



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA**

PRAVNI OSNOV:

Prostorno urbanistički plan OHN – GUR HN

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

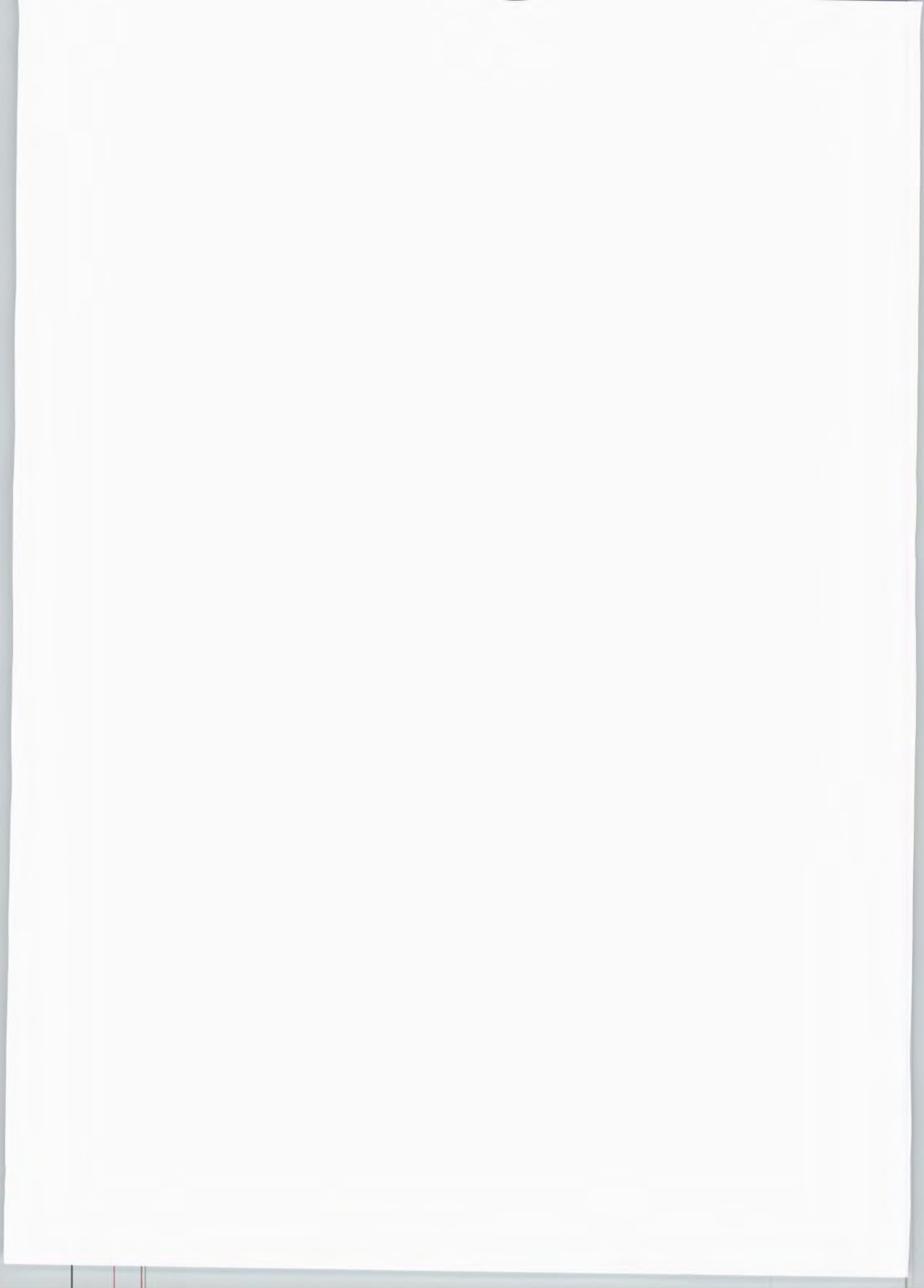
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Zarubica Nebojša

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 18.10.2019. godine



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-931/2019
Herceg Novi, 18.10.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (*„Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18, 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, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi (*„Sl. list CG”; op. prop. br. 30/18, 10/19*) i podnijetog zahtjeva Zarubica Nebojše izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju objekata, u planskoj jedinici 01-10, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 1255 K.O. Topla, Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – GUR Herceg Novi (*»Sl. list CG«, op. pr. br. 52/ 18, 04/19*)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Zarubica Nebojša (Njegoševa 118, Herceg Novi);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 16.08.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-931/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti:**

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1255 K.O. Topla, broj: 857/2019 od 26.08.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Izvod lista nepokretnosti br. 485 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10646/2019 od 24.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik, a Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1255 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 2555 m², u naravi Dvorište 2020 m², Društvena stambena zgrada – objekat 1, površine 212 m² (PD 4 u objektu 1, spratnosti P1, površine P=77 m², vlasništvo podnosioca zahtjeva), Društvena stambena zgrada – objekat 2, površine 212 m², Društvena stambena zgrada – objekat 3, površine 100 m², Pomoćna zgrada – objekat 4, površine 11 m²;

Potvrda o postojanju objekata 1, 2, 3 i 4 na situacionom planu iz 1972. godine, izdata od »Geo M« D.O.O. Herceg Novi, od 18.10.2019. godine.

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (*»Sl. list CG«, op. prop. br. 52/ 18, 04/19*), Generalna urbanistička razrada Herceg Novi.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and appears to be a formal document or report.

PLANIRANO STANJE:

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list broj 07 – Planirana namjena površina, utvrđeno je da se predmetna kat. parcela br. 1255 K.O. Topla nalazi u zoni SS – površine za stanovanje srednje gustine (većim dijelom) i PU – površine za pejzažno uređenje (manjim dijelom). Na predmetnoj lokaciji odnosno kat. parceli br. 1255 K.O. Topla evidentirani su postojeći objekti čija je spratnost utvrđena iz lista nepokretnosti 485 za K.O. Topla, i to: postojeći objekat 1 – društvena stambena zgrada, spratnosti P2 (Prizemlje+Sprat I+Sprat II), postojeći objekat 2 – društvena stambena zgrada, spratnosti P2 (Prizemlje+Sprat I+Sprat II), postojeći objekat 3 – društvena stambena zgrada, spratnosti P1 (Prizemlje+Sprat I), postojeći objekat 4 – pomoćna zgrada, spratnosti P (Prizemlje).
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN – GUR Herceg Novi, list br. 12 – Smjernice za sprovođenje UP, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici 01-10 (Topla I i II), za koju je smjericama za sprovođenje PUP-a definisana direktna primjena GUR-a za područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.

- Posebna pravila građenja i uređenja prostora

Stanovanje srednje gustine (SS):

Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugađeni objekti višeporodičnog stanovanja.

Spratnost je definisana kao maksimalna, a u zavisnosti od pripadnosti planskoj jedinici, uslova režima zaštite i konceptu planiranog rješenja ambijentalne cjeline svake mikrolokacije, utvrđuje se optimalna spratnost uvažavajući postojeći kontekst u skladu sa opštim i posebnim pravilima ovog plana.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata u predmetnoj zoni stanovanja srednjih gustina (SS):

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

Na terenima nagiba \geq od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 5 nadzemnih etaža (Su+P+3); (Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

U pojedinim planskim jedinicama limitirana je spratnost;

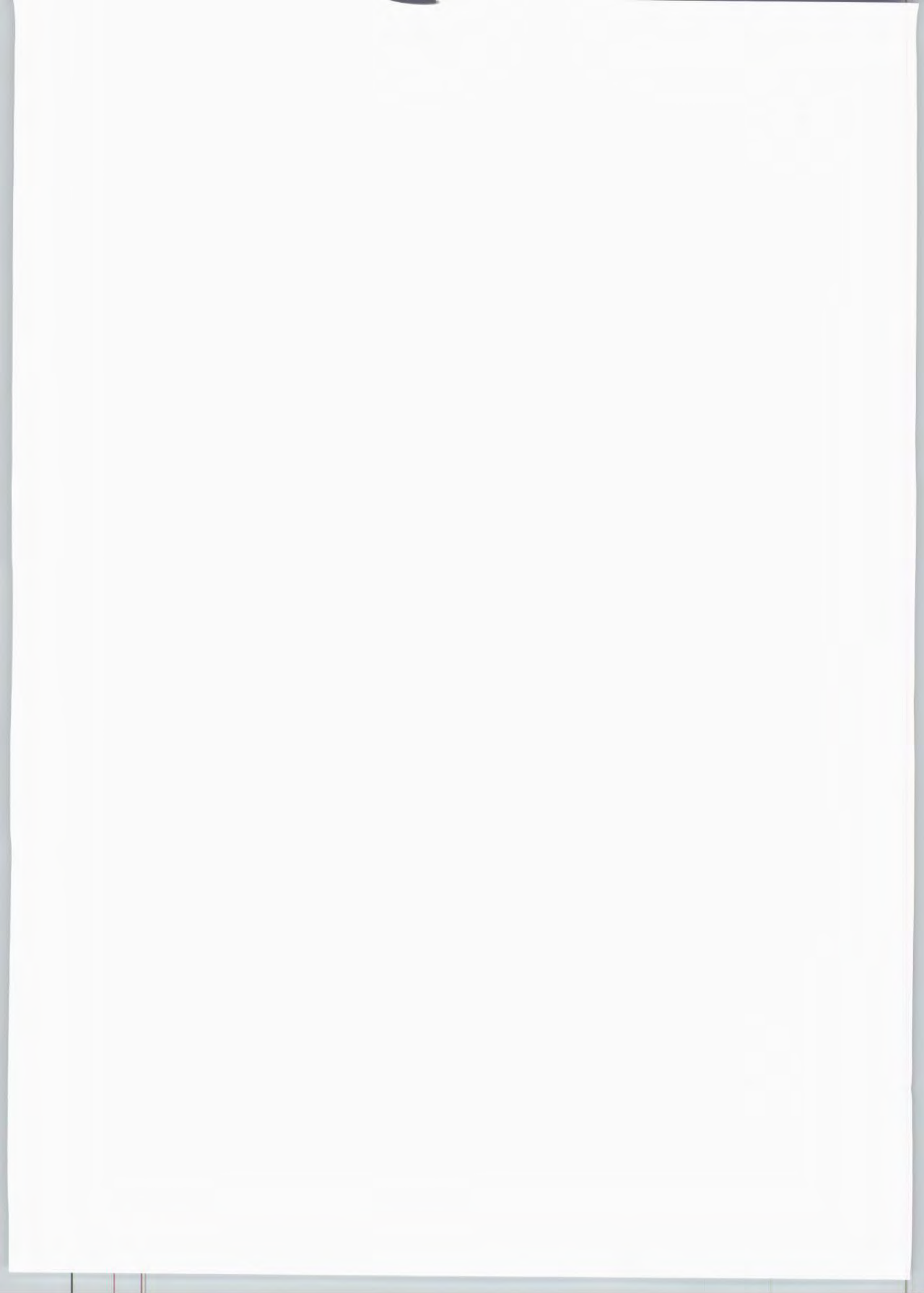
Urbanistička parcela (za izgradnju novog objekta) se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu;

Površina parcele: od min.250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m²;

Maksimalni indeks zauzetosti Iz = 0,4;

Maksimalni indeks izgrađenosti li = 1,2;

Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije : minimalno 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih cijelina, gdje se slijedi građevinska linija postojećih fizičkih struktura);



Opšti uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata u predmetnoj zoni stanovanja srednjih gustina (SS):

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

Rekonstrukcije postojećih objekata su moguće u okviru uslova datih za izgradnju; U slučaju prekoračenja građevinske linije prema javnoj površini ili minimalnog propisanog udaljenja od granica urbanističke parcele, rekonstrukcije u smislu nadogradnje objekata je moguće vršiti u postojećim horizontalnim gabaritima izuzimajući konzolne ispuste, ukoliko se pri tome zadovolje svi ostali propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), kao i uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.);

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

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

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, kao i uz Šetalište, 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;

Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru;

Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrtne zelene površine;

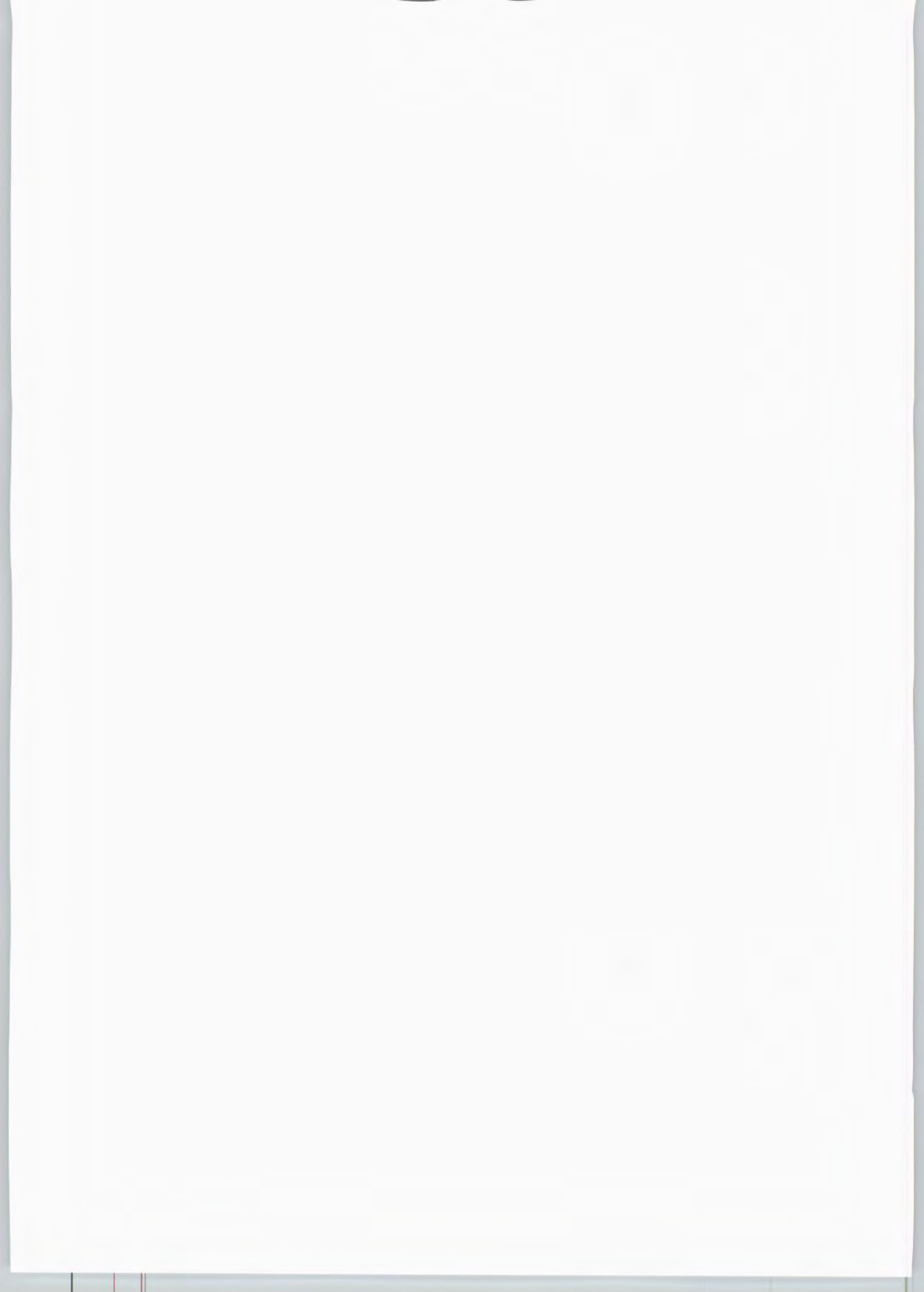
Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;

Za objekte koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro ili se nalaze u posebnim režimima zaštite, neophodno je pribavljanje i sprovođenje odgovarajućih konzervatorskih uslova, a za potencijalno kulturno dobro postupanje u skladu sa zakonskom normom.

