

✓ CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje,  
Izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine-  
Broj: 02-3-350-1108/2013  
Herceg Novi, 24.3.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, Izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, rješavajući po zahtjevu Mračević Milana iz Igala (Put Narodnih heroja 49), na osnovu člana 62a i člana 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 38/13, 39/13, 33/14), izdaje

### URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, u okviru postojećeg gabarita, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, koju čini katastarska parcela br. 1136/2 K.O. Topla, Opština Herceg Novi

Uvidom u DUP Topla („Sl. list RCG“, op. prop.“ broj 27/03), predmetna lokacija nalazi se u zoni SP- stambeno- poslovnog centra. Planom nije predviđen indeks zauzetosti kao ni koeficijent zauzetosti.

Na osnovu Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg-Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. list CG op. propisi“ broj 35/09, 21/10), za predmetnu lokaciju primjenjivaće se najprije rješenja definisana DUP-om Topla („Sl. list RCG“, op. prop.“ broj 27/03), dok se u djelovima gdje plan nije dao precizne smjernice primjenjuje Prostorni plan Opštine Herceg-Novi (poglavlje C- Smjernice i mjere za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg-Novi: „Odredbe, pravila i normativi za izradu urbanističkih planova, izradu tehničke dokumentacije i za izdavanje rješenja o lokaciji prema Prostornom planu Opštine“ )

Prema Prostornom planu Opštine Herceg-Novi za period do 2020.godine-PPOHN („Sl. list CG op. propisi“ broj 7/09), indeks pokrivenosti za manje poslovne objekte iznosi **0,5**. Indeks zauzetosti predmetnog objekta je  $i_z = 0,55$ , što znači da je objekat prekoračio planom dopuštenu zauzetost.

Prema članu 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 38/13, 39/13, 33/14), dozvoljeno je da se na postojećem objektu **čija lokacija ili druga svojstva** ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta **može** u okviru postojećeg gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, **do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu**.

#### 1. PRIRODNI USLOVI (Iib)

- Nagib terena : **10°-15°** (precizno će se utvrditi prema geodetskoj situaciji izrađenoj od „GEONIK“ D.O.O. Herceg Novi od 13.3.2014.g. );
- Nadmorska visina: prema geodetskoj situaciji;
- Dubina do vode : **4,0 m**;
- Stabilnost terena : **uslovno stabilan** (podliježe razvoju erozionih procesa);
- Tektonski sklop: budvansko-barska zona – CUKALI ZONA ( PPOHN, Pregledna karta br.1- Tektonski sklop ),
- Nosivost terena : **20 N/cm<sup>2</sup>**;
- Intenzitet zemljotresa: IX MCS;

- Litološki sastav: Silitit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3); krečnjak i glinoviti lapor (K2-E); rožnjaci, silificirani krečnjaci i lapori;
- Intenzitet zemljotresa: IX MCS ( PPCG, Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, str 26.);
- Temperatura:
  - Srednja godišnja 15,8°C
  - Najviša srednja mjesečna 25 °C
  - Najniža srednja mjesečna 8 °C
- Količina padavina: srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm;
- Insolacija: 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan;
- Intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova i skici lokacije.

## 2. POSTOJEĆE STANJE

Postojeće stanje utvrđeno je na osnovu priložene dokumentacije:

- Originala prepisa Lista nepokretnosti br. 1927 za K.O. Topla, br. 109-956-1-868/2014 izdatog 14.02.2014.godine od Uprave za nekretnine CG- PJ Herceg Novi, kojim se dokazuje da je Milašinović Olivera vlasnik na zemljištu kat. parcele 1136/2 K.O. Topla površine 111 m<sup>2</sup>, a vlasnik zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu- objekta br.1 spratnosti P (prizemlje-(25+20) m<sup>2</sup>) (bruto površina pod objektom 60 m<sup>2</sup>), na kojima nema tereta;
- Kopije plana za kat. parc. 1136/2 K.O. Topla od 12.3.2014.godine izdatog od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- Prema Građevinskoj dozvoli izdatoj od Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi investitoru Milašinović Draganu iz Herceg Novog, pod br. 04-Up/1-773/96 od 15.10. 1996.godine na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 1136/2 K.O. Topla odobrena je izgradnja poslovnog objekta spratnosti S+P, namjene- prizemlje (poslovni prostori) + suteran (pomoćni prostori), gabarita 24,30 x 7,70 m, ukupne korisne površine P= 123,64 m<sup>2</sup>. Projekat je izradio Kosić Mirko, reg.br. 6/96 od februara 1996.g.;
- Situacije terena za kat. parc. 1136/2 K.O. Topla koju je izradio „GEONIK“ d.o.o. Herceg Novi dana 03.3.2014.g.;
- Prema grafičkom prilogu: list 5- Plan fizičke strukture, (prema Detaljnom urbanističkom planu Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03)) na kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla se nalazi dio objekta spratnosti P;

### OBJEKAT BR.1 POSTOJEĆE STANJE:

- Namjena objekta br. 1:
  - Prizemlje- poslovanje;
- Površina pod objektom: 60 m<sup>2</sup> definisana listom nepokretnosti;

## 3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA

Prema grafičkim priložima: list 7- Namjena prostora i list 8- Generalno rješenje (prema Detaljnom urbanističkom planu Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03)) na kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla se planira dio objekta spratnosti P+Pk. Površina lokacije prema listu nepokretnosti iznosi 111 m<sup>2</sup>. Rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta, podrazumijeva rekonstrukciju postojećeg objekta u okviru postojećih gabarita na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1136/2 K.O. Topla - **do privođenja lokacije namjeni prema važećem planskom dokumentu.**

