim dijelovima naselja u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje. U tom slučaju se građevinska linija novih objekata prilagođava građevinskim linijama susjednih bočno postavljenih objekata kako je definisano grafičkim prilogom Plan parcelacije-list br. 8.
- Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno. Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.
- Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od granica susjednih parcela na neizgrađenim površinama je **3m**, a u izgrađenim površinama je **2,5m**. Udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekta, može biti **1.5m**.
- Dvojni objekti se jednom svojom bočnom stranom grade na granici susjedne parcele, a za udaljenost dvojnog objekta od ostalih granica susjednih parcela važi odredba iz prethodnog člana.
- **Minimalna udaljenost objekata od regulacione linije i granica parcele je data u grafičkom prilogu list broj 8- Plan parcelacije.**

Za izgradnju objekata u zoni stanovanja srednje gustine, u dijelu naselja iznad Jadranske magistrale, primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina parcele: 1000 m<sup>2</sup>
- maksimalni indeks izgrađenosti: **1.2**
- maksimalni indeks pokrivenosti: **0.4**
- maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 3 po etaži
- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena:  
objekti na ravnim terenima **P+2+Pk**  
objekti na terenu nagiba >25° **S+P+1+Pk**  
broj podrumskih etaža je neograničen
- prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjaju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše
- **u slučaju da se na poziciji postojećeg objekta želi izgraditi novi objekat (drugačijih vertikalnih i horizontalnih gabarita) primenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom, uz obavezno poštovanje uslova regulacije**
- odluku o tome da li će se postojeći objekat, koji je veći od objekata propisanih ovim Planom, zadržati ili će se na poziciji istog graditi novi u skladu sa odredbama ovog Plana (vidi prethodne dvije boldovane stavke), donosi vlasnik (ili vlasnici) objekta i o tome podnose zahtjev nadležnom Sekretarijatu u redovnoj zakonskoj proceduri
- minimalna udaljenost objekata od susjedne parcele na neizgrađenim površinama je **3,0 m**, a na izgrađenim površinama **2,5 m**
- udaljenost od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekata, može biti **1.5 m**
- parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima i to, **1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici** ili turističkom aparmanu



- ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5

Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.

U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

**G.L.** – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

**Indeks izgrađenosti** je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

**Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

#### • Definicija pojmova

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uredjeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uredjeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren. Namjena suterena može biti za garažiranje i druge namjene. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

**Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je izgradnja dva suterena.**

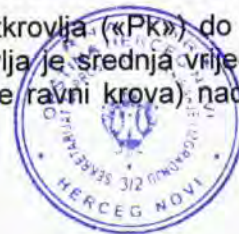
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije- ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- **Potkrovlje** je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

- **Visina nadzitka potkrovlja** mjeri se od gornje kote poda potkrovlja (»PK«) do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravnog krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).



## 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:

- Za sve objekte stanovanja minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.
- Postojeće površine treba rekultivisati, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice koji se ne vidi sa ulice može se koristiti za odmor i rekreaciju ili za voćnjak i povrtnjak, u zavisnosti od veličine okućnice. Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor.
- Koristiti autohtone biljne vrste, iako se na izbor biljnih vrsta, u okviru ove kategorije zelenila, može malo uticati. Ona zavisi od interesa i sklonosti vlasnika objekta.
- Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine, kao što su npr.: kanarska datula, visoka žumara, čempres, pinija, češmina, maslina, lovorika, rogač, eukaliptus, gorka naranča, pitospor, tamaris, oleander, konopljika, maginja, šipak, nar, kamelija, juka, agava i druge.  
Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standard.

