



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA

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

PODNOŠILAC **Katter Elena**
ZAHTJEVA: Žrtava fašizma br.46. st.17 , Budva

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 07.05.2019. 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. 68/17) 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 Katter Elene iz Budve, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta, u zoni stanovanja - SS stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela UP 94 koja se sastoji od k.p. br. 469/4, 469/5, 469/13, 469/28 i dijelova 469/3 i 469/21 K.O. Bijela, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Blaca - Jošica« (»Sl. list CG«, op. prop. br. 31/11)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Katter Elena.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 27.12.2018.godine, pod br.:02-3-350-UP I-716/2018.

POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 469/4, 469/5, 469/13, 469/28. 469/3, 469/21 K.O. Bijela od 22.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Izvod iz lista nepokretnosti br. 332 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2945/2019 godine, kojim se dokazuje da je C.G. Reforma group doo Budva, vlasnik katstarskih parcela broj 469/4, 469/5, 469/13, 469/3 K.O. Bijela, katastarski evidentirane kao šume 2.klase, bez tereta i ograničenja.
 - Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane DOO »Vodovod i kanalizacija«, pod brojem 05-56/19 od 11.02.2019.godine.
 - Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara pod brojem UP/I-05-133/2019-2.
- Izvod iz planskog dokumenta:
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Blaca - Jošica« (»Sl. list CG«, op. prop.br.31/11).
 - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.4: "Postojeće stanje - fizičke strukture" na predmetnoj parceli ne postoji evidentiran objekat.

PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.6: »Planirana namjena« predmetna parcela se nalazi u zoni stanovanja SS - stanovanje srednje gustine.

- **U zoni stanovanja srednje gustine dozvoljene namjene su:**

- Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.

Za izgradnju objekata primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana. (str.42)

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo 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 stambenim 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. (str.45)

- **U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:**

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 (str.46)

- **Pravila parcelacije:**

- Minimalna površina parcele je **300m²**
- Maksimalna površina parcele je **1000m²**
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2**
- Maksimalni indeks pokrivenosti **0.4**
- Površina urbanističke parcele UP 94 iznosi P=515 m², prema prilogu Plan parcelacije. UP 94 definisana je koordinantnim tačkama.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele **UP 94:**

| UP 94 (SS) P=515 m² <i>odgovara k.p. 469/4, 469/5, 469/13, 469/28 i dijelovima 469/3 i 469/21 KO Bijela</i> | | |
|--|------------------|------------------|
| 6. | $y = 6554760.80$ | $x = 4701701.83$ |
| 7. | $y = 6554773.73$ | $x = 4701707.38$ |
| 8. | $y = 6554777.16$ | $x = 4701714.41$ |
| 9. | $y = 6554772.10$ | $x = 4701733.86$ |
| 10. | $y = 6554752.15$ | $x = 4701727.01$ |
| 11. | $y = 6554752.85$ | $x = 4701727.25$ |
| Gradevinska linija | | |
| I | $y = 6554762.59$ | $x = 4701705.87$ |
| II | $y = 6554774.91$ | $x = 4701711.16$ |
| III | $y = 6554770.01$ | $x = 4701729.97$ |

Članom 13 Pravilnika o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»Sl.list CG« br.44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa nadležnog za poslove katastra.

- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu u manje za nedostajući dio urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

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 (str.46)

Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

1. Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5 m, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izrađenim dijelovima naseljima 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*, prilog br. 8. (str.36 i 37)

- **G.L. - Građevinska linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.8 - Plan parcelacije.
- **R.L. - Regulaciona linija** - prema grafičkom dijelu plana list br.8 - Plan parcelacije.

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 količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 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 (parcele, lokacije, bloka, zone (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 potrebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), MEST EN 15221-6.

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere

zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.

- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), 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:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl. (str.42)

Zelenilo oko individualnih stambenih objekata se odlikuje raznovrsnošću biljnog materijala kao i različitim kvalitetom uređenja i održavanja slobodnih površina oko njih. Od vrsta koje najčešće srećemo na ovim površinama su razne vrste agruma (naranče, limuni), zatim magnolije, mimoze, primorski borovi, kivi, vinova loza, bogumile, kamelije, palme, cikasi, agave, oleanderi... i mnoge druge autohtone i odomaćene alohtone biljne vrste. (str.88)

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, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim 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 susedne parcele najmanje 2.5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja.

Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ugostiteljstvu, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom.

Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl. (str.35)

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:

- Nije predviđena DUP-om za predmetnu lokaciju.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

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

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove** izdate od Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i zaštitu životne sredine (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 postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

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 apartmanu ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5 (str.46)

- Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom
- Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.
- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

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

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

- **Prirodni uslovi:**

- Uvidom u kartu 3: prirodni uslovi, ista je u **KAT. Ilc** za koju važi:
 - litološki opis: glina pjeskovita, oštrodridi do poluzaobljeni šljunak i pjesak, oštrobridno kršje, i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline - drobine.
 - nagib terena: 0° - 10°
 - dubina do vode: 1.5-4m;
 - stabilnost terena: uslovno stabilan
 - nosivost terena: 12-20 N/cm² podliježe diferencijalnom slijeganju
 - seizmičnost: IX MCS
 - temperatura: srednja godišnja $18,1^{\circ}\text{C}$;
min. srednja mjesečna $8-9^{\circ}\text{C}$;
max. srednja mjesečna $24-25^{\circ}\text{C}$;
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ;
 - intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, 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).

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 94
- Površina urbanističke parcele:
515 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti:
0.4 (za zonu SS)
- Maksimalni indeks izgrađenosti:
1.2 (za zonu SS)
- Maksimalna spratnost objekta:

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 (str.46)

5.3.4. Visina

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.

Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

Etaže objekta su:

- podrum koji se skraćeno označava sa «Po»
- suteran koji se skraćeno označava sa «S»
- prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»
- sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
- potkrovlje može biti: nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suteranskih etaža se određuje na prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

5.3.5. Suteran i podrum

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterana, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba $>20.5^\circ$, dozvoljena je gradnja dva suterana.

Površina suteranske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjenagarauzuteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterana. 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 zauzetost i izgrađenosti.

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 8,0m. 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.

5.3.6. Potkrovlje i visina nadzotka

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzotka veća od 1,50 m 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 nadzotka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzotka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija

(projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja). (str.38,39,40)

- **Maksimalna visinska kota objekta:**

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- | | | |
|----|-------------|---------|
| a) | za (P) | 4,00m |
| b) | za (P+Pk) | 5,50m |
| c) | za (P+1) | 8,00m |
| d) | za (P+1+Pk) | 9,50m |
| e) | za (P+2) | 12,00m, |
| f) | za (P+2+Pk) | 13,50m |

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzotka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

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 apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (str.43 i 44)

- **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 pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. (str.40 i 41)

Materijali obrade:

Krov objekta: Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili

na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodih, dvovodih i rovodih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.

Ako se izvodi vijenac zbog dvođenja krovne vode onda je on armiranobetnski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,30 m 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. (str.41)

- **Spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.
- **Balkonska ograda** od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 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, $v = 40 - 60$ cm i željezne (kovane) ograde, $v = 90 - 110$ cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje 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 ogradni 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 po graničnoj 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.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). (str.42)

- **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).
- Pобољшanje 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 ili prestanka primjene važećeg plana;**
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za prijavu građenja:**
 - **Reguliše imovinsko pravne odnose na planom zadatoj UP.**

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), koji 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17), investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu –Direktoratu za inspeksijske 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 objekata (»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:**

Izvodi iz DUP-a »Blaca - Jošica« (»Sl.list CG« op.pr. br. 31/11): list 6 - Planirana namjena, list 8 - Plan parcelacije, list 9 - Plan regulacije, list 10 - Plan nivelacije, list 13 - Elektromreža planirano, list 15 - Telekomunikacije planirano, plan 16 - Hidrosistemi planirano.

Samostalna savjetnica II:

Jovana Božović, spec.sci.građ.

