



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

PRAVNI OSNOV:

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

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Radulović Radoje  
Po punomoćnici Zorici Šegrt iz Igala  
Ul. Skojevska br.45

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 18.07.2019. godine



**CRNA GORA**  
**OPSTINA HERCEG NOVI**  
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-  
Broj: **02-3-350-UPI-228/2019**  
Herceg Novi, 18.07.2019. godine

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

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

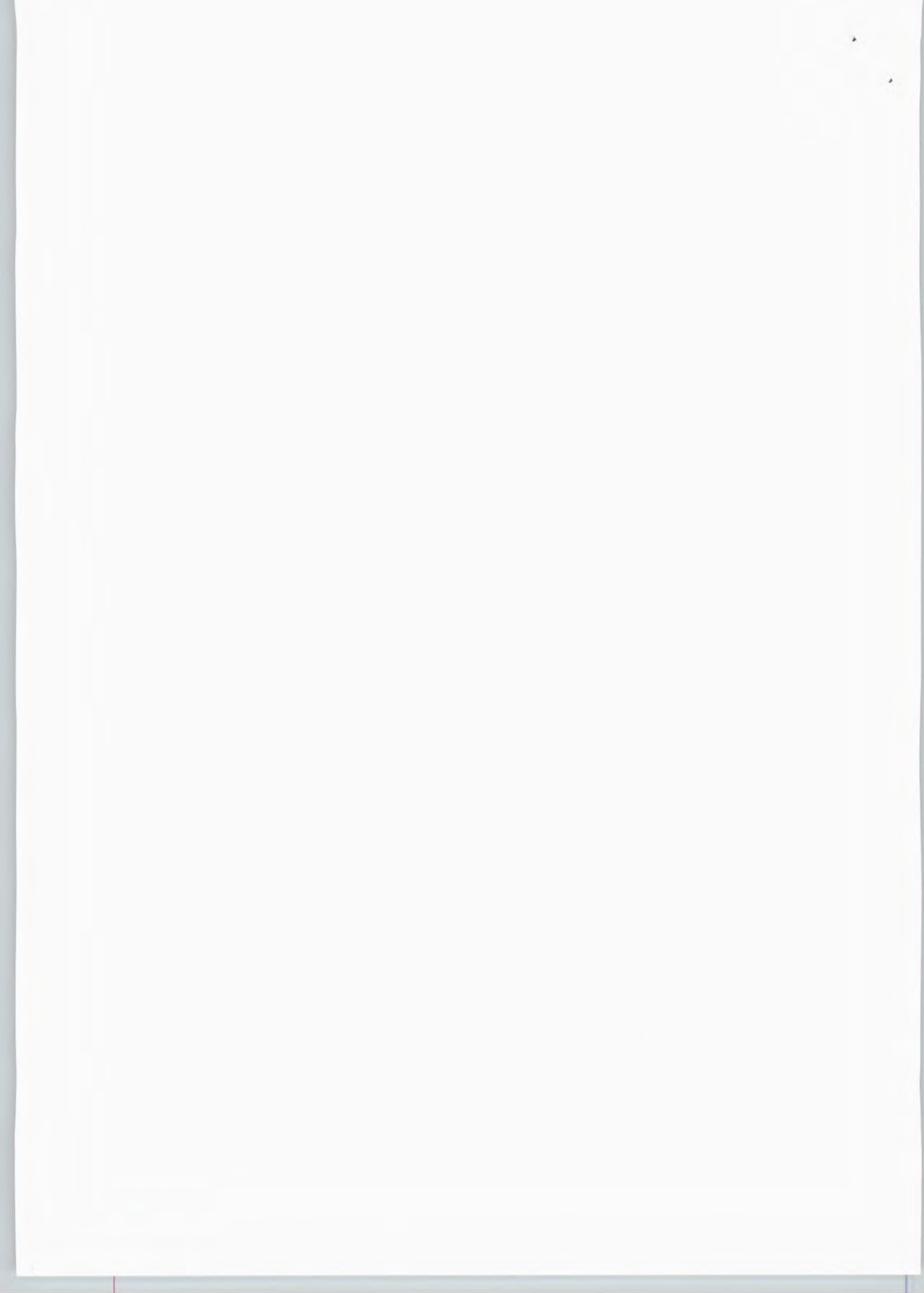
**za rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada), u okviru postojećeg gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava", maksimalno dozvoljene spratnosti P (prizemlje), na lokaciji koja odgovara katastarskoj parceli broj 2487/2 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.god. GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19).**

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

- Radulović Radoje, po punomoćnici Zorici Šegrt iz Igala, Skojevska br.45.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 11.03.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UP I-228/2019.

### **POSTOJEĆE STANJE:**

- **Kopija plana i Prepis lista nepokretnosti**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 2487/2 K.O. Topla, broj: 326/2019 od 17.04..2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000.
  - Izvod lista nepokretnosti br. 2294 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6823/2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Radulović Radoje iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 2487/2 K.O.Topla (površine 226m<sup>2</sup>), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 101m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja.
  - Elaborat o identifikaciji objekta prethodne evidencije koja nije u upotrebi (postojanju objekta prije 1972. god. katastar zemljišta, Austrougarski premjer), izrađen od strane D.O.O."PREMJER" Herceg Novi, dana 15.11.2016.god.



