



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)**

PRAVNI OSNOV

Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi,
GUR Igalo
("Sl. list CG, op. prop." br. 52/18 i 04/19)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Radusinović Katarina
Obala Nikole Kovačevića br.68, Igalo

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 18.12.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 30/18 i 10/19) i podnijetog zahtjeva Radusinović Katarine iz Igalu, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada),
u zoni MN-mješovita namjena, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 179 K.O. Topla u Igalu,
planska jedinica "01-7"- "Igalu-Centar", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Igalu ("Sl. list CG, op. prop." br. 52/18 i 04/19).**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Radusinović Katarina iz Igalu, Obala Nikole Kovačevića br.68.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 27.03.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-312/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

• Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 179 K.O. Topla, broj: 184/2019-2 od 11.09.2019.godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti broj 1407 K.O. Topla, izdat od strane Uprave za nepokretnosti, PJ Herceg Novi, broj: 109-956-2720/2019 od 20.02.2019.god. iz kojeg je evidentno da je Radusinović Katarina iz Igalu, isključivi vlasnik katastarske parcele broj 179 K.O. Topla, kao i vlasnik objekata 1-porodična stambena zgrada i 2-pomoćna zgrada, na istoj parceli u Igalu.
- Odobrenje za gradnju broj: 04-Up/1-1467/79 od 14.09.1979.godine, izdato od strane Sekretarijata za građevinske i komunalne poslove, kojim se Radusinović Miroslavu iz Igalu, odobrava gradnja porodične stambene zgrade na čest. zem. 389 k.o. Topla u Igalu.
- Geodetski nalaz-upoređenje broj: 16/2019 od 08.04.2019.godine, izrađeno od strane D.O.O."GEODATA" Herceg Novi, u kojem je navedeno da je grafičkim upoređenjem starog i novog premjera, zemljišnog prostora u K.O. Topla ustanovljeno: "Čest.zgr.389 na čest.zem

76/31 starog katastarskog premjera, po novom katastarskom premjeru odgovara objektu broj 1 na kat. parc.179 K.O. Topla."

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG, op. prop." br. 52/18 i 04/19), prema njegovom grafičkim prilogo list br. 07c: "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", u planskoj jedinici "01-7"- "Igalo-Centar", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati - "direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade".
- Uvidom u, po službenoj dužnosti pribavljenu, kopiju katastarskog plana broj: 184/2019-2 od 11.09.2019.godine, kao i u Prepis lista nepokretnosti br.1407 K.O. Topla, broj: 109-954-2720/2019 od 20.02.2019.god.utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 179 k.o. Topla, površine 1118 m², evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, površine pod objektom 119 m², kao i objekat br.2-pomoćna zgrada, površine pod objektom 30 m².

PLANIRANO STANJE :

• **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list broj 06. GUR Igalo: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni MN – mješovita namjena.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list broj 10. GUR Igalo:- smjernice za sprovođenje-, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-7" – "Igalo-Centar".
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju - "direktnom primjenom Gur-ova za područje gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade".
- Za prostorno-urbanističke cjeline mješovite namjene primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici.
- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni objekat se može planirati kao slobodnostojeći objekat, dvojni objekat i objekat u nizu.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA:

- Za prostorno-urbanističke cjeline mješovite namjene primijenjuju se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici. Tabela prikaz za predmetnu plansku jedinicu:

Planska jedinica		Indeks pokrivenosti	Indeks izgrađenosti	Maksimalna spratnost
01-7	Igalo Centar	0,4	1,2	do 3 nadzemne etaže*

*Na terenima nagiba \geq od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Tabela 114: Parametri za izgradnju objekata mješovite namjene

- Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta i dr. dato u opštim pravilima građenja PUP-a u Poglavlju 9.4.1.2.);
- **Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju;**
- U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu

nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.);

- Rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.);

- Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ukoliko se radi o zaštićenim objektima, neophodno je pribaviti i odgovarajuće konzervatorske uslove;

- Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu, a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga;

- Nije dozvoljena izgradnja novih objekata na parcelama koje nemaju obezbeđen kolski prilaz;

- Kompatibilni sadržaji, kao i njihova procentualna zastupljenost u okviru ove namjene, dati su opštim smjernicama i treba da budu zastupljeni po sistemu "raznovrsnosti";

- Naglašava se potreba za ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima, kao i sadržaja u funkciji obogaćenja turističke ponude;

- Preporučuje se izgradnja objekata u nizu s ciljem formiranja jedinstvenog uličnog fronta, pri čemu je potrebno uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjednim objektima.

• **Pravila parcelacije - Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:**

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
- se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbeđen kolski pristup sa javnog puta (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, moguć je i pješački pristup sa javnog puta),
- ima obazbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti).

- Površina katastarske parcele br. 179 KO. Topla iznosi 1118 m², prema listu nepokretnosti broj 1407 K.O. Topla.

- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 179 K.O. Topla.

- Članom 13. Pravilnika o načinu izrade 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 uprave nadležnog za poslove katastra.

