



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA REKONSTRUKCIJU STAMBENOG OBJEKTA

PRAVNI OSNOV

Prostorno urbanistički plan OHN

*("Sl. list Crne Gore- opštinski propisi"- br. 52/18, 04/19)*

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Radović Saveta

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I IZGRADNJU OPŠTINE  
HERCEG NOVI

Herceg Novi, 07. 11. 2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/17), člana 14, stav 1, alineja 3 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 Radović Savete izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju stambenog objekta, u zoni namjena- SS- površine za stanovanje srednje gustine, maksimalno dozvoljene spratnosti 4 nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1016 KO. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana OHN- GUR Igalo («Sl. list CG», op. prop. br. 52/ 18, 04/19)

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Radović Saveta, Braće Grbica 19 Herceg Novi
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 10.08.2019. godine, pod br. 02-3-350-UP I-827/2019

### POSTOJEĆE STANJE:

- Odobrenje za gradnju broj 04-Up/1-393/82 kojim se odobrava gradnja porodične stambene zgrade čiji je investitor Radović Petar iz Beograda ul. 7- jula br.8 na čestici zemlje 321/7 KO Topla u Toploj II. a u svemu prema odobrenom projektu kojeg je izradilo preduzeće »Projekt« Herceg Novi tip »E« površine 146,37m<sup>2</sup>.
- Geodetski nalaz- upoređenje starog i novog katastarskog premjera kojim se potvrđuje da čestica zemlje 321/7 KO Topla, starog premjera, odgovara sadašnjoj kat.parc. 1016 KO Topla, novog katastarskog premjera, odnosno objekat iz navedene dozvole se odnosi na sadašnji objekat br.1 na kat parc. 1016.
- Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:
  - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1016 K.O. Topla, broj. 856/ 2019 od 26.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica P.J Herceg Novi, razmjere R 1:1000,
  - Prepis lista nepokretnosti br.1377 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj. 109-956-14533/ 2019 od 23.08.2019. godine, kojim se dokazuje da je Radović Saveta upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 1016 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 316 m<sup>2</sup> (u naravi- dvorište 226m<sup>2</sup> porodična stambena zgrada 90m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja
- Izvod iz planskog dokumenta:

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorna urbanističkog plana OHN-GUR Igalo («SI list CG», op. prop. br. 52/18-04/19).

Uvidom u kopiju plana br. 856/2019 i list nepokretnosti br. 1377 utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoji evidentiran objekat spratnosti P+1 površine u osnovi 90m<sup>2</sup>, etažno razradjen na PD1-P-73m<sup>2</sup> i PD2-P1-73m<sup>2</sup>.

Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN list br. 10 (Smjernice za sprovođenje), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici 01-10 Topla i II.

## PLANIRANO STANJE :

### • Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog GUR Igalok list broj 06: -Plan namjene površina i organizacije prostora-, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni **SS - Površine za stanovanje srednje gustine**.
- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti višeporodičnog stanovanja
- U okviru objekata stanovanja srednjih gustina, učešće poslovanja (kompatibilne namjene koje prate stanovanje) u odnosu na stanovanje može biti i preko 30% a max. 50%. Poželjno je zone stanovanja srednjih gustina uz važne saobraćajnice transformisati u zone mješovite namjene u funkciji poboljšanja turističke ponude, uslužnih i trgovačkih djelatnosti.
- Na objektima koji nizom formiraju jedinstven ulični front, potrebno je uskladiti spratnost (posebno spratne visine i visine vijenaca) sa neposrednim susjedima
- **Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju.**
- 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 konširanje 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.
- 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.).

### • Pravila parcelacije:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaju/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) 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;
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama.

- c) ima obezbojedan koloski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili DIE u okviru sopstvenog objekta
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata

**Napomena:** Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina ( bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.)

Za katastarske parcele na kojima se nalaze **postojeći objekti**, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

Površina parcele min 250m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup>, u zavisnosti od tipa objekta, a u posebnim slučajevima 200m<sup>2</sup> (zatečeno stanje, deobe i sl.)