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

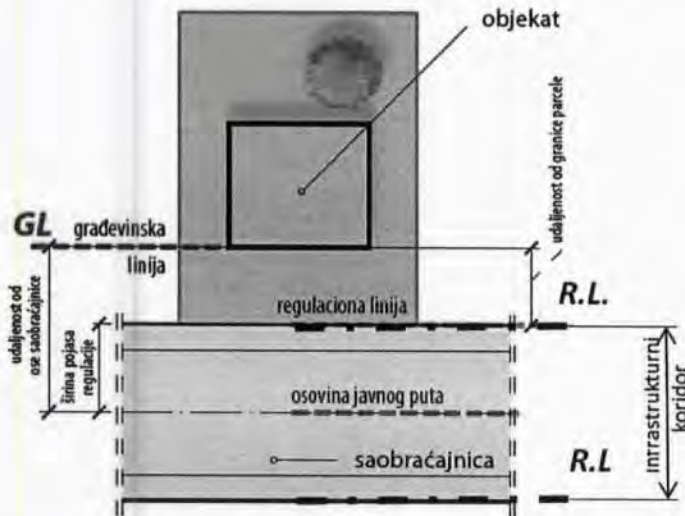
Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/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 obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,



- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE 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 riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi I specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Za predmetnu lokaciju preovlađujuća namjena je stanovanje srednjih gustina – SS.

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).

Minimalna površina urbanističke parcele: zavisi od namjene planiranog objekta- definisana u posebnim pravilima građenja i uređenja prostora.

Površina katastarske parcele br. 1255 KO. Topla iznosi 2555 m², prema priloženom listu nepokretnosti broj 485.

Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1255 K.O. Topla u Herceg Novom.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (»SI.list CG« br. 44/18), stav 1, tačka 2, propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

- Planskim dokumentom su definisane tri vrste građevinskih linija- **građevinska linija ispod zemlje ili vode (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 utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).
- Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste- erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, **isključivo u slučajevima postojanja trotoara u**



minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

- Za objekte čija je visina (H) $\leq 10,0\text{m}$, **minimalna udaljenost građevinske linije (GL1) od regulacione linije (RL) mora biti minimum 5,0 m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0m.
- Za objekte čija je visina (H) $> 10,0\text{ m}$, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka $1/2 H$ („H“ je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).
- Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

Za objekte čija je visina $h^* \leq 10,0\text{m}$, **udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5m** (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru isith).

Za objekte čija je visina $h^* > 10,0\text{ m}$, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $1/4$ ukupne visine objekta („h“ je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog dijela 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 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata. Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično) tada se na njima može graditi jednostrano ili dvostrano ugrađen objekat. Dvojni objekti i objekti u nizu se mogu planirati planovima nižeg reda i u slučajevima postizanja određenog urbanističkog koncepta.

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

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

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

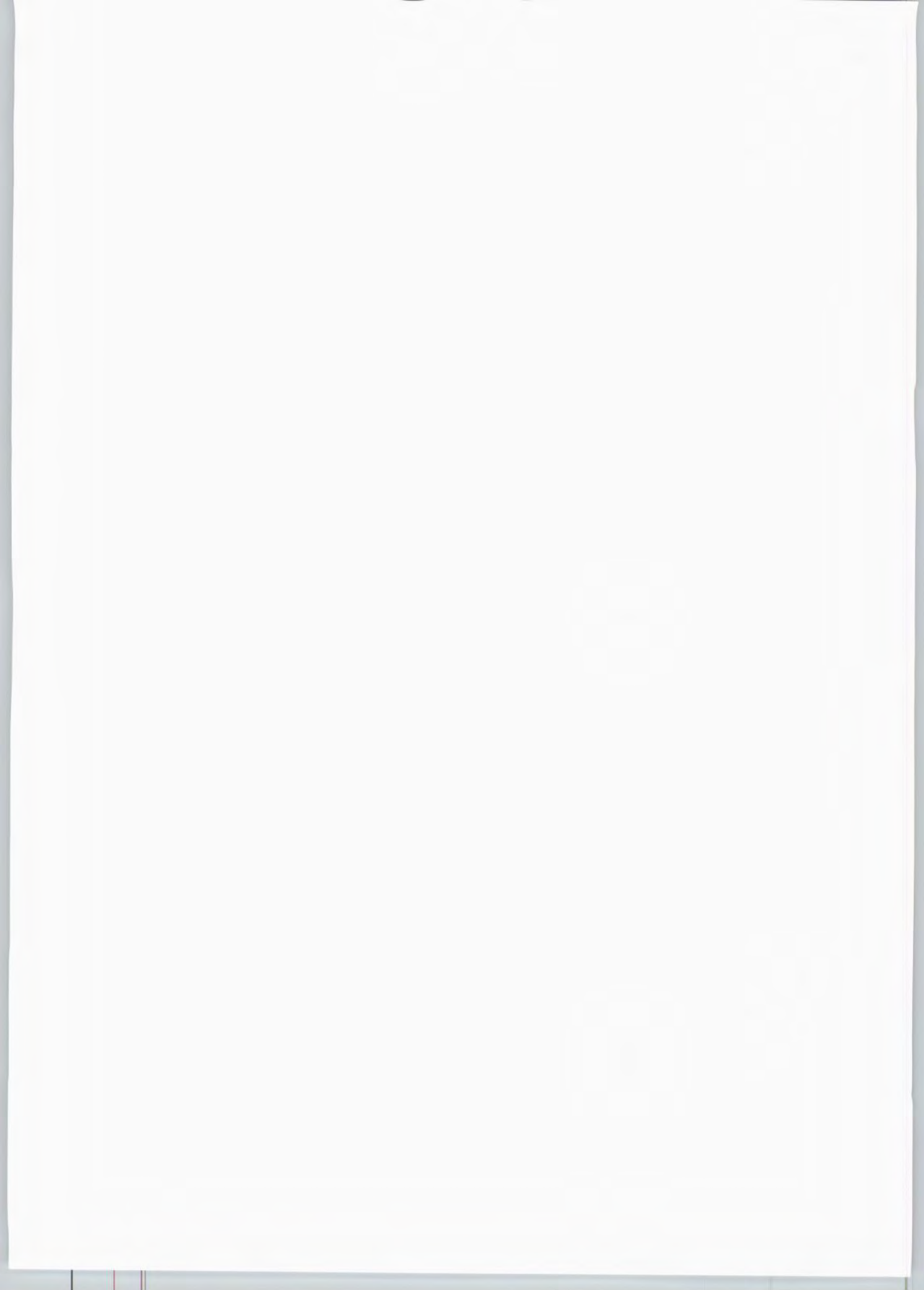
G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

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)).

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 044/18,063/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje posebno 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 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:

- 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 uticaja (tampon zona).
- Odvod površinskih voda ostvariti 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);
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

[The text in this section is extremely faint and illegible. It appears to be a list or table of contents with multiple columns.]

[The text in this section is also extremely faint and illegible, possibly representing a footer or a concluding note.]

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 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:**

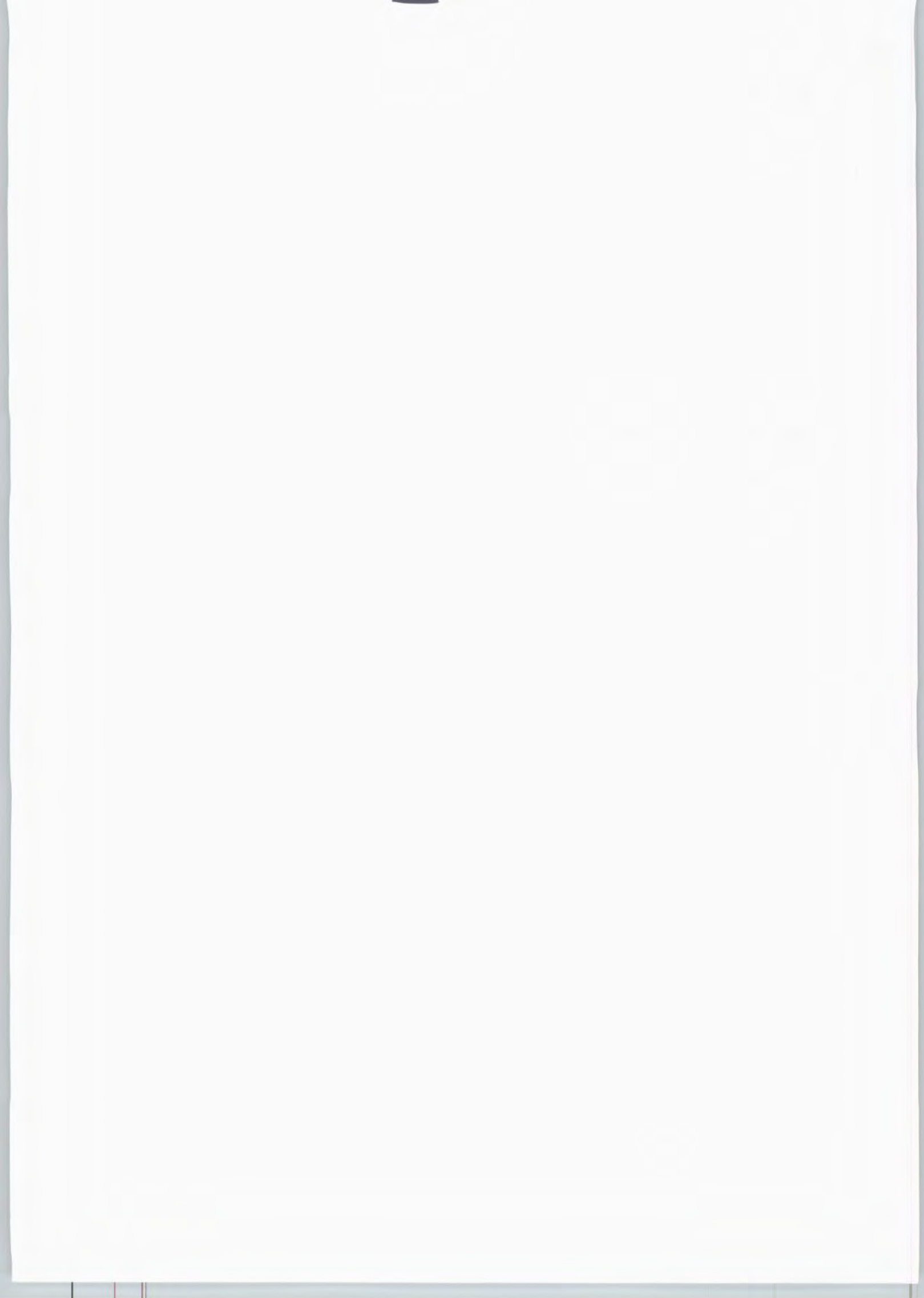
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" 048/13, 044/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:
 - tip 1** su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;
 - tip 2** pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;
 - tip 3** pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu 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.
- Za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju u poglavlju Pomoćni objekti je definisano sledeće:
 - Pod ovim objektima podrazumjevaju se: ljetnje kuhinje, garaže i sl.**
 - Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m²**
 - Maksimalna spratnost objekta- prizemlje**
 - Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.**



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

- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

- Nije PUP-om definisana.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova;

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku 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.

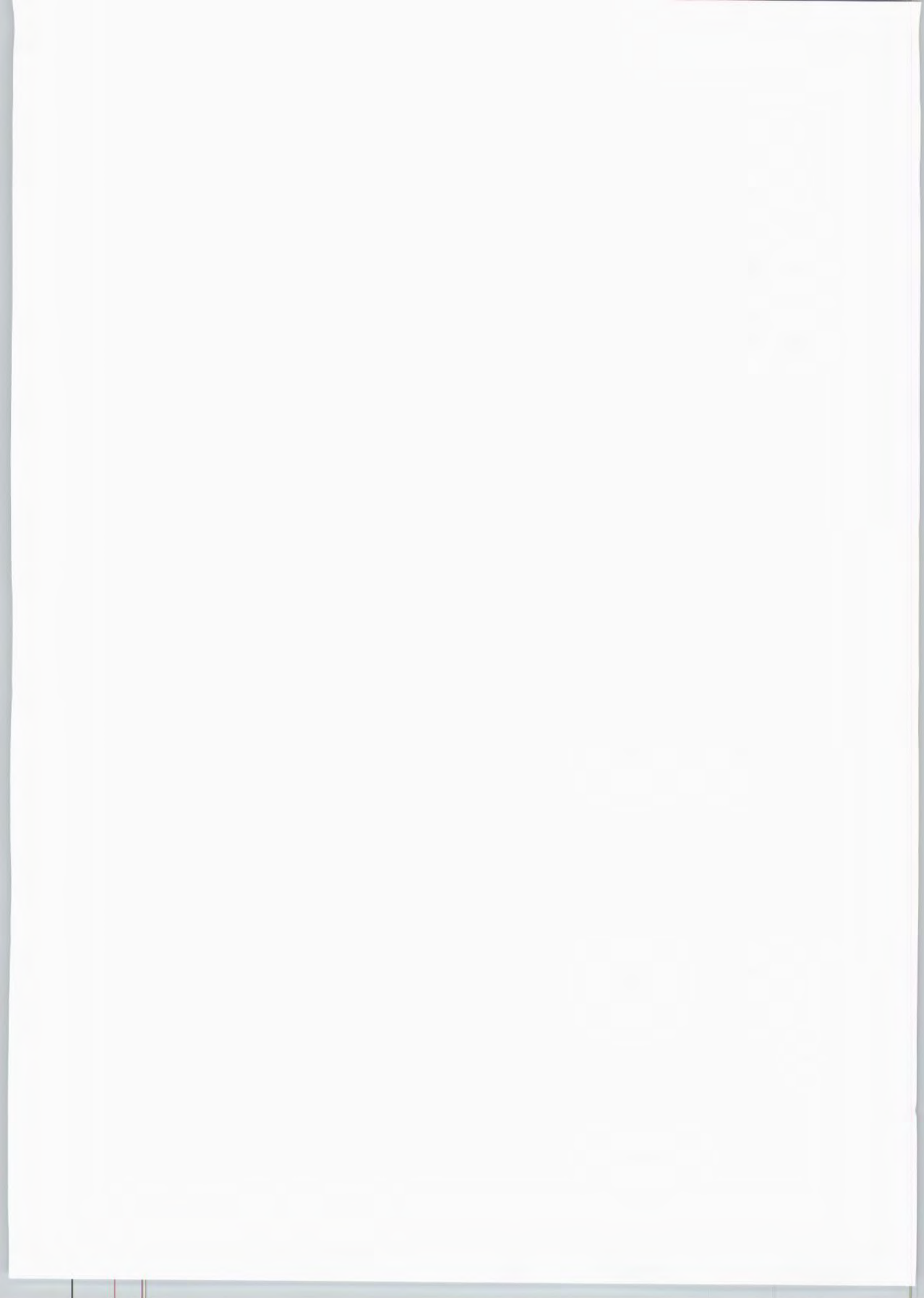
• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

Kolski i pješački prilaz- 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).

