

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG-NOVI**

Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti  
i zaštitu životne sredine

Broj: **02-3-350-1251/2014**

Herceg Novi, 25.02.2015.godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Baltić Gorana iz Herceg Novog, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju smislu bočne dogradnje terase, na katastarskoj parceli broj 2631/1 K.O. Topla u zahvatu važećeg planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan Topla III („Sl.list CG” o.p. br. 31/11), na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list RCG”, broj 51/08, 40/10, 34/011, 35/13, 39/13), te uvida u važeću plansku dokumentaciju, izdaje

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju terase objekta kolektivne stambene zgrade u postojećem gabaritu u cilju redovne upotrebe stambenog prostora broj 8 Prvog sprata sa južne strane fasade objekta, na urbanističkoj parceli UP 110 koju čini dio katastarske parcele broj 2631/1 K.O. Topla - Herceg Novi.**

Prema važećem planskom dokumentu - **Detaljni urbanistički plan Topla III („Sl.list CG” o.p. br. 31/11)**, urbanistička parcela UP 110 koju čini dio katasatarske parcele br. 2631/1 K.O. Topla - Herceg Novi, se nalazi u zoni **oznake SV – površine za stanovanje velike gustine**, podzona B3 sa postojećim objektom kolektivne stambene zgrade spratnosti P+8+Pk, gdje se tekstualnim dijelom istog plana za postojeće objekte kolektivnog stanovanja, može odobriti rekonstrukcija u postojećem gabaritu u cilju redovne upotrebe objekta.

**1. POSTOJEĆE STANJE**

Uvidom u podnesene spise predmeta i važeću plansku dokumentaciju ovog Sekretarijata, utvrđene su sledeće činjenice:

- predmetna katastarska parcela br. **2631/1 KO Topla**, u svemu prema Prepisu lista nepokretnosti **LN 426**, izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - područna jedinica Herceg Novi, dana 10.07.2014.godine pod brojem: 109-956-1-5171/2014.g. ima upisanu površinu od: **3296m<sup>2</sup>**, sa postojećim objektom kolektivne stambene zgrade spratnosti **P+9**, površine horizontalnog gabarita **P = 439m<sup>2</sup>**
- Investitor je dostavio Odobrenje za građenje kojim se Odobrava izgradnja objekta kolektivne stambene zgrade, izdato od strane Komiteta za urbanizam i stambeno - komunalne poslove, zavedeno pod br.: 42-Up/1-151/88 od 31.marta 1988.g.

- Dostavljeno je i Dopunsko Odobrenje za građenje kojim se Odobrava dogradnja sprata i potkrovlja kolektivne stambene zgrade, izdato od strane Komiteta za urbanizam i stambeno - komunalne poslove, zavedeno pod br.: 42-Up/1-314/89 od 09.06.1989.g.
- investitor je dostavio Odluku o imenovanju upravnika zgrade kao i Odluku Skupštine stanara kojom se odobrava rekonstrukcija predmetne terase
- Isto tako, dostavljena je Saglasnost svih stanara kolektivne stambene zgrade za traženu rekonstrukciju predmetne terase, notarski ovjerena dana 10.07.2014. pod br. OVP. br. 1570/2014
- Od strane Investitora dostavljena je na uvid tehnička dokumentaciju – Glavni projekat objekta Stambeno naselje Topla II-T2-D, čiji je investitor GRO Prvoborac - Herceg Novi, na kojij je data urbanistička saglasnost od 29. Marta 1988.g. zavedena pod brojem: 04-Up/1-1226/87.
- Izlaskom na lice mjesta od strane ovog Sekretrarijata, utvrđeno je da je postojeća predmetna terasa objekta kolektivne stambene zgrade na katastarskoj parceli br. 2631/1 K.O. Topla sa pozicijom na južnoj fasadi u vertikalnom gabaritu Prizemlja i Prvog sprata stambenih jedinica broj 5 i broj 8, orijentacionih dimenzija horizontalnog gabarita: 3.30m x 2.50m, čija je izgradnja u toku.
- Prema svemu naprijed navedenom utvrđeno je sledeće:
  - **postojeća spratnost** objekta kolektivne stambene zgrade: **P+8+Pk** (prizemlje+osam spratova+potkrovlje)
  - **postojeća površina** pod objektom kolektivne stambene zgrade - bruto površina osnove objekta: **439m<sup>2</sup>**
  - **postojeća izgrađenost** objekta kolektivne stambene zgrade: **1556m<sup>2</sup>**, u svemu prema LN 426

#### 1.1 USLOVI ZA OBJEKAT

**Rekonstrukcija terase objekta kolektivne stambene zgrade u postojećem gabaritu na urbanističkoj parceli UP 110 koju čini dio katastarske parcele broj 2631/1 K.O. Topla - Herceg Novi, podrazumijeva rekonstrukciju postojeće terase u cilju redovne upotrebe objekta, formiranjem jedinstvene građevinske cjeline u nivou Prvog sprata stambenog prostora jednoiposobnog stana oznake broj 8, sa južne strane fasade objekta.**

