



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA  
(PORODIČNA STAMBENA ZGRADA)

PRAVNI OSNOV:

Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg  
Novi za period do 2030. god.  
("Sl. list Crne Gore", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Bošković Milan  
Igalo, Trebinjska br.17

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 11.10.2019. godine

**CRNA GORA**  
**OPSTINA HERCEG NOVI**  
-Sekretarijat za prostorno planiranje  
i izgradnju-  
Broj: **02-3-350-UPI-689/2018**  
Herceg Novi, 11.10.2019. 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 Bošković Milana iz Igala, izdaje:

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u planskoj jedinici "01-26"- "Bajkovina", maksimalno dozvoljene spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), na lokaciji koja odgovara katastarskoj parceli broj 12 K.O. Topla u Igalu, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.god., GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).**

**Napomena:** postojeći objekat 2-pomoćna zgrada, na predmetnoj parceli se uklanjanju po prijavi vlasnika, shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

- Bošković Milan iz Igala, Trebinjska br.17.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 13.12.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-689/2018.

### **POSTOJEĆE STANJE:**

- **Kopija plana, Prepis lista nepokretnosti i Odobrenje za gradnju**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 12 K.O. Topla, broj: 42/2019 od 21.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti 1400 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4612/2019 od 22.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Bošković Milan iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 12 K.O.Topla (površine 321m<sup>2</sup>), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 63m<sup>2</sup>) i objekta 2-pomoćna zgrada (površine pod objektom 7m<sup>2</sup>), sa upisanim teretom za objekat 2 (pomoćna zgrada) nema dozvolu.
  - Odobrenje za gradnju broj: 02-Up/1-1035/76 od 05.05.1977.godine, izdato od strane Skupština Opštine Herceg Novi, Sekretarijat za privredu i finansije, kojim se odobrava gradnja porodične stambene zgrade /P/ na čest. zem. 3/6 k.o. Topla u Igalu.

- Odobrenje za gradnju broj: 04-Up/1-1564/82 od 03.06.1983.godine, izdat od strane Skupština Opštine Herceg Novi, Sekretarijat za urbanizam i komunalno stambene poslove, kojim se odobrava dogradnja sprata nad postojećom porodičnom stambenom zgradom na čest. zem. 3/6 k.o. Topla u Igalu.
  - Nalaz upoređenja starog i novog premjera za k.o. Topla, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi pod brojem: 953-109-323/2009-1 od 20.11.2009.godine, kojim je utvrđeno da čest. zem. 3/6 odgovara kat. parc. 12 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 "01-26"- "Bajkovina", 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 - "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
    - Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 42/2019 od 21.03.2019.godine, kao i u Prepisu lista nepokretnosti 1400 K.O. Topla, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 12 K.O.Topla, površine 321 m<sup>2</sup>, evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), površine pod objektom 63 m<sup>2</sup>, korisne površine 100 m<sup>2</sup>, kao i objekat 2-pomoćna zgrada (površine pod objektom 7 m<sup>2</sup>), sa upisanim teretom za objekat 2 (pomoćna zgrada) nema dozvolu.

#### PLANIRANO STANJE :

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**
  - Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
  - Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- "Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-26"- "Bajkovina".
  - 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- "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
  - Na predmetnoj lokaciji, odnosno katastarskoj parceli, egzistira jedan osnovni objekat-porodična stambena zgrada, slobodnostojeći, kao i jedan pomoćni objekat-pomoćna zgrada, za koji investitor ne posjeduje odobrenje za gradnju (prema po službenoj dužnosti, pribavljenoj kopiji katastarskog plana i LN 1400 k.o. Topla).
  - Namjena parcele odnosno lokacije je postojeća, tj. stanovanje.
- **Pravila parcelacije, odnosno lokacije:**
  - Kako se u konkretnom slučaju radi o planskoj jedinici "01-26"- "Bajkovina", za koju će se sprovođenje GUR-a vršiti, kako je to definisano u poglavlju opšteg dijela PUP-a, 9.7.Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)", tada će se urbanističke parcele formirati u skladu sa Zakonom, poštujući odgovarajuća pravila i smjernice propisane ovim planom.
  - Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 12 K.O. Topla i iznosi 321 m<sup>2</sup>, prema pribavljenom Prepisu lista nepokretnosti broj 1400 K.O. Topla.