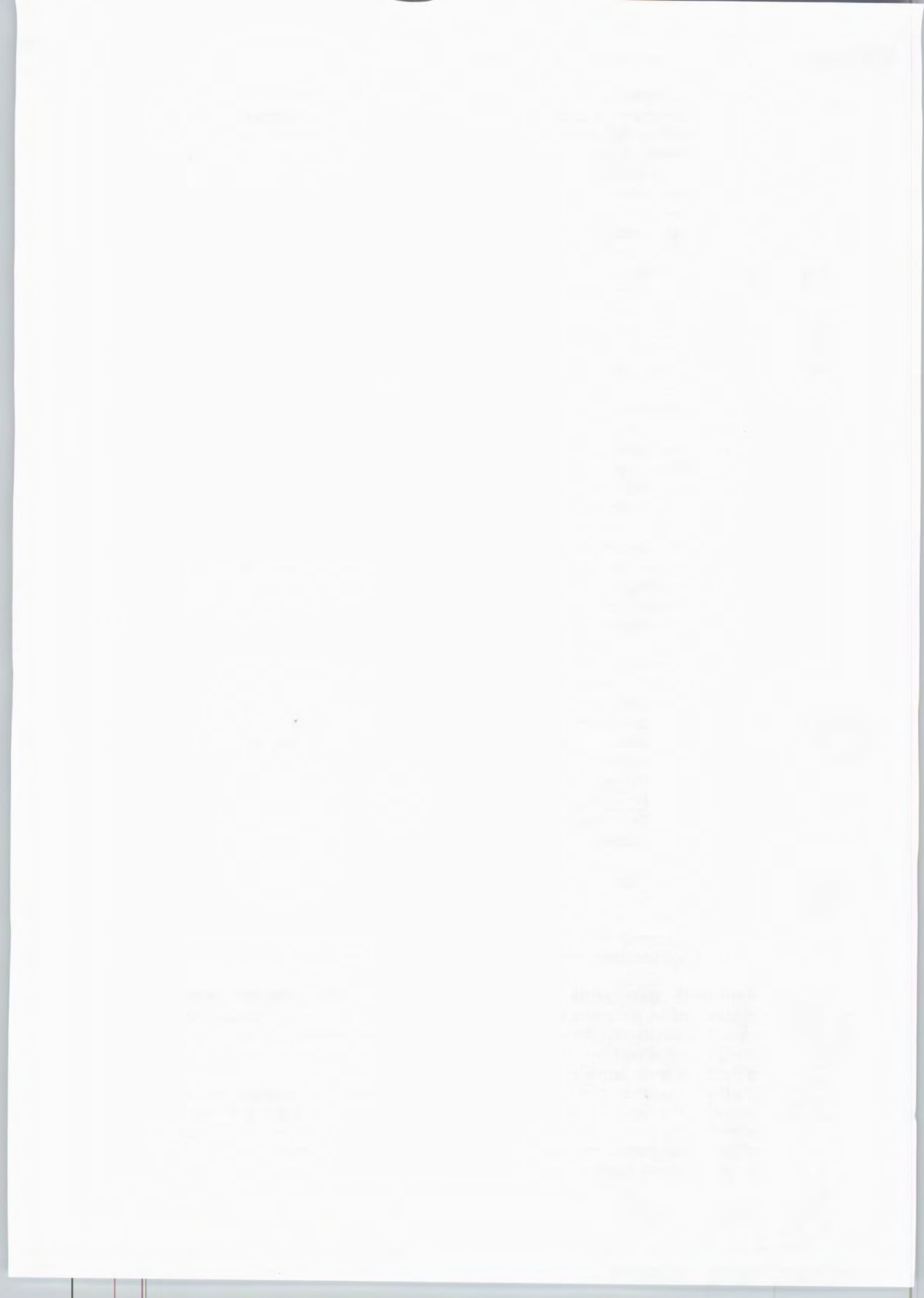
Pješački pristup predmetnoj lokaciji obezbjeđen je sa javnog puta – “Njegoševe ulice” , kat. označene kao kat. parc. br. 2575 K.O. Topla.

- **Saobraćajno rješenje| pravila uređenja i izgranje elemenata transportnog sistema**

- Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,7 m.
- Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima je 5,0 m.
- Na dijelu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu.
- Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 1,8 m. Za postojeće puteve širinu trotoara prilagoditi prostornim mogućnostima, a uz uslove obezbjeđenja bezbjednosti kretanja pješaka i pristupa OSI, ako ista nije određena važećim detaljnim razradama.
- Minimalna širina nekategorisanih puteva iznosi 2.5m.



- Magistralni putevi, kao i opštinski putevi koji prolaze kroz naselje, a koji su istovremeno i ulica u naselju, razradom kroz odgovarajuću urbanističku ili tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.), kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja.
 - Regulaciona linija opštinskih puteva je udaljena min. 1m od linije putnog pojasa.
 - Panoramske staze imaće podloge i profile koji odgovaraju njihovoj namjeni, što će se utvrditi posebnim projektima i uz poštovanje uslova zaštite prirode i životne sredine. Ove staze treba maksimalno da koriste postojeće trase, sa minimalnim zemljanim radovima i obezbjeđenim odvodnjavanjem, kako bi se sačuvalo tlo, ambijent i okruženje.
 - Podloge panoramskih staza i parkirališta mogu biti makadamske, asvaltne, razne vrste popločanja (kamen, behaton ploče, beton-trava ploče, itd.) u skladu sa namjenom prostora gdje se grade.
 - Podloge šumskih staza ne smiju biti od "tihih" materija (asvalt, popločanje i sl.), nego od šljunka, rize i sl.
 - Biciklističke i druge panoramske staze koje će se graditi uz postojeće javne puteve moraju da imaju širinu najmanje od 1,8 m.
 - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (izuzev unutar izgrađenih naseljskih struktura).
 - Izuzetno od prethodnog stava u brdsko-planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15m pored magistralnih puteva, 10m pored regionalnih puteva i 5 m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
 - **Van zahvata važećih detaljnih razrada, prilikom direktne primjene PUP-a i GUR-ova, građ. linija objekata se definiše u odnosu tj. paralelno sa osovnom saobraćajnice (kolske, pješačke, stepenišne i dr.), i to:**
 - a. U izgrađenim dijelovima urbanih naselja na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
 - b. U suburbanim i ruralnim naseljima:
 - Pri rekonstrukcijama objekata na način da se uspostavi ulični front u kontinuitetu, ali ne na štetu javnog interesa;
 - Pri izgradnji objekata građevinska linija se poklapa sa linijom zaštitnog pojasa puta i definiše kao linija do koje se može graditi.
 - Parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rješava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta. Ovo se ne odnosi na dionice magistralnog puta koje imaju karakter ulice u naselju tj. izgrađene dijelove naselja.
- **Parkiranje i garažiranje vozila-** Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće, planirane i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namjena u okviru granica Plana uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli i može se rješavati na otvorenim parkiralištima na slobodnoj površini parcele ili u garažama, izvan površine javnog puta.
 - Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, 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", br. 24/10)

Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² BRGP

Kapacitete za parkiranje teških teretnih vozila u drumskom saobraćaju treba obezbijediti u zonama industrijskih i skladišnih objekata. Parking prostor za parkiranje teretnih vozila u sklopu industrijskog kompleksa ili skladišta tj. RTC-a, rješavati na pripadajućoj parceli, a prema slijedećem normativu: *1 PM/1200 m² BRGP industrijskog /skladišnog /magacinskog prostora.*

U zoni objekata industrijskih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcije, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

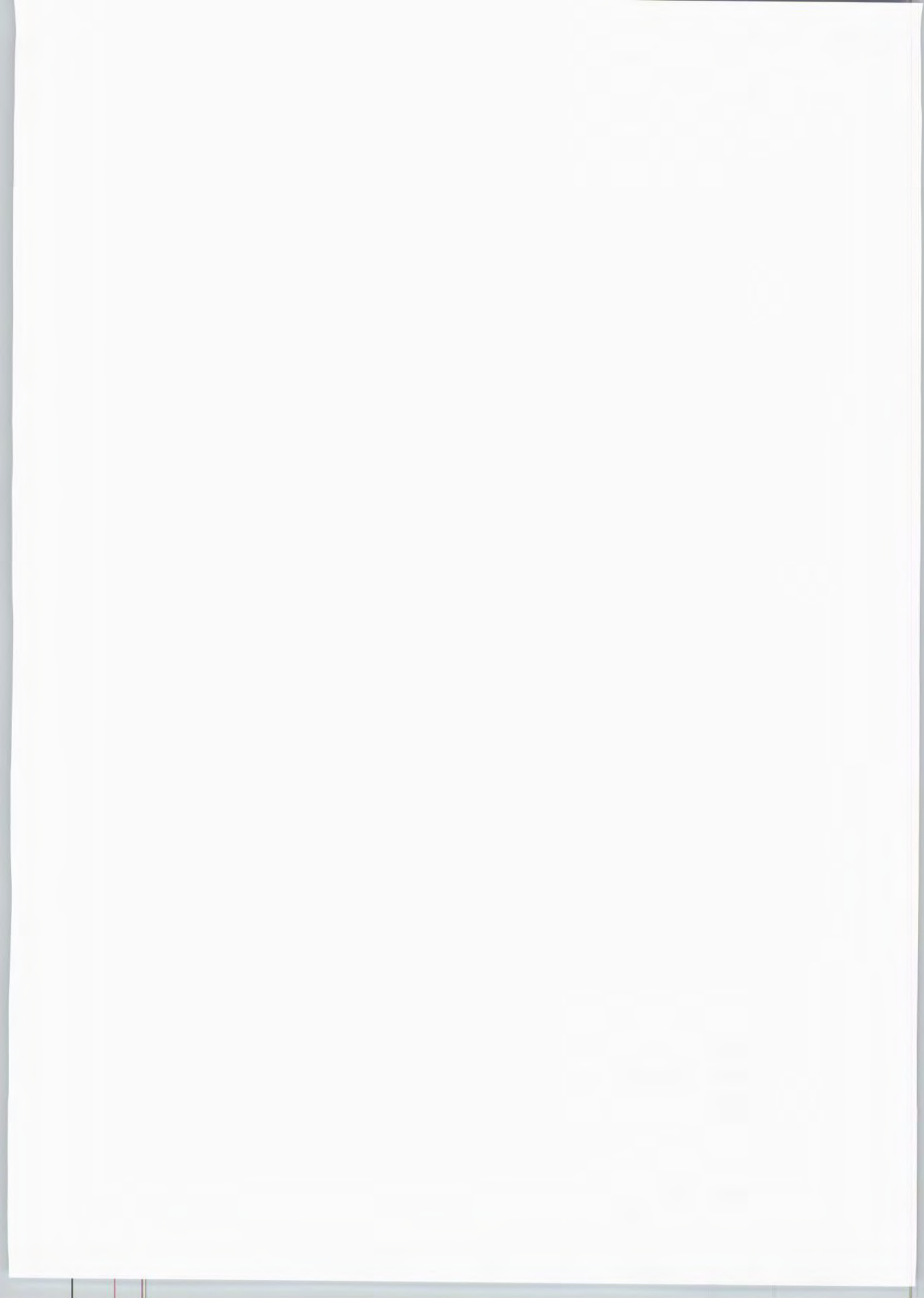
U prilogu se daju trase PUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

• **Prirodni uslovi:**

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

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane dlinovite 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	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
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

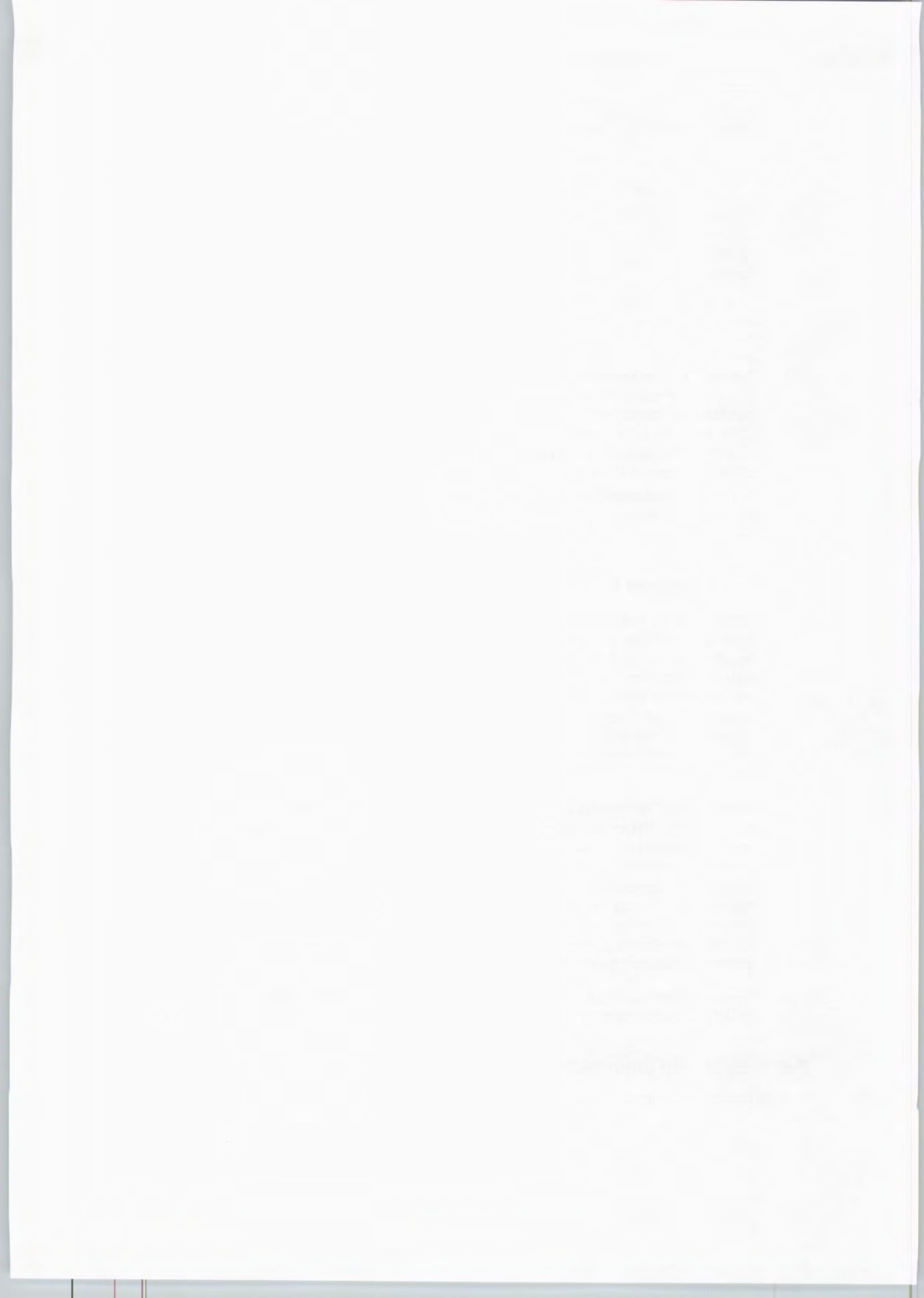


	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta karakteristika	godišnja	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 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 Projekat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“, br. 28/11)).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
 - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački **Prirodni uslovi**, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
 - **Konstruktivni sitem:** Konstrukciju objekataracionalno 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.