## 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.

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

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

- Sve saobraćajnice planirane su sa jednostranim (obostranim) trotoarom širine 1.5m, koji će služiti za pješačka kretanja.
  - Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima.
  - Za lica smanjene pokretljivosti potrebno je obezbijediti prilaze (rampe) sa svim javnim objektima i to bez korišćenja stepenika. Rampa mora ispunjavati sledeće uslove:
  - za savladavanje visinske razlike do 120cm dopušteni nagib je 1:20 (5%), a minimalna širina 120cm.
  - za visinsku razliku od 76cm dopušteni nagib ne smije biti do 1:12 (8.33%)
- Takođe u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,6m.

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

- Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja može se graditi jedan objekat osnovne namjene.
- Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenom objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu i ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
- Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3m u neizgrađenim dijelovima naselja.
- Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.
- Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl.
- Mali poslovni objekti za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije su: krojačke, frizerske, obučarske i fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, specijalizovane prodavnice, kafei, bifei i sl. **Za ove djelatnosti može se namjeniti i dio stambenog prostora.**
- Mali poslovni prostori za bučne djelatnosti su: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, stolarije, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, računavaju se u propisane indekse.

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

- Nisu DUP-om definisani.



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

- Nisu DUP-om definisani.

## MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nisu DUP-om definisani.

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

### • Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

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

### • Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu 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 D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove izdate od strane gore navedenog 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**- Svakoј urbanističkoј parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz.
- Uvidom u grafički prilog DUP-a »Blaca-Jošica«, list broj 9:- Plan regulacije-, utvrđeno je da predmetna urbanistička parcela ima obezbijeđen prilaz sa magistralnog puta.
- Elementi nivelacije su dati u grafičkom prilogu br.10- Plan nivelacije.
- Parkiranje i garažiranje vozila**- Ukoliko urbanistička parcela ima obezbijeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva izvan javnih površina prema sl. kriterijumima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,5 PM/ stambenoj jedinici
Turizam	1,5 PM po turističkom apartmanu

**Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0.5.**

### • Ostali infrastrukturni uslovi:

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





**POTREBA IZRADA 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 list br.3- Prirodni uslovi Pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. IId** za koju važi:

Litološki opis	Blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom (S2), glina srednje do visoke plastičnosti s promjenljivim sadržajem kršja (ts1,ts2)			
Nagib terena	0°- 10°			
Dubina do vode	4m			
Stabilnost terena	<b>Uslovno stabilan</b> - podliježe denudaciji i razvoju erozionih procesa			
Nosivost terena	12- 20N/ cm <sup>2</sup> - podliježe diferenc. slijeganju			
Seizmičnost	zona	C2	C <sub>3</sub> <sup>N</sup>	Glina pjeskovita žuto smeđe i žutosive boje; šljunak i pijesak ili oštrougaoni odlomci s podređenim udjelom pjeskovite gline saturirani vodom. Smjenjivanje nepravilnih leća i slojeva bočno i vertikalno s različitim udjelom pojedinih komponenta.
	max (q)	0.2		
	Ks	0.1	0.12	
	intenzitet (MCS)	IX	IX	
Temperatura	srednja godišnja	16° C		
	min. srednja mjesečna	8°-9° C		
	max. srednja mjesečna	24°-25° C		
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm		
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%,		

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

- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke parcele:  
UP 61 (k.p. 349/4 K.O. Bijela)
- Površina urbanističke parcele:  
419m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:  
0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti:  
1.2
- Maksimalna spratnost objekta: prilagodljiva konfiguraciji terena

objekti na ravnim terenima P+2+Pk

objekti na terenu nagiba >25° S+P+1+Pk

broj podrumskih etaža je neograničen

Prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije objekata planirati spratnost prema uslovima insolacije i tako da se ne zaklanjanju vizure ka moru objekata koji se nalaze iza planiranog objekta, odnosno objekta koji se rekonstruiše.

- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja nadzemnih etaža):
  - za spratnost (P): 4,00m;
  - za spratnost (P+Pk): 5,50m;
  - za spratnost (P+1): 8,00m;
  - za spratnost (P+1+Pk): 9,50m;
  - za spratnost (P+2): 12,00m;
  - za spratnost (P+2+Pk): 13,50m

Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama.