- **Izvod iz planskog dokumenta:**

- Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19), prema njegovom grafičkim prilogo list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta-, u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava", za koju je prema njegovom tekstualnom dijelu, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, navedeno da će se prostor Opštine Herceg Novi uređivati - "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
- U tekstualnom dijelu pomenutog PUP-a OHN, poglavlje 9.6.9. Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za rekonstrukciju postojećih objekata u postojećim gabaritima, navedeno je: "Na postojećem objektu čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Navedeno se odnosi na cjelokupni prostor opštine bez obzira na namjenu definisanu ovim planom, a ako se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto nije moguće ukoliko se ne pribave i odgovarajući konzervatorski uslovi."
- Uvidom u, po službenoj dužnosti, pribavljenu kopiju katastarskog plana broj: 326/2019 od 17.04.2019.godine, kao i u Izvod lista nepokretnosti 2294 K.O. Topla, utvrđeno je da je na predmetnoj katastarskoj parceli broj 2487/2 K.O.Topla, površine 226 m<sup>2</sup>, evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P (prizemlje), površine pod objektom 101 m<sup>2</sup>, korisne površine 82 m<sup>2</sup>.

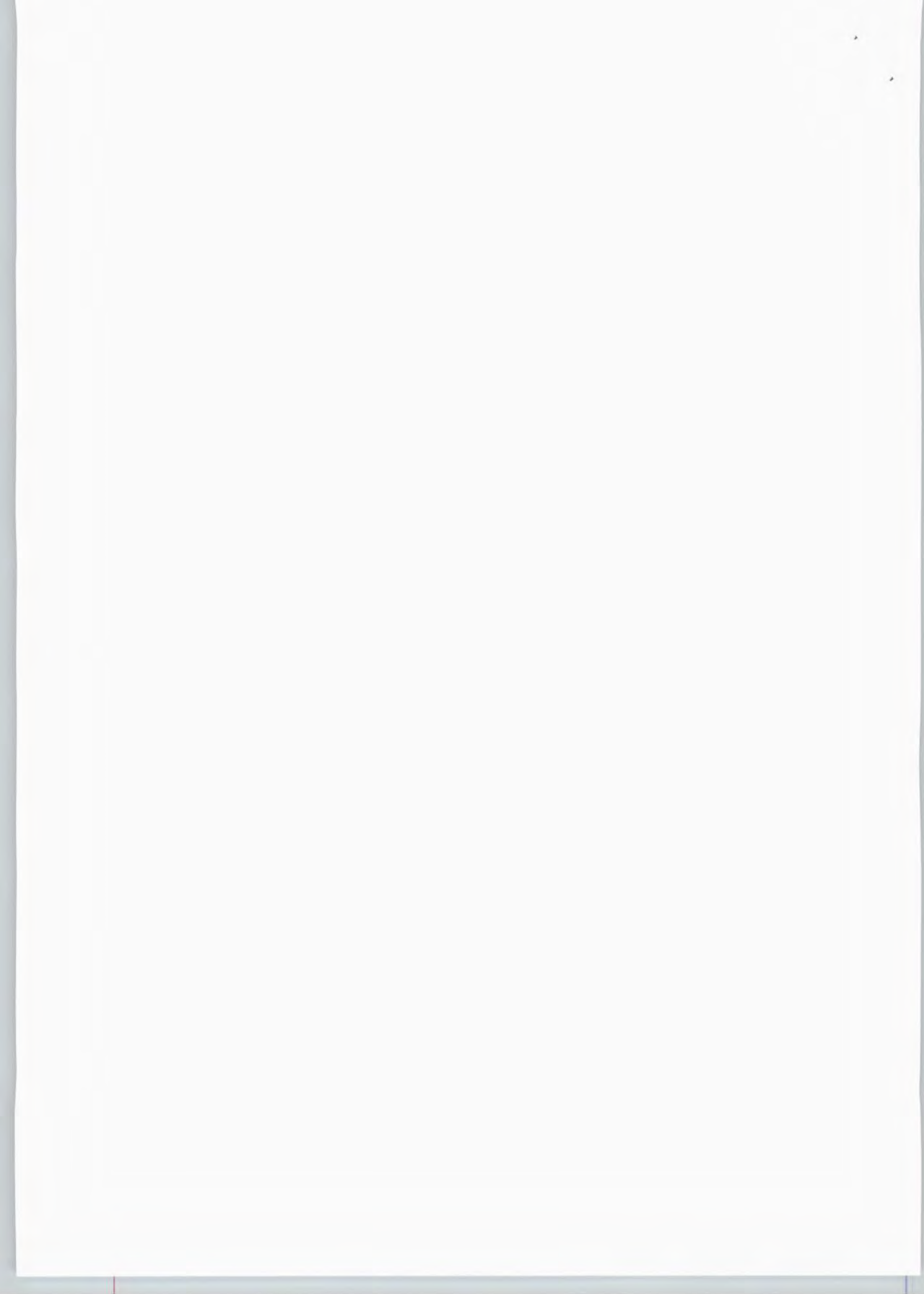
#### **PLANIRANO STANJE :**

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

- Uvidom u grafički prilog PUP-a OHN, list broj 07a: -Plan namjene površina-, utvrđeno je da se predmeta katastarska parcela nalazi u zoni N- Površine naselja.
- Grafičkim prilogom PUP-a OHN list br. 07c:- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog zemljišta, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava".
- U tekstualnom dijelu PUP-a, u poglavlju 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se za konkretno navedenu plansku jedinicu i predmetnu lokaciju- "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnih razrada)".
- Na predmetnoj lokaciji, odnosno katastarskoj parceli, egzistira jedan osnovni objekat-porodična stambena zgrada, slobodnostojeći (prema po službenoj dužnosti, pribavljenoj kopiji katastarskog plana i LN 2294 k.o. Topla).