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

– Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija - građevinska linija ispod zemlje ili vode (G.L.0) kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, građevinska linija na zemlji (G.L.1) koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i građevinska linija iznad zemlje (G.L.2) kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

– Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

– **Minimalna udaljenost građevinskih linija prema javnim površinama** određuje se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (H)* $\leq 10,0\text{m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m;
- ❖ za objekte čija je visina (H)* $> 10,0\text{m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je $1/2 H$ («H«* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

– **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela** kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

- ❖ za objekte čija je visina (h)* $\leq 10,0\text{m}$, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
- ❖ za objekte čija je visina (h)* $> 10,0\text{m}$, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $1/4$ ukupne visine objekta («h«* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

H* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini.

h* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima).

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 i 11/19)).

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 i 11/19)).

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 članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa članom 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 članu 10. istog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 08/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG”, br. 75/18) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- U okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;

- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.

- Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtanu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).

- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama. Odnos autohtonih vrsta prema alohtonim vrstama treba da bude 70%:30%.

- Uvidom u grafički prilog Plana 09.: - "Plan pejzažnog uređenja", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni ZMN-zelenilo mješovitih namjena.

▪ **Zelenilo u zonama stanovanja i zonama mješovite namene**

Smjernice

-Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.

-Prije izrade projektne dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina.

-Tamo gde je prigodno, uređenje zasnivati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica: terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama“ i „pižulima“, „pila“ i „pitari“ na kamenim terasama i duž stepeništa.

-Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove.

- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu, ali i zaštitnu ulogu.
- Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drvored.
- Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova.
- Moguće je planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Moguće je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

▪ **Vertikalno zelenilo** podrazumijeva funkcionalno i estetsko obogaćivanje fasada objekata, potpornih zidova, "odrina" i drugih vertikalnih elemenata puzavim biljkama. Ovo je način povećanja površina pod zelenilom, kao i da se unese više raznorodnih biljnih formi i vrsta. Specifične morfološke karakteristike puzavica daju mogućnost vertikalnom zelenilu da obezbijedi kako dekorativne tako i estetske funkcije. Osnovne funkcije vertikalnog zelenila su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, raščlanjavajuća i maskirajuća, u zavisnosti od izgleda objekta i njegove namjene.

U Herceg Novom se često koristi ovaj način ozelenjavanja. Prvenstveno je to poteklo od uzgajanja vinove loze (*Vitis vinifera*) na odrinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea sp.*) i njene sorte sađene su skoro kod svakog individualnog stambenog objekta. Najpoznatije i među najstarijim primjercima bogumila, se nalaze duž Njegoševe ulice na fasadi objekta poznatog kao rad arhitekta Momčila Tapavice.

U novije vrijeme se sve više promovise sistem tzv "zelenih zidova" tj sistema panela montiranih na fasadi objekta u kojima su zasađene biljke. Funkcija ovakvog zelenog zida je mnogostruka - od termoregulacije samog objekta, smanjenja zagađenosti vazduha, smanjenja buke, apsorpcije atmosferskih taloga pa do estetske funkcije.



Slika 35: Predlozi za uređenje zelenih krovova

▪ **Krovno ozelenjavanje** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazno je da izgradnja ove kategorije zelenila ima brojne ekološke prednosti - od poboljšanja mikroklimatskih uslova, zadržavanja kišnice, zvučne i termalne izolacije, redukcije štetnih

materija, do zadržavanja prašine, ali i ekonomske prednosti - prirodne izolacije zgrada (smanjuje utrošak energije za zagrijavanje i hlađenje), mogućnosti sakupljanja kišnice i dr.

Zeleni krovovi mogu biti ekstenzivni i intenzivni. Za ekstenzivni tip ravnih krovova predviđa se sloj supstrata debljine 20 cm i ozelenjavanje travama, mahovinom, sedumima ili drugim biljnim vrstama koje podnose ekstremne uslove suše, vjetra i velike insolacije. Za intenzivni tip ravnih krovova predviđa se debljina supstrata 40-60cm i sadnja perena, žbunja pa čak i manjeg drveća.

Današnji napredak tehnologije proizveo je veoma lagane supstrate koji ne opterećuju stabilnost objekta. Moguće je planirati prostor kombinovanjem elemenata tradicionalne vrtne arhitekture mediteranskog područja (pižuli, odrine) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

- Nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;

- Popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);

- Parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;

- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propsanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);

- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- Predmetna lokacija se prema PUP-u Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c.-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi u "zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO)".

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i konzervatorski uslovi koje izdaje Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, PJ Kotor.

• 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”, op. prop. br. 24/15 i 27/16), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

-Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• Uslovi za kretanje invalidnih lica:

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i

kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

-U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

-Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

- ❖ tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
- ❖ tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
- ❖ tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu biti privremenog karaktera.

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Blizi uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

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 PUP-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 PUP-om planiranih vodova.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list RCG”, br. 27/07 i „Sl. list CG”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).**

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**
- **Kolski i pješački prilaz-** prema planskom rješenju predmetna parcela se naslanja na katastarsku parcelu broj 2571 k.o. Topla (prema LN 2595 k.o. Topla, "nekategorisani put")-šetalište, kao i na površinu saobraćajne infrastrukture oznake **B-glavna gradska ulica**.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, pod uslovom da je obezbjeđen kolski prilaz do parcele, a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Sl. list CG", br. 24/10 i 33/14).
- **Saobraćajno rješenje:**
 - ❖ Minimalna regulaciona širina „glavne gradske ulice” je 13,0 m (7,0+2x3,0m), izuzev zatečenih u postojećem stanju, sa zelenilom, biciklističkim stazama i parkiranjem uz povećanu širinu.
 - ❖ Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m.
 - ❖ Minimalna širina trotoara za planirane puteve u naseljenim područjima iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara moguće je prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
 - ❖ Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulicu sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
 - ❖ Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građevinska linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:
U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
 - ❖ Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu, a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga.