- lokacija je urbanistička parcela formirana za postojeći objekat UP 110 koju čini dio katastarske parcele br. 2631/1 K.O. Topla: od 1756m<sup>2</sup>, shodno grafičkom prilogu plana Parcelacija, nivelacija i regulacija
- postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje
- važeći planski dokument Detaljni urbanistički plan Topla III („Sl.list CG” o.p. br. 31/11) predstavlja osnov za izdavanje građevinske dozvole

**za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu, shodno poglavlju V Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta**

- na postpoječim objektima kolektivnog stanovanja može se odobriti rekonstrukcija u postojećem gabaritu u cilju redovne upotrebe objekta, shodno tački 7. Posebni uslovi i kapaciteti po planskim jedinicama, podzona B3

- u površinu pod objektom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnih terasa, stepeništa, rampi, staza i dr., shodno tački 6. UT uslovi i smjernice za izgradnju objekata

- maksimalna površina pod objektom kolektivne stambene zgrade - po rekonstrukciji : **439m<sup>2</sup>**, tj. u postojećem horizontalnom gabaritu

- okvirne dimenzije horizontalnog gabarita terase - po rekonstrukciji: u postojećem horizontalnom gabaritu, okvirnih dimenzija **3.30m x 2.50m**

- pozicija predmetne terase - po rekonstrukciji: **postojeća, odnosno u nivou Prvog sprata stambenog prostora jednoiposobnog stana oznake broj 8 sa južne strane fasade objekta**

- namjena prostora terase (po rekonstrukciji): **stanovanje, tj. u postojećoj stambenoj namjeni objekta kolektivne stambene zgrade**

- maksimalna apsolutna kota poda terase (po rekonstrukciji): **postojeća, tj. prema izvedenom stanju**

***Materijali obrade:***

- **preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja**
- ograda terase: **malterisana i ofarbana svijetlom pastelnom bojom u svemu prema postojećem stanju objekta**
- završna obrada poda terase: **podne keramičke pločice ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za iste**
- oluci: **vertikalni oluci od lima**

***2 Zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa:***

- zaštita ambijenta i kulturnog nasleđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interoretacijom principa tradicionalne arhitekture
- kod primjene materijala u završnoj obradi voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan slanitet vazduha

***3. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:***

- **sama gradnja treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima**

**4. Izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije.**

5. Oblikovanje prtostora i materijalizaciju izvršiti u skladu sa namjenom objekta.
6. U pogledu materijalizacije preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekta, npr. fasada, ograda i sl., uz preporuku korišćenja prirodnih materijala
7. Obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja. Likovnost objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.
8. Planiranu rekonstrukciju terase predvidjeti na način da se ne naruši kvalitet postojećeg objekta u pogledu insolacije i vizura.
9. Predmetnu rekonstrukciju terase projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.
10. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
11. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.
12. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara**, shodno propisima za ovu vrstu objekata.
13. Projektno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), i važećim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, projektnim zadatkom investitora, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i kotišćenje ove vrste objekata.
14. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13), obezbijedi **deset** primjerka ovjerene i revidovane tehničke dokumentacije (IDEJNI ILI GLAVNI PROJEKAT) po svim potrebnim projektnim fazama, od kojih **sedam** primjerak u digitalnoj formi.

SAVJETNIK STARJEŠINE

*Milanka Curović*  
Arh. Milanka Curović, dipl.inž

POTPREDSEJENIK OPŠTINE

*Dragan Janković*  
Dragan Janković



DOSTAVITI:

- Imenovanom,  
**Baltić Goran,**  
**Nikole Ljubibratića, 66A**  
**Herceg Novi**
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi

Situacija dijela kat. parc. 2631/1  
K.O. Topla  
R=1:250

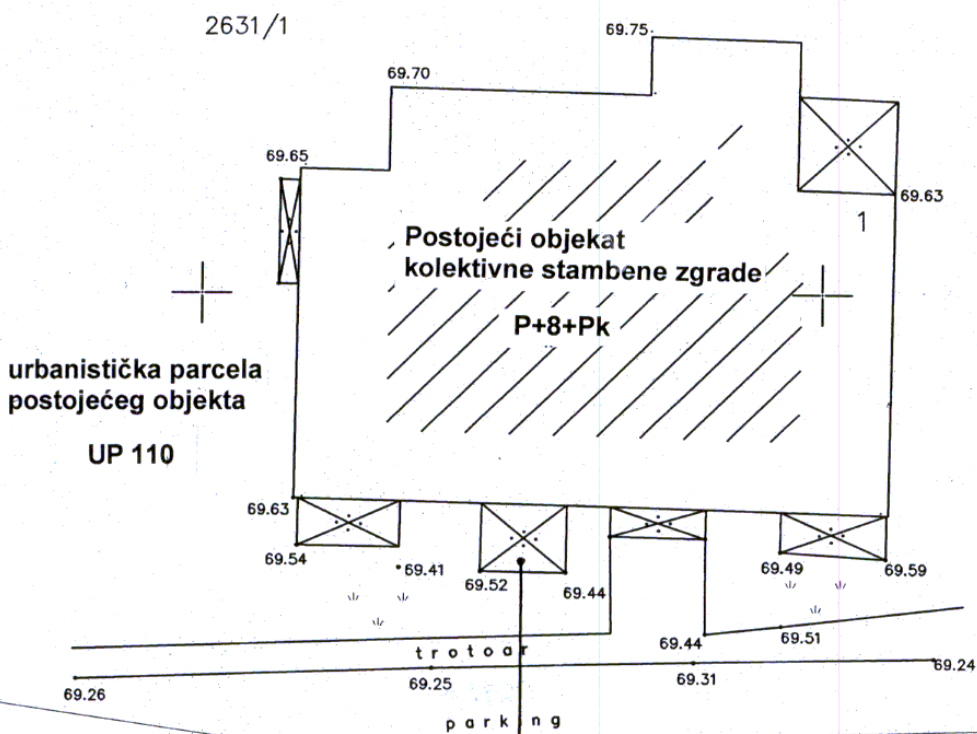
2624

2631/14

### SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-1251/2014 od 25.02.2015.godine

Na snovu: - Detaljni urbanistički plan Topla III („Sl.list CG” o.p. br. 31/11),  
Urbanistička parcela UP 110 koju čini dio katastarske parcele broj 2631/1  
K.O. Topla - Herceg Novi.