- spratnost objekta (po rekonstrukciji): **P** (prizemlje), tj. u postojećim vertikalnim gabaritima,
- maksimalna površina pod objektom: **60 m<sup>2</sup>**, tj. u postojećim horizontalnim gabaritima,
- maksimalna izgrađenost **BRGP: postojeća** (prema izvedenom stanju objekta),
- namjena objekta: **poslovanje, tj. postojeća namjena,**

- dozvoljena maksimalna apsolutna kota poda prizemlja objekta: **postojeća**,
- krov objekta: **postojeći**. Pokrivač postojeći,
- pristup predmetnom objektu je postojeći**,
- oblikovanje objekta i materijalizaciju izvršiti u skladu sa namjenom objekta,
- obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja. Likovnost objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

#### **Oblikovanje objekta i materijali obrade:**

- arhitektonski sklop objekta treba da odgovara podneblju za koje se gradi;
- uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata: kamen, drveni kapci i grilje, kanalica;

#### **4. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

- **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.
- ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od **2.00 m** (a max 3.00 m) uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- konačno uređeni i nivelisani teren oko objekta prilagoditi u najvećoj mjeri prirodnoj konfiguraciji terena;
- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

#### **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- Postojeće zelenilo na parceli maksimalno sačuvati;
- sastavni dio projektne dokumentacije je i **uređenje terena na predmetnoj lokaciji**;

#### **5. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

##### **Zaštita prirodnih vrijednosti, ambijenta i kulturnog nasljeđa:**

- zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora;
- zaštita podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, odnošenje smeća i dr.)

##### **Ostale mjere zaštite:**

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara (Elaborat+2cd);
- **Uz zahtjev za građevinsku dozvolu dostaviti Reviziju projekta sa aspekta zaštite na radu;**

#### **6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

*Na sajtu Opštine Herceg Novi (odjeljak Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju) se nalaze Projektantski uslovi EKIP i EPCG.*

#### **7. OSTALI USLOVI**

1. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 38/13, 39/13, 33/14) u skladu sa čl. 79. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (IDEJNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama ili u skladu sa čl. 80. ovog Zakona obezbijedi tehničku dokumentaciju (GLAVNI PROJEKAT) po svim

potrebnim projektnim fazama u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. List CG br. 23/14").

**Tehnička dokumentacija** podliježe reviziji u skladu sa članom 86 navedenog Zakona i u skladu sa ostalom zakonskom regulativom koja se odnosi na ovu vrstu tehničke dokumentacije (Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. List CG br. 23/14")).

2. Deset primjerka ovjerene tehničke dokumentacije od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu uz Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, Izvještaj o izvršenoj reviziji.

**Sastavni dio ovih uslova su sledeći prilozi:**

- 1) *Kopija kopije plana za kat. parc. 1136/2 K.O. Topla R-1:1000;*
- 2) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 5- Postojeće stanje-Fizičke strukture, R-1:1000;*
- 3) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 7- Namjena prostora, R-1:1000;*
- 4) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 8- Generalno rješenje, R-1:1000;*
- 5) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 10- Parcelacija, preparcelacija, regulacija i nivelacija, R-1:1000;*
- 6) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 11- Saobraćaj- Plan regulacije, R-1:1000;*
- 7) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 11a- Saobraćaj- Plan nivelacije, R-1:1000;*
- 8) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 14- Elektro mreža, R-1:1000;*
- 9) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 15- TT mreža, R-1:1000;*
- 10) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 17- Hidrosistemi- Vodovod, Fekalna kanalizacija, R-1:1000;*
- 11) *Izvod iz DUP-a Topla („Sl. list CG op. propisi“ broj 27/03), List 18- Hidrosistemi- Kišna kanalizacija, R-1:1000;*
- 12) *Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova sa skicom JP „Vodovod i kanalizacija“ iz Herceg Novog br. 02-702/15 od 18.3.2015. god.;*

SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl. inž. građ.