- Poštujući navedene urbanističke parametre, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1016 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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

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

- Položaj objekta na parceli određen je minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele.
- Poštovati minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela, za poziciju i visinu objekta prema poglavlju 9.4.1.2.;

Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte, **građevinska linija na zemlji (GL1)** koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja i **građevinska linija iznad zemlje (GL2)** kojom se tvrdi gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni kordon 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**

- **Medusobna udaljenost građevinske i regulacione linije: minimalno 5.0m (izuzev u slučaju interpolacija u već izgrađenim cjelinama, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura.)**



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

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 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.

\*H je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemenca 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 sjemenca 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, 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, 044/18, 063/18, 011/19))

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, 044/18, 063/18, 011/19))

**Indeks izgrađenosti** je količnik ukupne 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, 044/18, 063/18, 011/19))

**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, 044/18, 063/18, 011/19))

**Obračun površina i zapremine objekata** u oblasti visokogradnje potrebno je izvršiti 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 čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ( „Sl. list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 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 čl. 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 ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

- **Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.** Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama. Ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu 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).
- **Zelenilo u zonama stanovanja, zonama mješovite namene i centralnih djelatnosti**  
*Smjernica*
  - 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 projektno dokumentacije izvršiti snimanje postojeće vegetacije i izradu pejzažne taksacije u cilju očuvanja kvalitetnih stabala, posebno maslina.
  - Tamo gdje je prigodno, uređenje zasnovati na tradicionalnom načinu uređenja okućnica, terasastoj nivelaciji, kamenim potpornim zidovima, „odrinama” i „pižulima”, „pila” i „pitan” 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 i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
  - Unutar stambenih blokova moguće je planirati manja dječja igrališta, kombinovana sportska igrališta ili fitnes na otvorenom, zavisno od veličine lokacije i položaja u urbanom tkivu.
  - Za ograđivanje koristiti žive ograde ili sistem vertikalnih zidova u ulicama gdje nije moguće zasaditi drveće.  
Poželjno je planirati vertikalno ozelenjavanje fasada različitim metodama – sadnjom penjačica i puzavica ili modernim sistemima zelenih zidova.
  - U zonama centralnih djelatnosti posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ijetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme i sl.) urbanog mobilijara (klupe, oglasni paneli, kante za otpatke, osvjetljenje).
  - U zonama centralnih djelatnosti osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvarti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
  - 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 sanitarnu 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. Osnovna funkcije vertikalnog zelenila

su: estetska, mikroklimatska, izolirajuća, rasčlanjavajuća 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 odinama uz stambene objekte, dok ga danas sve češće zamjenjuje kivi (*Actinidia chinensis*). Bogumile (*Bougainvillea* sp.) i njene sorte sadene 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.

**Krovno ozelenjavanje** je specijalna kategorija zelenih površina čije funkcije su mnogobrojne. Dokazano 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, vjetrova 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, odrne) sa modernim materijalima, tehnologijama i inovacijama. Izbor biljnih vrsta treba bazirati na autohtonom biljnom materijalu.

#### **Parterno uređenje terena:**

- 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;
- 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;
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih ulica (tampon zona);
- odvod površinskih voda ostvari sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- rasvjetlu prostora koljskih, pješćakih komunikacija i zelenih vrtih 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 sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

- **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“, o.p - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektna dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture
- Svaki idajni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne loksacije 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:**

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 priagodaavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ 048/13, 044/15)

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

- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtno zelene površine;
- 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, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne šantovi, 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 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](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://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 ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11).**

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-** Kolski pristup urbanističkoj parceli je omogućen sa Jadranske magistrale prema grafičkom prilogu 07. Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost. Uslovi priključenja su definisani saobraćajno- tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtevima koji proističu iz namjene 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 kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore" broj 24/10).

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 (dodatni) parking.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje postojeće	1 pm/ stanu
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1 3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafici	1 pm/ 4 - 8 stoliča
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m <sup>2</sup> BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2.50x5.00m (odnosno 3.70x5.00m- parking

mjestaza lica sa posebnim potrebama) a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima

**Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:**

- Propisani broj parking mjesta rješiti u okviru urbanističke parcele
- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne
- 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
- Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena, a definišu se u planovima nižeg reda

**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)

U prirogu 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. 05I- 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, poluvezane dinovite naslage				
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene 0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1.5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	<b>Stabilan i uslovno stabilan</b>				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm <sup>2</sup> i 20N/ cm <sup>2</sup>				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.24
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
Temperatura	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
	srednja godišnja	18.1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
Količina padavina	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om Pretpostavka: 41%, E- SE- NW		