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele.
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje postojeće	1 PM/stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

• **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 PUP-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 grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u **kategoriji II-** Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5 m-4,0 m i više od 4 m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	a max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana PUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i 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).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG“, br. 28/11)).

• **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. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. 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 projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 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. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standard, 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 koja odgovara katastarskoj parceli broj 179 K.O.Topla (MN)
- **Površina urbanističke parcele:**
 - odgovara površini katastarske parcele 179 K.O.Topla, koja prema LN 1407 K.O. Topla iznosi 1118 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru stambenih objekata i stambeno-poslovnih objekata:**
 - 0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP svih objekata na parceli:**
 - 1,2

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, 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 i 11/19)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

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

- **Maksimalno dozvoljena spratnost objekta:**
 - **Do 3 nadzemne etaže***
 - *Na terenima nagiba \geq od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum).
- **Maksimalna visinska kota 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):

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m

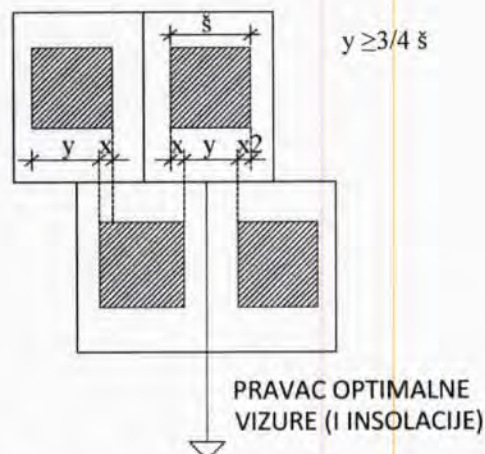
- **Maksimalno dozvoljena visina objekta** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za poslovne etaže do 4.5m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

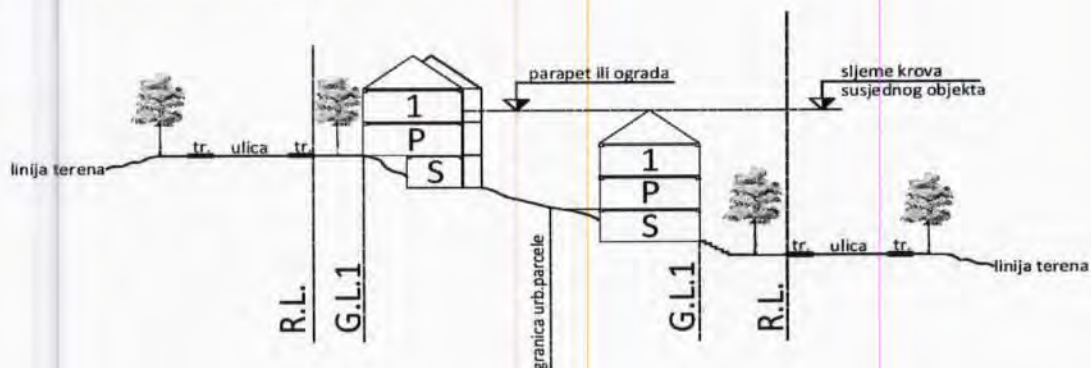
- **Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama** je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza. Izuzetak ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).



Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < 3/4$ š neophodno je poštovati uslov:



Slika 44: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta iza

- Objekte je poželjno orjentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje postojeće	1 PM/stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

• **Definicija pojmova:**

- **Podrum (Po)** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (G.L.0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije - ostave i sl. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen od njega potpornim zidom.

U zonama stanovanja malih i srednjih gustina (SMG i SS) po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene, a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i drugo).

- **Suterenom (Su)** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na senivelisanom terenu (tereni u nagibu).

Suteran na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1,00m.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamijena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji G.L.1.

- **Prizemlje (P)** je nadzemna etaža čija se okta određuje planovima detačne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (G.L.1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

- **Sprat (1, 2,...n)** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/krova. Gabariti spratova su desinisani sa građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).

- **Potkrovlje (Pk)** je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Visina nadzitka potkrovlja se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.

- **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, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

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 određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **Krov objekta:** ravani, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30°. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili slčnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- **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 ovičeni kamenim šembranama.
- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih izvora i elemenata pročelja.
 - **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno, bijelo, braon i svio-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
 - **Balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
 - **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
 - **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
 - **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
 - **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**
 - Potporni i ogradni zidovi:**
 - Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
 - Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
 - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
 - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 – 100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
 - Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni:

- Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene

interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• **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", br. 47/13).
- Pобоljšanje 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 planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

Članom 91. istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91. ovog Zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno članu 92. istog Zakona.