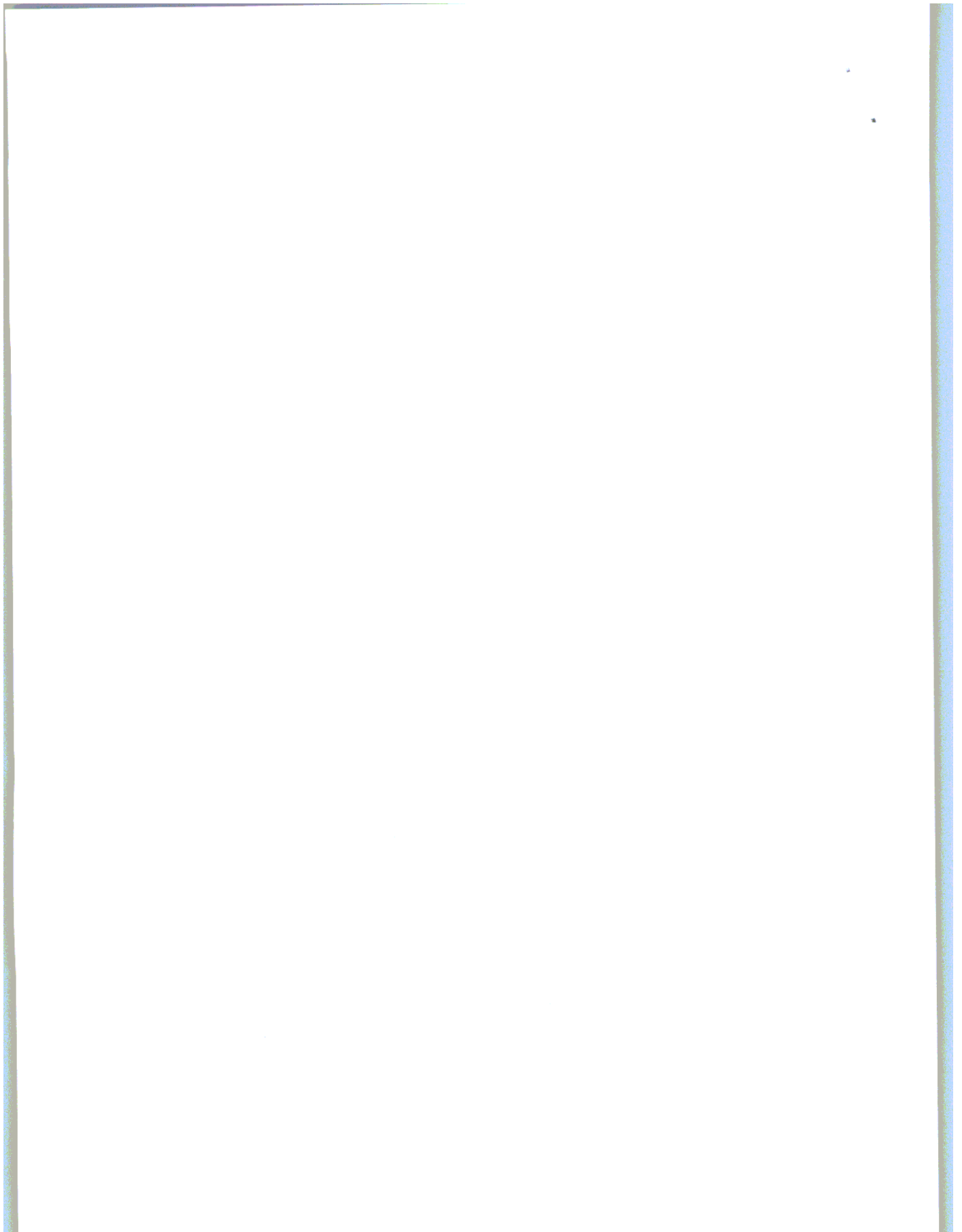
POTPRESJEDNIK OPŠTINE,

*Dragan Janković*  
Dragan Janković

DOSTAVITI:

- Mračević Milanu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi
- Inspekcijama





Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 5: Postojeće stanje- fizičke strukture,