- Namjena parcele odnosno lokacije je postojeća, tj. stanovanje.

- **Pravila parcelacije, odnosno lokacije:**

- Kako se u konkretnom slučaju radi o planskoj jedinici "01-16"- "Savinska Dubrava", za koju će se sprovođenje GUR-a vršiti, kako je to definisano u poglavlju opšteg dijela PUP-a, 9.7.Smjernice za sprovođenje PUP-a po panskim jedinicama, "kroz obaveznu detaljnu razradu na nivou urbanističkog projekta, uz prethodne konzervatorske smjernice, imperativ zaštite životne sredine, kao i adekvatnu taksaciju, valorizaciju i unapređenje zelenog fonda", tada će se urbanističke parcele formirati u skladu sa Zakonom, poštujući odgovarajuća pravila i smjernice propisane ovim planom.
- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 2487/2 K.O. Topla i iznosi 226 m<sup>2</sup>, prema pribavljenom Izvodu lista nepokretnosti broj 2294 K.O. Topla.



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

- **Građevinska linija** je na postojećoj udaljenosti.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu, u ovom slučaju prilaznu saobraćajnicu (katastarska parcela broj 2296/1 k.o. Topla) od katastarske parcele broj 2487/1 k.o. Topla.
- **Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela** ostaju nepromjenjena.

**G.L.** – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5. stav 1. tačka 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

**R.L.** – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

**Indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekta i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5. stav 1. tačka 8. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19)).

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

**Obračun površina i zapremina objekata** u oblasti visokogradnje 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 članom 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa članom 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 10. istog Zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

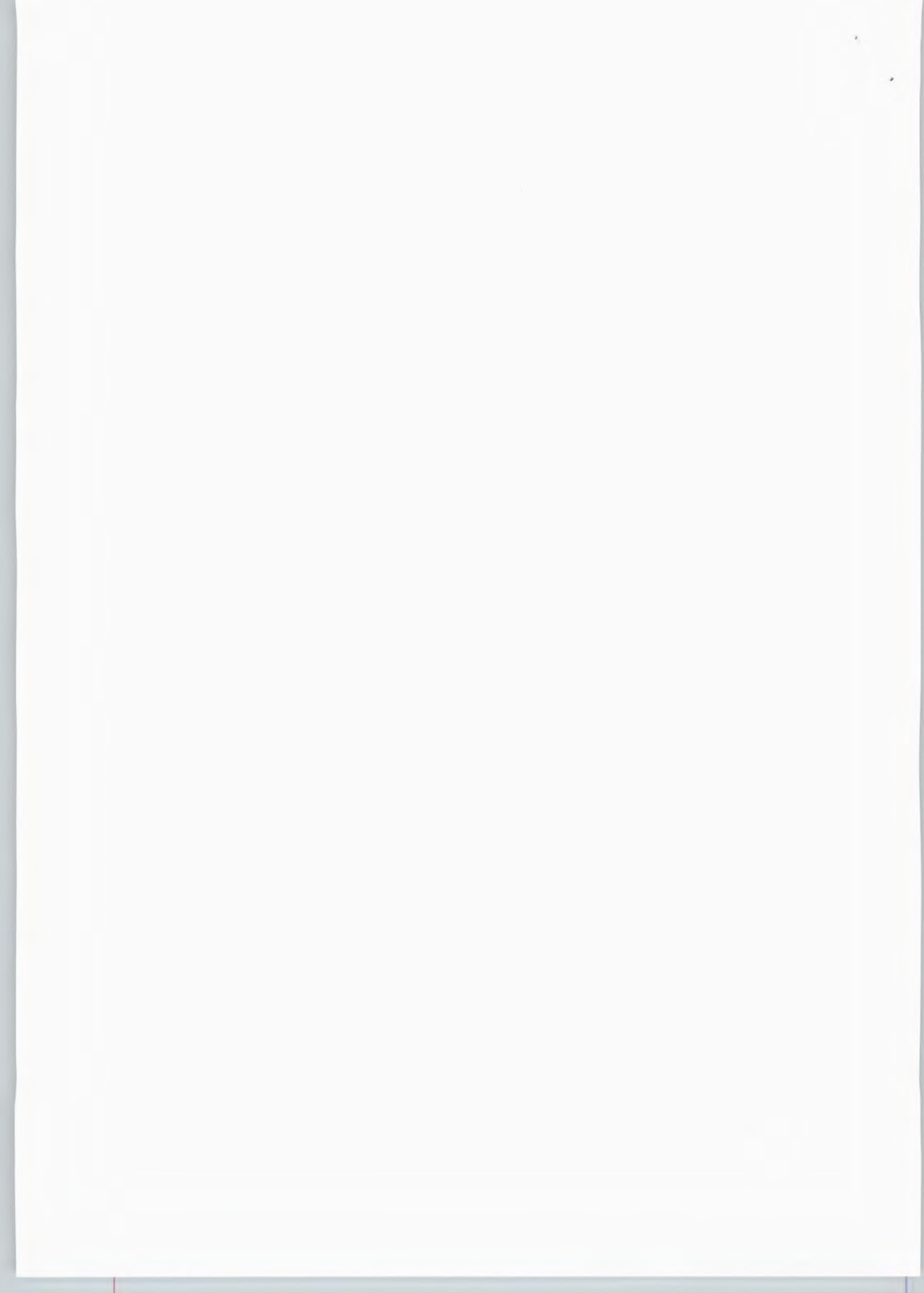
#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:**