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju:

Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA:

Arh. Marina Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktorat za inspekcijeske poslove i licenciranje;
- Arhivi;

OPŠTINA HERCEG NOVI
UPRAVA NEPOKRETNOSTI

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-2945/2019

Datum: 22.02.2019

KO: BIJELA

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, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 332 - IZVOD

| Podaci o parcelama | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 469 | 3 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 124 | 0.14 |
| 469 | 4 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 76 | 0.08 |
| 469 | 5 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 164 | 0.18 |
| 469 | 11 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 6 | 0.01 |
| 469 | 12 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 16 | 0.02 |
| 469 | 13 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 111 | 0.12 |
| 469 | 31 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 93 | 0.10 |
| 469 | 33 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 5 | 0.01 |
| 469 | 34 | | 3 20 0 | 13/02/2017 | BLACA | Sume 2. klase KUPOVINA | | 95 | 0.10 |
| | | | | | | | | 690 | 0.76 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| 619200009691 | C.G.REFORMA GROUP D.O.O.BUDVA PRVA PROLETERSKA B.B BUDVA Budva | Svojina | 1/1 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



513/3 505/L
Овјерава
Службено лице:
[Handwritten Signature]

Broj:05-56/19
Herceg Novi, 11.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 KATTER ELENA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-56/19 od 11.01.2019.god., za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli broj 469 (UP94) k.o. Bijela**, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-716/2018 od 09.01.2019.god, konstatuje se:

- ❖ **Kako bi se obezbijedilo snabdijevanje 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 90 mm, iz postojećeg priključnog okna;**
- ❖ 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 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 orjentaciono mjesto priključenja na isti.

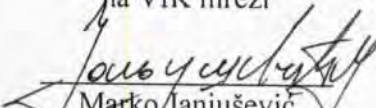
NAPOMENA:

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

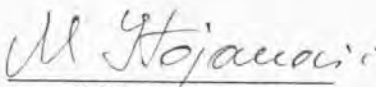
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac

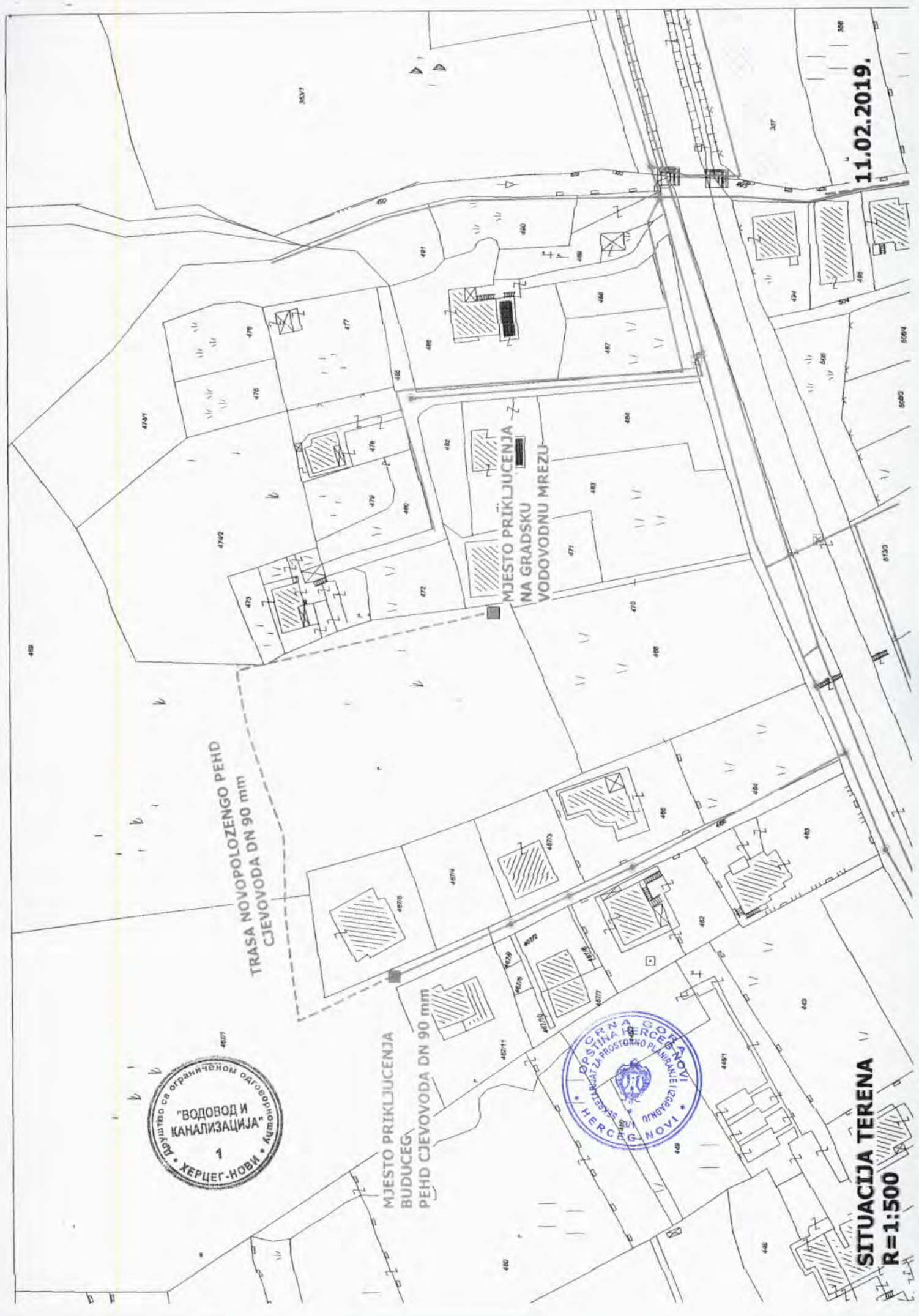

 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.


 Direktor

 Olivera Doklečić
 dipl.ing.građ..



11.02.2019.



"ВОДОВОД И
 КАНАЛИЗАЦИЈА"
 1
 ХЕРЦЕГ-НОВИ



SITUACIJA TERENA
 R=1:500



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

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

| | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------|--------|------------|
| ПРИЈЕМАНО: 03-05-2019 | | | | |
| Орган: | Посреднички центар | Редовни рад | Услуга | Удруženost |
| 02-3350-UP I - 7/16/18-1/4 | | | | |

Br: UP/I-05-133/2019-2

Jovanović

22. april 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući, po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi, br.UP/I-05-133/2019-1. od 08.04.2019.godine, 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 opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji UP 94 koja se sastoji od kat.parcela broj 469/4, 496/5, 496/13,469/28 i djelovi kat. parcela br.469/3 i 469/21, KO Bijela, 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 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;
- Krovovi moraju biti kosi, 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 kanalice, 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 u rasponu od 1 : 1.3 do 1 : 1.4, a prozore drugačijih proporcija je moguće predvidjeti ako su te proporcije rezultat analize prostornih odnosa na objektima u neposrednom okruženju. Predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe koristeći tradicionalne vještine, tehnike i zanate ...;
- 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.

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/I-05-133/2019-1 od 08.04.2019. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji UP 94 koja se sastoji od kat. parcela broj 469/4, 469/5, 469/13, 469/28 i djelova kat. parcela broj 469/3 i 469/21, KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Blaca - Jošica“, 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 Kotor, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi* konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u naselju Bijela, koje pripada nizu istorijskih naselja uz obalu. Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja.

Uvidom u planski dokumenat DUP „Blaca - Jošica“, opština Herceg Novi i dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da je za predmetnu lokaciju predviđena izgradnja objekta sa funkcijom stanovanja srednje gustine, predviđene spratnosti P+2+Pk za objekte na ravnim terenima, i S+P+1+Pk za objekte na terenu nagiba > 25 stepeni.

Terenskim obilaskom konstatovano je da na predmetnoj lokaciji trenutno neizgrađena površina sa neuređenim zelenilom. Predmetna parcela je locirana u istočnom dijelu naselja Bijela i nalazi se iznad Jadranske magistrale. Neposredno okruženje predmetne lokacije pretežno čine slobodnostojeći stambeni objekti. Spratnost okolnih objekata varira zavisno od nagiba terena i kreće se od jedne do četiri nadzemne etaže, s tim da najveći broj objekata ima spratnost P+1+Pk i P+

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 Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i slobodnog pristupa informacijama, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.



DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović



Prilog 8: Plan parcelacije;

R=1:1000



• UP 94 K.O. Bijela

LEGENDA

| | |
|--|-------------------------------------|
| | granica zahvata plana |
| | oznaka urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele |
| | granične tačke urbanističke parcele |
| | površina urbanističke parcele |
| | građevinska linija |
| | kote nivelete |

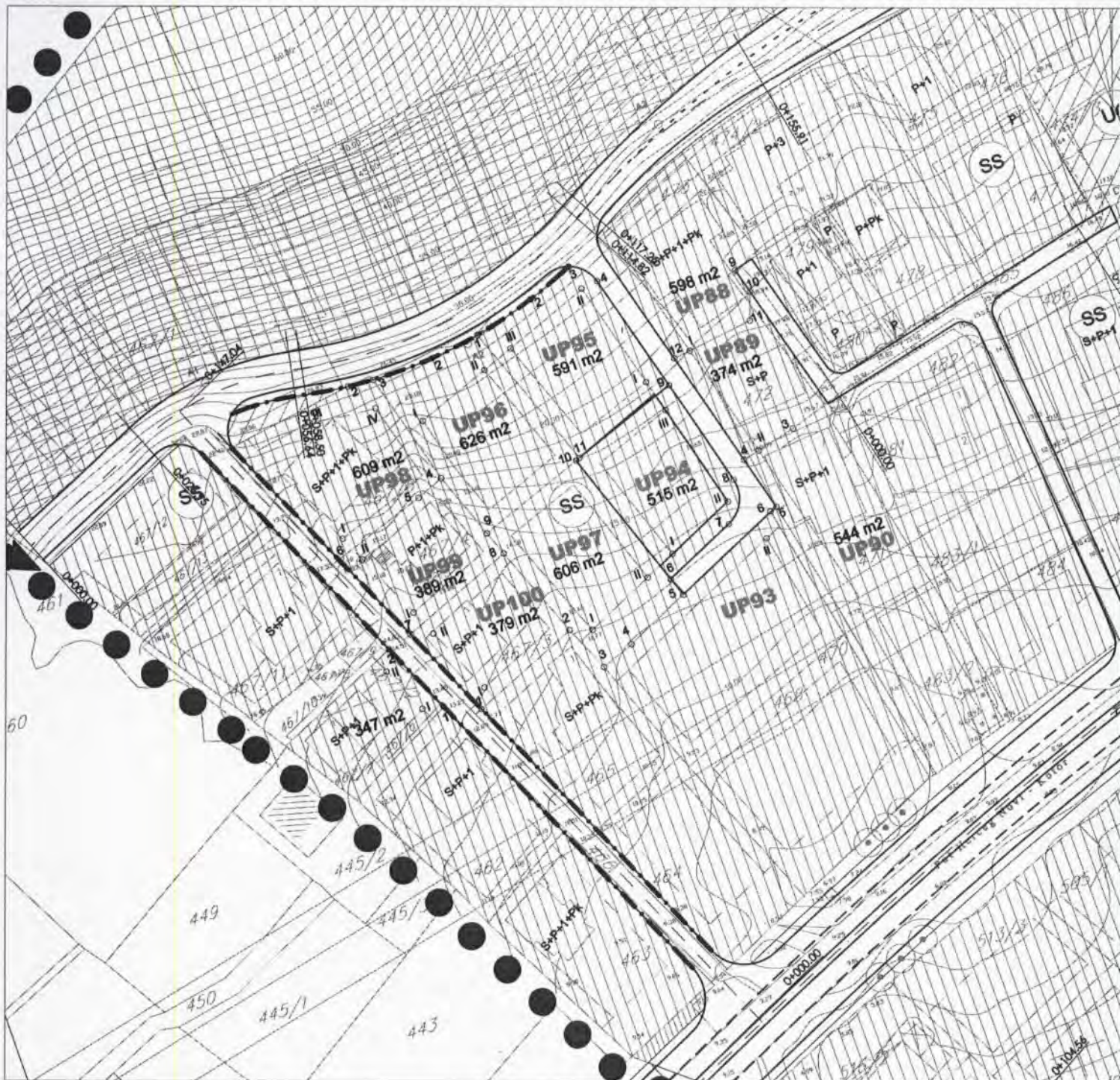
Herceg Novi, 28.03.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sagrad



Prilog 9: Plan regulacije;

R=1:1000



- UP 94 K.O. Bijela

LEGENDA

| | |
|---|---------------------------------|
|  | ivica kolovoza |
|  | ivica trotoara |
|  | osovina saobraćajnice |
|  | postojeća kolsko-pješačka saob. |