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,5 PM/ stambenoj jedinici
Turizam	1,5 PM po turističkom apartmanu



Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0.5.

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

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzazom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovišta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

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

- **Materijali obrade:**

- **Krov objekta:** Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju. Sljeme krovova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vjenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. može se odstupiti samo u širini krovnih nadozdanih prozora u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenukrova ili prije njega.

Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15°- 26°.

Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportski i javnim objektima.

- **Istak vijenca:** Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.20m do 0.30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.

**Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20m.**

- **Fasade** se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

**U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju straza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.**

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni material je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00 m.

- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
- Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v=40-60cm i željezne (kovane) ograde v=90-110cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se pograničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu.
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).
- Postojeće zelenilotreba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.
- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ( "Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
  - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
  - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

**Napomena:**

**Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17) je stupio 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 – Direktorat 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**



## PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

- Izvodi iz Detaljnog urbanističkog plana »Blaca-Jošica« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 31/11), i to:
  - list broj 6: - Planirana namjena površina-
  - list broj 7: - Generalno rješenje-
  - list broj 8: - Plan parcelacije -
  - list broj 10: - Plan nivelacije-
  - list broj 13: - Elektroenergetika Planirano stanje-
  - list broj 17: - Hidrosistemi Planirano stanje-

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-165/19 od 07.02.2019. godine.

Rješenje o Konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-216/2019 od dana 10.maj 2019. god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 349/4 K.O. Jošica, broj:18/2019 od 05.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Prepis lista nepokretnosti br. 345 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5831/2019 od 10.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Ream d.o.o.Podgorica, upisana kao vlasnik 1/1, na kat. parceli br. 349/4 K.O. Jošica, u ukupnoj površini od 420m<sup>2</sup>, u naravi Voćnjak 2. klase, bez tereta i ograničenja.

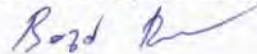
### SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



### ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir spec. sci. građ.



### SEKRETAR:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.

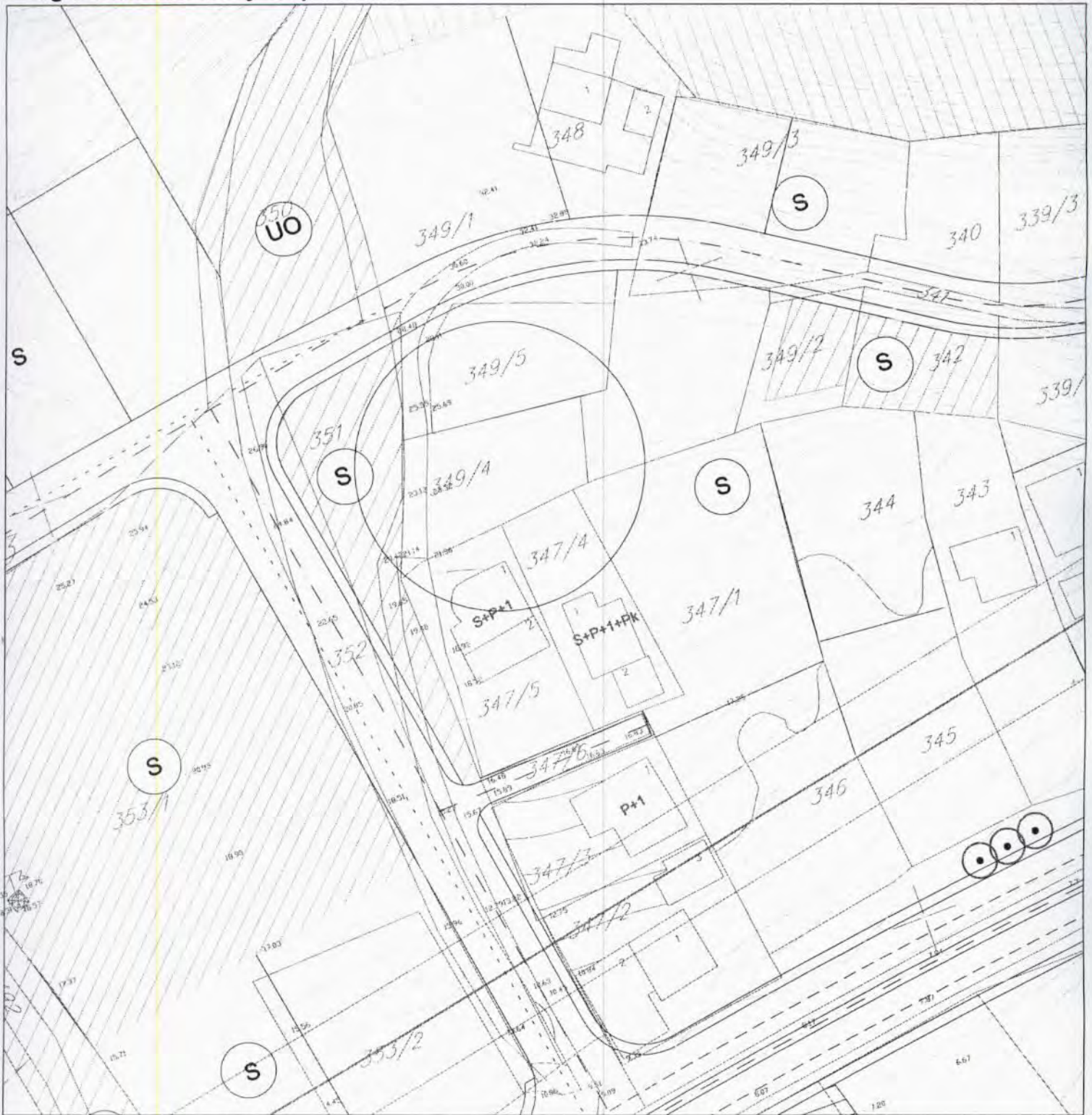


### Dostaviti:

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

Prilog 6: Planirana namjena površina;

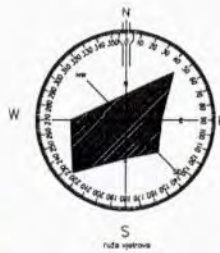
R=1:1000



- UP61 k.p. 349/4 KO Jošica

LEGENDA

<b>STANOVANJE</b>		<b>VODENE POVRŠINE</b>	
			more
<b>TURIZAM</b>		<b>ZELENE POVRŠINE</b>	
			prirodno zelenilo
<b>ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA</b>			uređeno zelenilo uz potoke
			zelenilo uz saobraćajnice
			skver



SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Arh. Gojko Mitrović spec.sci.



Prilog 7: Generalno rješenje;

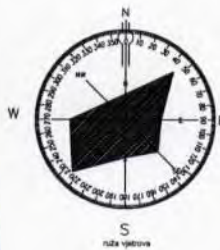
R=1:1000



- UP 61 k.p.349/4 K.O. Jošica

Herceg Novi, april 2019.god.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
Arh. Gojko Mitrović, spec. sci.