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

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:**

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

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





- Predmetna lokacija se prema PUP-u OHN, GUR Herceg Novi, nalazi u zoni ZOI-predio izuzetnih odlika (Savina), odnosno prema Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.09-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža" nalazi se u "zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), a graniči se sa "zonom zaštićene okoline kulturnog dobra", dok je prema članu 6. Odluke o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra: predio izuzetnih odlika "Savinska Dubrava" ("Sl. list CG", op. prop. br.45/15) "zaštićeno prirodno dobro", te su za predmetnu rekonstrukciju obavezni odgovarajući konzervatorski uslovi, koji su sastavni dio ovih UTU. Shodno članu 11. i 15. iste Odluke predmetna parcela pripada površini režima zaštite III stepena, na kojoj je dopuštena: "rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata koji su isključivo u skladu sa funkcijom zaštićenog prostora, ako će arhitektonsko oblikovanje ovih objekata u potpunosti biti prilagođeno postojećem ambijentu i pejzažu, uz potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, čuvanje i uklapanje zdravog i funkcionalnog zelenila".
- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG”, op. prop. br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
  - Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:**

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**
  - Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", 48/13 i 44/15).

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

- Na predmetnoj lokaciji nema pomoćnih objekata, niti su predmet ovih urbanističko-tehničkih uslova.

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

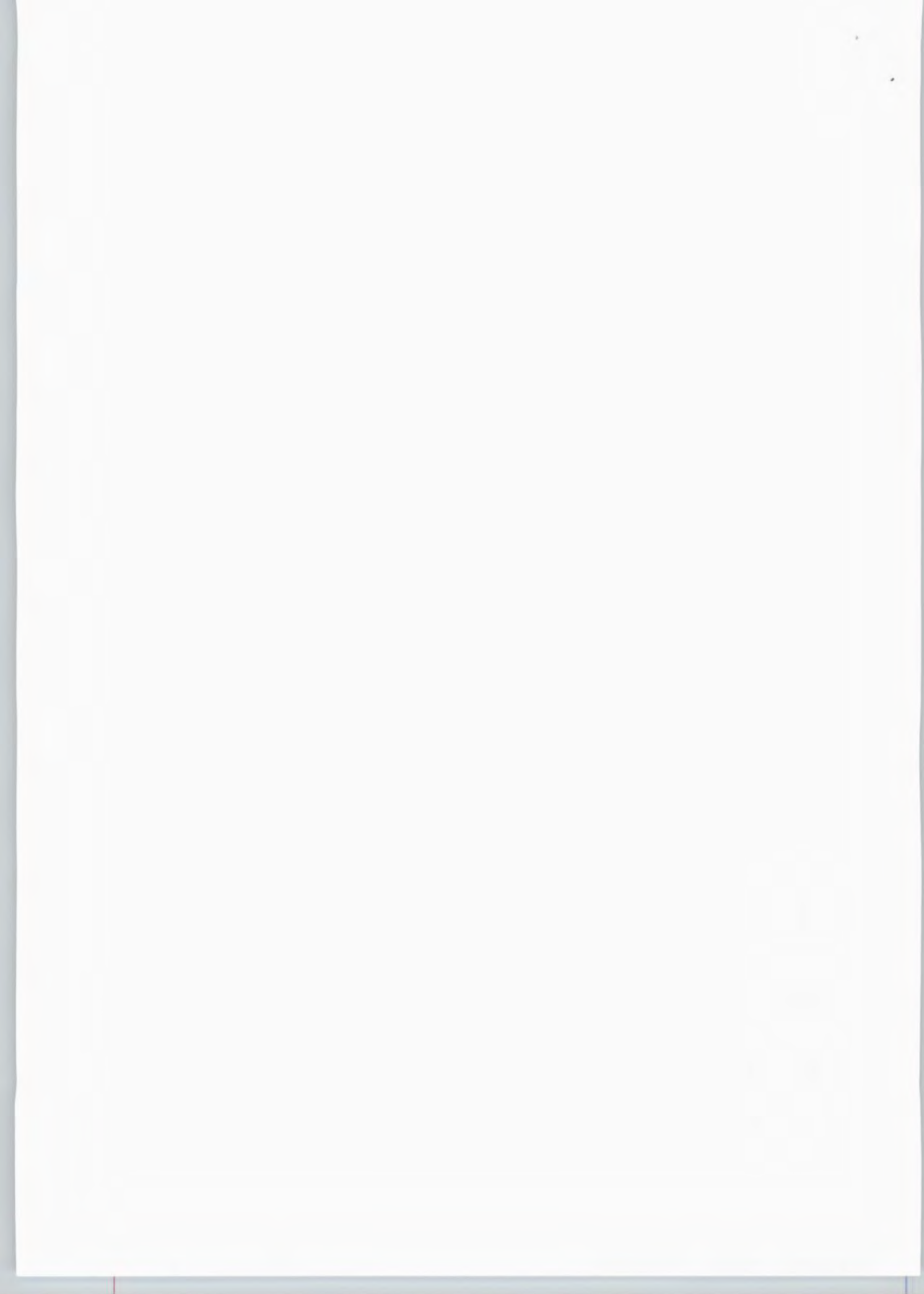
- Nisu PUP-om definisani.