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

- **Građevinska linija** je na postojećoj udaljenosti.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu, u ovom slučaju prilazne kolsko-pješačke saobraćajnice (katastarske parcele broj 18/1 k.o. Topla, LN 494, „nekategorisani putevi“ i katastarske parcele broj 23 k.o. Topla, LN 494, „nekategorisni putevi“) od predmetne katastarske parcele.
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela** ostaju nepromjenjena.

**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)).

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne 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 potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 06/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

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

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članom 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 ovlašćene 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), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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

#### **USLOVI 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 OHN, odnosno prema Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.08c-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa

potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi se u "zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO)", te su za predmetnu rekonstrukciju pribavljeni konzervatorski uslovi od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, PJ Kotor, koji su sastavni dio ovih UTU.

- **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), 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", 48/13 i 44/15).

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:**

- Na predmetnoj lokaciji egzistira pomoćni objekat površine 7 m<sup>2</sup>, koji je prema LN1400 k.o. Topla, bez odobrenja za građenje i koji se uklanja u posebnom postupku.

#### **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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

- **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.
- **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 ovog Sekretarijata (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** predmetnoj lokaciji je sa postojećih kolsko-pješačkih puteva (katastarske parcele br.18/1 K.O. Topla, LN 494, "nekategorisani putevi" i katastarske parcele broj 23 k.o. Topla, LN 494, "nekategorisani putevi").
  - **Parkiranje i garažiranje vozila**- postojeće.
- **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](http://www.ekip.me) i sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

**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 prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:
    - 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 - 4,0 m i više od 4,0 m
    - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
    - nosivost terena: 12-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
    - seizmičnost: Zona: C1
      - Q<sub>max</sub> 0,16 (g)
      - K<sub>s</sub> 0,08
      - Intenzitet: (MCS) IX
    - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
      - min. srednja mjesečna 8-9 C
      - max. srednja mjesečna 24-25 C
    - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
    - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)
  - **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, 28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe rekonstrukcije objekta.**
  - **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 zidanih 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 standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

#### POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Površina lokacije:**  
odgovara površini katastarske parcele br. 12 k.o. Topla, koja prema LN 1400 k.o. Topla iznosi **321 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
**postojeći**, odnosno maksimalna površina lokacije pod objektom prema LN 1400 k.o. Topla je **63 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP objekta:**  
**postojeća**,
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
**postojeća**, odnosno P+1 (prizemlje+sprat)

(Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja)).

- **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): **postojeća**
- **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): **postojeća**
- **Definicija pojmova:**
  - **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m 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 definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (G.L.2).

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo 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**
    - Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
    - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja).
    - Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
    - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koja ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
    - **Krov objekta:** postojeći
    - **Spoljna stolarija:** postojeća
    - **Krovni pokrivač:** postojeći
    - **Oluci:** postojeći
- **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", op.prop.br.47/13).
  - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje 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 plana detaljne razrade za predmetnu plansku jedinicu ili izmjena i dopuna važeće planske dokumentacije.**

**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 inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.



Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u "Sl. listu CG", br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje 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 Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja",
- Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara 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 propisima:**

- Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova broj: 05-3776/18 od 14.01.2019.god. izdati od strane D.O.O."Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi.
- Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, PJ Kotor, broj: UP/I-05-393/2019-3 od 23.09.2019.godine.

**- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana broj: 42/2019 od 21.03.2019.god. izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, razmjera R.1:1000,
- Prepis lista nepokretnosti 1400, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4612/2019 od 22.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Bošković Milan iz Igala isključivi vlasnik katastarske parcele broj 12 K.O.Topla (površine 321m<sup>2</sup>), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 63m<sup>2</sup>) i objekta 2-pomoćna zgrada (površine pod objektom 7 m<sup>2</sup>), sa upisanim teretom na objektu 2-nema dozvolu.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

arch. Sanja Todorović, dipl.ing.

*Todorovic S*

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

*Božo Bećir*

**V.D. SEKRETARA**

Vladislav Velaš, dipl. ing. geod.