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 objekta ("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 PUP-a – GUR Igalo ("Sl. list CG, op.prop." br. 52/18 i 04/19), i to:

- list broj 06. - "Planirano stanje: Plan namjene površina i organizacija prostora"
- list broj 07. - "Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost"
- list broj 08. - "Planirana opremljenost tehničkom infrastrukturom"
- list broj 09. - "Plan pejzažnog uređenja"
- list broj 10. - "Smjernice za sprovođenje"
- list broj 12. - "Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje 01-7 Igalo-Centar"
- Izvod iz PUP-a Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, broj: 05-1087/19 od 08.04.2019.godine.

- Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 20.11.2019.godine, uz koji je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa, u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19). Zahtjev je uredno primljen 25.11.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa dostavljenim Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 179 K.O. Topla, broj: 184/2019-2 od 11.09.2019.godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti 1407 k.o. Topla, izdat od strane Uprave za nepokretnosti, PJ Herceg Novi, broj: 109-956-2720/2019 od 20.02.2019.god. iz kojeg je evidentno da je Radusinović Katarina iz Igalu, isključivi vlasnik katastarske parcele broj 179 k.o. Topla, kao i vlasnik objekata 1-porodična stambena zgrada i 2-pomoćna zgrada, na istoj parceli u Igalu.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
 arh. Sanja Todorović, dipl. inž.

**KOORDINATOR ZA IZGRADNJU
 I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir
 Božo Bećir, spec.sc. građ.

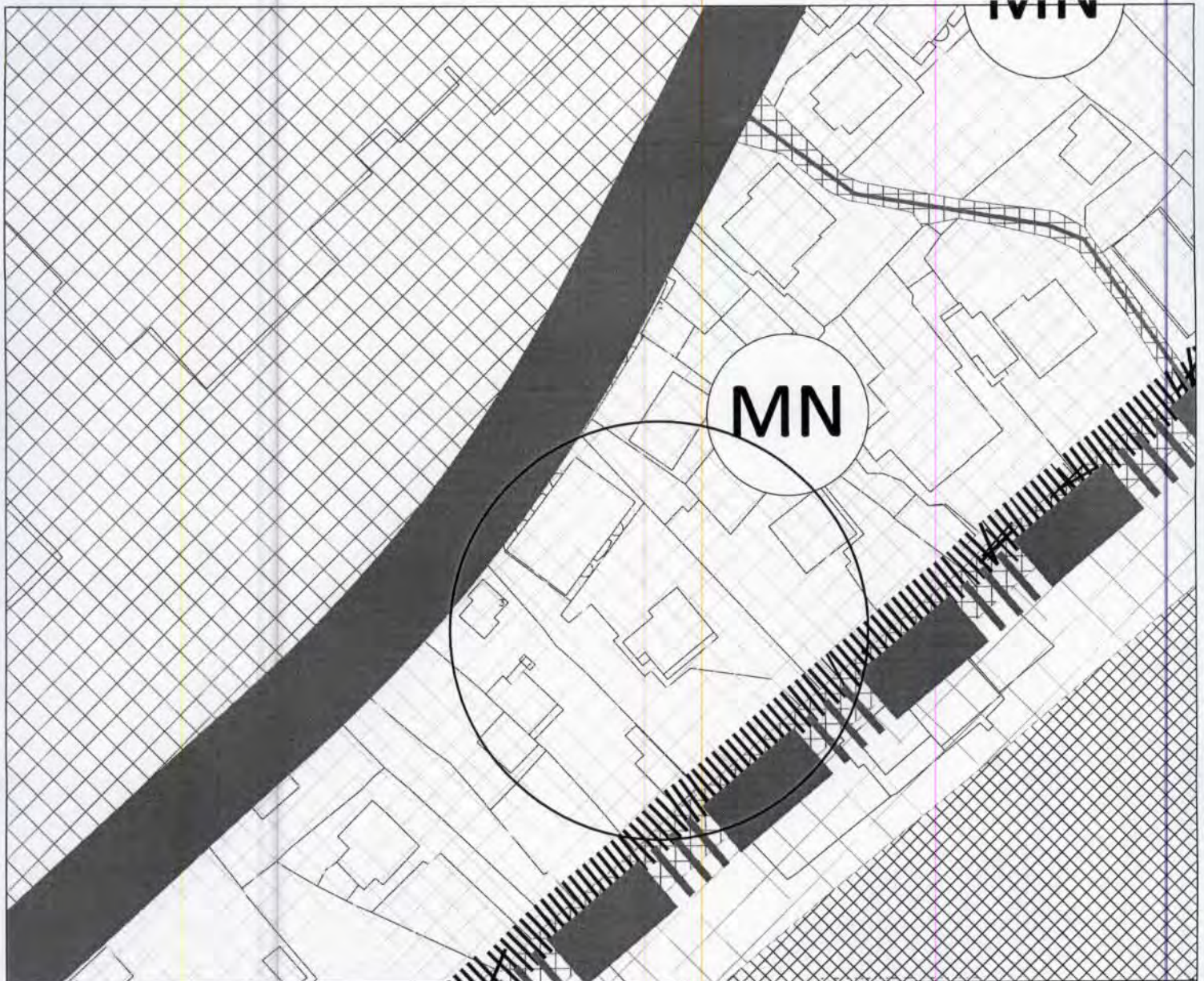
DOSTAVITI:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

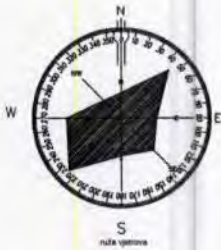


M.D. SEKRETARA

Vladislav Velaš
 Vladislav Velaš, dipl. ing. geod.