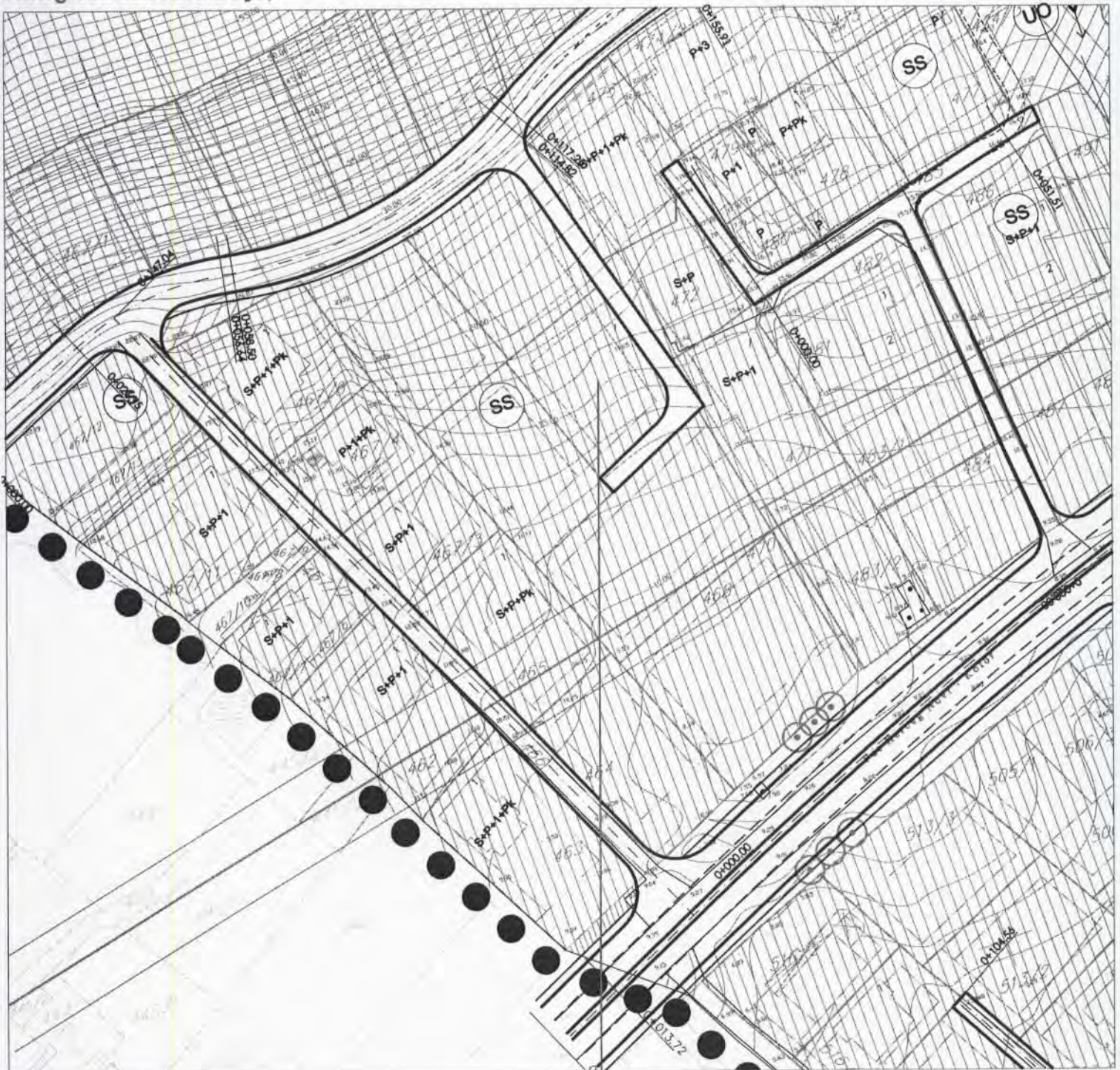
Herceg Novi, 28.03.2019



SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec. arh. građ.