**DOSTAVITI:**

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

Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

- list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima  
građevinskog područja", planska jedinica "01-26"- "Bajkovina"



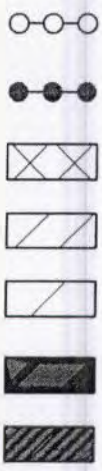
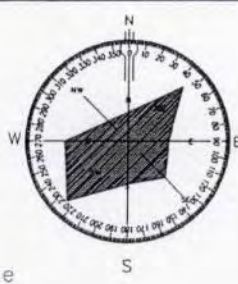

SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

*Sanja Todorović S.*

Izvodi iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.09-  
"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i  
očuvanih elemenata kulturnog pejzaža"



**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ○ ○ ○    Državna granica</li> <li>● ● ● ●    Granica Opštine Herceg Novi</li> <li>▤            Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)</li> <li>▥            Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)</li> <li>▧            Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine</li> <li>▨            Zona kulturnog dobra</li> <li>▩            Zona zaštićene okoline kulturnog dobra</li> </ul>					
-----					
 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪            Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima</li> <li>▫            Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima</li> <li>▬            Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)</li> <li>▭            Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja</li> <li>▮            Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja</li> <li>▯            Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture</li> </ul>					
<b>OBRADIVAČ:</b>  <p style="text-align: center;"><b>ĐOKIĆ GROUP DOO</b></p>	<b>NARUČILAC:</b>  <p style="text-align: center;"><b>OPŠTINA HERCEG NOVI</b></p>				
<b>Obradivač studije:</b> <p style="text-align: center;">Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator</p>	<p><b>STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI</b></p>				
<b>Prilog:</b> IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	<b>Faza:</b> - <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Odluka o izradi:</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Datum:</b> maj 2018</td> </tr> <tr> <td><b>Razmjera:</b> 1:25 000</td> <td><b>Broj priloga:</b> 09</td> </tr> </table>	<b>Odluka o izradi:</b>	<b>Datum:</b> maj 2018	<b>Razmjera:</b> 1:25 000	<b>Broj priloga:</b> 09
<b>Odluka o izradi:</b>	<b>Datum:</b> maj 2018				
<b>Razmjera:</b> 1:25 000	<b>Broj priloga:</b> 09				



ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно планiranje и изградњу

Пријемно:	17-01-2019
Орган једин.	
02-3-350-upt-689/2018-1/2	
Famir	

Broj:05-3776/18  
 Herceg Novi, 14.01.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI  
 Секретаријат за просторно planiranje и изградњу  
 BOŠKOVIĆ MILAN  
 IGALO

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

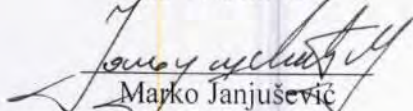
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3776/18 od 25.12.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju/obnovu postojećeg objekta (porodična stambena zgrada) u postojećim gabaritima, na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele broj 12 k.o. Topla**, koji se pred Sekretariјatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-689/2018 od 20.12.2018.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom šifra potrošača Šp-300327;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa važećim tehničkim standardima i pored postojećeg vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

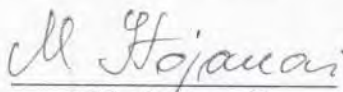
Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke na VIK mreži

  
 Marko Janjušević  
 dipl.ing.građ.

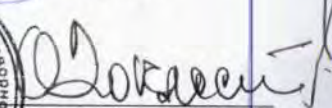
Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.građ.



Direktor



  
 Mr Olivera Doklešić  
 dipl.ing.građ.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica **CRNA GORA**  
**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ**  
Херцег Нови

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

Примљено: 30-09-2019				
Орган јединице	Класификациони знак	Датум број	Прилог	Приједност
	02-3-350	UP/I	-689	/2018-1/5

Br: UP/I-05-393/2019-3

23. Septembar. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-393/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 12, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

#### o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 12, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo

- Rekonstrukciju predmetnog objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice Herceg Novog, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- Projektom rekonstrukcije, predmetnog objekta je potrebno predvidjeti izgradnju skladnog objekta, a arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi;
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
- Očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele, a Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskih naselja Herceg Novog;