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 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 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 zidanje, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje 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 izbjegniju 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 sistem:** 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 k.p. br. 1016 KO Topla
- **Površina urbanističke parcele:**  
odgovara površini katastarske parcele -316m<sup>2</sup>
- **Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja:**  
0.4
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**  
1.2
- **Maksimalna spratnost objekta:**
  - na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže: (Su+P+2) (Su+P+1+ Pk), (P+3) ili (P+2+ Pk) +1 podzemna etaža (podrum)



- na terenima  $\geq 15^\circ$  objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2), (Su+P+1+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- na terenima  $\geq 25^\circ$ , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3), (Su+P+2+Pk)+1 podzemna etaža (podrum)

- **Maksimalna visinska kota 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. sjemena objekta (za kose krovove).

**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

Spratnost	Visina
P	4,00 m
P+Pk	5,50 m
P+1	8,00 m
P+1+Pk	9,50 m
P+2	12,00 m
P+2+Pk	13,50 m
P+3	16,00 m

- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih 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 sjemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

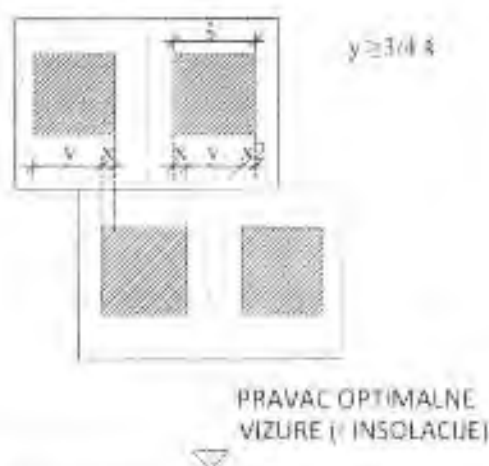
- Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- 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 sijemena 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 uroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza).

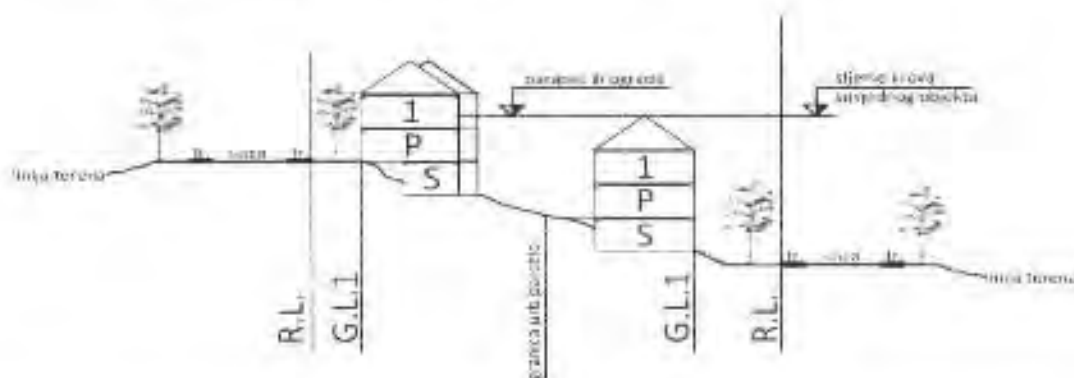
Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusobni odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



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

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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



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

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje postojeće	1 pm/ stanu
Stanovanje novo (rezidenli, vikendice)	1.3 pm/stanu
Stanovanje postojeće	1 pm/stanu
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m <sup>2</sup> BRGP

## • Definicija pojmova

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran prizemlje sprat(ovi) i potkrovlje)

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

- **Podrum** je u potpunosti ukopan dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje 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 proračun 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 potpunim zidom.

U zonama SMG i SS po pravilu dozvoljava se izgradnja samo jedne podrumске etaže, a u ostalim zonama više podrumskih etaža dozvoljava se izuzetno u slučaju gradnje 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 dr.)

- **Suteranom** 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 denivelisanom terenu (tereni u nagibu)

**Suteran na ravnom terenu** svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta više od 1,0m.

**Suteran na denivelisanom terenu** je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m.

Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suteranu u druge namjene. Gabariti suterana definisani su građevinskom linijom na zemlji GL1.

- **Sprat** je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje (GL2).