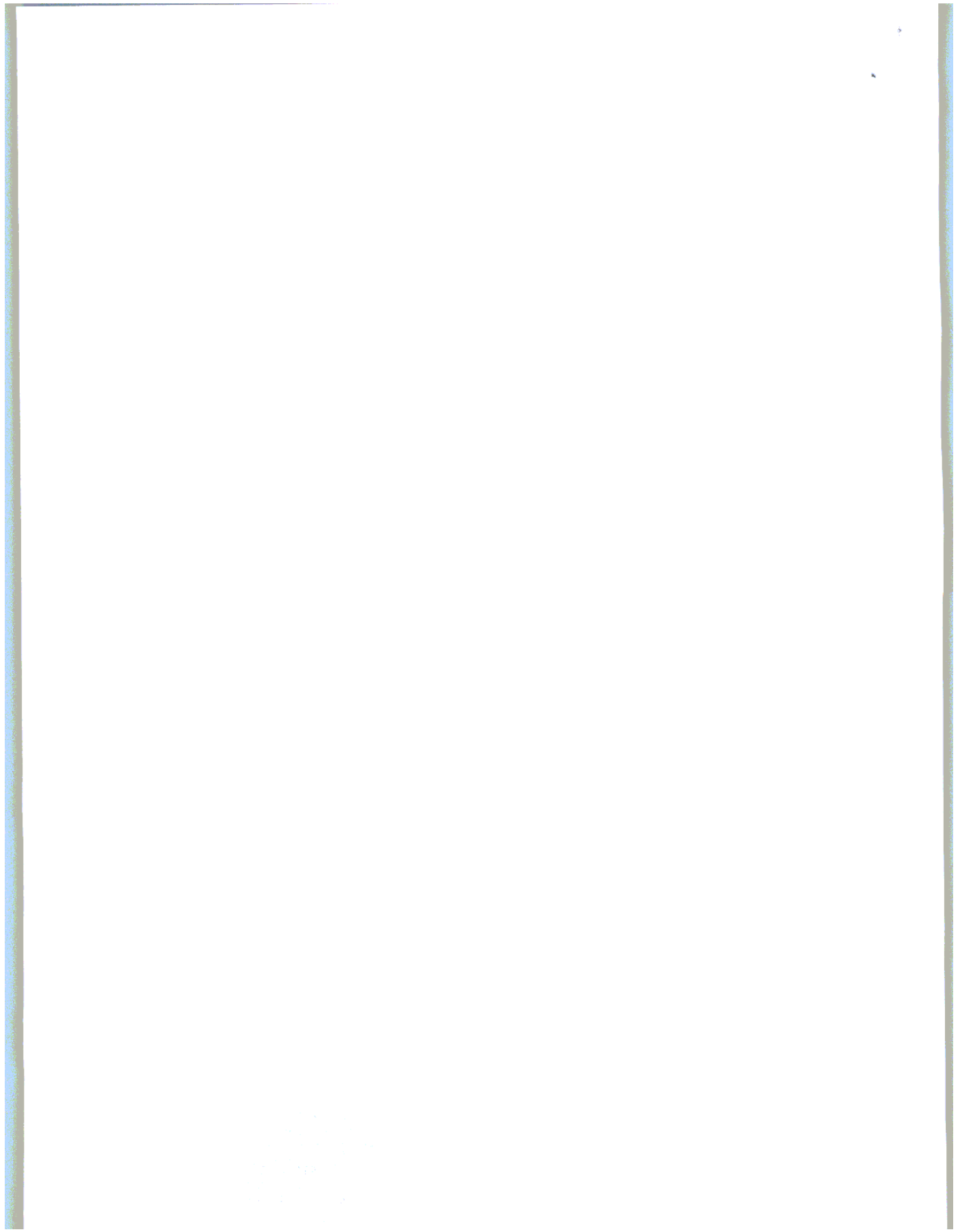


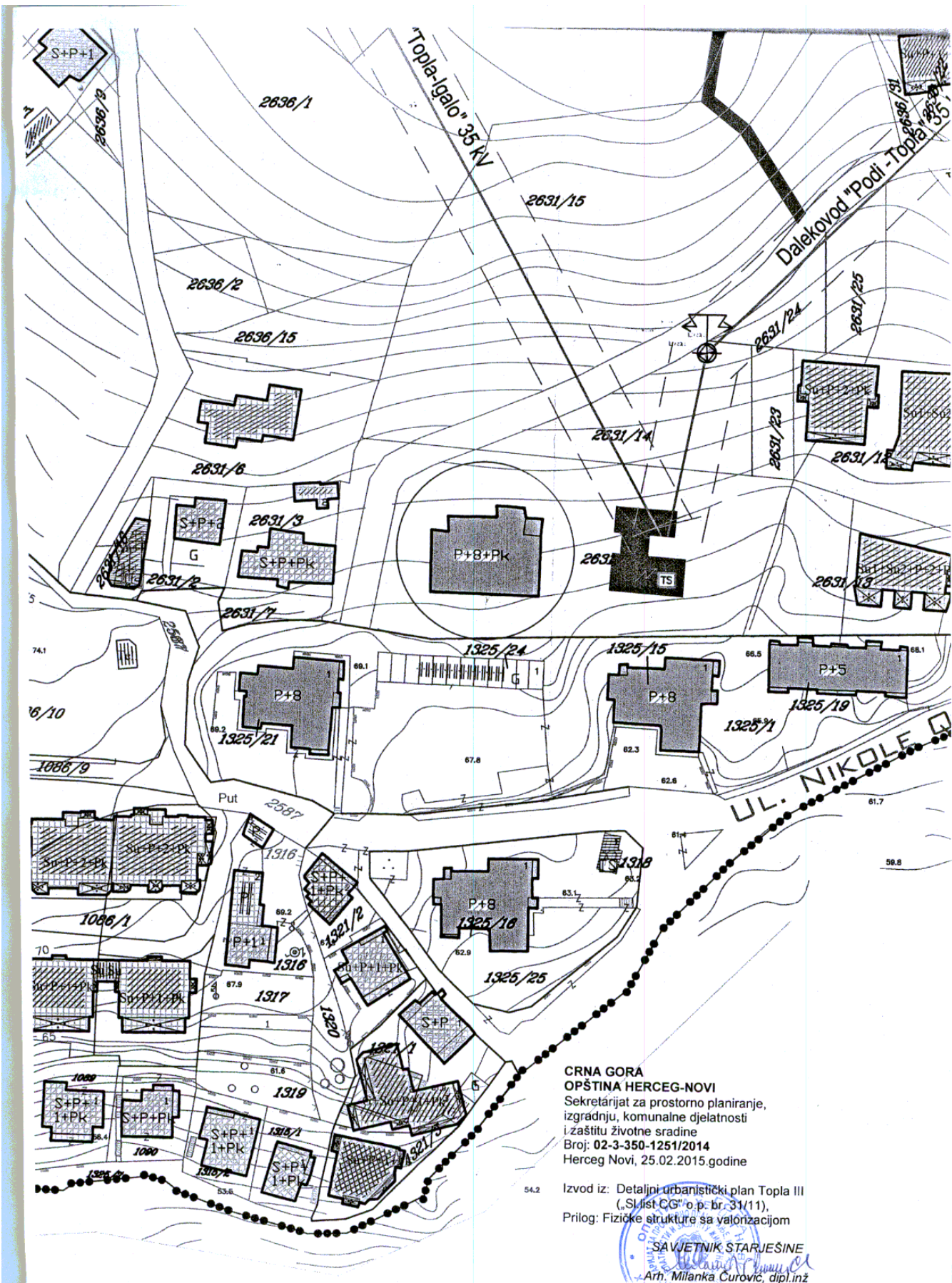
Rekonstrukcija terase  
u postojećem gabaritu  
orijentacione dimenzije  
3.30mx2.50m