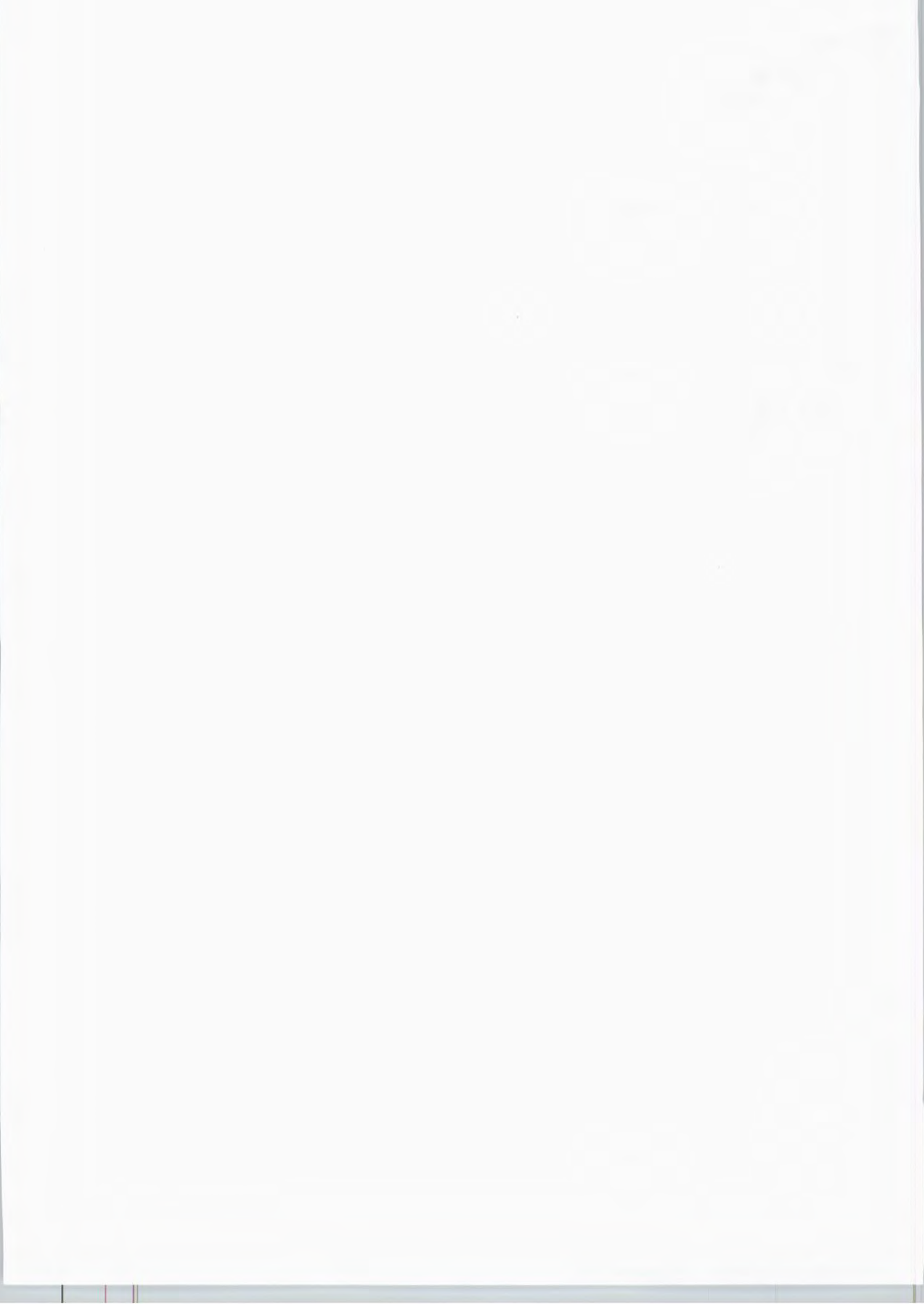
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP koja odgovara kat. parceli br. 1255 K.O. Topla
- **Površina urbanističke parcele:**
Odgovara površini katastarske parcele i iznosi 2555 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti (za zonu SS):**
0.4 (max 1022 m² za kompletnu UP)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP (za zonu SS):**
 - 1.2 (max 3066 m² za kompletnu UP, ukoliko ne postoje drugi ograničavajući faktori u pogledu ugrožavanja vizura susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu)
- **Maksimalna spratnost objekta (za zonu SS):**

Maksimalno dozvoljena spratnost 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 nagiba ≥ od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti: 4 nadzemne etaže (Su+P+2); (Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
 Na terenima nagiba ≥ od 25°, 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:** 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	4m (za objekte agroindustrije je max visina prizemne etaže 5m)
P+Pk	5.50 m
P+1	8.00 m
P+2	12.00 m
P+2+Pk	13.50 m
P+3	16.00 m

- Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove).
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota 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.

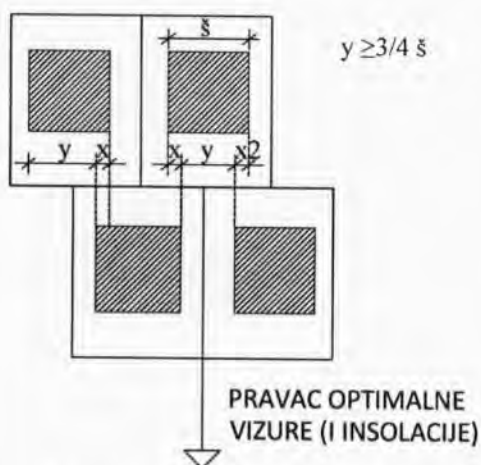


Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planovima nižeg reda.

Iznad kote sljemena 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.**

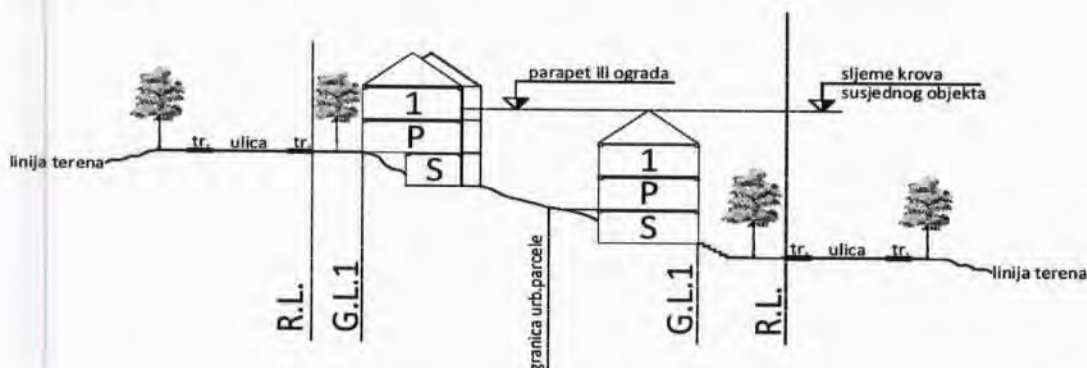
Na pratećim slikama su prikazani uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta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



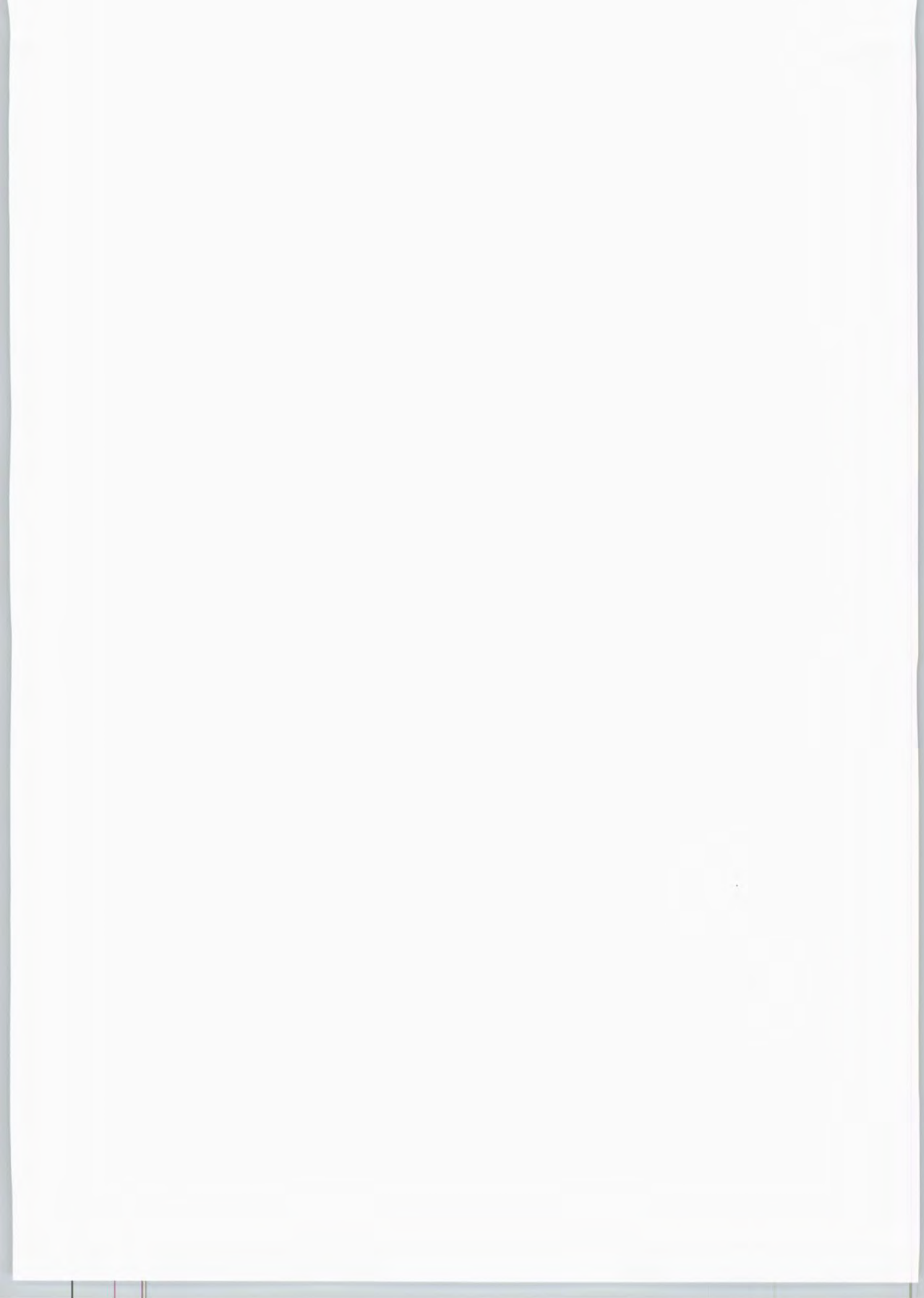
- Objekte je poželjno orjentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postavljati paralelno sa izohipsama).

Slika 43: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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



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



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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 PM/ stanu
Restorani, kafići	1 PM na 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM na 60m ² 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 ukopani 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 svjetla 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 potpornim 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 građenja garaže kao dijela osnovnog objekta radi zadovoljenja propisanog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli ili gradnje garaže kao osnovnog objekta infrastrukturne namjene a ukoliko to dozvoljavaju prirodni i stvoreni uslovi lokacije (hidrogeološke, geomorfološke, seizmičke karakteristike terena, okolni objekti i 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 definirani 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 nadzotka 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 sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,40m 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 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.

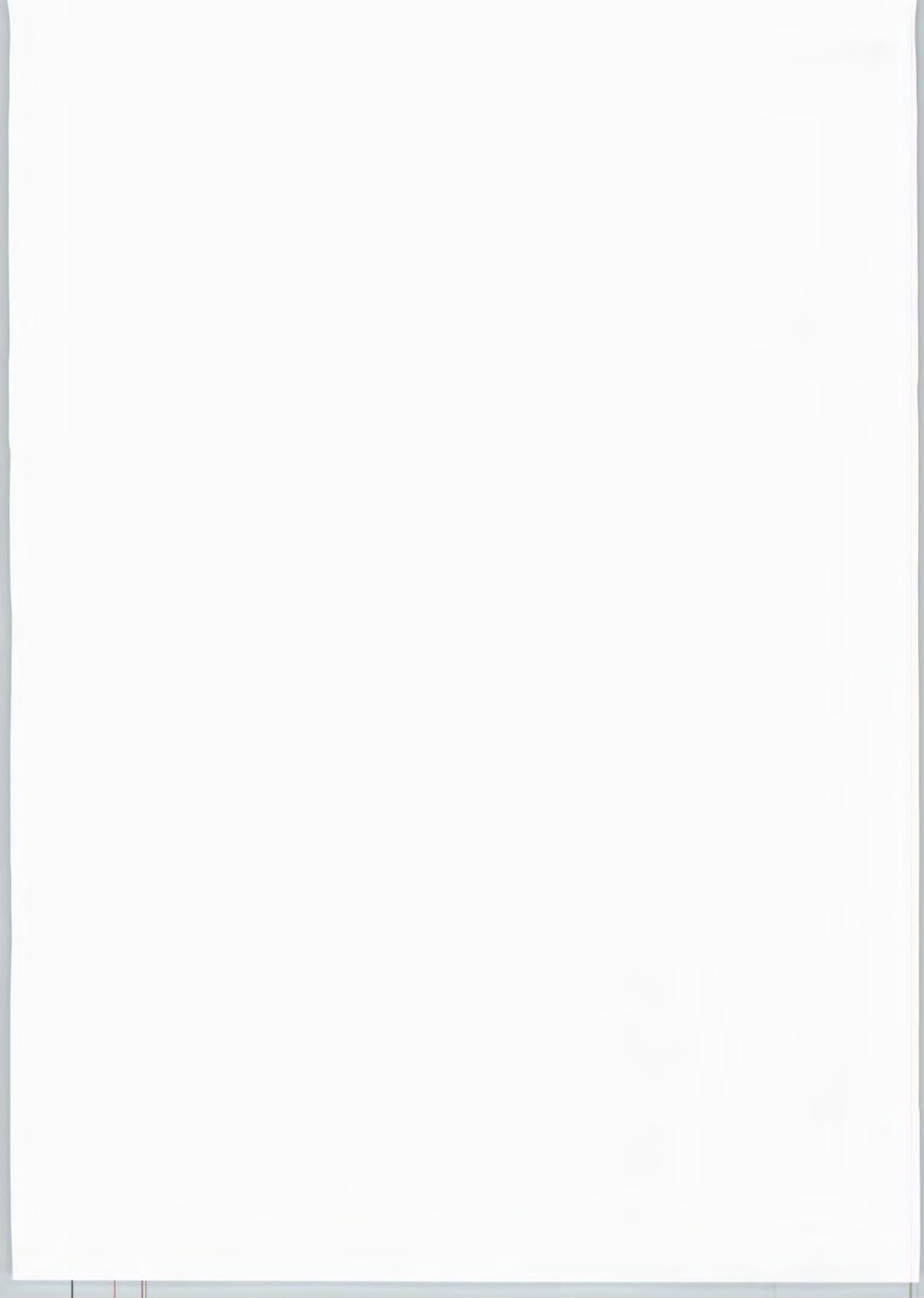
Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