- U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti masline ili pinije).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

### O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, opština Herceg Novi, akt broj UP/I-05-393/2019-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koja se sastoji od kat. parcele br. 12, KO Topla, u zahvatu PUP-a OHN, GUR Igalo, opština Herceg Novi, a nakon terenskog obilaska predmetne lokacije i nakon uvida u dostavljeni Nacrt UT uslova, i dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatujemo sljedeće:

Predmetna parcela predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

*Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za opštinu Herceg Novi, konstatovano je da se u ovoj zoni nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odluku ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.*

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova konstatovano je da su shodno postojećem stanju na predmetnoj parceli evidentirana dva objekta, objekat br. 1 – porodična stambena zgrada površine pod objektom 63m<sup>2</sup>, kao i objekat br. 2 – pomoćna zgrada površine pod objektom 7m<sup>2</sup>. Postojeći objekat br. 2 – pomoćna zgrada na predmetnoj parceli se uklanja po prijavi vlasnika, shodno članu 113. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Predmetna parcela po namjeni površina pripada zoni N – površine naselja. Maksimalna dozvoljena spratnost je postojeća. Planira se rekonstrukcija postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni.

Terenskim obilaskom, konstatovano je da se do predmetne lokacije dolazi putem od glavne magistrale koji vodi sjeverno od naselja Sutorina. Na parceli je evidentiran objekat spratnosti P+2 sa dvovodnim krovom. Fasada je omalterisana u bijeloj boji, bravarija je drvena. Na sve tri etaže uočena je transparentna metalna ograda na



terasama. Parcela je kaskadana, što je dovelo do fine kamene međe sa transparentnom metalnom ogradom sa prednje strane, dok sa strana dominiraju visoke betonske pune ograde. Okruženje je izgrađeno objektima spratnosti P+1+Pk i P+2, svaki sa različitim stilskim elementima, od kojih najviše dominiraju betonski.

Imajući u vidu da je predmetna UP locirana u zaštićenoj okolini kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, u procesu projektovanja je potrebno pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

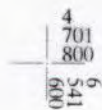
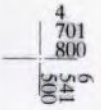
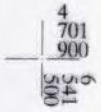
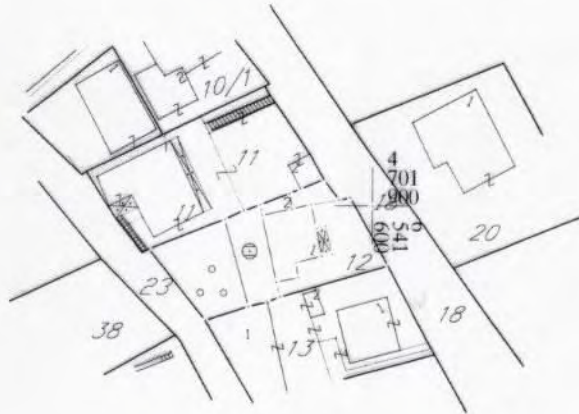
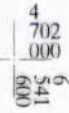






# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_



Овјерава  
Службено лице:

*Душан Ступић*

**PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-4612/2019

Datum: 22.03.2019

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 1400 - 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
12			12 98		IGALO	Dvorište KUPOVINA		251	0.00
12		1	12 98		IGALO	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		63	0.00
12		2	12 98		IGALO	Pomoćna zgrada KUPOVINA		7	0.00
								321	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1611973240016	BOŠKOVIĆ MILAN TREBINJSKA BR.17 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
12		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	983	P1 63	/
12		1	Stambeni prostor KUPOVINA 15	1	P 50	Svojina BOŠKOVIĆ MILAN TREBINJSKA BR.17 HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 1611973240016
12		1	Stambeni prostor KUPOVINA 15	2	P1 50	Svojina BOŠKOVIĆ MILAN TREBINJSKA BR.17 HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 1611973240016
12		2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 7	Svojina BOŠKOVIĆ MILAN TREBINJSKA BR.17 HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 1611973240016

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
12		2		1	Pomoćna zgrada	03/08/2001	Nema dozvolu



Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18 ).

Náčelnik:



*Radusinović*

RADUSINOVIĆ MIRJANA

