

**CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

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

Broj: **02-3-350-931/2014**

Herceg Novi, **31.03.2015.godine**

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi, rješavajući po zahtjevu Grečko Inna Jurjevine koju zastupa punomoćnik Dobrica Ilić iz Herceg Novog, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima i uređenje terena sa izgradnjom parkinga na katastarskoj parceli broj 212/1 KO Kutu u zahvatu važećeg planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan Zelenika - Dragomir („Sl.list RCG” o.p. 20/94,17/97), na osnovu člana 62a i člana 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list RCG”, broj 51/08, 40/10, 34/011, 35/13, 39/13) kao i Odluke o pomoćnim objektima (“Sl. list CG”- op.pr. br. 8/10), izdaje

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju u okviru postojećeg gabarita objekta porodične stambene zgrade do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu i uređenje terena sa izgradnjom parkinga na lokaciji katastarska parcela broj broj 212/1 KO Kutu u Zelenici - Herceg Novi

Prema članu 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list RCG”, broj 51/08, 34/2011), 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.

Na osnovu Odluke o pomoćnim objektima (“Sl. list CG”- op.pr. br. 8/10) određuju se vrste pomoćnih objekata, utvrđuju uslovi i postupak za izgradnju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Herceg Novi

**1. POSTOJEĆE STANJE**

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

- na katastarskoj parceli broj **212/1 KO Kutu**, površine **804m<sup>2</sup>** upisana je svojina Grečko Inna Jurjevine iz Ruske Federacije, sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom na istoj, upisane spratnosti **Su+P** i površine **P=88m<sup>2</sup>**, a u svemu prema Prepisu Lista nepokretnosti **LN 633**, izdatom od

Uprave za nekretnine područna jedinica Herceg Novi, dana 24.02.2015.godine, zaveden pod brojem: 109-956-1247/2015.

- Od strane ovog Sekretarijata, utvrđeno je da **lokacija** postojećeg stambenog objekta sa površinom katastarske parcele od **804m<sup>2</sup> ne odgovara** uslovima planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan Zelenika - Dragomir („Sl.list RCG” o.p. 20/94,17/97), u čijem zahvatu se nalazi predmetna katastarska parcela u dijelu koji se odnosi na veličinu iste, a koja ne može biti veća od **700m<sup>2</sup>**.

## 2. USLOVI ZA OBJEKAT

- **lokacija** je katastarska parcela broj **212/1 KO Kuti**, sa postojećim objektom spratnosti **Su+P** (suteren+prizemlje), površine: **1154m<sup>2</sup>**

- spratnost objekta (po rekonstrukciji): **S+P (suteren+sprat), tj. postojeća**

- maksimalna površina pod objektom (po rekonstrukciji): **88m<sup>2</sup>, tj. postojeća - postojeći horizontalni gabarit**

- maksimalna izgrađenost objekta - korisna površina (po rekonstrukciji): **19m<sup>2</sup>+68m<sup>2</sup>, tj. postojeća, prema izvedenom stanju objekta upisanom u LN 633 – postojeća izgrađenost**

- namjena objekta (po rekonstrukciji): **stanovanje, tj. postojeća**

- maksimalna apsolutna kota poda prizemlja (po rekonstrukciji): **postojeća - prema izvedenom stanju objekta**

- **položaj objekta na parceli definisan pozicijom postojećeg objekta**

- orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta: **postojeća, tj. sjeveroistok - jugozapad**

- visina pročelja objekta (po rekonstrukciji): **postojeća - prema izvedenom stanju objekta**

- krov objekta (po rekonstrukciji): **obavezan kosi krov, dvovodan ili složen nagiba od 21 do 26 stupeni**; 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;

- krovni pokrivač: **crijep - kanalica ili mediteran crijep - primjeren podneblju**

- prilaz objektu: **kolski – sa trase opštinskog puta Sasovići - Zelenika sa istočne strane lokacije**

- odstojanje građevinske linije **GL** od regulacione linije **RL** (kolske ulice): **postojeće, odnosno GL = RL**

---

- minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele: **postojeća, tj. prema izvedenom stanju objekta**

- regulaciona i građevinska linija označene na skici plana lokacije

- granice katastarske i urbanističke parcele su označene na skici plana lokacije

**Materijali obrade:**

- spoljni zidovi: **malterisani i bojeni, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom**

- fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, svijetlo siva, oker..)

- spoljna stolarija: **drvena sa škurama, eloksirani ili plastificirani aluminijum**

- krovni pokrivač: **kanalica ili mediteran crijep** (za krov u nagibu)

- oluci: **horizontalni od betona, a vertikalni od lima**

- **izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije,**

- **preporučuje se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovanja**

- **potkrovlja treba u arhitektonskom pogledu graditi prema tradicionalnim karakteristikama**

- **fasade su po pravilu ofarbane u skladu s karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, svijetlo siva, oker..)**

**3. USLOVI ZA UREĐENJE TERENA I IZGRADNJU PARKINGA**

- **Pomoćni objekti se grade unutar urbanističke (katastarske) parcele uz osnovni objekat, kome i služe**

- **pomoćni objekti u smislu navedene Odluke o pomoćnim objektima ("Sl. list CG"- op.pr. br. 8/10) svrstavaju se u tri kategorije**

- **treću kategoriju čine pomoćni objekti uređenja terena: ograde, fontane, potporni zidovi i zidići, nadstrešnice, pergole i slični objekti**

- **dozvoljena je izgradnja više objekata treće kategorije**

- **teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sl. 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**