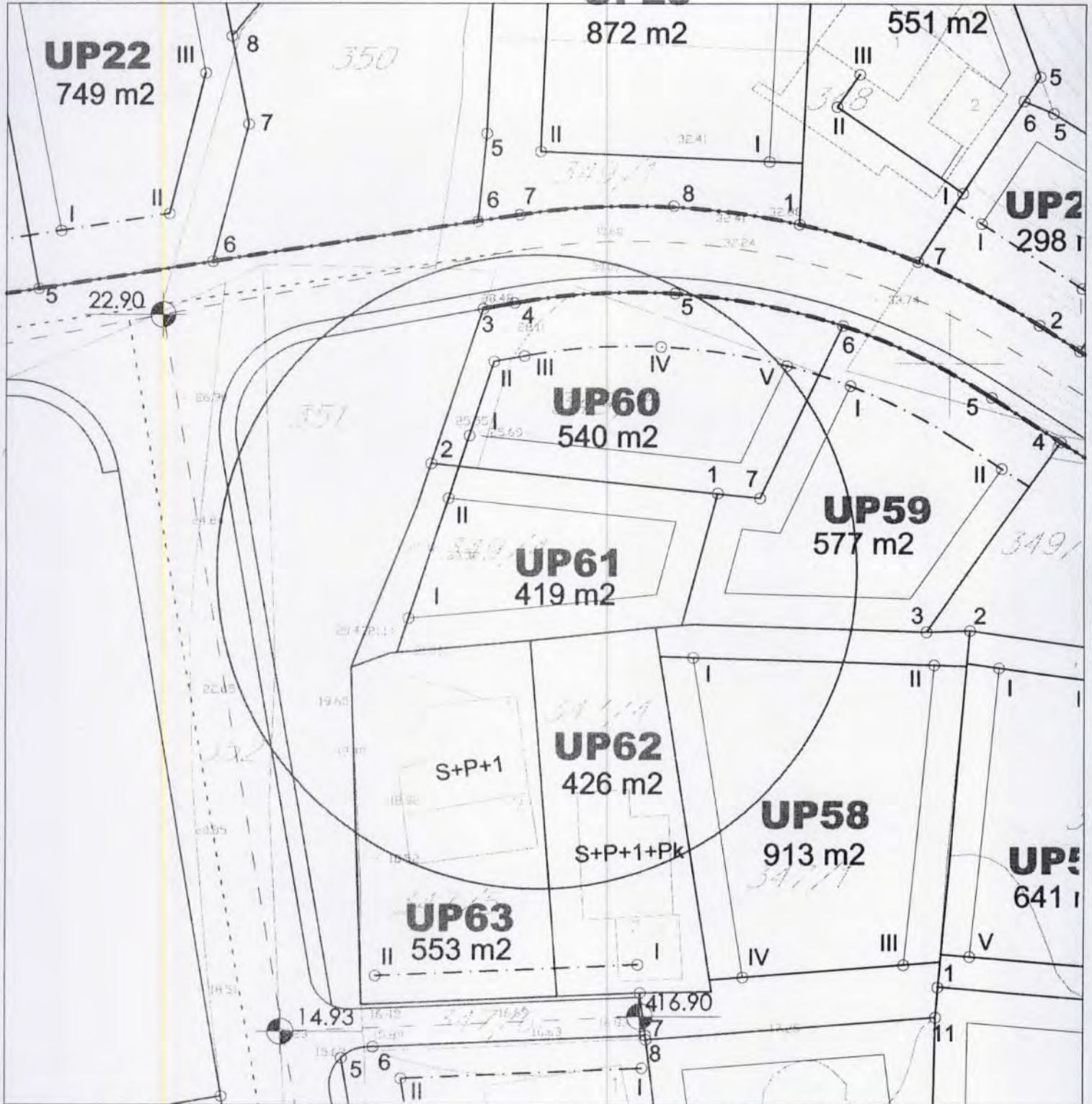


**LEGENDA**

<b>STANOVANJE</b>	
SMG	stanovanje male gustine
SS	stanovanje srednje gustine
<b>TURIZAM</b>	
T1	hotel
T3	autokamp
<b>ZASTIČENA KULTURNA DOBRA</b>	
ZPK	pojedinačna kulturna dobra
<b>ZELENE POVRŠINE</b>	
OP	prirodno zelenilo
UO	uređeno zelenilo uz potoke
<b>VODENE POVRŠINE</b>	
	more
S	skver
ZUS	zelenilo uz saobraćajnice

Prilog 8: Plan parcelacije;

R=1:500

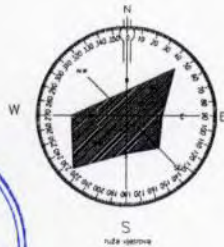


• UP 61 kat.parc. br. 349/4 KO Jošica

LEGENDA

	granica zahvata plana
	oznaka urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granične tačke urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	građevinska linija
	kota niveleto

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Arh. Gojko Mitrović spec. sci.