R- 1: 1 000

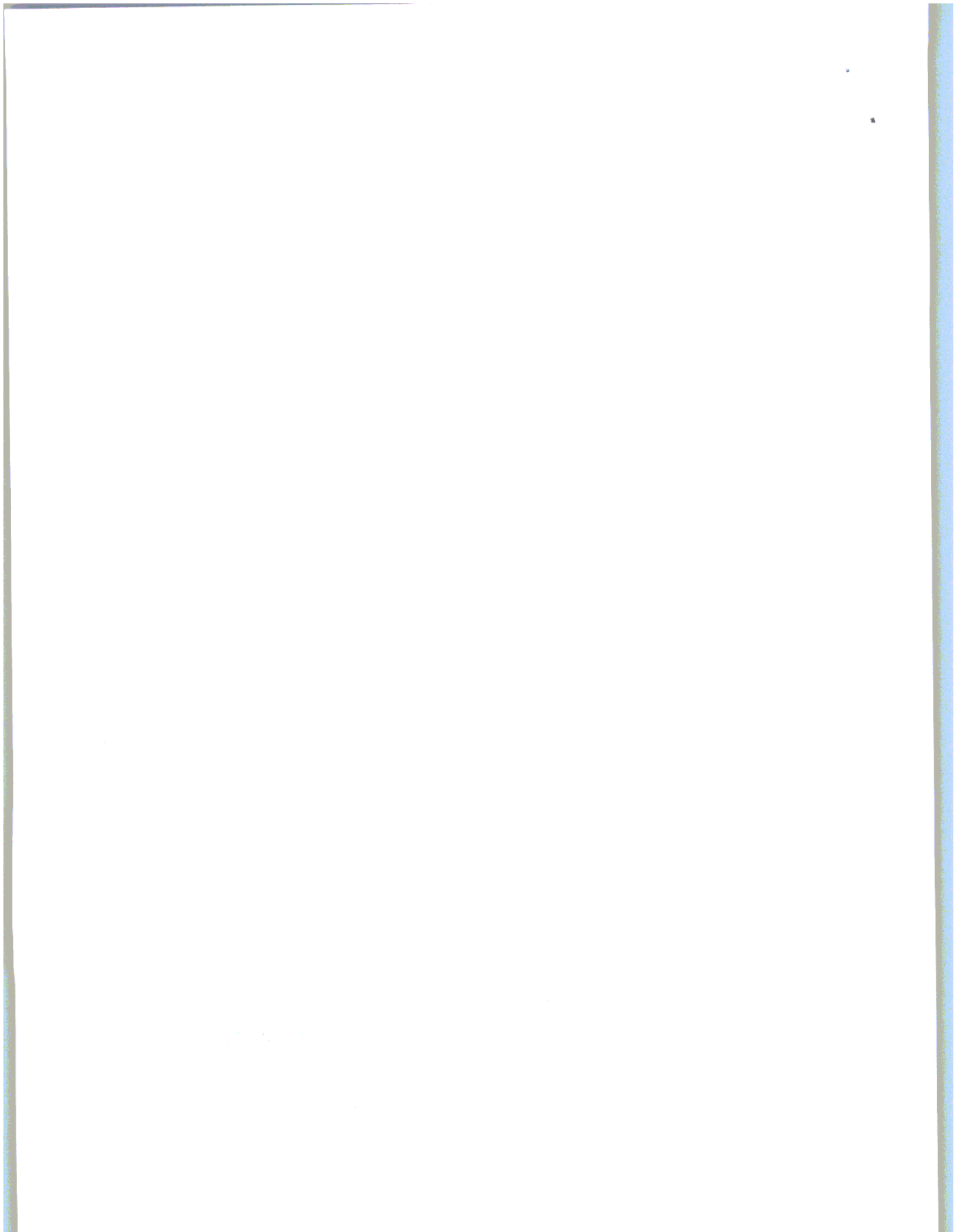


Herceg-Novi,



*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla





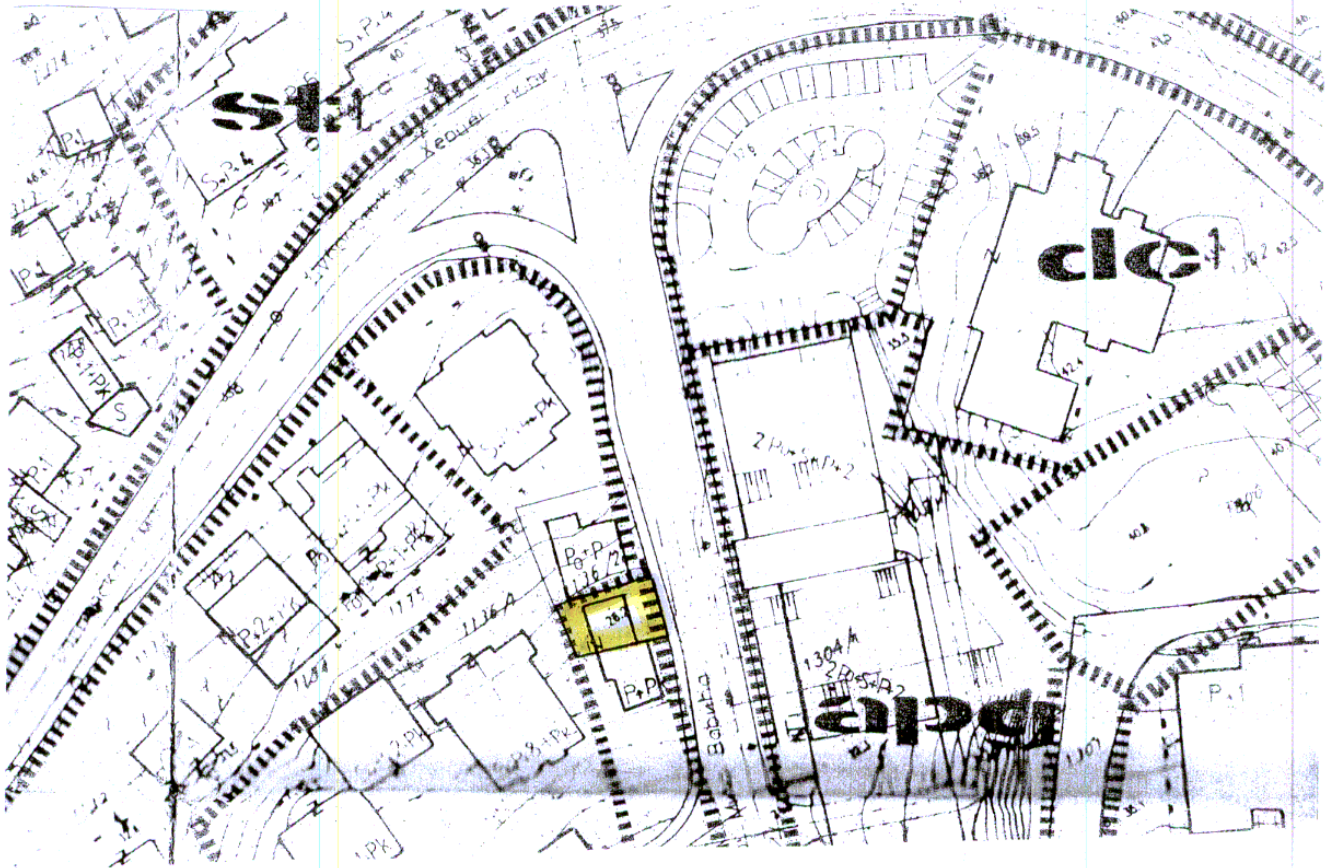
Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 7: Namjena prostora,