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 jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvedere, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15-26, koji se može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², 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 omogući 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;

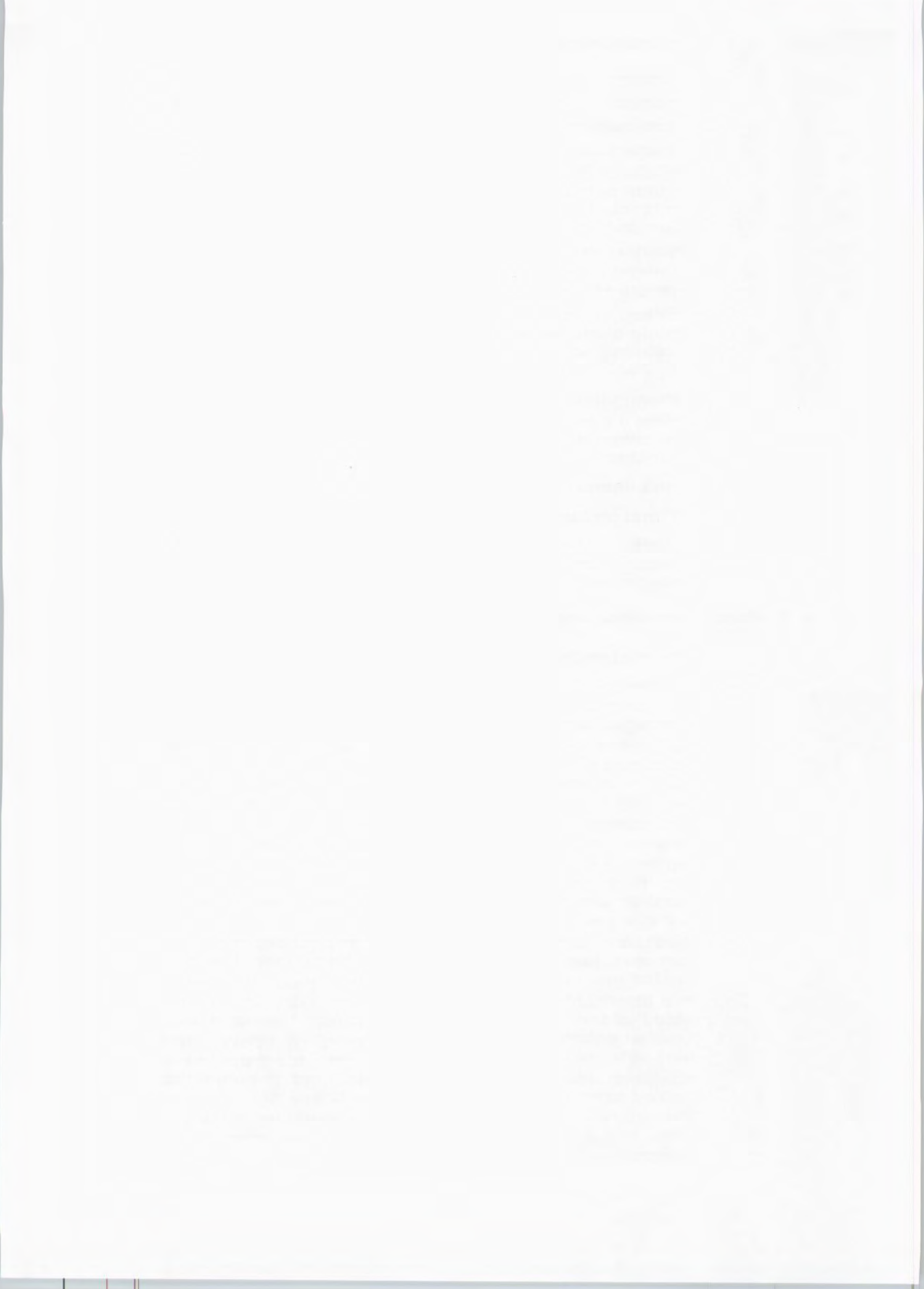
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **Spoljni otvori:** U zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0- 1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih 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 kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića- balustrade) itd. minimalne visine 110 cm.
- **Krovni pokrivač:** Za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjenjene krovne pokrivače. Za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima)
- **Istak vijenca objekta:** od 0.20m- 0,30m (u ravni pročeljnih zidova objekta)
- **Krovni prepust na zabatu:** može biti istaknut do 0.20m
- **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikma), a vertikalni oluci od lima;

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Potporni i ogradni zidovi:

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.



Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Pобољšanje 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 novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17,044/18,063/18) stupio je na snagu 14.10.2017. godine.

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

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

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:

Izvod iz PUP-a OHN – GUR Herceg Novi(»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).

- list broj 07: -Planirana namjena površina-
- list broj 10: -Plan mreža I objekata tehničke infrastrukture-
- list broj 11: -Zelenilo-planirano stanje-
- list broj 12: -Smjernice za sprovođenje UP-

100

- list broj 08c: -Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kult. pejzaža

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

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1255/19 od 03.09.2019. godine;


Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 19.08.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 21.08.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

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

Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 1255 K.O. Topla, broj: 857/2019 od 26.08.2019. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;

Izvod lista nepokretnosti br. 485 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10646/2019 od 24.06.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik, a Opština Herceg Novi ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1255 K.O. Topla, u ukupnoj površini od 2555 m², u naravi Dvorište 2020 m², Društvena stambena zgrada – objekat 1, površine 212 m² (PD 4 u objektu 1, spratnosti P1, površine P=77 m², vlasništvo podnosioca zahtjeva), Društvena stambena zgrada – objekat 2, površine 212 m², Društvena stambena zgrada – objekat 3, površine 100 m², Pomoćna zgrada – objekat 4, površine 11 m².

Rukovodilac Sektora za izgradnju i legalizaciju objekata


Božo Bećir spec.sci.građ.

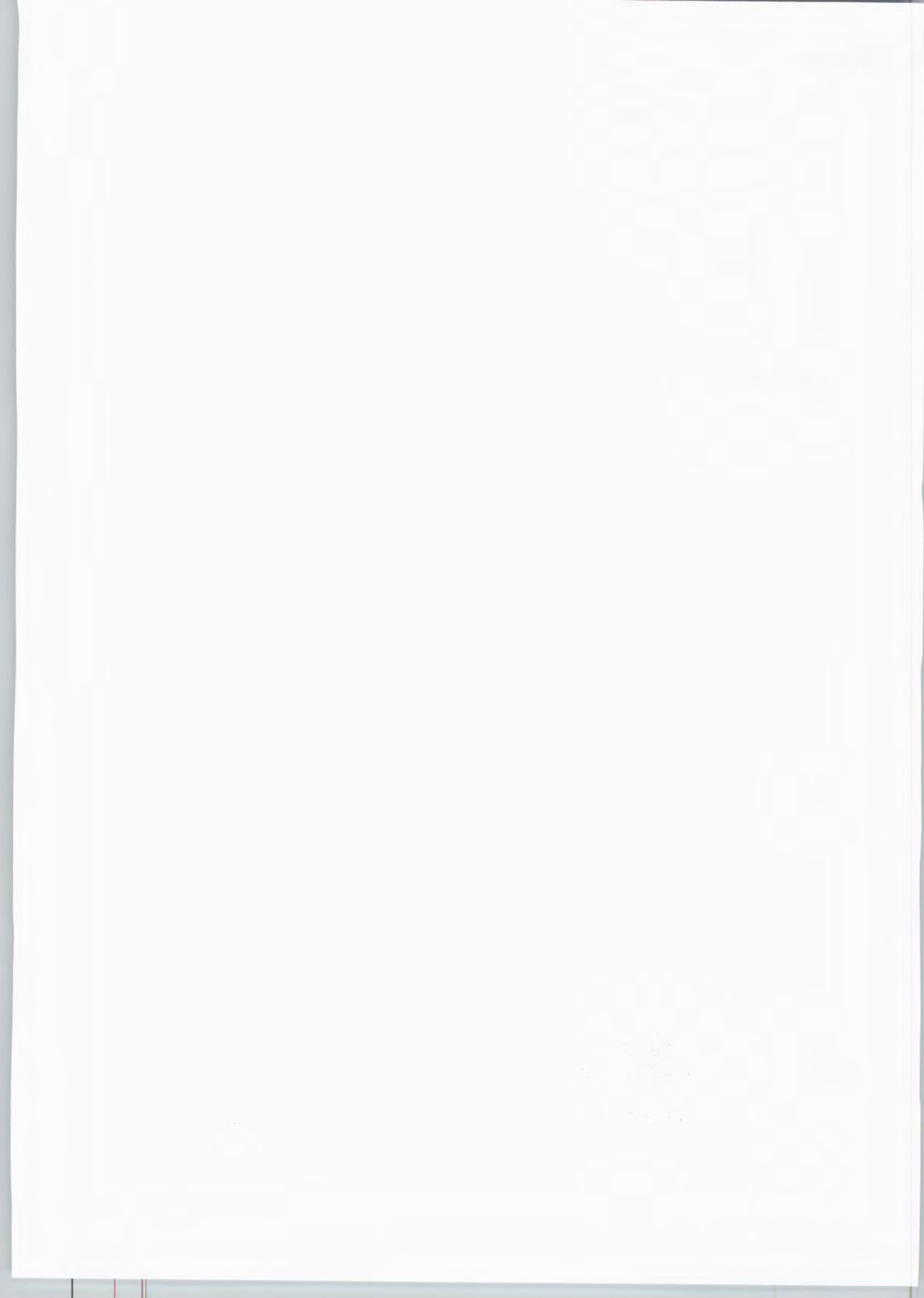


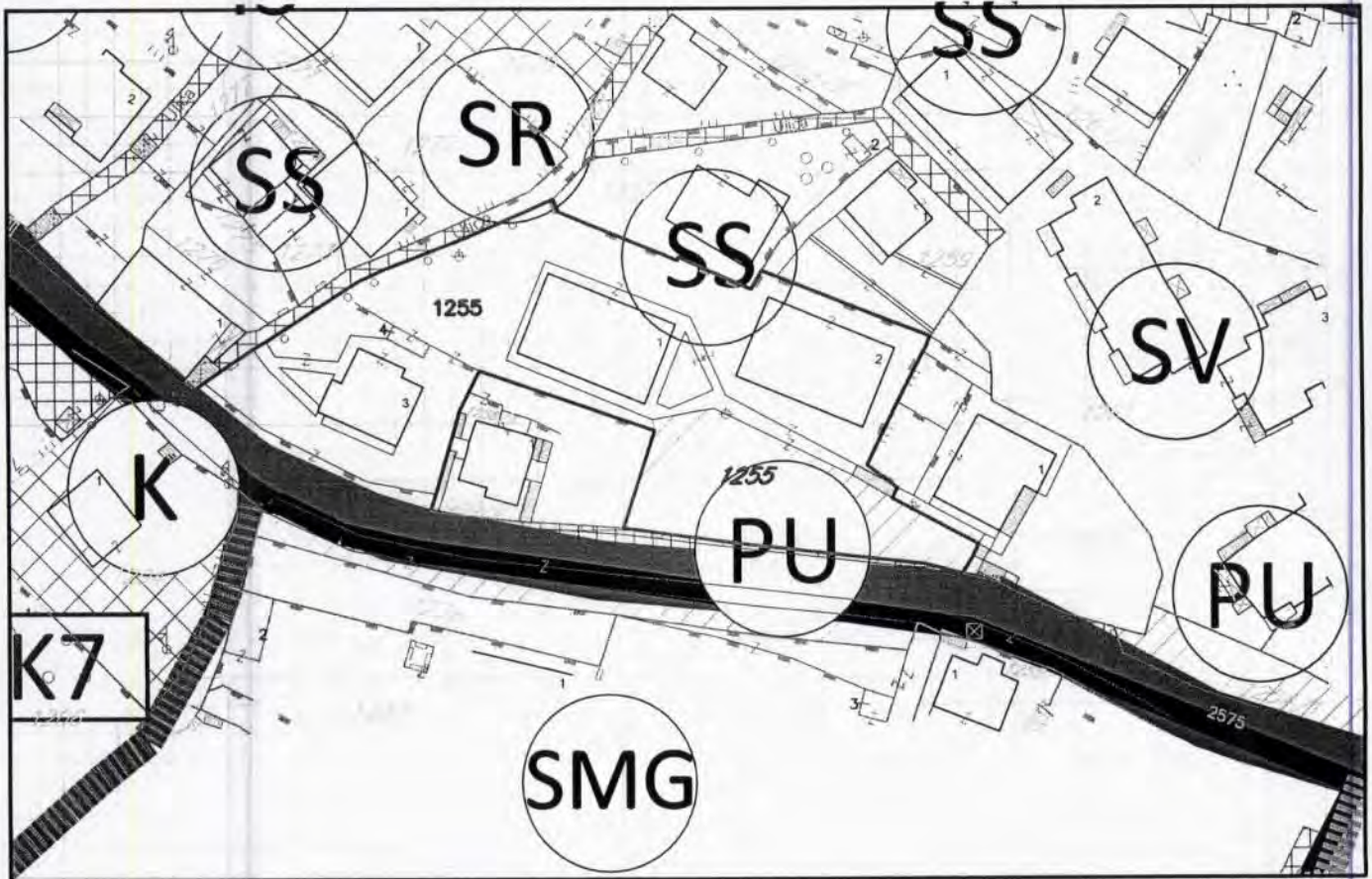
V.D. SEKRETARA


Vladislav Velaš dipl.ing.geod.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.