Prilog 10: Plan nivelacije;

R=1:1000



• UP 94 K.O. Bijela

LEGENDA

| | | | |
|---------|--|--|---------------------------------|
| A, B | | | ivica kolovoza |
| C | | | ivica trotoara |
| F | | | osovina saobraćajnica |
| G, H, I | | | postojeća kolsko-pješačka saob. |
| J | | | |

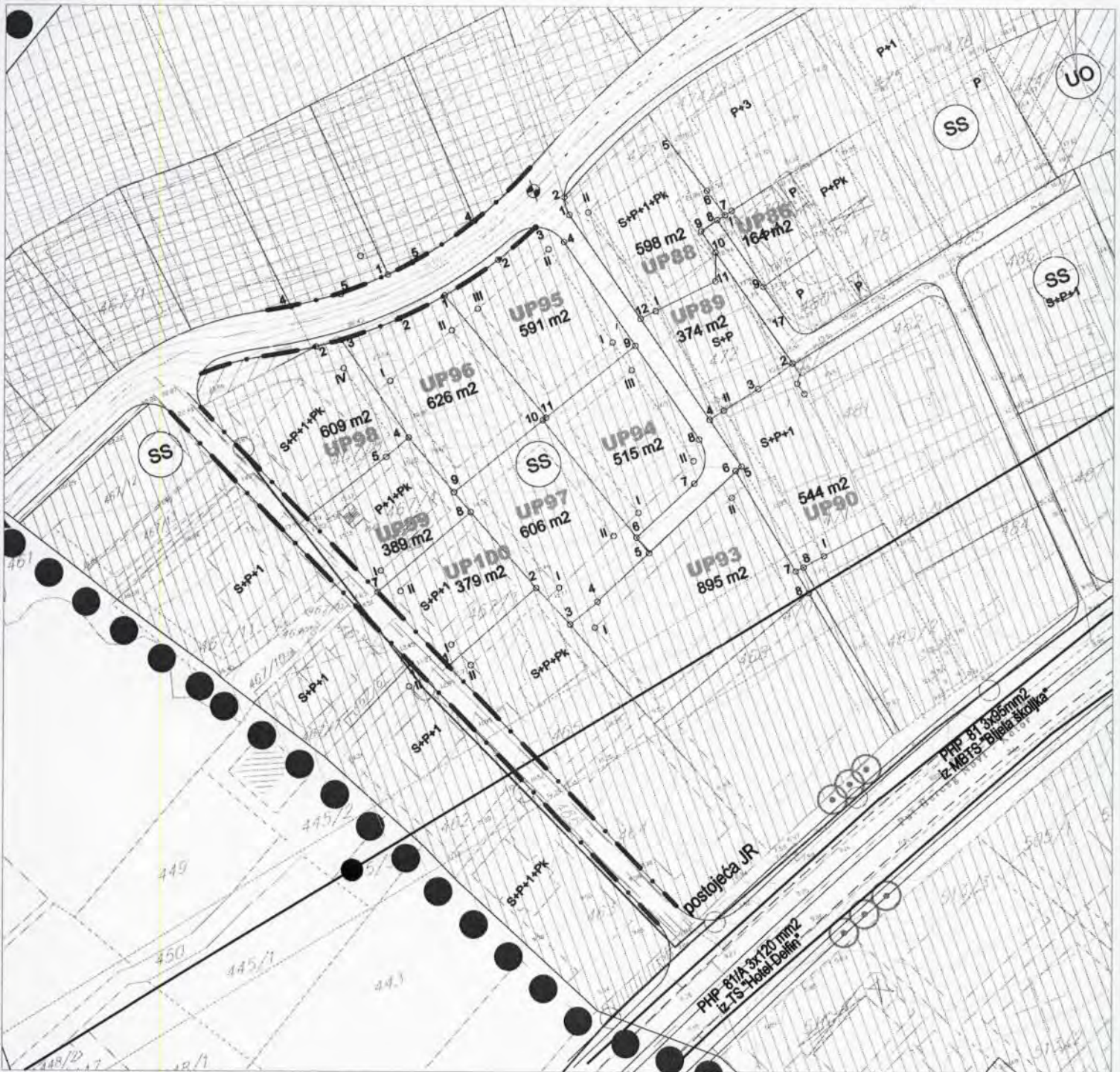
Herceg Novi, 28.03.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec. sci. grad.