Herceg Novi, 19.02.2015

"GEOMAP" d.o.o.  
*[Handwritten signature]*





CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG-NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje,  
 izgradnju, komunalne djelatnosti  
 i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-1251/2014  
 Herceg Novi, 25.02.2015.godine

54.2 Izvod iz: Detaljni urbanistički plan Topla III  
 („Sl. list CG“ o.p. br. 31/11),  
 Prilog: Fizičke strukture sa valonizacijom

SAVJETNIK STARJEŠINE  
 Arh. Milanka Curovic, dipl.inž

1. The first part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

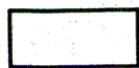


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN TOPLA III

## LEGENDA:



objekat u izgradnji



postojeći objekti

P+1

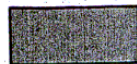
spratnost objekata



individualno stanovanje



individualno stanovanje sa djelatnostima



kolektivno stanovanje



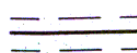
ugostiteljski objekti



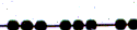
objekti komunalne infrastrukture,  
trafostanica TS, rezervoar za vodu—RZ



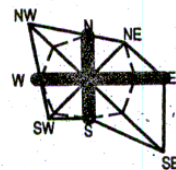
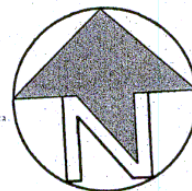
površinske vode