- **potporni zidovi vidljivi sa javnih površina moraju biti obloženi kamenom**

- **najveća dozvoljena visina potpornih zidova do 3.0m;**

---

- ograda prema javnoj površini: **max. 1,50m**, na način da je puni dio od kamena visine 0.40m – 0.60m, a transparentni dio od metalne konstrukcije u visini od 0.90m – 1.10m kao i kombinacija sa živom ogradom, dok prema susjednim parcelama može imati visinu **1.80m**

- **ograda se može postaviti i po graničnoj liniji uz saglasnost vlasnika susjedne parcele**

- **ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije**

- **ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije**

- obezbijediti parkiranje u okviru katastarske parcele: **minimum jedno parking mjesto**

- tip parkinga: **paralelni parking uz pristupnu kolsku ulicu sa istočne strane lokacije**

- dimenzija parking mjesta: **2.50m x 5.0m**

- **položaj parkinga na parceli određen pozicijom postojećeg stambenog objekta, kao i trasom kolskog puta sa istočne strane lokacije sa kojeg isti ima direktan prilaz**

- **u završnoj obradi parkinga preporučuje se primjena raster elemenata, radi obezbjeđenja prirodnog oticanja vode sa parking površine**

4. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometereološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

5. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

6. Predmetni objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

7. Oblikovanje prtostora i materijalizaciju izvršiti u skladu sa namjenom objekta

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

9. Obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja. Likovnost objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

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

Pri izradi tehničke dokumentacije propisuje se Obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG.

11. Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara**, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

12. 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.

13. 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 Čurović*  
Arh. Milanka Čurović, dipl. inž

POTPREDSJEDNIK OPŠTINE

*Dragan Janković*  
Dragan Janković

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekciji,
- Arhivi,
- Punomoćniku,  
Dobrica Ilić  
Sava Bajkovića, 18  
Herceg Novi

---



ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

B 0000027

# КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Зеленица - Нови

Размјера 1: 1:10.000

Кат. општине Кутини

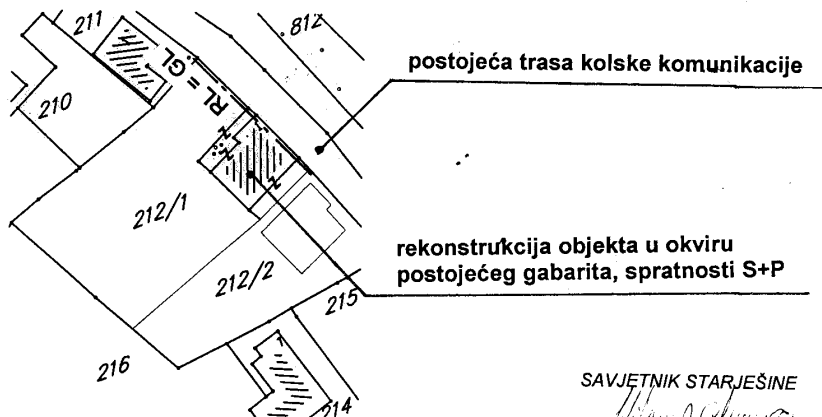
Власник - корисник зајед. др 11/7/2015

## SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-931/2014 od 31.03.2015. godine

Na snovu: - Detaljni urbanistički plan Žvinje („Sl. list RCG” op. prop. br. 32/92, 17/97)

Lokacija koju čini katastarska parcela broj broj 212/1 KO Kuti u Zelenici - Herceg Novi



SAVJETNIK STARJEŠINE

*Milanka Curović*  
Arch. Milanka Curović, dipl.inž

Редни број списка катастарских такса .....

Број парцеле	Култура	Класа	Потез - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	Еуро	ц.

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

2. 11. 2015 год.

Тврди и овјерава

*Душан Кривошеја*







CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-1247/2015

Datum: 24.02.2015

KO: KUTI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu ILIĆ DOBRICE ZA GRECHKO INNA JURJEVNU, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 633 - 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
189			4 10		ZELENKA	Sume 2. klase KUPOVINA		350	0.38
212	1		4 10	20/02/2015	ZELENKA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
212	1		4 10	20/02/2015	ZELENKA	Sume 2. klase KUPOVINA		216	0.24
212	1	1	4 10	20/02/2015	ZELENKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		88	0.00
								1154	0.62

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000014943	GRECHKO INNA JURJEVNA RUSKA FEDERACIJA -	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
212	1	1	Porodična stambena zgrada	914	P 88	/
212	1	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 0	1	SU 19	Svojina GRECHKO INNA JURJEVNA RUSKA FEDERACIJA - 1/1 6192000014943
212	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 0	2	P 68	Svojina GRECHKO INNA JURJEVNA RUSKA FEDERACIJA - 1/1 6192000014943

Ne postoje tereti i ograničenja.



---

.

.



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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 i 26/11) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11).

Náčelnik:

*Radonić*

RADONIĆ LJUBICA



1243237







ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

В 0000027

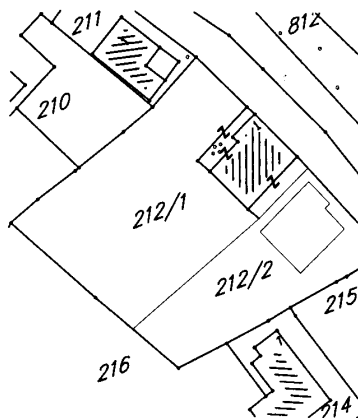
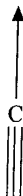
## КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Перпет - Нови

Размјера 1: 1000

Кат. општине Купати

Власник - корисник захт. бр 117/2015



Редни број списка катастарских такса .....

Број парцеле	Култура	Класа	Потез - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	Еуро	ц.

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

2. нов. 2015 год.

Тврди и овјерава  
[Signature]