Prilog 13: Elektromreža planirano;

R=1:1000



• UP 94 K.O. Bijela

LEGENDA

-  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

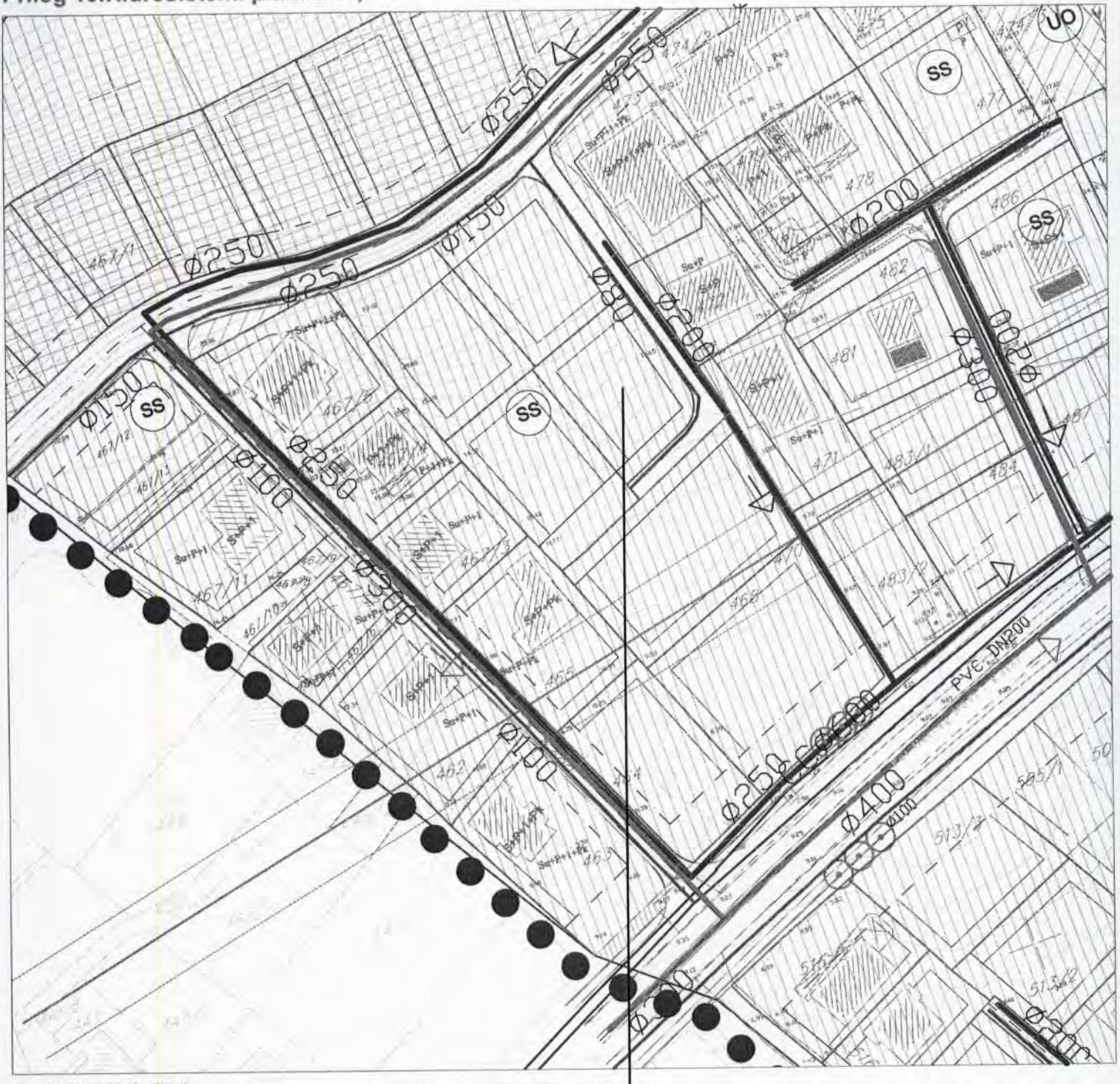
Herceg Novi, 28.03.2019

SAMOŠTALNI SAVJETNIK
 Jovana Božović, spec. sci. grad.



Prilog 16: Hidrosistemi planirano;

R=1:1000



• UP 94 K.O. Bijela

LEGENDA

| | |
|--|--------------------------------|
| | postojeća vodovodna mreža |
| | nova vodovodna mreža |
| | postojeća fekalna kanalizacija |
| | nova fekalna kanalizacija |
| | atmosferska kanalizacija |

Herceg Novi, 28.03.2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Jovana Božović, spec.sci.grad.