R- 1: 1 000

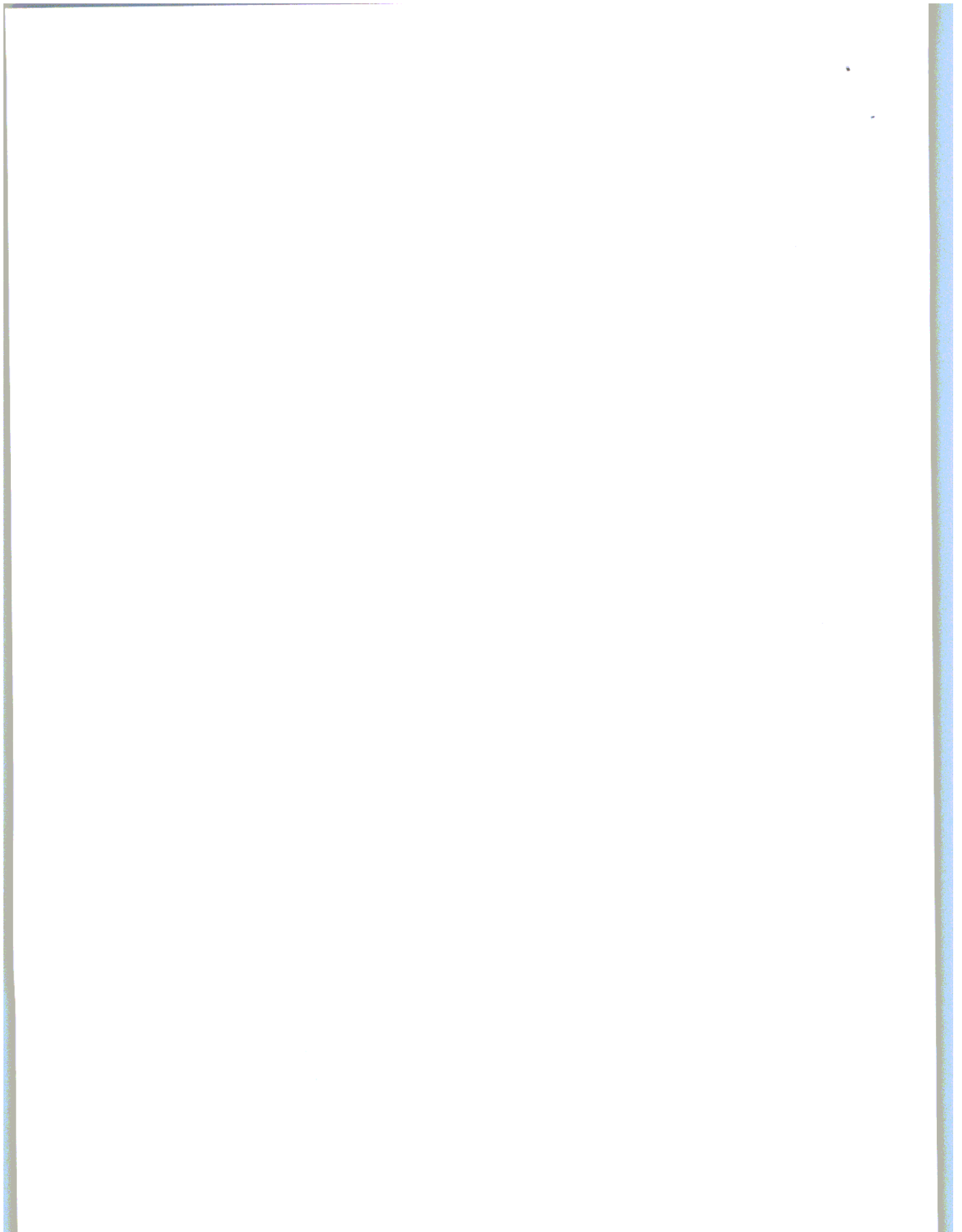


Herceg-Novi,



SAMOSTALNI SAVJETNIK,  
*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla



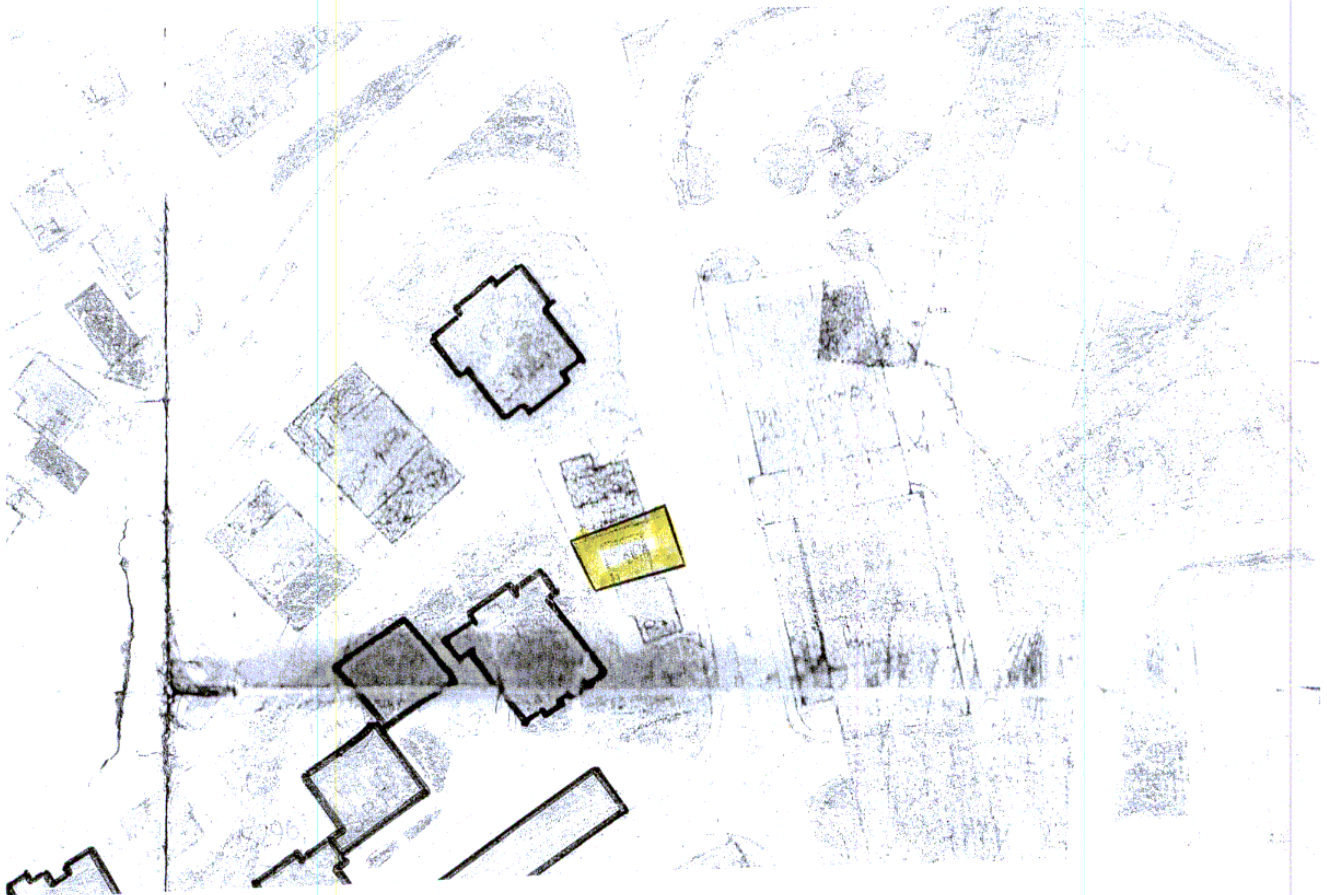
Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 8: Generalno rješenje,