dalekovod 35kW



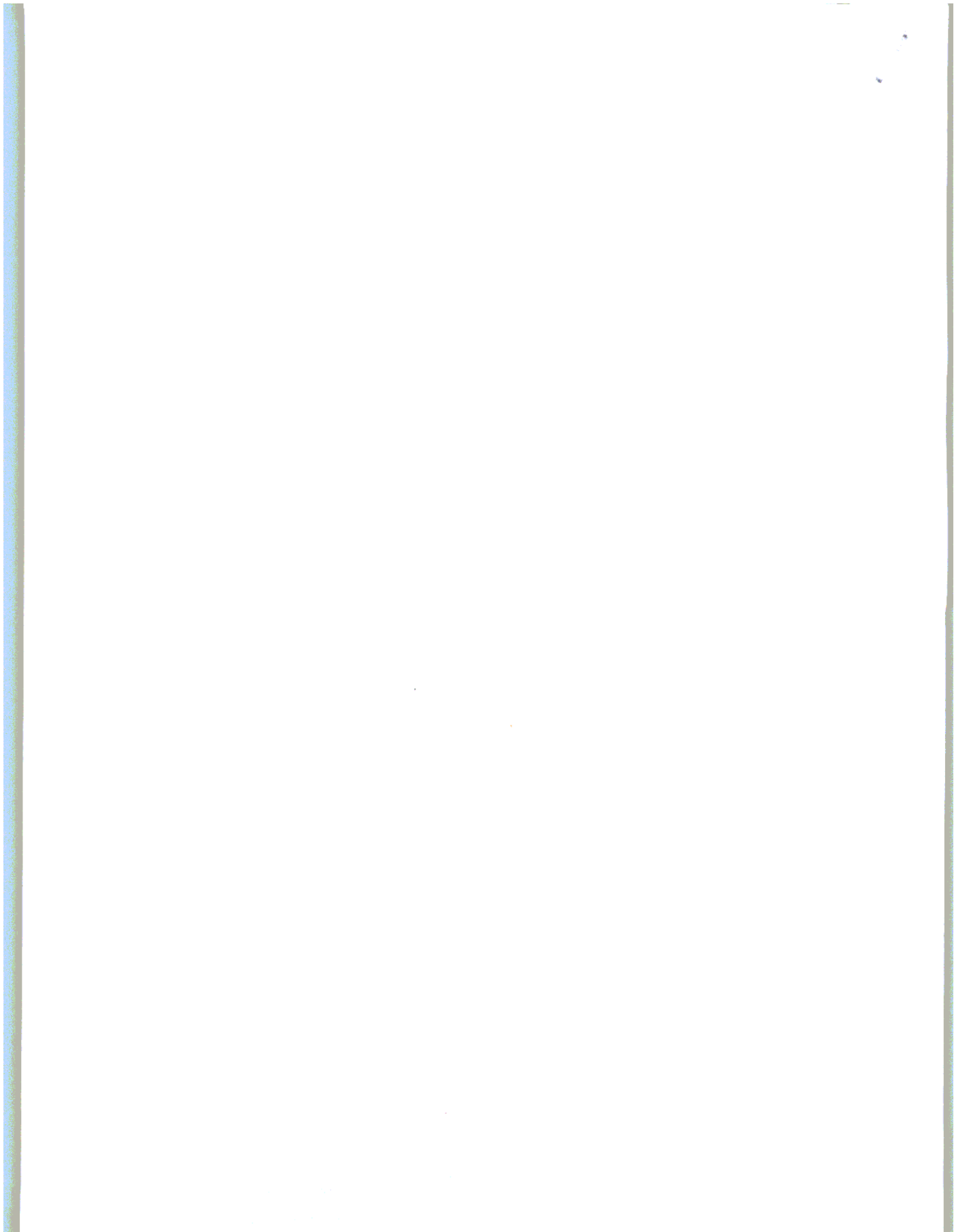
granica DUP—a

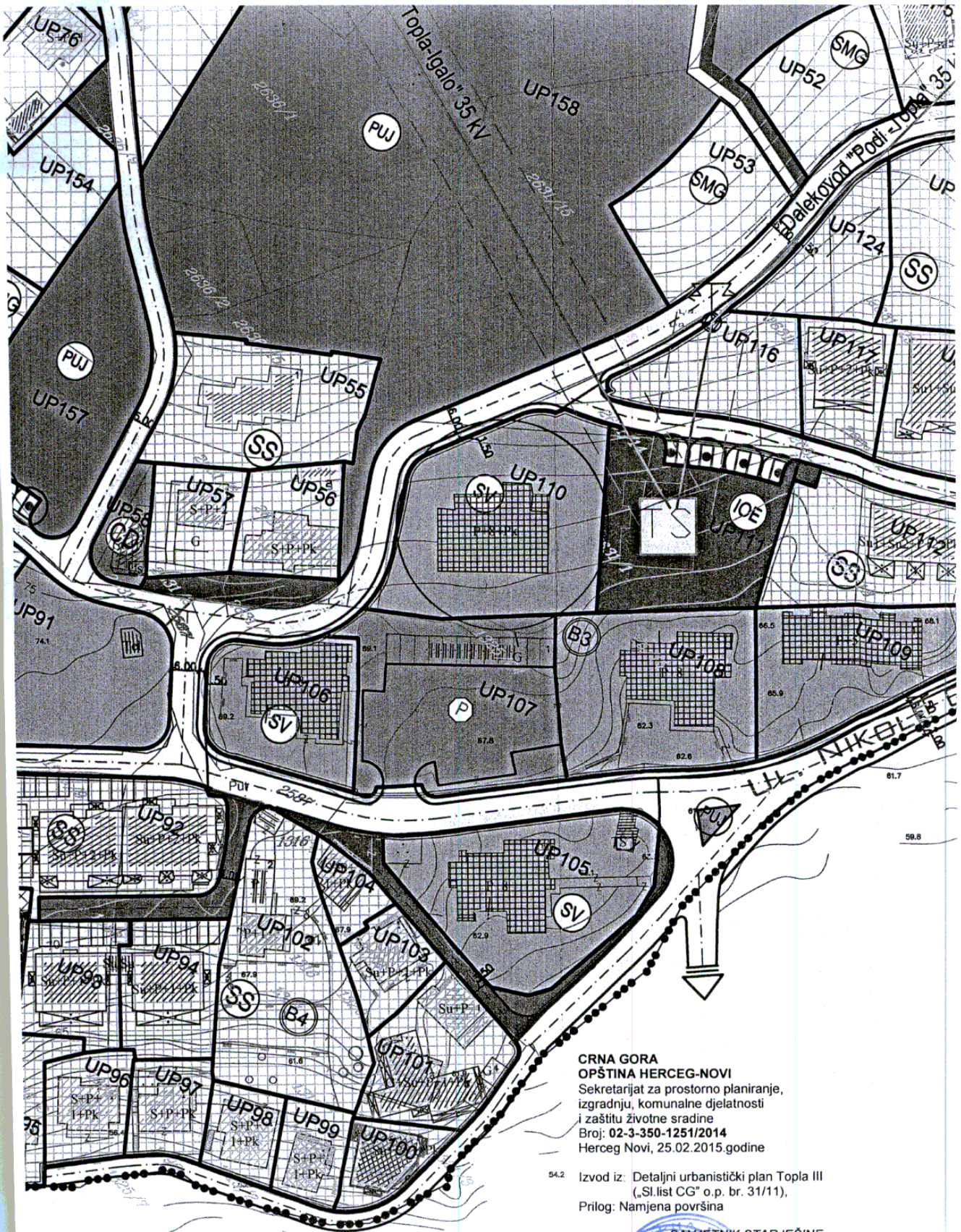


CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1251/2014  
Herceg Novi, 25.02.2015.godine

Izvod iz: Detaljni urbanistički plan Topla III  
(Sl.list CG\* o.p. br. 31/11),  
Prilog: Fizičke strukture sa valorizacijom