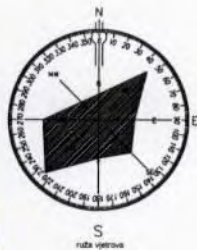






- UP 61 kat.parc. br.349/4 KO Josica

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Arh. Gojko Mitrović spec. sci.

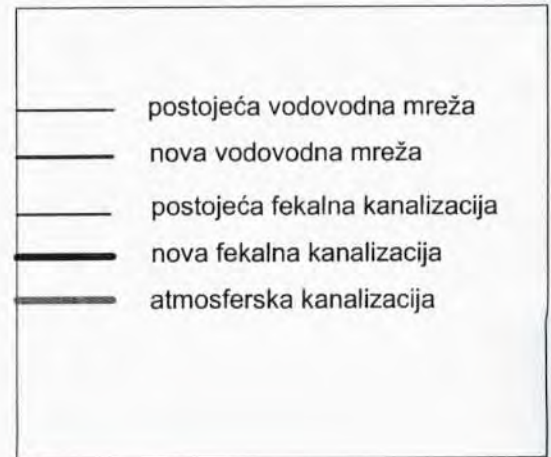


	postojeći dalekovod 35 kV
	postojeći dalekovod 10 kV
	postojeća VN 10 kV podzemna mreža
	postojeća trafostanica 10/0,4kV
	planirana VN 10 kV podzemna mreža
	planirana trafostanica



- UP 61 kat.parc. br. 349/4 KO Jošica

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
Arh. Gojko Mitrović spec. sci.





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.ukkd@t-com.me

CRNA GORA  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

Примљено: 17-06-2019				
Орган јадик.	Класификациони број	Родни број	Прилипа	Знаједност
	02-3-350-4I-25/2019			-1/3

Br: UP/I-05-216/2019-3

10. maj 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, UP/I-05-216/2019-1, a na osnovu čl.102., 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 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 izgradnju objekta na lokaciji UP 61 koja se sastoji od kat. parcele br. 349/4, KO Jošica, u zahvatu DUP-a „Blaca Jošica“, opština Herceg Novi**

- Poštovati urbanističke parametre date urbanističko tehničkim uslovima i važećim planskim dokumentom;
- U arhitektonskom oblikovanju koristiti jednostavne i nenametljive forme kojim će se predmetni objekat uskladiti sa pejzažom, na način da se osnovna fizionomija i proporcije usklade sa principima naslijeđene arhitekture uz primjenu tradicionalnih proporcija, jednostavnih oblika, po uzoru na prostor jednostavne ili razvijene porodične kuće;
- Uz poštovanje tradicionalne tipologije osnovnih proporcija objekta potrebno je predvidjeti i primjenu tradicionalnih karakterističnih detalja (dimnjaka, vijenaca, oluka, zidnih istaka, okvira oko otvora, balkona, pergola i sl.), a bez upotrebe ukrasnih lukova i ostalih elemenata stranih ovom podneblju. Moguće je predvidjeti savremenu interpretaciju ovih elemenata i njihovo prilagodjavanje savremenom izrazu;
- Moguće je predvidjeti upotrebu savremenih materijala. Međutim, fasade objekta potrebno je planirati bez vidljivih betonskih elemenata. Svi elementi arhitektonske plastike po pravilu treba da budu od kamena;
- Fasada objekta treba da bude planirana kao kamena ili malterisana;
- Fuge na kamenim fasadama ili djelovima fasada koji su obzidani kamenom je potrebno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade ili kasnijeg iscrtavanja;
- Malterisane površine fasada moraju biti završno obrađene u bijeloj boji ili pastelnim bojama u svijetlom tonu;



- Predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd.;
- Terasa u nivou prizemlja i ogradne zidove terasa u nivou prvog sprata potrebno je predvidjeti kao pune bez korišćenja ogradnih kvazi-baroknih stubića. Ograde balkona i ograde spoljnog stepeništa potrebno je predvidjeti kao pune ili od kovanog gvoždja;
- Krovove po pravilu predvidjeti kose, na dvije ili više voda, sa nagibom krovnih ravni od 20° do 35°. Sljeme krova potrebno je postaviti po dužoj strani objekta, a na kosom terenu paralelno sa izohipsama. Potrebno je zadržati kontinuiranu površinu odnosno isti nagib krovne ravni od krovnog vijenca do sljemena;
- Krov u pravilu mora biti pokriven crijepom (kupa kanalica, mediteran crijep). Nije moguće predvidjeti upotrebu lima ili valovitog salonita;
- Za manje, prizemne djelove objekta moguće je predvidjeti upotrebu tradicionalnih kamenih ploča iz lokalnih majdana, a iznimno se kod prizemnih djelova objekta može planirati ravni krov;
- Osnovne proporcije otvora potrebno je prilagoditi tradicionalnim rješenjima, pa tako po pravilu nije moguće predvidjeti formiranje otvora okruglog ili kvadratnog oblika; Po pravilu je potrebno projektovati uspravne pravougaone prozore sa proporcijama zasnovanim na primjerima tradicionalne arhitekture. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe;
- Pri nivelisanju parcele potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati postojeću morfologiju terena, uz zadržavanje postojećih kaskada i podzida. Podzidi i potporni zidovi po pravilu ne smiju biti višoj od 150 cm, a završna obrada mora biti izvedena obzidjivanjem lokalnim lomljenim kamenom, nakon čega je obavezno ozelenjivanje tog dijela parcele upotrebom autohtonog rastinja i zatečene vegetacije;
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenje dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

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.

### O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/II-05-216/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 61 koja se sastoji od kat. parcele br. 349/4, KO Jošica, u zahvatu DUP-a „Blaca Jošica“, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni SS – stanovanje srednje gustine. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+2+Pk za objekte na ravnim terenima, i S+P+1+Pk za objekte na terenu nagiba >25%. Broj podrumskih etaža je neograničen.



Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi, konstatovano je da se u ovoj zoni nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju 263 slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih izgrađenih objekata, na kojoj dominiraju zapuštene zelene površine. Do predmetne parcele djelimično vodi put sjeverno od glavnog magistralnog puta koji prolazi kroz naselje Jošica. Objekti u okruženju su spratnosti P+1+Pk i P+2, dok su sjeverno i zapadno od lokacije zelene površine. Osim navedenog, okruženje karakteriše adekvatno uređenje terena sa zanatski dobro izvedenim potpornim međama i primjerena upotreba autohtone vegetacije što doprinosi kvalitetu okolnog prostora

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 Božević



ОРА

КА НЕКРЕТНИНЕ

ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

8/2019

Датум: 05.04.2019.