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

- Nisu PUP-om definisani.

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:**

- Nije PUP-om definisana.



## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

### • Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu [www.epcg.co.me](http://www.epcg.co.me) i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

### • Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- **Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od ovog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112. i 114. Zakona o vodama („Sl. list 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** predmetnoj lokaciji je postojeći, tj. sa postojeće prilazne saobraćajnice (katastarska parcela br.2494 K.O. Topla)
- **Parkiranje i garažiranje vozila**- postojeće.

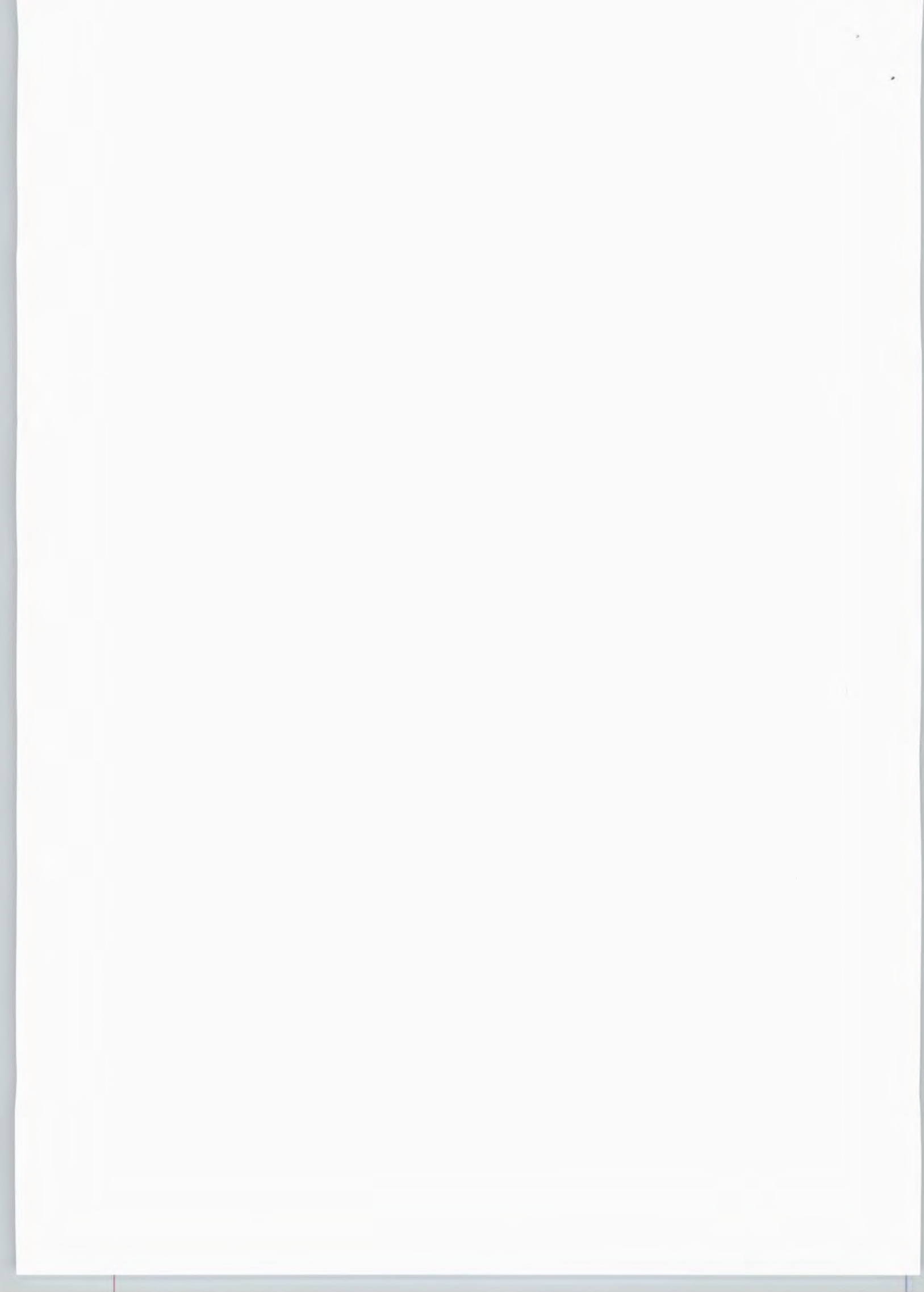
### • Ostali infrastrukturni uslovi:

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

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

### • Prirodni uslovi:

- Uvidom u prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI IV** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
  - litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
  - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4,0 m i više od 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: Zona: C2  
Q<sub>max</sub> 0,20 (g)  
K<sub>s</sub> 0,10  
Intenzitet: (MCS) IX
  - temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8-9 C  
max. srednja mjesečna 24-25 C
  - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
  - intenzitet i učestalost vjetrova: bura, jugo, maestral i tišina (41%)



- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano članom 7., 32. i 33. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11), u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe rekonstrukcije objekta.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat geoloških istraživanja, ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG“, br. 28/11).
- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
  - **Fundiranje:** Temeljenje projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Temelje objekata treba izvoditi na dobrom tlu. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Takođe treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
  - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekata racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

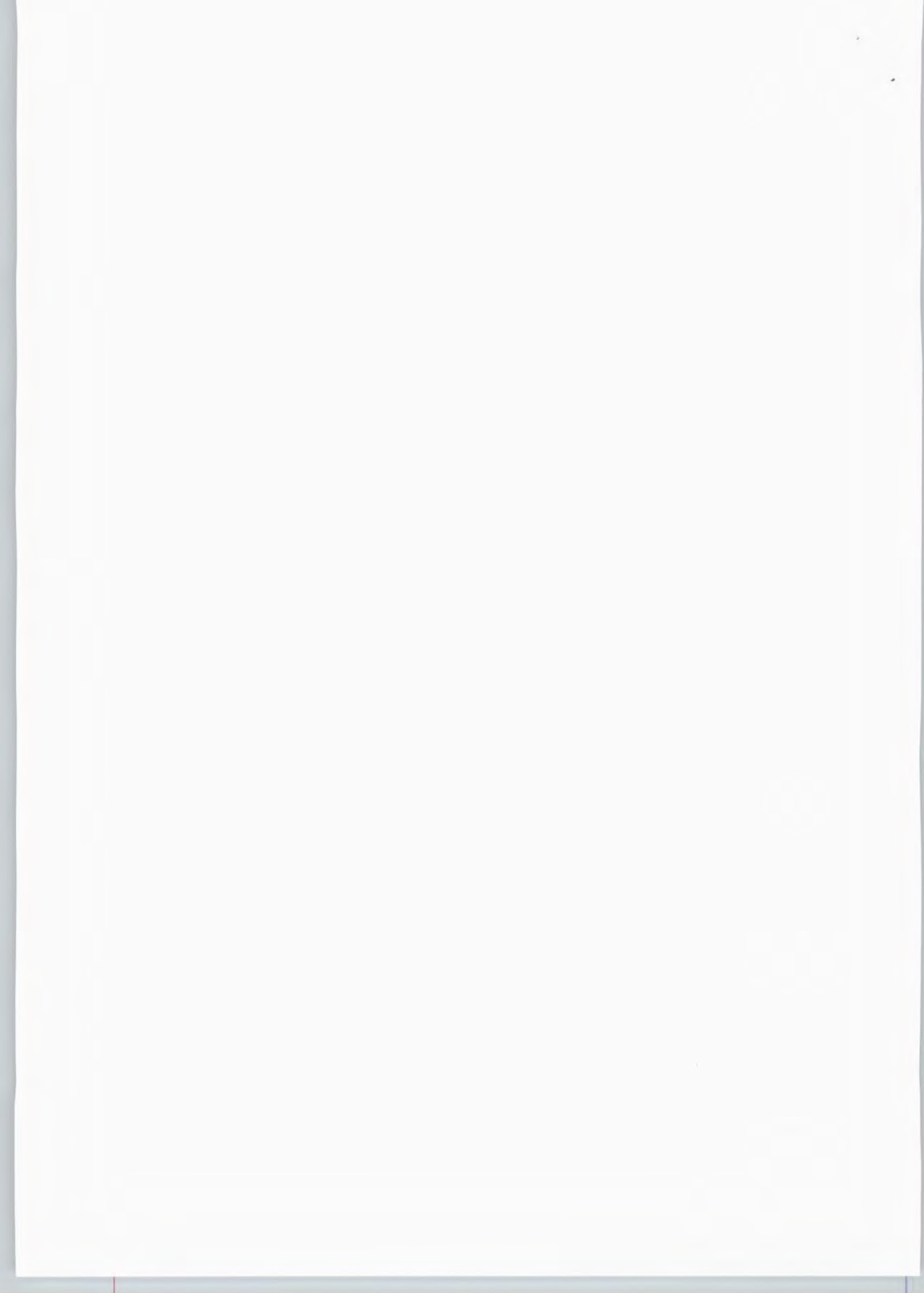
#### POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta, već je za konkretnu plansku jedinicu predviđena obavezna detaljna razrada na nivou urbanističkog projekta.