SAVJETNIK STARJEŠINE  
Arh. Milanka Curović, dipl.inž

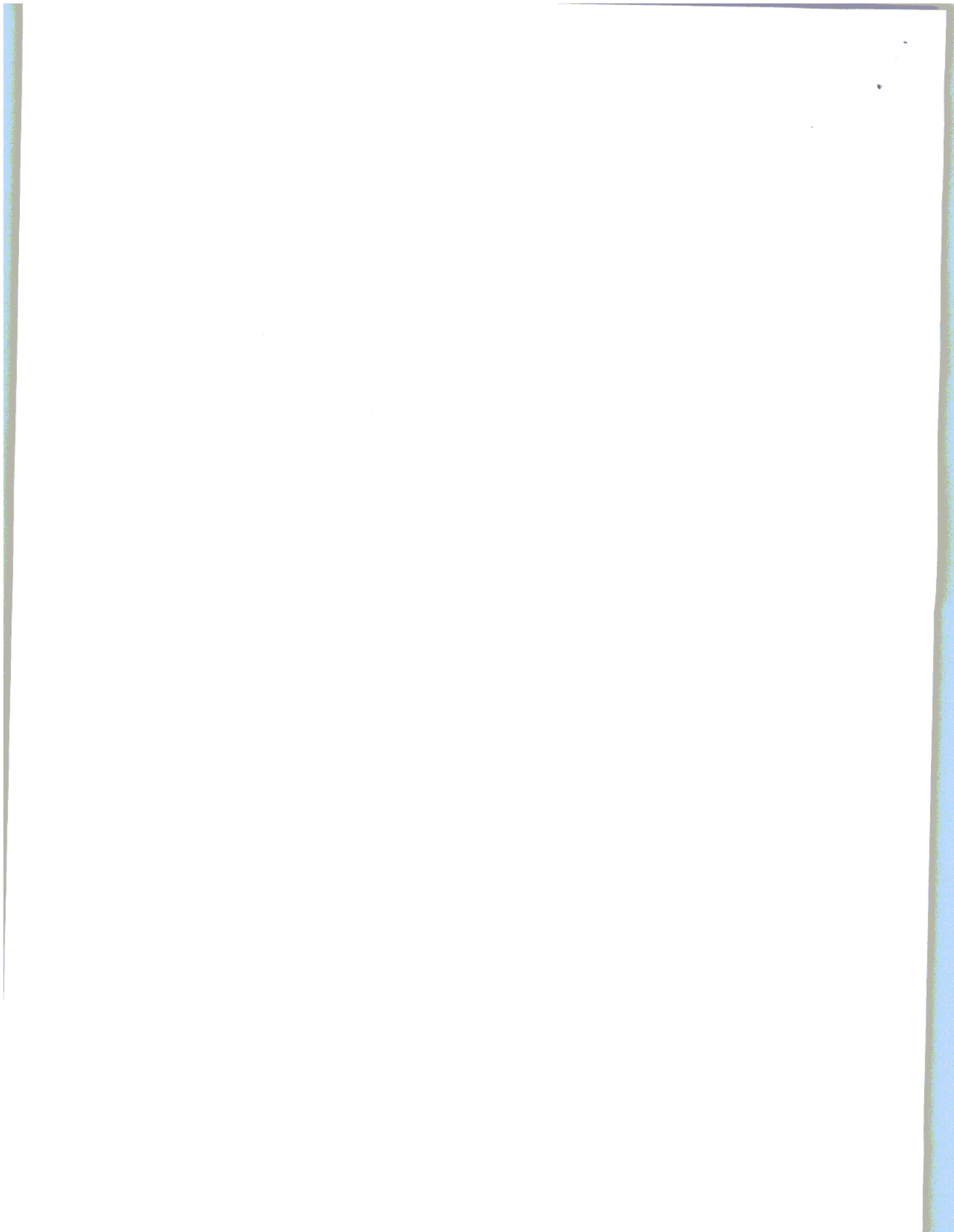




CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG-NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje,  
 izgradnju, komunalne djelatnosti  
 i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-1251/2014  
 Herceg Novi, 25.02.2015.godine

54.2 Izvod iz: Detaljni urbanistički plan Topla III  
 („Sl.list CG“ o.p. br. 31/11),  
 Prilog: Namjena površina

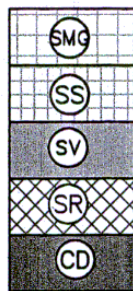
SAVJETNIK STARJEŠINE  
 Arh. Milanka Čurović, dipl.inž



CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje,  
izgradnju, komunalne djelatnosti  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-1251/2014  
Herceg Novi, 25.02.2015.godine

Izvod iz: Detaljni urbanistički plan Topla III  
(„Sl.list CG“ o.p. br. 31/11),  
Prilog: Namjena površina

## LEGENDA:



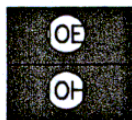
površine za stanovanje male gustine

površine za stanovanje srednje gustine

površine za stanovanje velike gustine

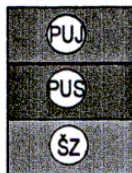
površine za sport i rekreaciju

površine za centralne djelatnosti  
(trgovina, poslovanje, usluge...)