- **Potkrovlje** 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 nadzika potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sjemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzika max 0,40m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju, ne predstavlja etažu građevine.



Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora (avana 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 i planiranoj namjeni.

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.

**Materijalizaciju i oblikovanje postojećih objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih i savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta, kontekstu, uz mogućnost primjene savremenog arhitektonskog izraza, poštujući utvrđene režime zaštite (granice zaštite i granice zaštićene okoline);**

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:** ravni kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba 18- 30° U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgama 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 nadogradanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-28, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućuje stvaranje korisne etaže.

- **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 oivičeni kamenim šembranama.

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine.

Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, pitki segmentni luk.

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insulacije 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 otvora i

elemenata pročelja.

- **Spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena tonovima zeleno-bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
- **Balkonska ograda:** od kovaniog gvožđa, čelika, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferijske), puša ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrade) i/ili minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač.** Za kose krovove: kupa kanalice ili mediteran crjep, kamena ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodite 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 od 0,20m.
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama limeni (u skladu sa lokalnim prilikama) a vertikalni oluci od lima.
- **Fasade objekata** zidati ili oblagati kamenom (daniilovgradski, bracki ili nikšićki kamen) ili bojiti u bijeloj boji (tonovi iz palete bež-sv.sive, prijava bijele), kao i tonovi iz palete zagasiti "zemljanih" boja: žute, oker, terakot, smeđe i sl.).

#### • 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.
- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpomnim zidovima sa "licem" od kamena. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćanica.
- Dozvoljava se izgradnja potpomnih zidova maksimalno **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili venkaino 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.
- **Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;**
- 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 rotar 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 parkernog 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" u p.br. 47/13).
- Poboljšanje 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 DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;**

**Napomena:**

**Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 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 inspekcijском 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.

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).

Do prijave građenja, shodno gore navedenim zakonskim odredbama, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

**PRILOZI:**

**Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz PUP-a DHN| GUR Igalo («Sl.list CG op.pr.» br. 52/18, 04/19)

- list broj 06 -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 13 -Plan namjene sa elementima regulacije za direktno sprovođenje-
- list broj 08c -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

**Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Saobraćajno- tehnički uslovi za izradu projektno dokumentacije broj 03-10824/2 izdati od strane Uprave za saobraćaj 14.06.2019. godine u Podgorici, primljeni 04.11.2019. godine.

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. «Vodovod i kanalizacija» Herceg Novi, broj 05-2881/19 od 12.09.2019. godine.

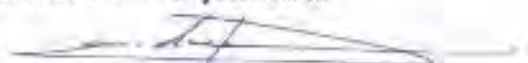
Zahtjev za izdavanje tehničkih (konzervatorskih) uslova je poslat Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 17.10.2019. godine. Uz isti je priložen nacrt urbanističko- tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG op.pr.» br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19). Zahtjev je primljen 21.10.2019. godine (dokaz o dostavnici se nalazi u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana, smatra se da je organ saglasan sa primljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

**List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1016 K.O. Topla broj 356/2019 od 26.08.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.

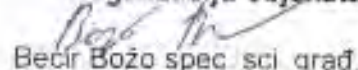
Prepis lista nepokretnosti br 1377 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj 109-956-14533/2019 od 23.08.2019. godine kojim se dokazuje da je Radović Saveta upisana kao vlasnik na kat. parceli br 1016 K.O. Topla u ukupnoj površini od 316 m<sup>2</sup> (u naravi- dvorište 226m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada 90m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja.

**Samostalna savjetnica III**



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh

**Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata**



Bećir Božo spec. sci. građ.

**DOSTAVITI**

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- Arhivi

**VD SEKRETARA**  
  
Vladislav Velas dipl.ing. geod.







kp. 1016 KO Topla



Herceg Novi, 16.08.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
T1	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELE
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 MJESOVITE NAMIENE
PUJ	JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
PUO	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



- kp. 1016 KO Topla

#### 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

Herceg Novi, 16.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing









- kp. 1016 KO Topla

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMIJENE:**

SP	SPECIJALIZOVANI PARK
ZSO	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
SRP	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
ZTH	ZELENILO ZA TURIZAM
ZOP	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
ZOZ	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
ZVO	ZELENILO VIJERSKIH OBJEKATA
ZMN	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMIJENA
ZSO	ZELENILO STAMBENIH BLOKOVA I OBJEKATA

Herceg Novi, 16.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing.