- katastarska parcela br. 179 K.O. Topla



Samostalna savjetnica I
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

	T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	T2	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
	T3	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
	CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	ŠS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	PUJ	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	PUO	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	PUS	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	VK	POVRŠINE KOPNENIH VODA



- kat. parc. br.179 K.O. Topla

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

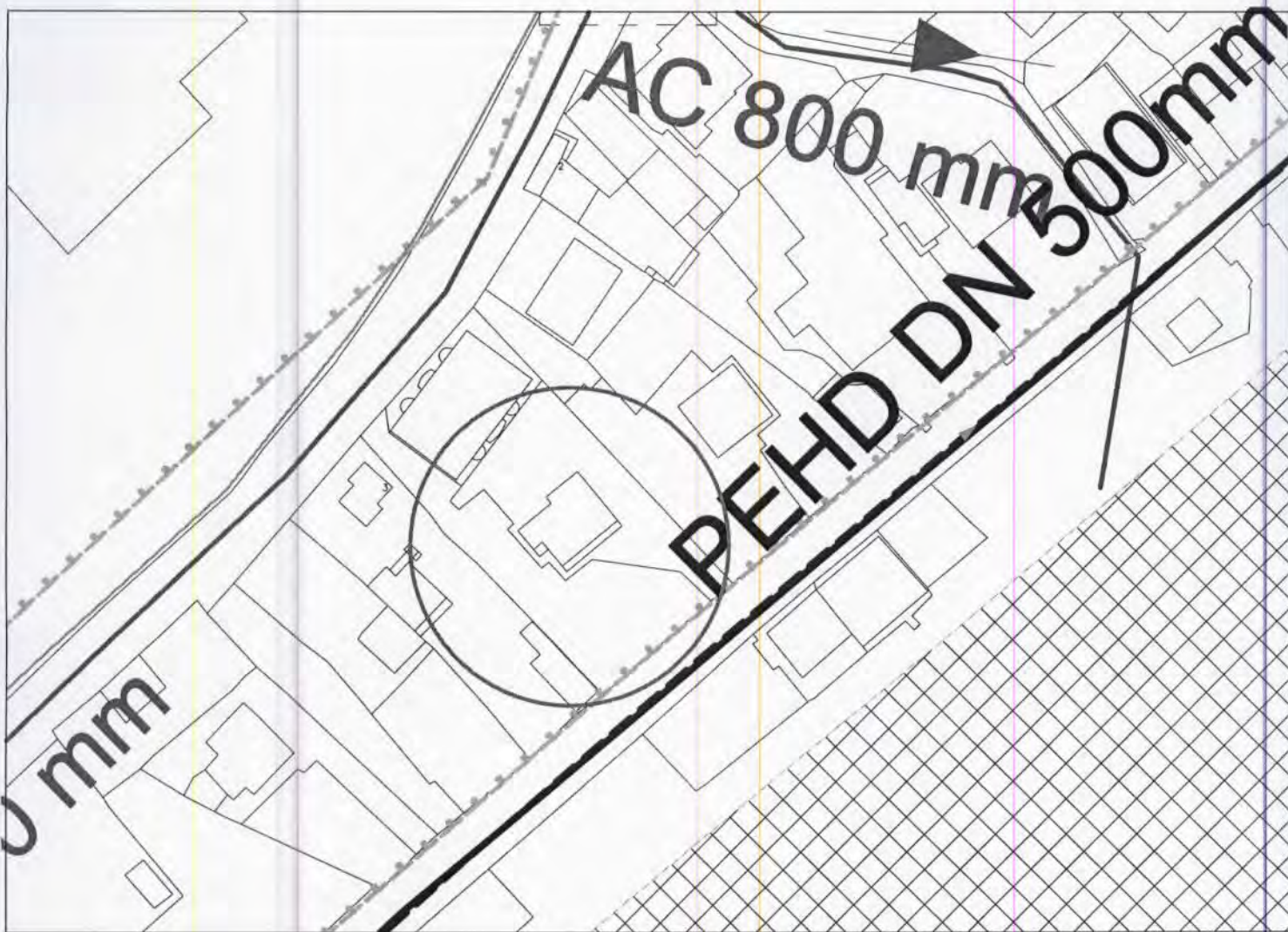
	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO-PJEŠAČKI PRILAZI
	PJEŠAČKA ULICA
	ŠETALIŠTE
	KRUŽNA RASKRSNICA
	AUTOBUSKA STANICA
	PARKIRALIŠTE
	JAVNA GARAŽA
	FAST PARKING
	PRISTANIŠTE



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.