O kat.parc.br. 1255 K.O. Topla

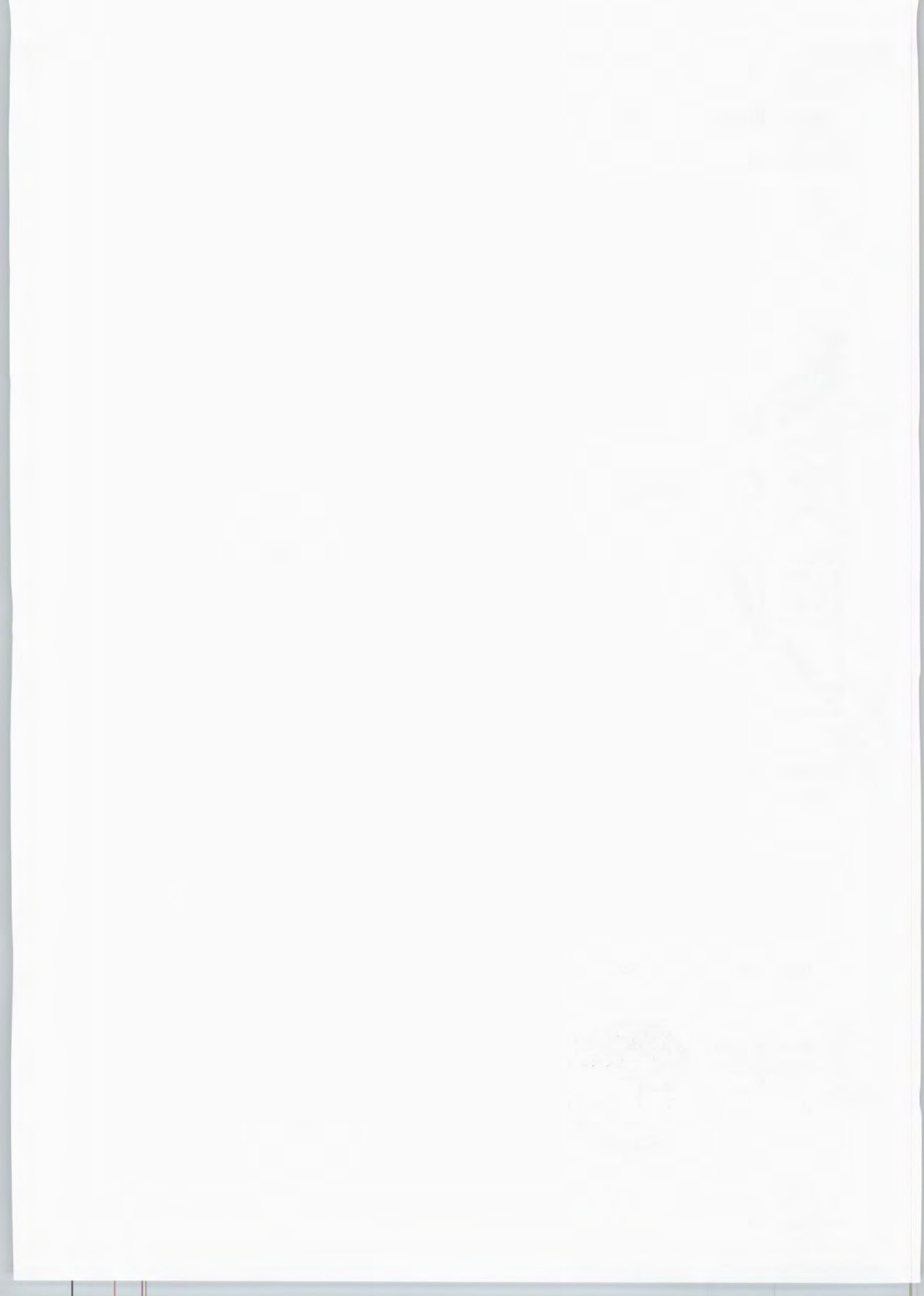
U Herceg Novom, 19.08.2019.god.

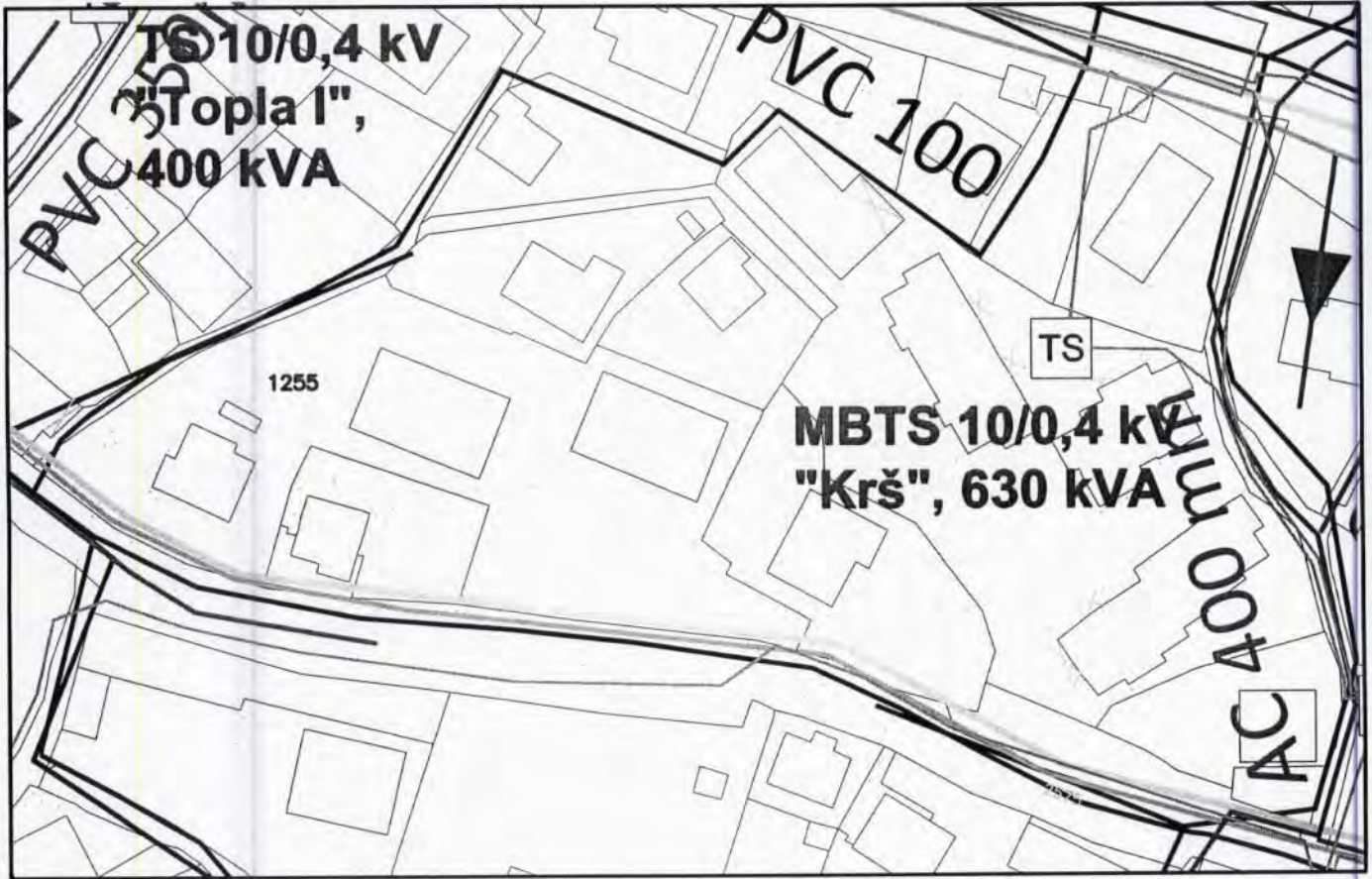
RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. sci. grad



-----	ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA
-----	STUDIJI ZAŠTITE
=====	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
=====	GLAVNA GRADSKA ULICA
=====	SABIRNA ULICA
=====	PRISTUPNA ULICA
-----	KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
-----	PJEŠAČKA ULICA
-----	ŠETALIŠTE
-----	ŠUMSKE STAZE
SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
SVG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
T1	HOTELI
T2	TURISTIČKA NASELJA
SS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
P	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE





O kat.parc.br. 1255 K.O. Topla

U Herceg Novom, 19.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.grad.



LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

(M) POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

———— Postojeći vodovod višeg reda

———— Postojeći vodovod

———— Planirani vodovod

(R) Postojeći rezervoar

- R10 Bajer I; V= 1x 500m³

- R11 Bajer II; V= 1x 500m³

- R14 Kanli Kula; V= 2x 500m³

- R16 Savina; V= 2x 250m³

- R15 Savina vrtić 2; van funkcije

- R17 Savina gimnazija; van funkcije

- R18 Savina Meljine; van funkcije

(CS) Postojeća crpna stanica

- PS Bajer I

- PS Bajer II

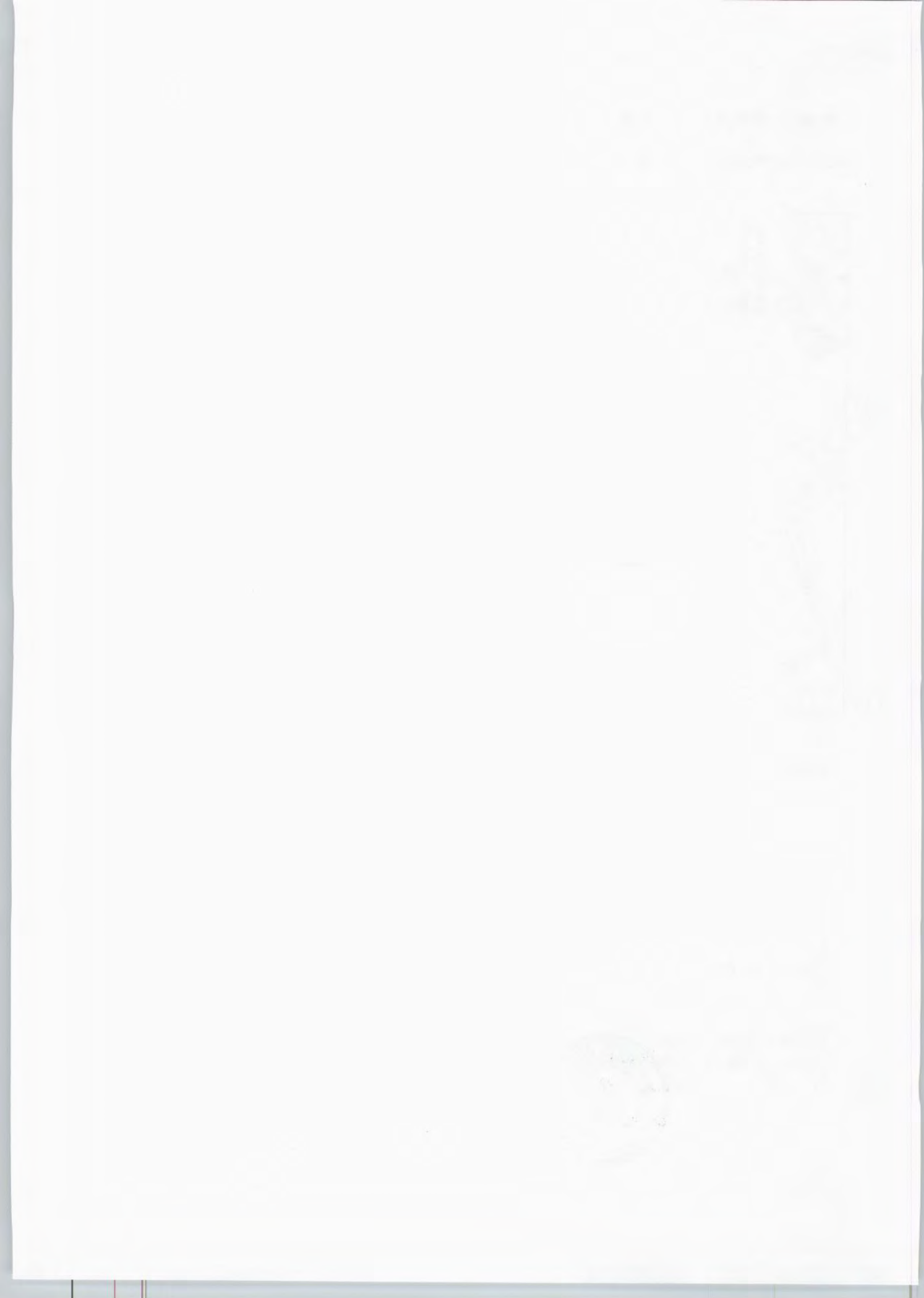
- PS Kanli Kula

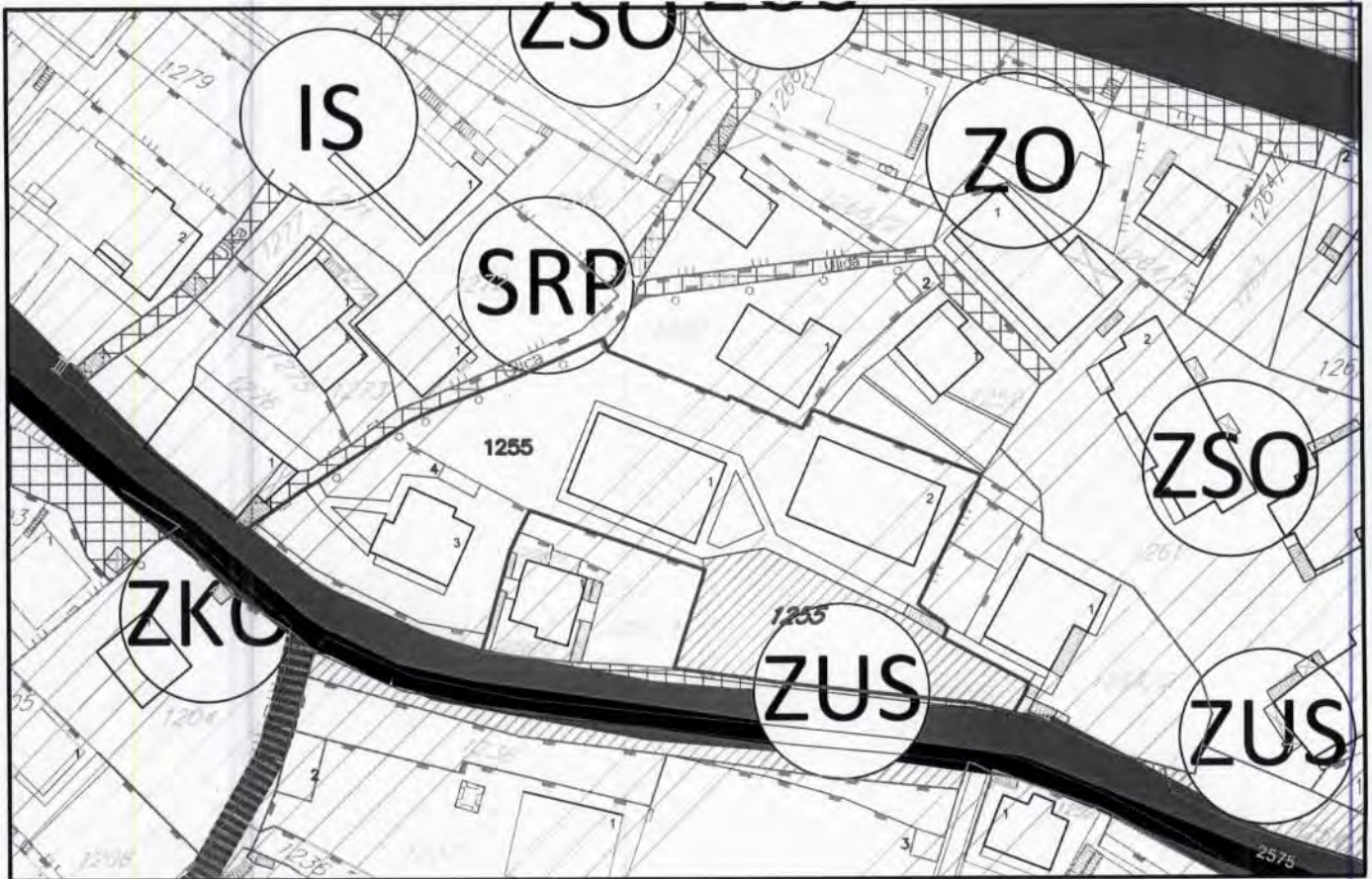
FEKALNA KANALIZACIJA:

———— Kanalizacioni vod višeg reda

———— Kanalizacioni vod

———— Planirani kanalizacioni vod višeg reda





O kat.parc.br. 1255 K.O. Topla

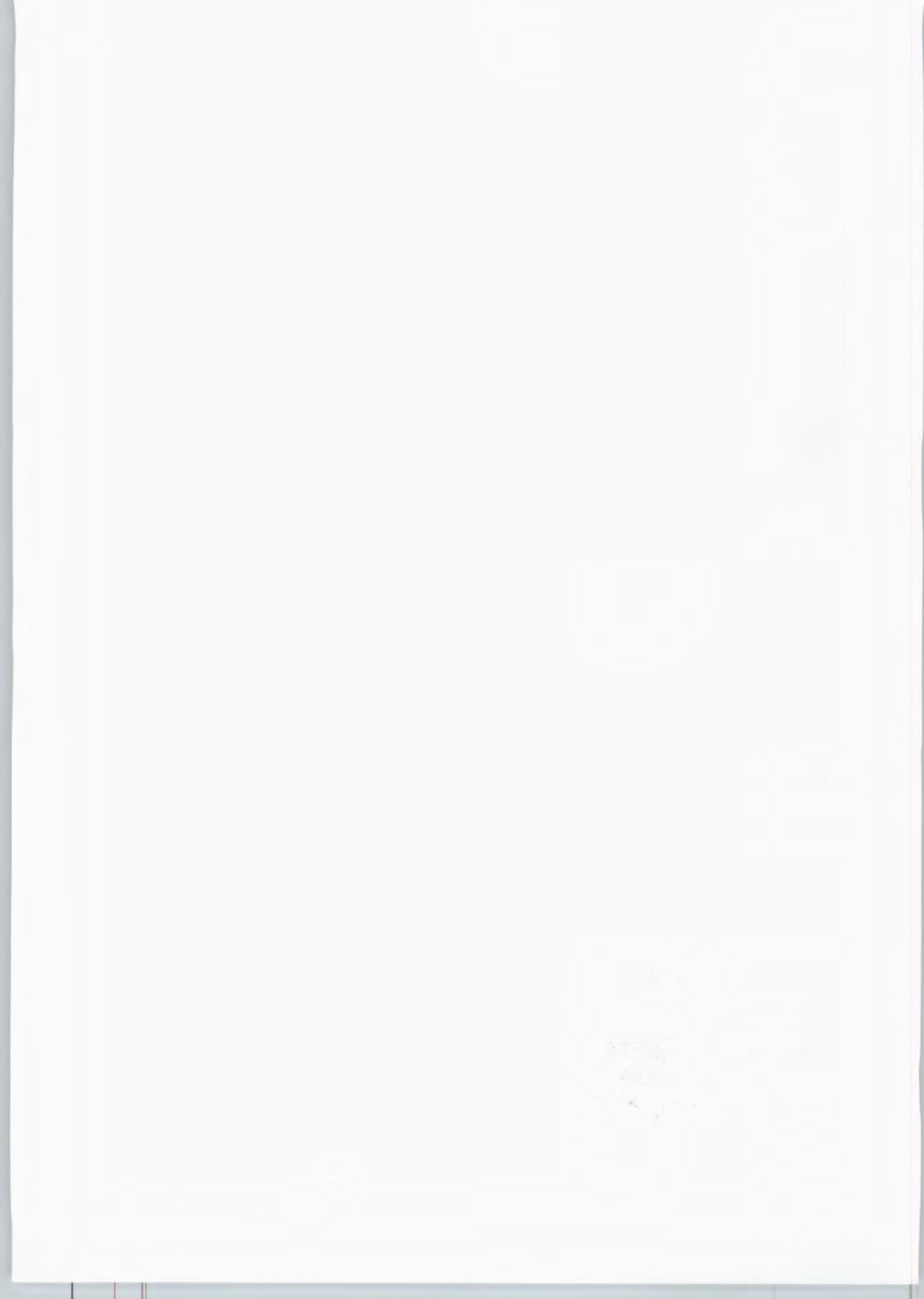
U Herceg Novom, 19.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

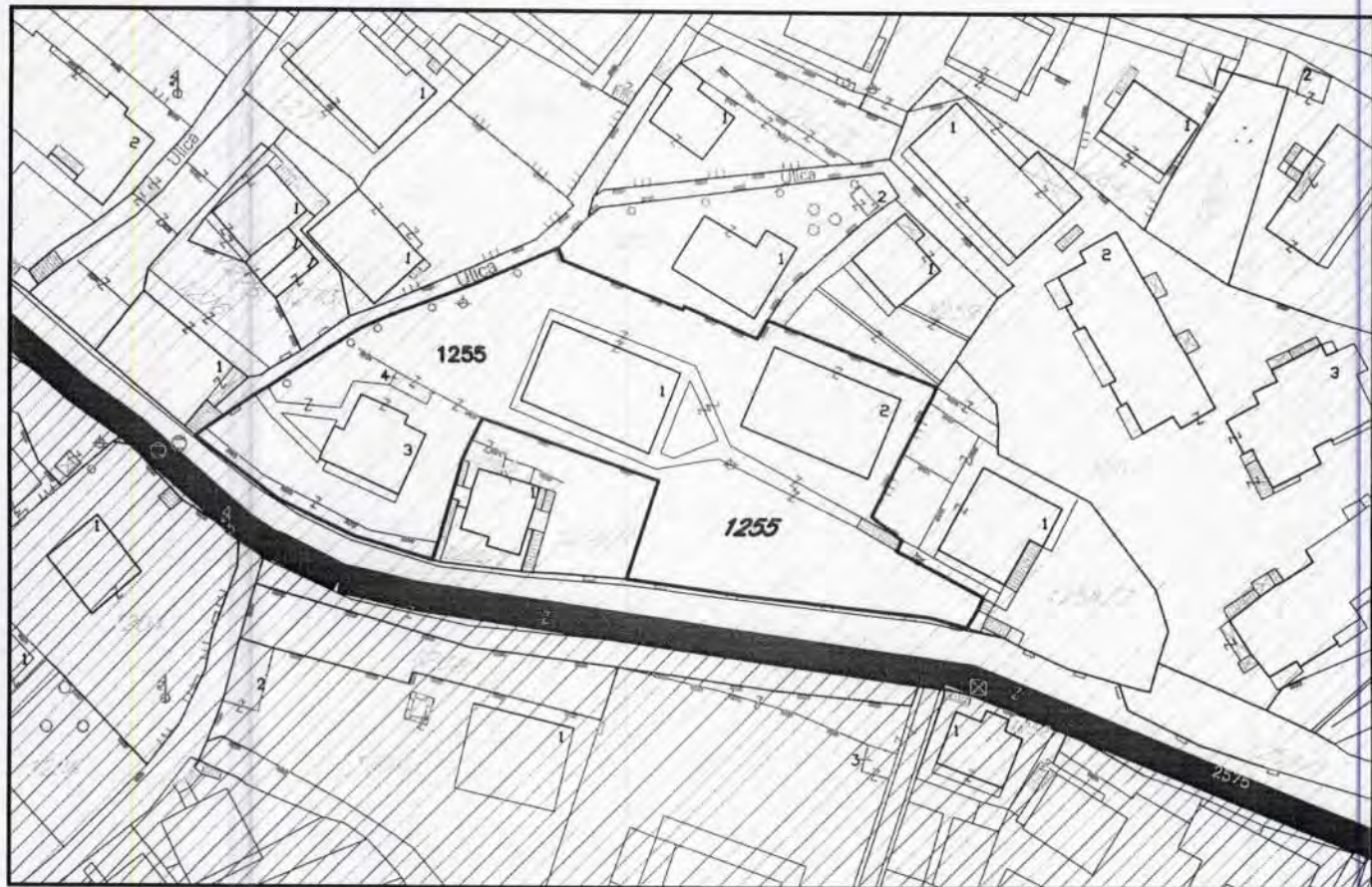
Božo Bećir spec.sci.grad



	PARK
	PARK ŠUMA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	SKVER
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:	
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	ZELENILO CENTRALNIH DJELATNOSTI
	ZELENILO ZA TURIZAM
	ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENILO MJEŠOVITIH NAMJENA
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:	
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA GROBLJA



List 12: Smjernice za sprovođenje UP



□ kat.parc.br. 1255 K.O. Topla

U Herceg Novom, 19.08.2019.god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec. sci. grad.



LEGENDA :

●●●●● GRANIČNA OBLIVATA GUR-a

UNUTAR PLANSKIH JEDINICA SPROVOĐENJE GUR-a CE SE VRŠITI NA SLJEDEĆI NAČIN:

- I. Direktom primjenom državnih planskih dokumenata (prostorni plani posebne namjene ili razrada na nivou državnih službi i lokacije i njihovih izmjena i dopuna);
- II. Primjenom dostupnih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su u skladu sa (planom PUP-a OHN) (razrada na nivou GUP-a, DUP-a, UP-a, sa izmjenama i dopunama istih), u skladu sa Smjernicama za primjenu PUP-a OHN na dostupne planske dokumente (poglavlje 3.3) i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 3.4);
- III. Daljnjim detaljnijim razradama prema važećoj regulativi u skladu sa ovim Planom (sopćenim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donetih detaljnih razrada) u skladu sa poglavljem 3.4. Pravo uređivanja prostora, S.S. Smjernica za detaljnu razradu, S. 20. Smjernica za primjenu PUP-a OHN na planske dokumente čiji je status u toku;
- IV. Direktom primjenom GUR-ova za područje gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planske detaljne razrade u skladu sa poglavljem 3.6 Smjernica za sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 3.4);
- VII. Direktom primjenom odredbi PUP-a za posebne lokacijske područje ili lokacije za koje se ovim planom daju detaljniji uslovi gradnje i uređenja u skladu sa poglavljem 3.6 Smjernica za sprovođenje plana i Smjernicama za sprovođenje GUR-a (u okviru poglavlja 3.4);
- IX. Primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od općeg interesa, a u skladu sa zakonskim regulativom.

PLANSKA JEDINICA	površina (ha)	Smjernice za sprovođenje				
		3.3	3.4	3.6	3.7	3.8
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA III"	26.13	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OSALA"	6.92	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADI"	14.47	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"	4.75	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADI"	14.34	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ŠAVINA"	27.98	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ŠAVINKA OUBRAVA"	38.03	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE "MEJUNE"	2.52	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE "MEJUNE-NEMILJA"	1.68	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE "ŠAVINA"	10.34	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE "BAJEN"	7.46	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA B"	3.76	x	x	x	x	x
DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 1"	7.38	x				
DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1.52	x				
UKUPNO	189.79					

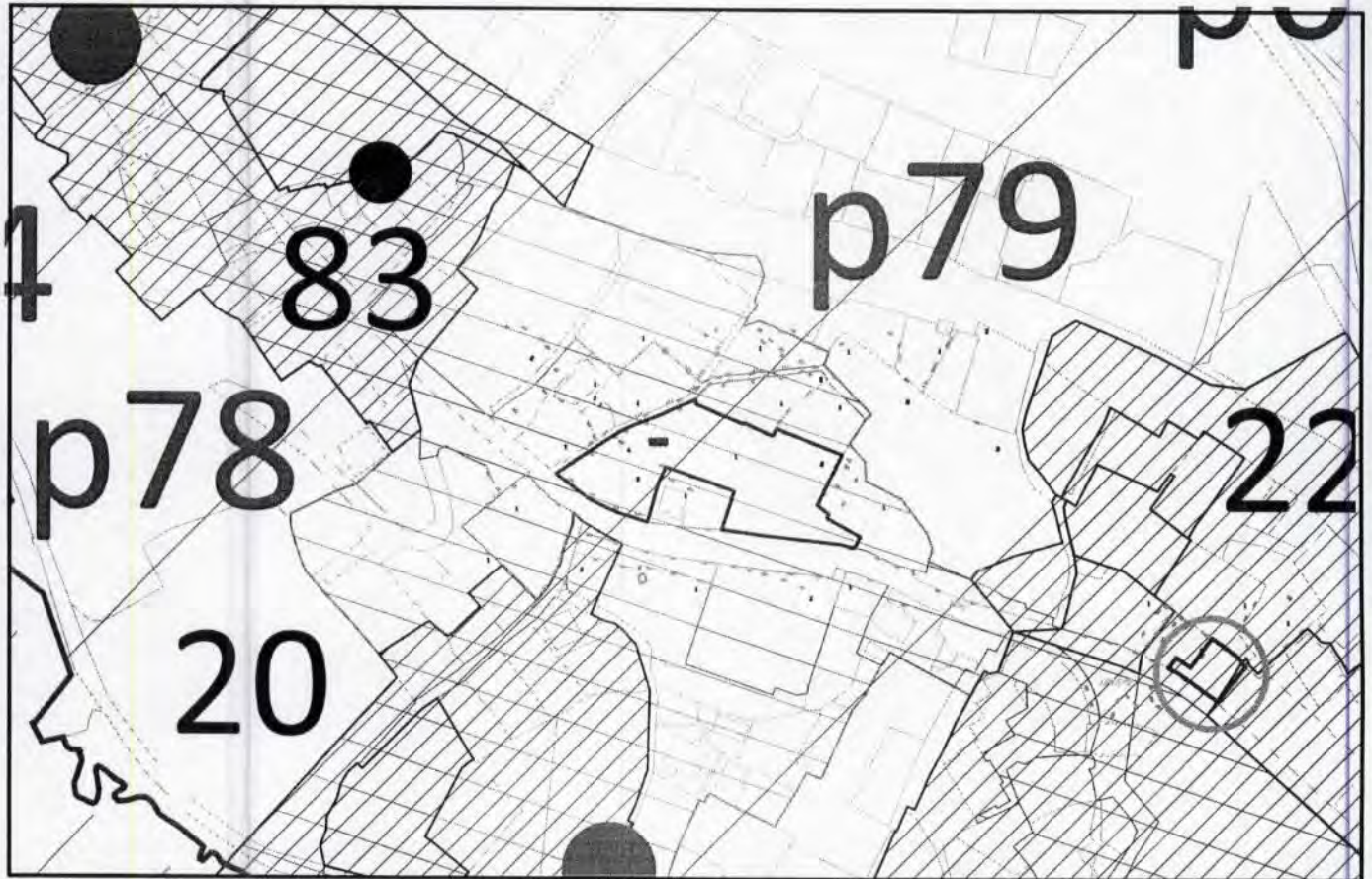
Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Main body of faint, illegible text, possibly a list or a series of entries.



Izvod iz PUP-a OHN ("Sl.list CG o.p." br. 52/18)

List 8c: Identifikacija KD i PKD UP



□ kat.parc.br. 1255 K.O. Topla

U Herceg Novom, 19.08.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sod. grad.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1958
1979
1985



Rosto

OPŠTINA HERCEG NOVI

0-4-09-2019

Broj	Прилога	Вриједност
02-3-350-UP1-931/2019-1/3		

Broj:05-1255/19
Herceg Novi, 03.09.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
ZARUBICA NEBOJŠA
HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

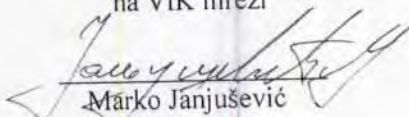
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-288019 od 20.08.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta u planskoj jedinici 01-10, na lokaciji urbanistička parcela koja se sastoji od **katastarske parcele broj 1255 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-931/2019 od 19.08.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerom Šp-301660;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta, koje su spojene na gradsku kanalizacionu mrežu.