- kp. 1016 KO Topla

Herceg Novi, 16.08.2019.

Samostalna savjetnica III

Arh. Davidović Marijana dipl.ing



01-9	PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
01-0	PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
01-7	PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
<b>01-05</b>	<b>PLANSKA JEDINICA TOPLA</b>
01-24	PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
01-25	PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
01-06	PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
<b>00-5</b>	<b>PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK</b>
00-1	SEKTOR 1. Kobilja Njiva-Ušće Sutvane
00-2	SEKTOR 2. Ušće Sutvane - Igalo





- kp. 1016 KO Topla

## LEGENDA:

	GRANICA PLANSKE JEDINICE
	POVRŠINA MORA
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

Herceg Novi, 16.08.2019.

Samostalna savjetnica III-

Arh. Davidović Marijana dipl.ing

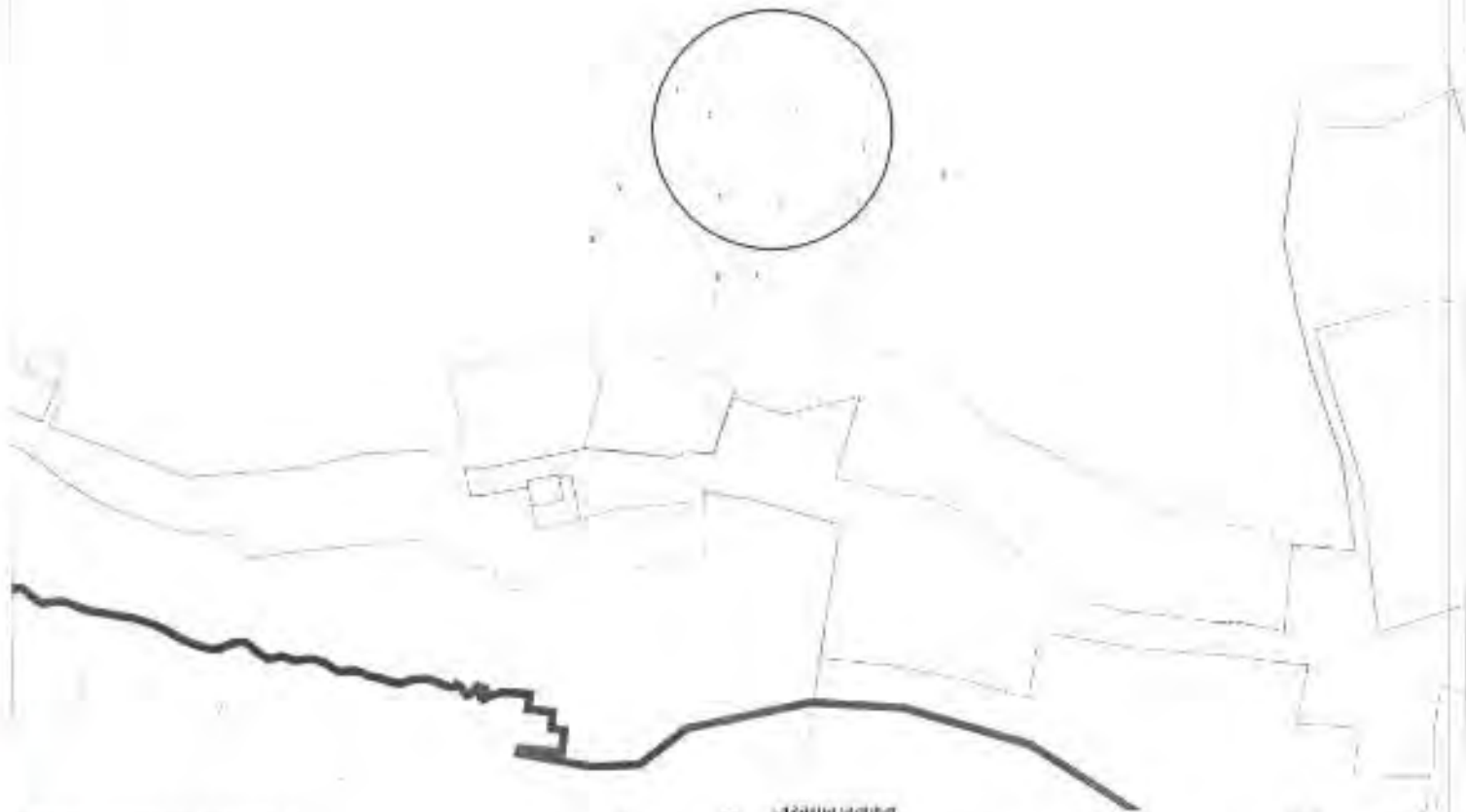


## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	PRISTUPNA ULICA
	KOLSKO - PEŠAČKI PRILAZI
	PEŠAČKI PRILAZI

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



KP.BR. 1016 K.O.TOPLA
















Herceg Novi, 17.10.2019.

SAMOSTALNA SAVJETNICA III,

arh. Davidović Marijana dipl.ing.



-  Učestna granica  
 Granica Opštine Herceg Novi  
 Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)  
 Granica zaštićene okolne područja Svjetske baštine (UNESCO)  
 Očuvani kulturni pejzaž Boka 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 prepoznatljivim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne gradnjačke cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultiviranim zemljištem-dokimaj)  
 Zona istorijskih objekata u gradnjačkim cjelinama istorijskog ruralnog područja  
 Zona istorijskih objekata u gradnjačkim cjelinama priobalnih naselja  
 Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima vjage infrastrukture



Broj: 05-2881/19  
 Herceg Novi, 12.09.2019. god.

*Marijana*

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
 КАНАЛИЗАЦИОНА СЛУЖБА

Broj:	13	019
Opština:	Herceg Novi	Herceg Novi
Objekt:	02-3-350-UPJ-827/2019	

**OPŠTINA HERCEG NOVI**

**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
 RADOVIĆ SAVETA  
 HERCEG NOVI**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-2881/19 od 12.09.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta NA UP koja odgovara katstarskoj parceli broj 1016 k.o. Topla, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPJ-827/2019 od 16.08.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Objekt na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-301094;