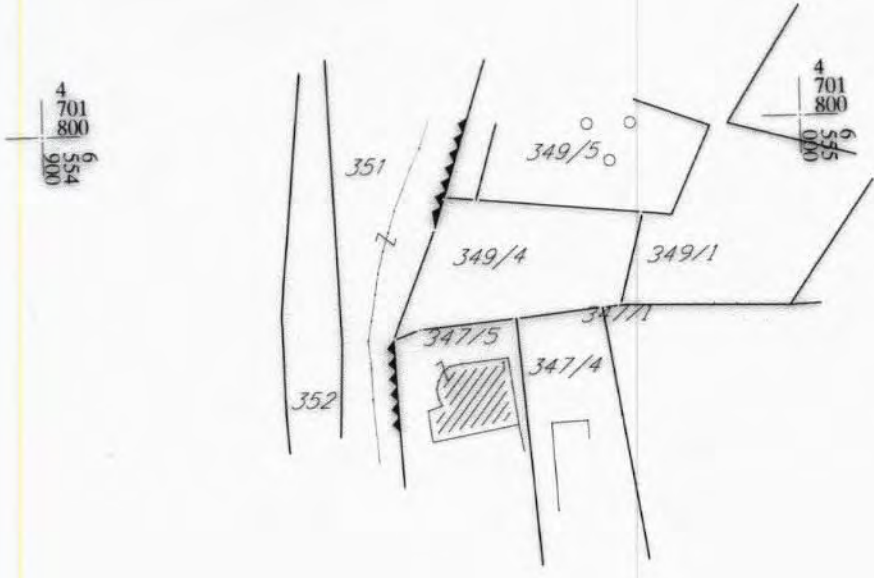
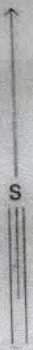
Број листа непокретности:

Број плана: 5

Парцела: 349/4

# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4	701
800	
6	554
000	900

4	701
800	
6	554
000	900

4	701
700	
6	554
900	

4	701
700	
6	554
000	



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_



Овјерава  
Службено лице:  
*[Handwritten Signature]*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-5831/2019

Datum: 10.04.2019.

KO: JOŠICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI UP 25/2019, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 345 - 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>	Prihod
349	4		5 16 0		PLOČE	Vočnjak 2. klase KUPOVINA		420	13.99
Ukupno								420	13.99

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003031756 0	REAM DOO PODGORICA UL. DŽORDŽA VAŠINGTONA 102 PODGORICA 0	Svojina	1/1

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Datum i vrijeme: 10.04.2019. 14:51:18

2204988

1 / 2

Број	Датум издања	Издање	Вриједност
02-3-350-УП1-25/2019-1/1			

6016

Број:05-165/19

Herceg Novi, 07.02.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно планирање и изградњу  
 DOO“REAM“

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-165/19 od 23.01.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 349/4 k.o. Jošica, koji se pred Sekretariјatom vodi pod broјem 02-3-350-UP1-25/2019 od 23.01.2019.god, konstatuje se:

- ✦ Kako bi se obezbijedilo snadbijevanje vodom budućeg objekta na predmetnoj parceli, kao i susjednim parcelama neophodno je izvršiti polaganje PEHD cjevovoda DN 90 mm;
- ✦ Priključenje novopoloženog PEHD cjevovoda DN 90 mm izvesti sa PVC cjevovoda DN 200 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✦ Polaganje cjevovoda PEHD DN 90 mm izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Ispred parcele predvidjeti novo priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ✦ Priključenje objekta izvesti priključnom PEHD cijevi DN 25 mm u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri centralni vodomjer DN 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban vodomjer DN 50 mm (INSA);
- ✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✦ U prilogu vam dostavljamo predloženu trasu budućeg cjevovoda PEHD DN 90 mm i orijentaciono mjesto priključenja na isti.

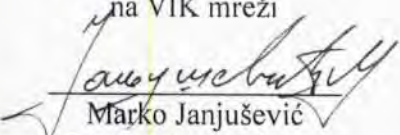
### NAPOMENA:

**Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (parcele).**

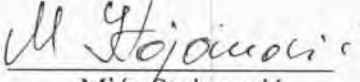
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoј službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.građ.



Direktor  
  
 Olivera Dožević  
 dipl.ing.građ.





MJESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKU  
VODOVODNU MREZU

352

MJESTO PRIKLJUCENJA  
NOVOPOLOZENOG  
PEHD CJEVODA DN 90 mm

TRASA NOVOPOLAZENOG PEHD CJEVODA DN 90 mm

353/1

353/2



**SITUACIJA TERENA**  
**R=1:500**

07.02.2019.