objekti elektroenergetske infrastrukture

objekti hidrotehničke infrastrukture



površine za pejzažno uređenje javne namjene

površine za pejzažno uređenje specijalne namjene

zaštitne šume

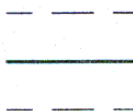


javni parking i garaže

kolsko-pješačke površine



površinske vode



postojeći dalekovod 35kV  
sa zaštitnom zonom

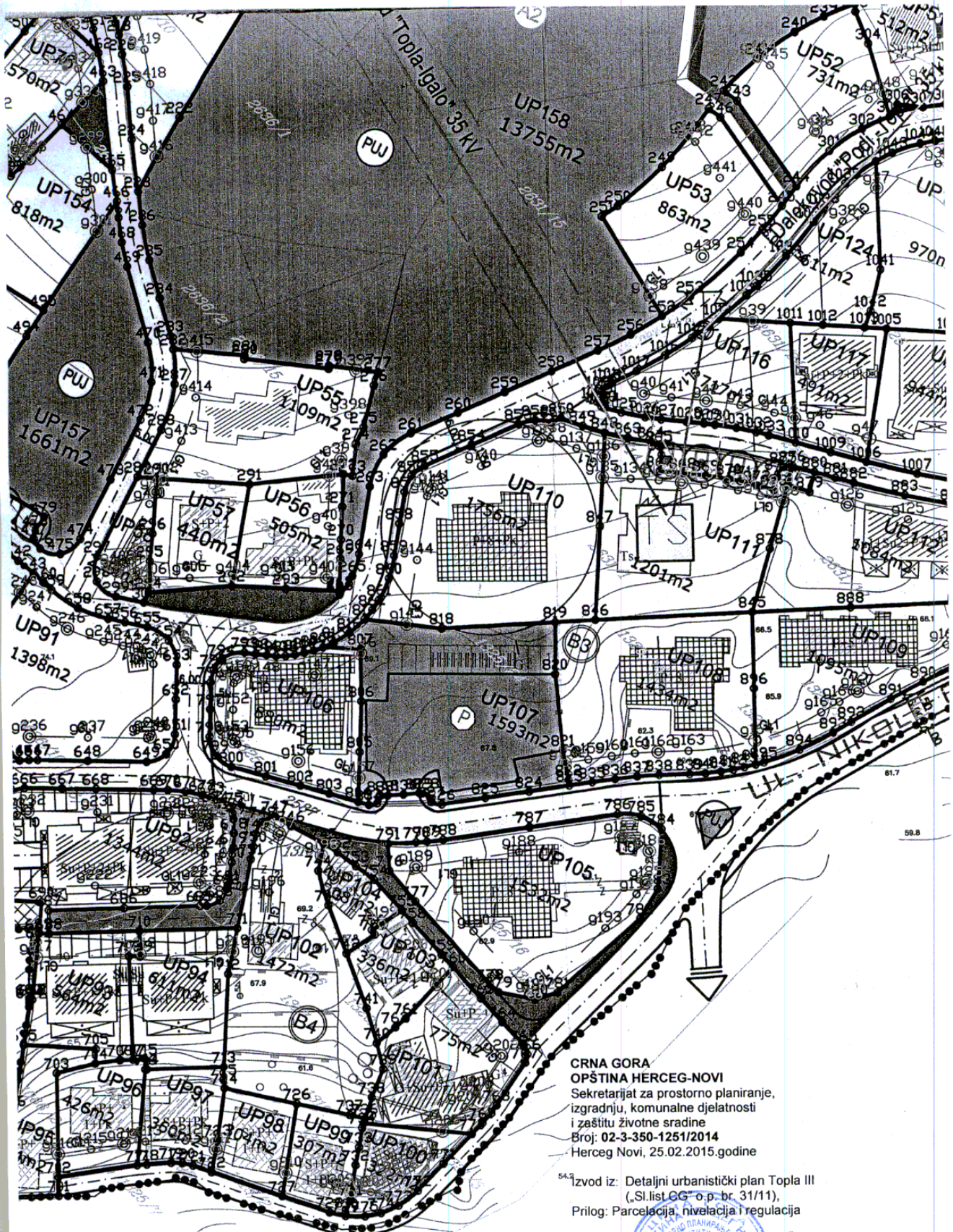


trafostanica 35/10kV



Odluka o donošenju plana	
"Sl. list CG" o.p." broj	31/11
od	21.10.2014.
Ovjerava obračivač	
Ovjerava odgovorni projektant	
Ovjerava predsjednik Skupštine	

1000  
1000  
1000



CRNA GORA  
 OPŠTINA HERCEG-NOVI  
 Sekretarijat za prostorno planiranje,  
 izgradnju, komunalne djelatnosti  
 i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-1251/2014  
 Herceg Novi, 25.02.2015.godine

54. Izvod iz: Detaljni urbanistički plan Topla III  
 („Sl.list CG“ o.p. br. 31/11),  
 Prilog: Parcelacija, nivelacija i regulacija

SAVJETNIK STARJEŠINE  
 Arh. Milanka Čurović, dipl.inž