R- 1: 1 000



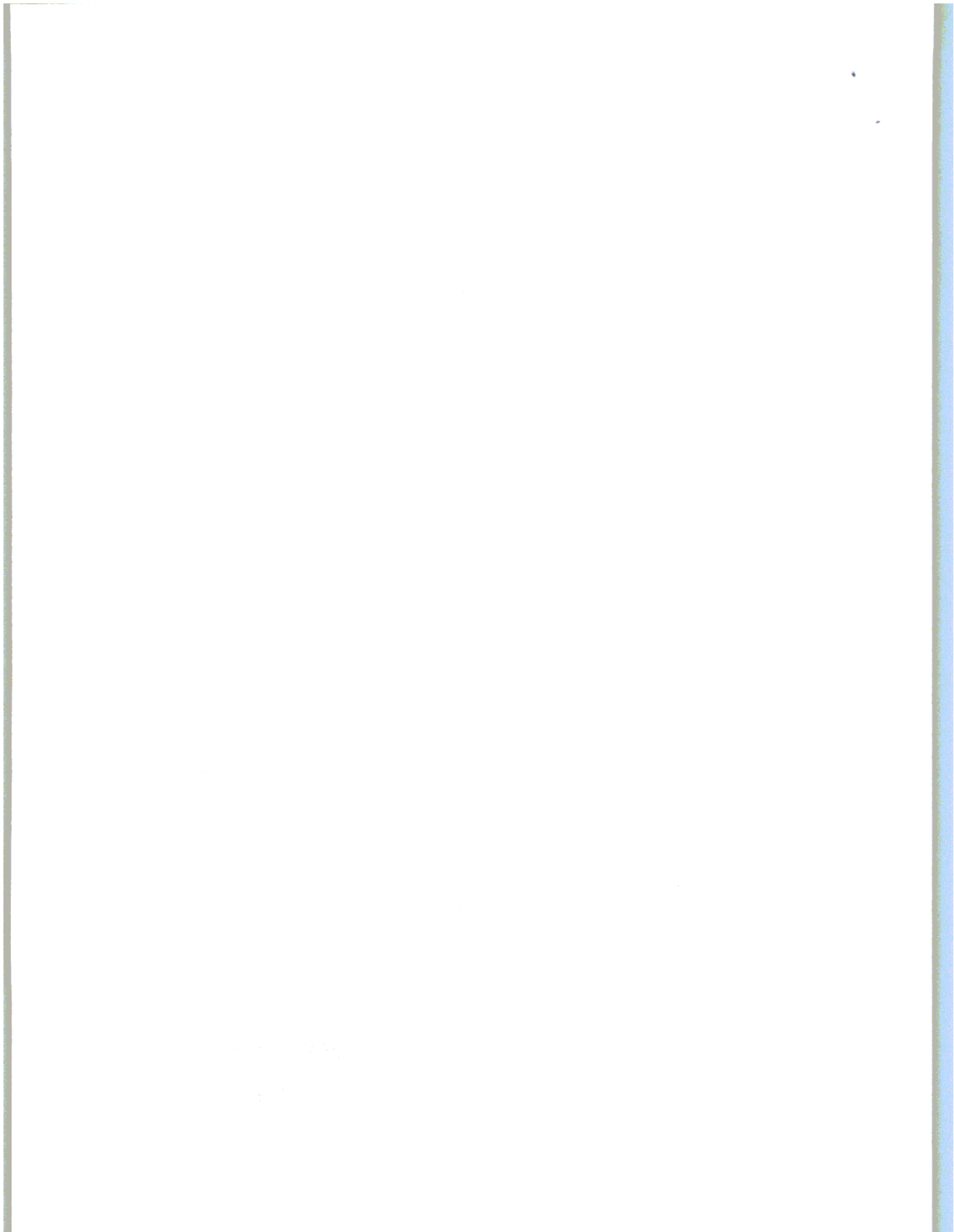
Herceg-Novi,

SAMOSTALNI SAVJETNIK,

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.građ.



kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla



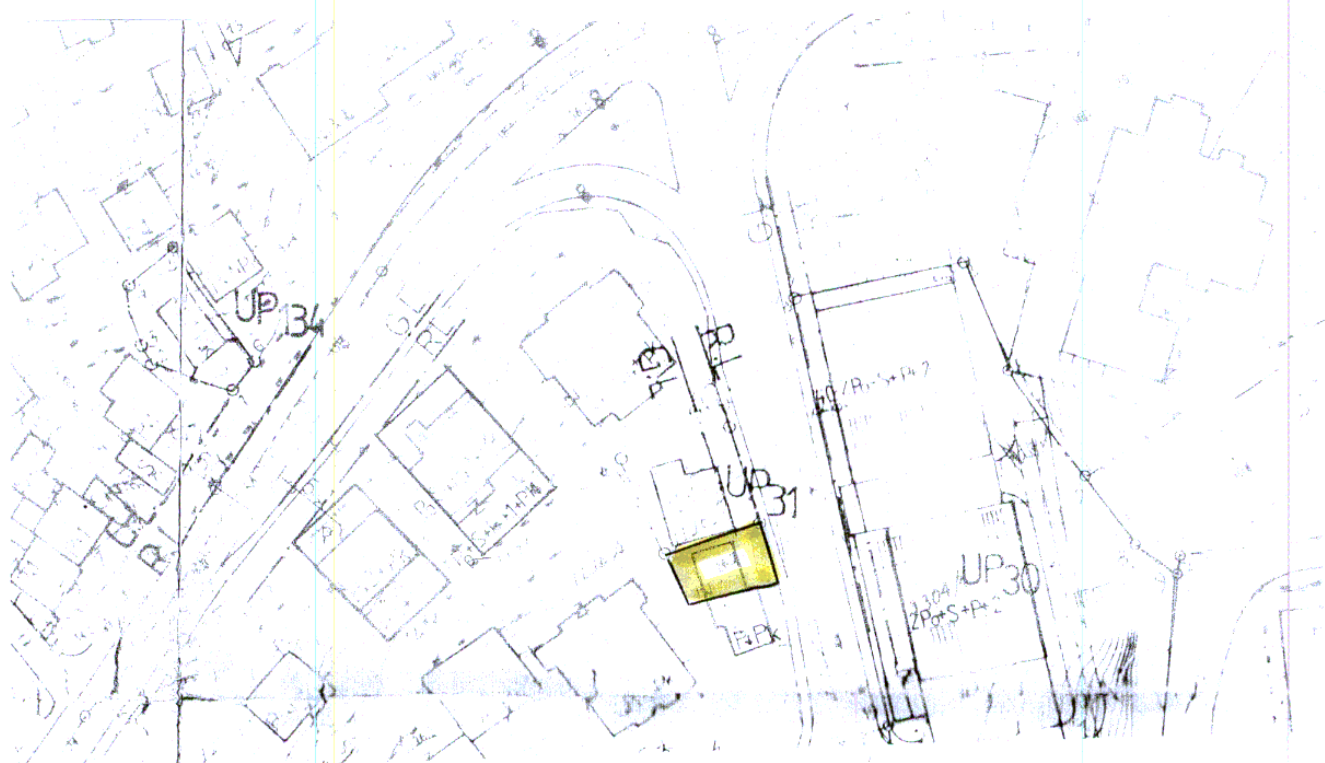
Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 10: Parcelacija, preparcelacija, regulacija i nivelacija,

R- 1: 1 000



Herceg-Novi,



SAMOSTALNI SAVJETNIK,  
*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

■ kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla





1000  
1000  
1000







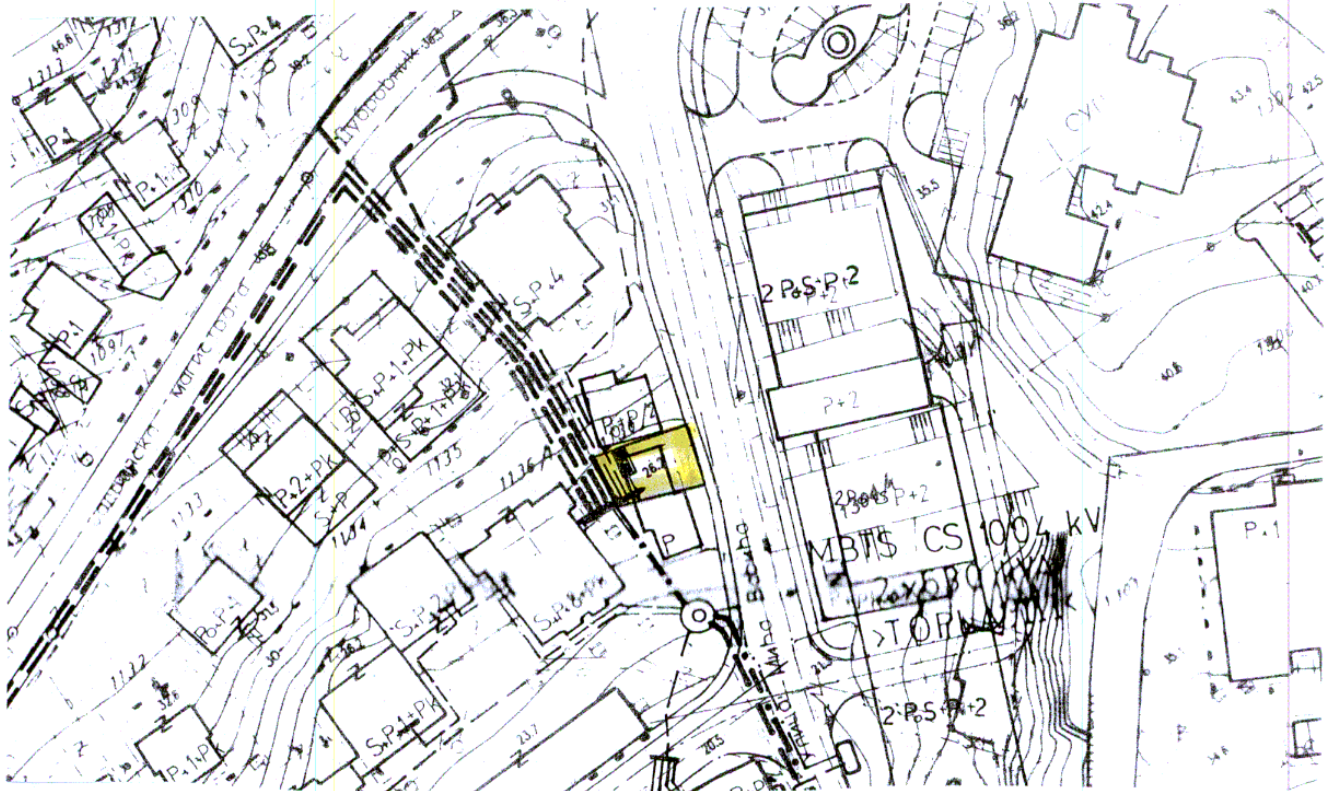
Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 14: Elektro mreža,

R- 1: 1 000



Herceg-Novi,

kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla

	ATC HERCEG NOVI
	TT MREŽA postojeća
	TT MREŽA planirana TK 59 GM
	TT ŠAHT postojeći
	TT ŠAHT planirani
	TT STUBIĆ postojeći
	TT STUBIĆ planirani



SAMOSTALNI SAVJETNIK,

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.građ.