- ❖ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ❖ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa važećim 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 nu kanalizacione instalacije postojećeg objekta..

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
 na VIK mreži

*Marko Ćarjušević*  
 Marko Ćarjušević  
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac

*Mića Stojanović*  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.



Direktor

*Olivera Doklestić*  
 Olivera Doklestić  
 dipl.ing.grad.





CRNA GORA  
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
HERCEG NOVI

04-11-2019

OPŠTINA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
P2-3-550-001	P27/2019-1/5		

Broj: 03-10824/2  
Podgorica 14.06.2019.godine

OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE  
DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, za investitora **Radović Savete** po pitanju izdavanja saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za priključenje objekta koji se planira rekonstruisati na lokaciji katastarskih parcela br.1016 KO Topla u zahvatu PUP-a u opštini Herceg Novi, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG., br.42/04 i „Sl. List CG., br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) izdaje sljedeće

**Regulaciona linija** predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene i to je granica katastarske parcele br.1016 KO Topla, prema magistralnom putu. Predmetni objekat to jeste katastarska parcela br.1016 KO Topla, saobraćajnu povezanost ostvaruje sa magistralnog puta. Potreban parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele.

Voditi računa o pješačkoj komunikaciji - kontinuitetu pješaka. Kod pješačkih prelaza za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama predvidjeti izgradnju rampi (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m). Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni put.

Projektnu dokumentaciju - faza saobraćaja - uređenje priključka urađenu u skladu sa gore datim preporukama i uslovima uslovima propisanim od strane Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,  
Radojica Poleksic, dipl.Ing.grad.  
*R. Poleksic*  
Marko Spahić, grad. tehničar  
*M. Spahic*