• kat. parc.br.179 K.O. Topla



M POVRŠINA MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod višeg reda
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

R Postojeći rezervoar

- R2 Žrnjice V= 1 x 100 m3
- R4 Gomila stari van funkcije
- R5 Igalo 1 V= 2x500 m3
- R8 Igalo 2 V= 2x500 m3

VODOPRIVREDA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- VR** Vodotoci
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- ▶ Smjer odvođenja
- Postojeće revizijsko okno
- Planirano revizijsko okno
- ~~~~ Ukidanje kanalizacionog voda

FEKALNA KANALIZACIJA:

- Kanalizacioni vod višeg reda
- Kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod višeg reda
- ▶ Smjer odvođenja otpadne vode
- CS** Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Ušće
- PS Stara banjaž
- PS Servisna zona
- PS Igalo

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35kV
- - - Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- - - Planirani elektrovod 10 kV
- ~~~~ Ukidanje elektrovođa 10 kV
- TS** Postojeća transformatorska stanica TS

Samostalna savjetnica I
 arh. Sanja Todorović, dipl. Ing.





- kat. parc. br.179 K.O. Topla

LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVIJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.





- kat. parc. br.179 K.O. Topla

LEGENDA

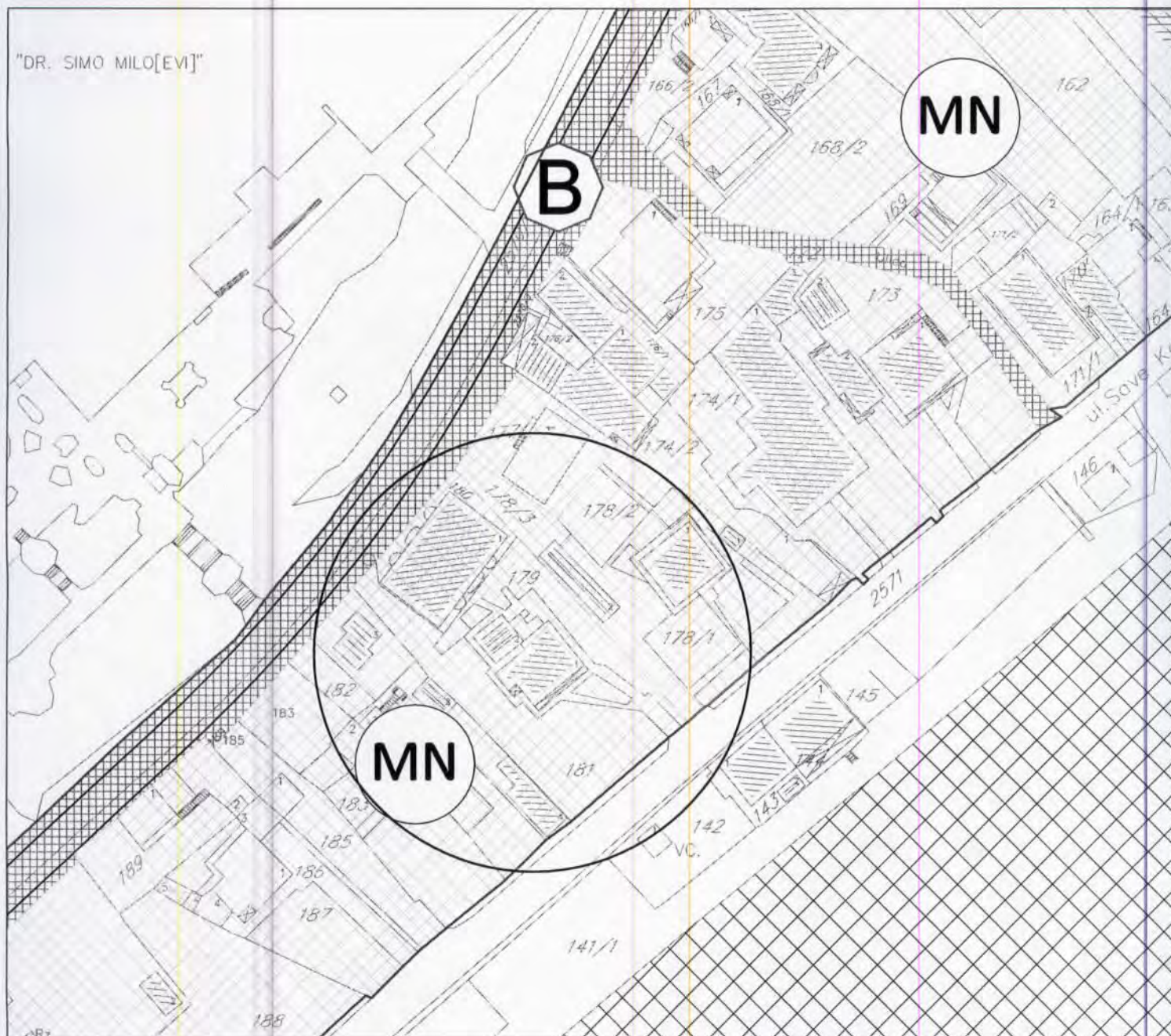
01-1	PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
01-2	PLANSKA JEDINICA SOLILA
01-3	PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
01-4	PLANSKA JEDINICA BARE
01-5	PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
01-6	PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
01-7	PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
01-10	PLANSKA JEDINICA TOPLA
01-24	PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
01-25	PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
01-26	PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
08-3	PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
16-1	SEKTOR 1: Kobilja-Njivice-Ušće Sutrine
16-2	SEKTOR 2: Ušće Sutrine - Igalo



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.