Dostavljeno :


- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


Marko Janjušević
dipl.ing.grad.



Tehnički rukovodilac


Mića Stojanović
dipl.ing.grad.



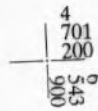
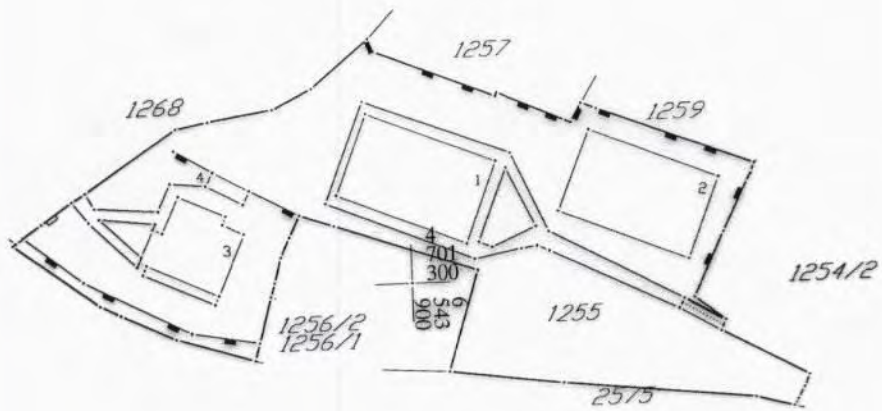
[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]





КОПИЈА ПЛАНА

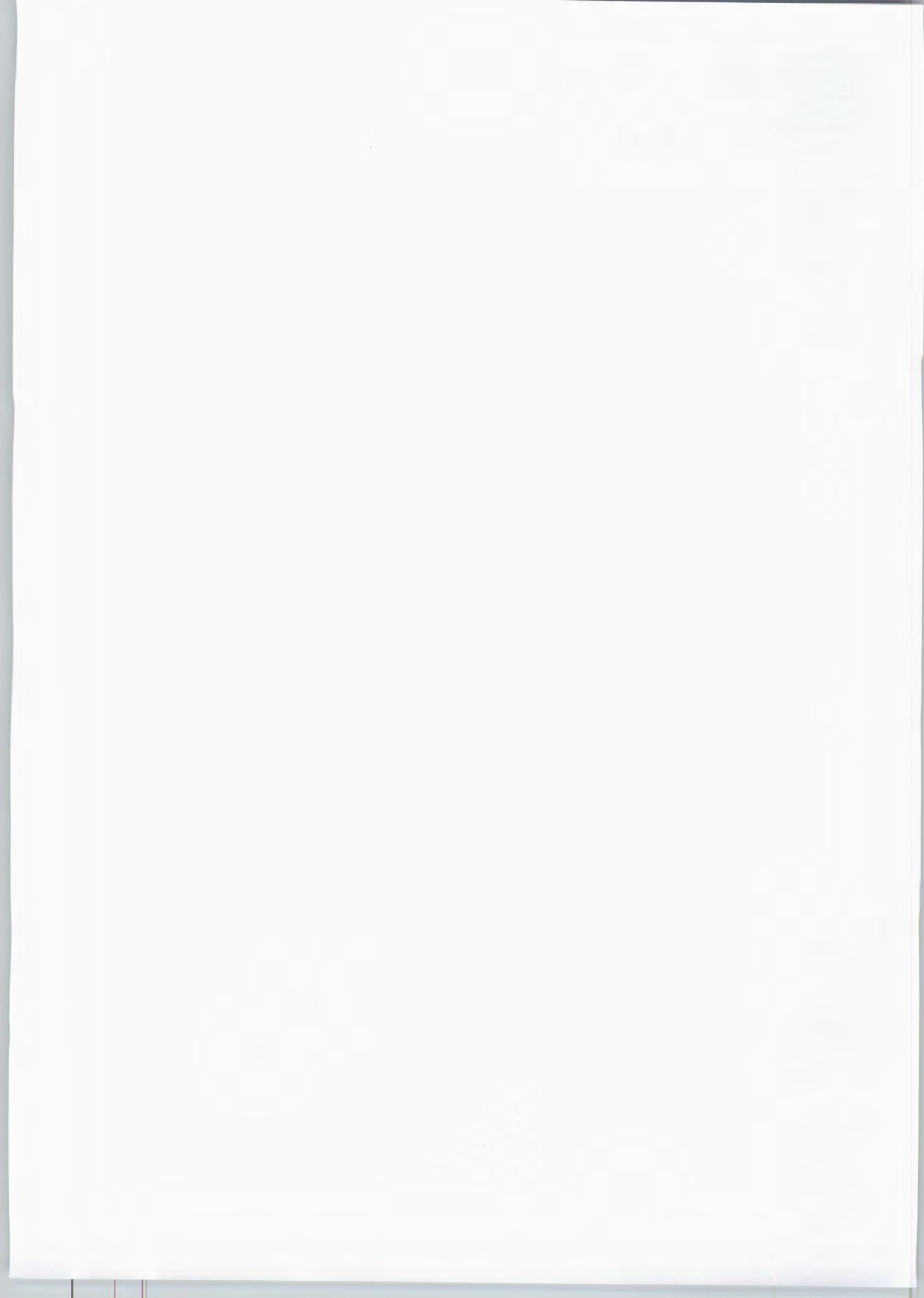
Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Овјерава
Службено лице:

Вукчић Стефан





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-10646/2019

Datum: 24.06.2019.

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, , za potrebe -UTU 531/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 485 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1255			16 59		NJEGOŠEVA 128	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2020	0.00
1255	1		16 59		NJEGOŠEVA 118	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		212	0.00
1255	2		16 59		NJEGOŠEVA 112	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		212	0.00
1255	3		16 59		NJEGOŠEVA 128	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		100	0.00
1255	4		16 59		NJEGOŠEVA 128	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		11	0.00
Ukupno								2555	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA - Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
6192000017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Raspolaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1255	1	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P2 0	Korišćenje 1/1 JAVNO PREDUZ ZA KOMUNALNE I STAMBENE POS 0000002237776 - Herceg Novi Herceg Novi
1255	1	Stambeni prostor 20	1	P 74	Svojina 1/1 MANDIĆ NIKOLA JOVO 2909930170009 SARAJEVO DJURE DIAKOVIĆA 6A -
1255	1	Stambeni prostor 20	2	P 75	Svojina 1/1 KRIVOKAPIĆ MILOŠ PREDRAG 1504953240019 NJEGOŠEVA 116 Herceg Novi
1255	1	Stambeni prostor 20	3	P1 76	Svojina 1/1 DAŠIĆ RADOSAV VLADIMIR 0207975330102 TOŠIN BUNAR 7 BEOGRAD Beograd
1255	1	Stambeni prostor KUPOVINA 20	4	P1 77	Svojina 1/1 ZARUBICA RAJKO NEBOJŠA 1608982120022 NJEGOŠEVA 118 HERCEG NOVI
1255	1	Stambeni prostor 20		P2 73	Svojina 1/1 OBER ZORKA 6192000007346 NJEGOŠEVA 118 HERCEG NOVI
1255	1	Stambeni prostor 20		P2 74	Svojina 1/1 PETROVIĆ VOJIN SAVO 0704947240010 NJEGOŠEVA 118 HERCEG NOVI

Datum i vrijeme: 24.06.2019. 08:22:45

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

[Small, faint text or stamp, possibly a date or reference number]



Podaci o objektima i posebnim djelovima

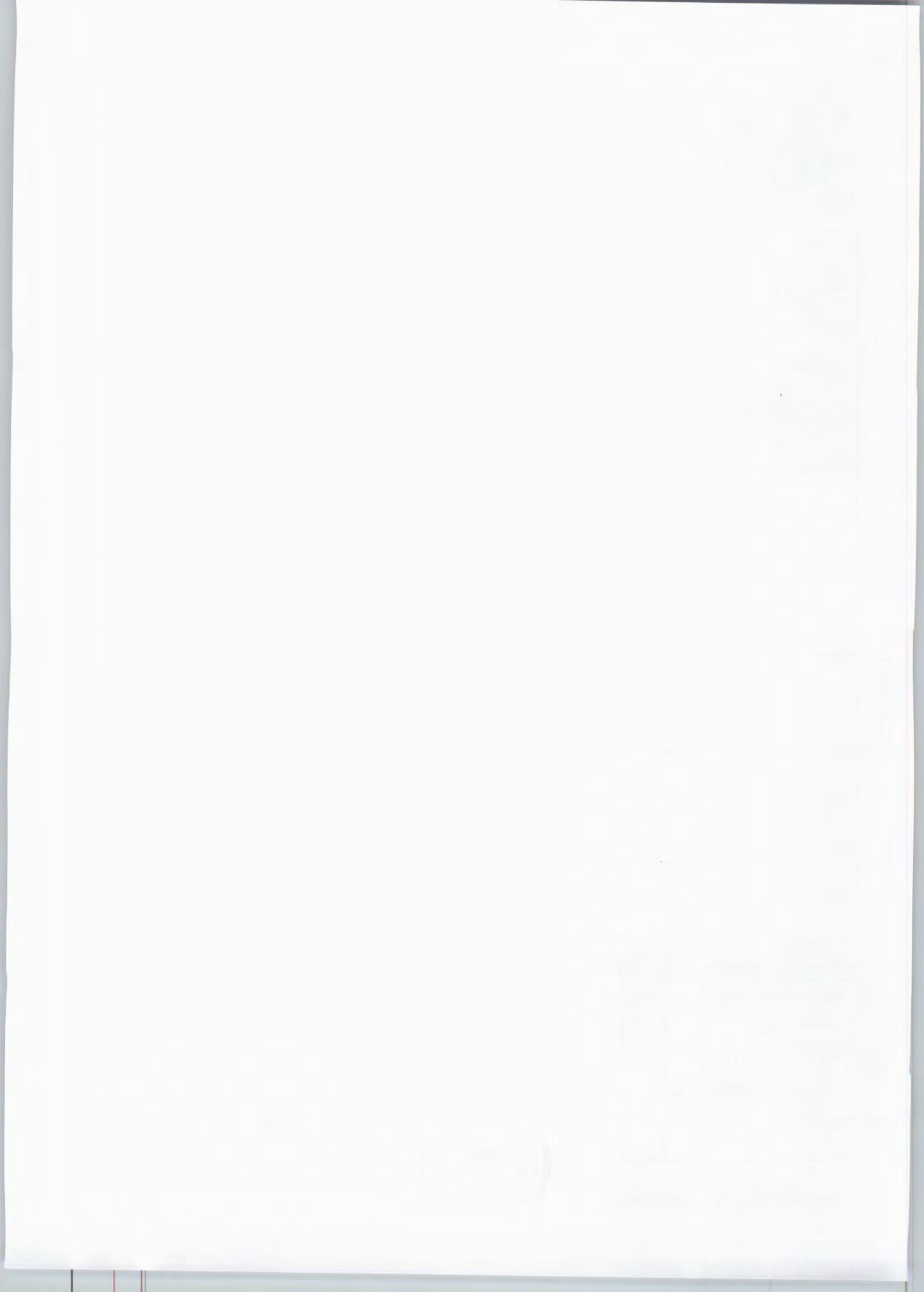
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1255	1	Stambeni prostor 30	7	P 75	Svojina PALAVRŠIĆ ČEDOMIL PETAR 1/1 619200001792 H-NOVI Herceg Novi
1255	2	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P2 0	Korišćenje JAVNO PREDUZ.ZA 1/1 KOMUNALNE I STAMBENE POS 0000002237776 - Herceg Novi Herceg Novi
1255	2	Stambeni prostor 20	1	P 75	Svojina RULJIĆ VJERA 1/1 0405969245019 BUJELA 34 H NOVI Herceg Novi
1255	2	Stambeni prostor 20	2	P 75	Svojina STIPČIĆ IVAN DRAGAN 1/1 0410966710172 SAZONOVA 28 BEOGRAD BEOGRAD
1255	2	Stambeni prostor 20	3	P1 77	Susvojina MANDIĆ BRANKO 1/2 6192000001636 HERCEG-NOVI Herceg Novi
1255	2	Stambeni prostor 25	4	P1 77	Svojina RADOVANOVIĆ KRAGULJ 1/1 SNEŽANA 2901955715610 KRUŠEDOLSKA BR.7 BEOGRAD
1255	2	Stambeni prostor 20	5	P2 64	Svojina ŠNOBL NOVICA DANICA 1/1 1202946245017 NJEGOŠEVA 112 Herceg Novi
1255	2	Stambeni prostor 20	6	P2 73	Svojina SREDANOVIĆ BLAGOTA 1/1 MILORAD 1810949800011 NJEGOŠEVA 112 H NOVI Herceg
1255	3	Društvena stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P1 0	Korišćenje JAVNO PREDUZ.ZA 1/1 KOMUNALNE I STAMBENE POS 0000002237776 - Herceg Novi Herceg Novi
1255	3	Stambeni prostor 0	1	P 54	Svojina DAMJANOVIĆ RADOVAN 1/1 STANICA 1907934245015 NJEGOŠEVA 128 H NOVI Herceg
1255	3	Stambeni prostor 0	2	P1 110	Svojina MOVILLI ANTONIO 1/1 ANATOLJEVIĆ 6192000018568 UL.NJEGOŠEVA 128 Herceg Novi 64NO99803
1255	3	Stambeni prostor 0	3	P 9	Svojina MOVILLI ANTONIO 1/1 ANATOLJEVIĆ 6192000018568 UL.NJEGOŠEVA 128 Herceg Novi 64NO99803
1255	4	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 0	Korišćenje JAVNO PREDUZ.ZA 1/1 KOMUNALNE I STAMBENE POS 0000002237776 - Herceg Novi Herceg Novi

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1255		1	3	1	Stambeni prostor	12/11/2009 0:0	Doživotno plodouživanje STANOVANJA I KORIŠĆENJA STANA U KORIST DA ŠIĆ RADOŠAVA IZ H NOVOG.
1255		1	4	2	Stambeni prostor	12/04/2016 9:9	Hipoteka I REDA, U IZNOSU OD 11.449,56€ SA ROKOM DOSP. 30.03.2026 GOD. UVEĆ. ZA ZATEZNE KAM. I DRUGA SPOREDNA POTR. ZALOŽNOG POVJERIOCA VLADE CRNE GORE NASTALIH PO OSN. UG. O PRODAJI OD 01.04.2016 GOD. NA OSN. NOT. ZAP. UZZ 240/2016 OD 01.04.2016 GOD. NOT. MARIC TAM.



Datum i vrijeme: 24.06.2019. 08:22:45



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1255		1	4	3	Stambeni prostor	12/04/2016 9:10	Zabrana otuđenja i opterećenja I DALJEG OPTEREĆENJA NEPOK.BEZ PISMENE SAGLAS.HIPOT.POVJEROCA.
1255		1	4	4	Stambeni prostor	12/04/2016 9:12	Zabilješka postupka IZJAVE HIP.DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA.

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)


 Načelnik:

 RADUŠINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 24.06.2019. 08:22:46

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Column 1	Column 2	Column 3