Dostavljeno

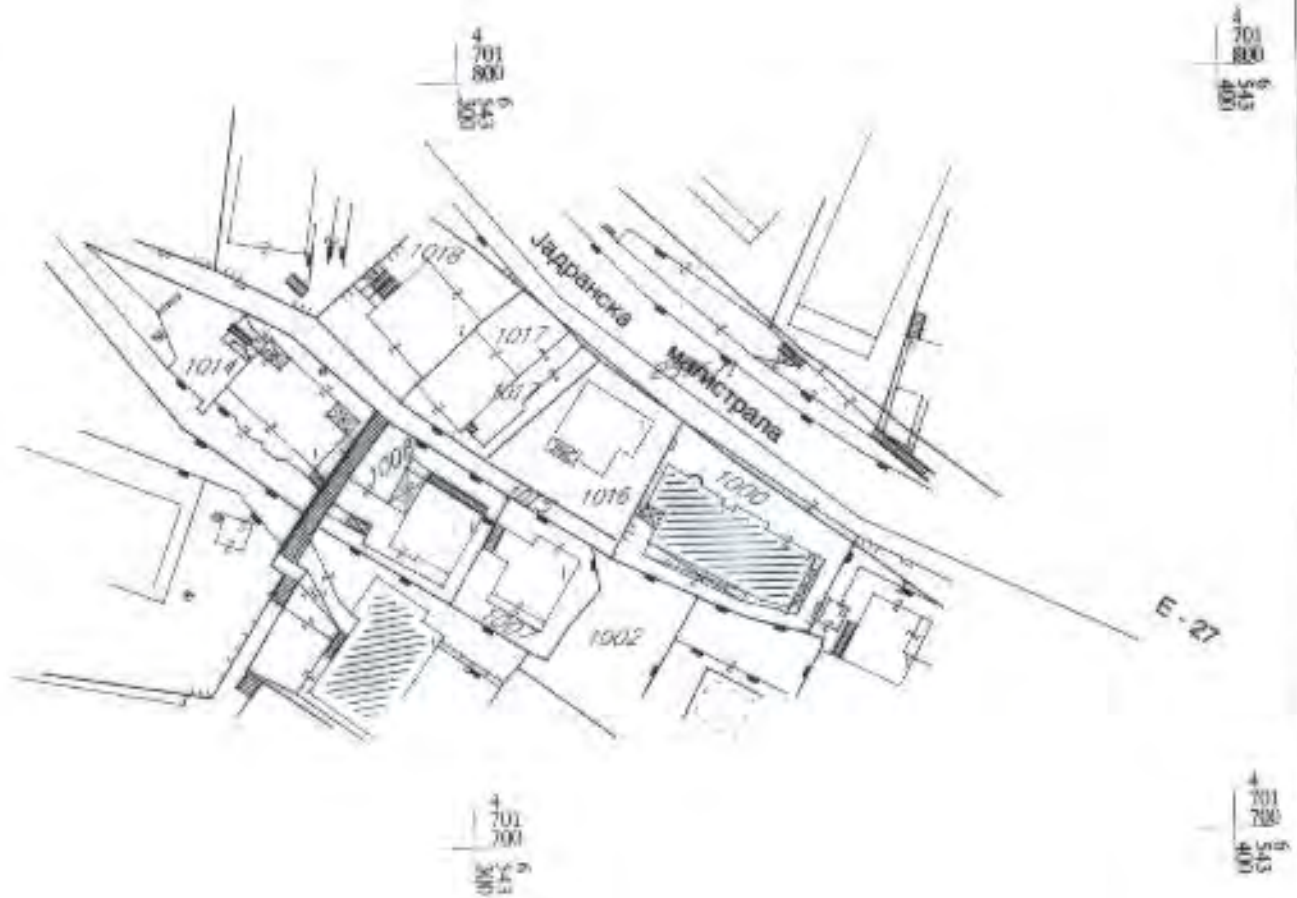
- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Одјел за  
Својинско право  
*Душан Петровић*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-14333/2019

Datum: 23.08.2019.

L.O: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom promjeru 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 OPŠTINE HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVE izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1377 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Putes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
1019		10 134	25/11/2008	IGALO	Ovornja KUPOVINA		236	0.00
1016		10 134	25/11/2008	IGALO	Populitna stambena zgrada KUPOVINA		90	0.00
							316	0.00

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1406945215038	RADKOVIĆ EPASNAR GALLOIS SAVETA FRANCUSKA		Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Substancija	ID Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1016	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	2002	P1 90	1/1
1019	1	Stambeni prostor KUPOVINA 25		P 73	Svojim RADKOVIĆ EPASNAR GALLOIS SAVETA FRANCUSKA 1406945215038
1019	1	Stambeni prostor KUPOVINA 25	2	P1 73	Svojim RADKOVIĆ EPASNAR GALLOIS SAVETA FRANCUSKA 1406945215038

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 064/17 i 044/18)

Datum i vrijeme: 23.08.2019. 13:08:05



Nacelnik  
  
 RADUSINOVIĆ MIRJANA