- kat. parc. br.179 K.O. Topla

LEGENDA

GRANICA PLANSKE JEDNICE	
	POVRŠINA MORA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	Trg
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

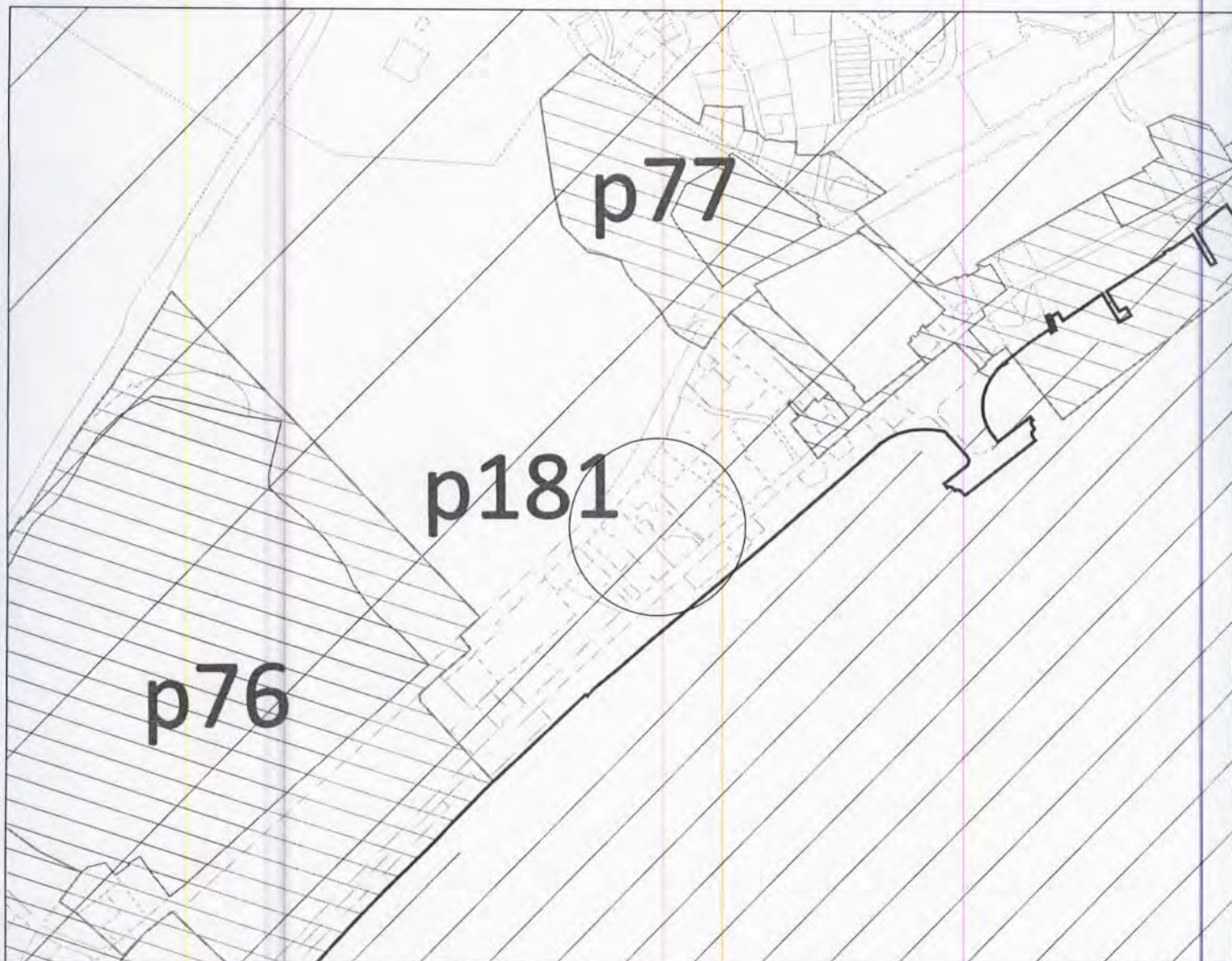


SAMOŠTALNA SAVJETNIČA I

arh. Sanja Todorović, dip. ing.

Izvod iz PUP OHN ("Sl. list CG op.pr.", br. 52/18 i 04/19)

Prilog br.8c : "Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža"



• kat.parc.br. 179 K.O. Topla



- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- Zona kulturnog dobra
- Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.



Прийато: 09-04-2019				
Орган/Јединица	Класификациони знак	Редни број	Прилика	Степеност
		02-3-350-UP1-312/19-11		

Broj:05-1087/19
 Herceg Novi, 08.04.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 RADUSINOVIĆ KATARINA
 IGALO

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

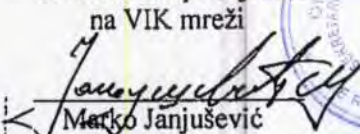
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1087/19 od 04.04.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u zoni MN-površine za mješovite namjene, na lokaciji koja se sastoji od katstarske parcele broj 179 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-312/2019 od 02.04.2019.god., konstatuje se:

- ✦ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-300034;
- ✦ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✦ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Dostavljeno :

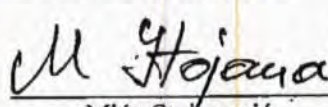
- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

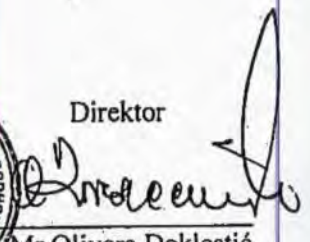


Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.



Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.

ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 184-2019-2 ДОПУНА ИСПРАВКА

Датум: 11.09.2019.



Катастарска општина: ТОПЛА

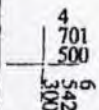
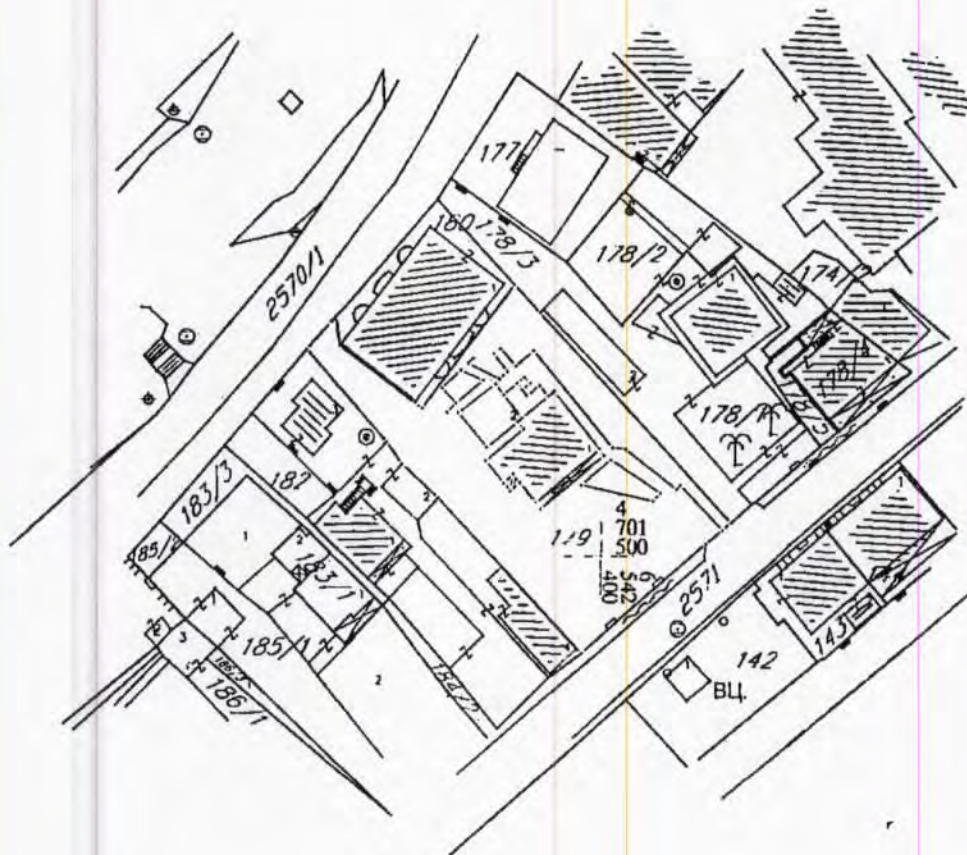
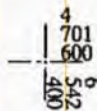
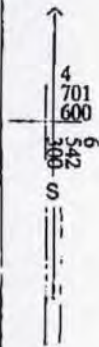
Број листа непокретности:

Број плана: 11,14

Парцела: 179

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Обрадио:
Службено лице:
[Handwritten signature]

19200000028
190-458-2720/2019**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI****CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE**

Broj: , 109-956-2720/2019

Datum: 20.02.2019

KO: TOPLA

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 RADUSINOVIĆ KATARINE, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1407 - 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 ²	Prihod
142			14 84	24/05/2018	IGALO	Dvorište NASLJEDE		266	0,00
142		1	14 84		IGALO	Pomoćna zgrada NASLJEDE		17	0,00
179			11 84	15/02/2019	IGALO	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		548	23,02
179			11 84		IGALO	Dvorište NASLJEDE		421	0,00
179		1	11 84		IGALO	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		119	0,00
179		2	11 84		IGALO	Pomoćna zgrada NASLJEDE		30	0,00
								1401	23,02

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2511935245011	RADUSINOVIĆ ALOJZIJA KATARINA OBALA NIK.KOVAČEVIĆA 68 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
142		1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	980	P 17	Svojina RADUSINOVIĆ ALOJZIJA KATARINA 2511935245011 OBALA NIK.KOVAČEVIĆA 68 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi
179		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	980	P 119	/
179		1	Stambeni prostor NASLJEDE 40	1	P 91	Svojina RADUSINOVIĆ ALOJZIJA KATARINA 2511935245011 OBALA NIK.KOVAČEVIĆA 68 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi
179		2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	980	P 26	Svojina RADUSINOVIĆ ALOJZIJA KATARINA 2511935245011 OBALA NIK.KOVAČEVIĆA 68 IGALO HERCEG NOVI Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Datum i vrijeme štampe 20.02.2019. 10:47:14

1/2



2184033





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
142				1	Dvorište	24/05/2018 14:10	Morsko dobro
142		1		1	Pomoćna zgrada	02/08/2001	Nema dozvolu

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) 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" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17).



Datum i vrijeme štampe 20.02.2019. 10:47:14



2184034



2/2