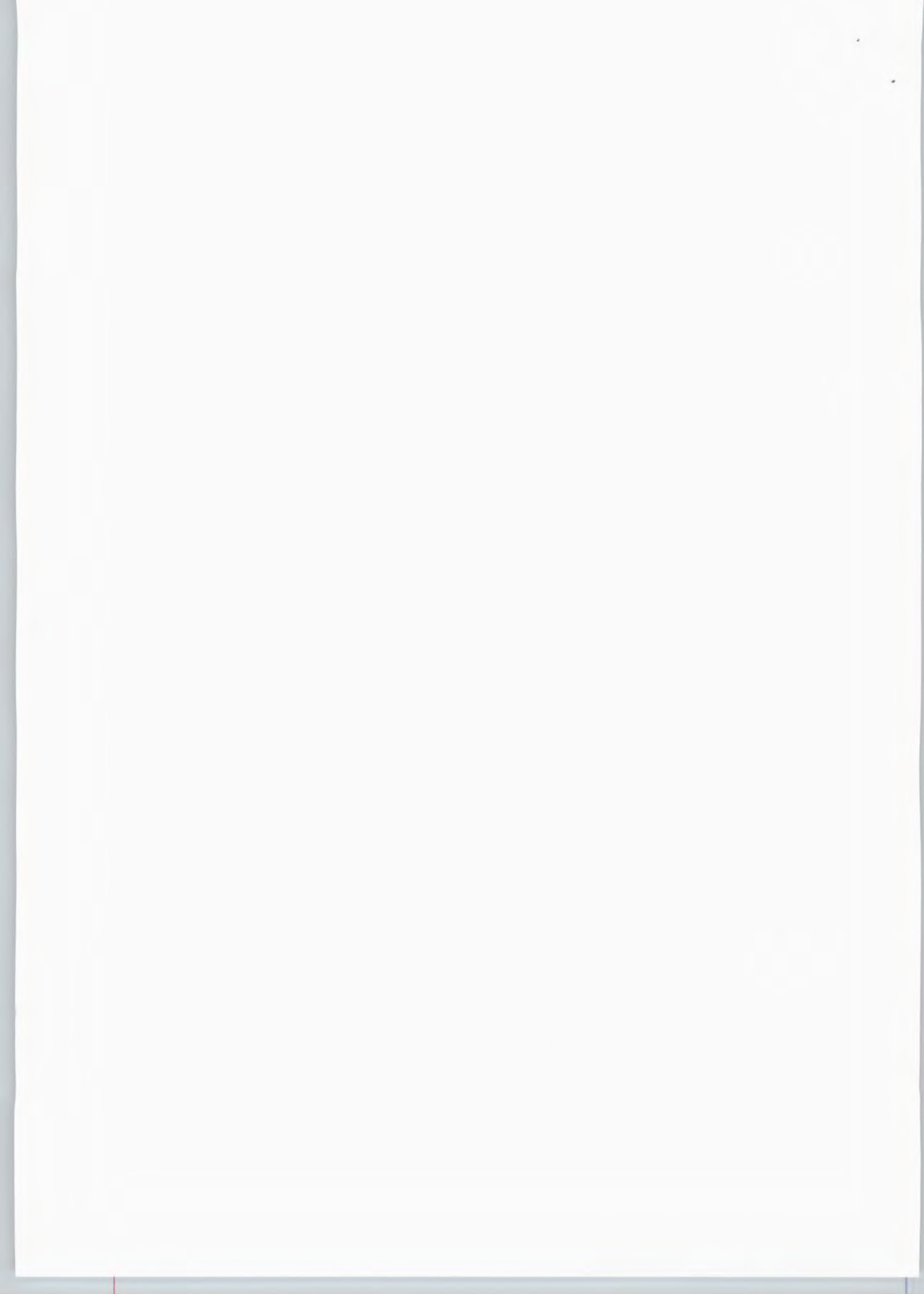
#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Površina lokacije:**  
odgovara površini katastarske parcele br. 2487/2 k.o. Topla, koja prema LN 2294 k.o. Topla iznosi **226 m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**  
**postojeći**, odnosno maksimalna površina lokacije pod objektom prema LN 2294 k.o. Topla je **101m<sup>2</sup>**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti- BRGP objekta:**  
**postojeća**
- **Maksimalna spratnost objekta:**  
**postojeća**, odnosno P (prizemlje)

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



- **Maksimalna visinska kota objekta:** najveća dozvoljena visina pročelja objekta (mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja): **postojeća**
- **Maksimalno dozvoljena visina objekta** (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca (za ravne krovove), tj. sljemena objekta (za kose krovove): **postojeća**
- **Definicija pojmova:**
  - **Prizemlje** je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja su definisani građevinskom linijom na zemlji (G.L.1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.
  - **Tavan** je prostor ispod kosog krova, nadzotka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.  
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine u skladu sa Pravilnikom i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu urbanističku parcelu.
- **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**
  - **Arhitektonsko oblikovanje**
    - Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
    - Rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja).
    - Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
    - Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koja ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.
    - **Krov objekta:** postojeći
    - **Spoljna stolarija:** postojeća
    - **Krovni pokrivač:** postojeći
    - **Oluci:** postojeći
- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**
  - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", op.prop.br.47/13).
  - Pобољшanje 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 UP-a za predmetnu plansku jedinicu, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

**Napomena:**

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

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

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Sl. list CG", br.18/18).