1000

Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla

(„Sl. List CG“ br. 27/03),








Prilog 15: TT mreža,

R- 1: 1 000



Herceg-Novi,

kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla

-  TS 10/04 kv postojeća
-  TS 10/04 kv planirana
-  KABAL 10kV postojeći
-  KABAL 10kV planirani
-  KABAL 04 kv postojeći
-  KABAL 04 kv planirani
-  SLOBODNOSTOJEĆI DO postojeći



SAMOSTALNI SAVJETNIK,  
Biljana Bulatović dipl.inž.građ.

10/10/10

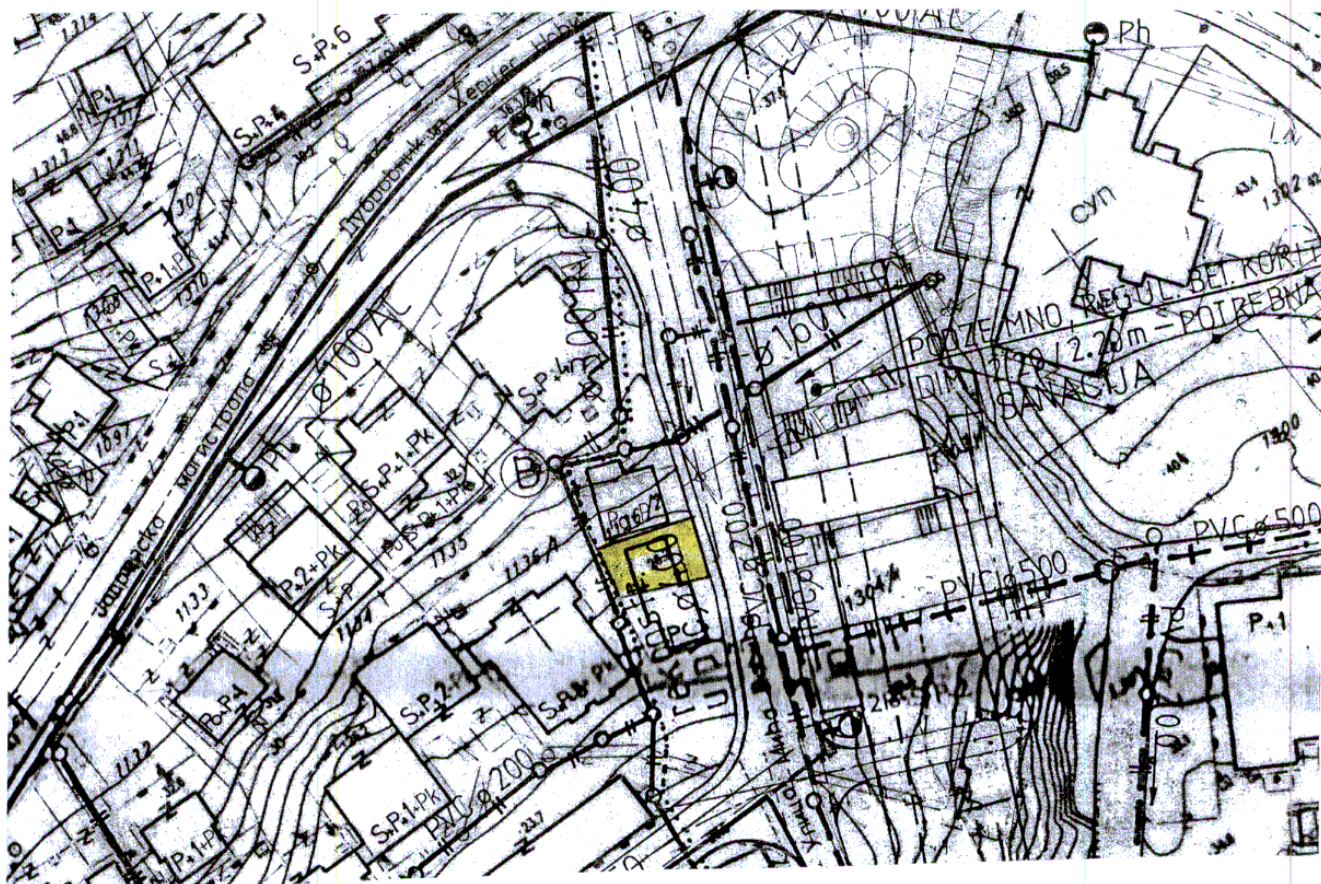
Broj: 02-3-350-1108/2013

Prilog: Izvod iz DUP-a Topla







(„Sl. List CG“ br. 27/03),

Prilog 17: Hidrosistemi- Vodovod, fekalna kanalizacija,

R- 1: 1 000



### legenda:

-  GRANICA ZAHVATA
-  vodovod - postojeće stanje
-  vodovod - planirano stanje
-  požarni hidrant
-  fekalna kanalizacija postojeće stanje
-  fekalna kanalizacija

Herceg-Novi,

kat. parceli br. 1136/2 K.O. Topla



SAMOSTALNI SAVJETNIK,

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