**PRILOZI:**

**- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

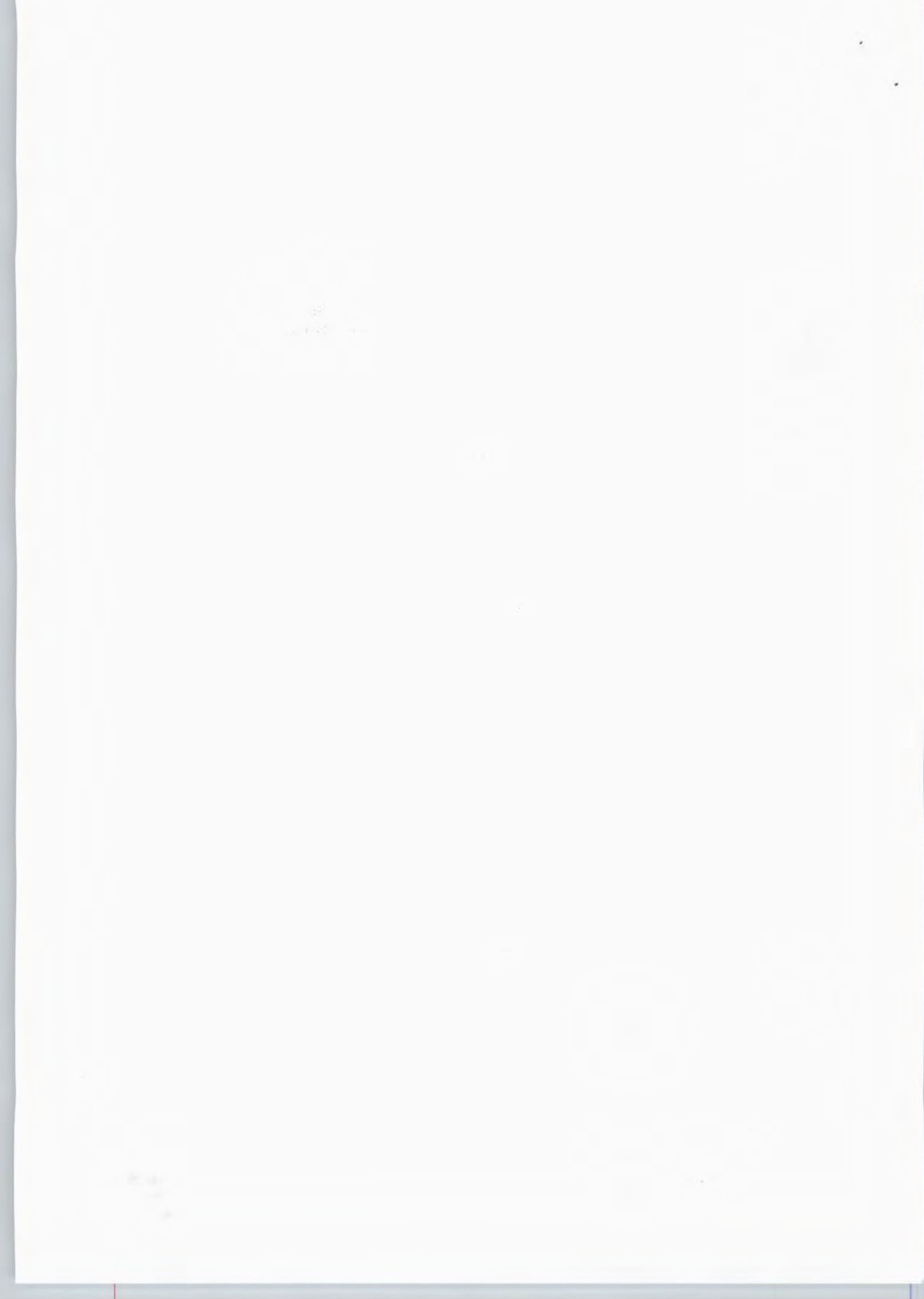
- Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja",
- Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.09-"Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža".

**- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima:**

- Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova broj: 05-901/19 od 05.04.2019.god. izdati od strane D.O.O."Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi.
- Zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara, dana 19.03.2019.godine, na koji u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) u propisanom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije odgovoreno. Dana 03.06.2019.godine, ponovljen je zahtjev za izdavanje tehničkih /konzervatorskih/ uslova istoj Upravi, uz koji je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova i dat rok za odgovor od 15 dana od dana prijema dopisa u skladu sa članom 74. istog Zakona. Zahtjev je uredno primljen 05.06.2019.godine (dokaz o dostavi-dostavnica nalazi se u spisima predmeta). S obzirom da je istekao rok od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatra se da je nadležni organ saglasan sa dostavljenim Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova utvrđenim planskim dokumentom.

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

- Kopija katastarskog plana broj: 326/2019 od 17.04.2019.god. izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, razmjera R.1:1000,
- Izvod lista nepokretnosti 2294, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6823/2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je



Radulović Radoje iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 2487/2 K.O.Topla (površine 226m<sup>2</sup>), kao i objekta 1-porodična stambena zgrada (površine pod objektom 101m<sup>2</sup>), bez tereta i ograničenja.

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

**DOSTAVITI:**

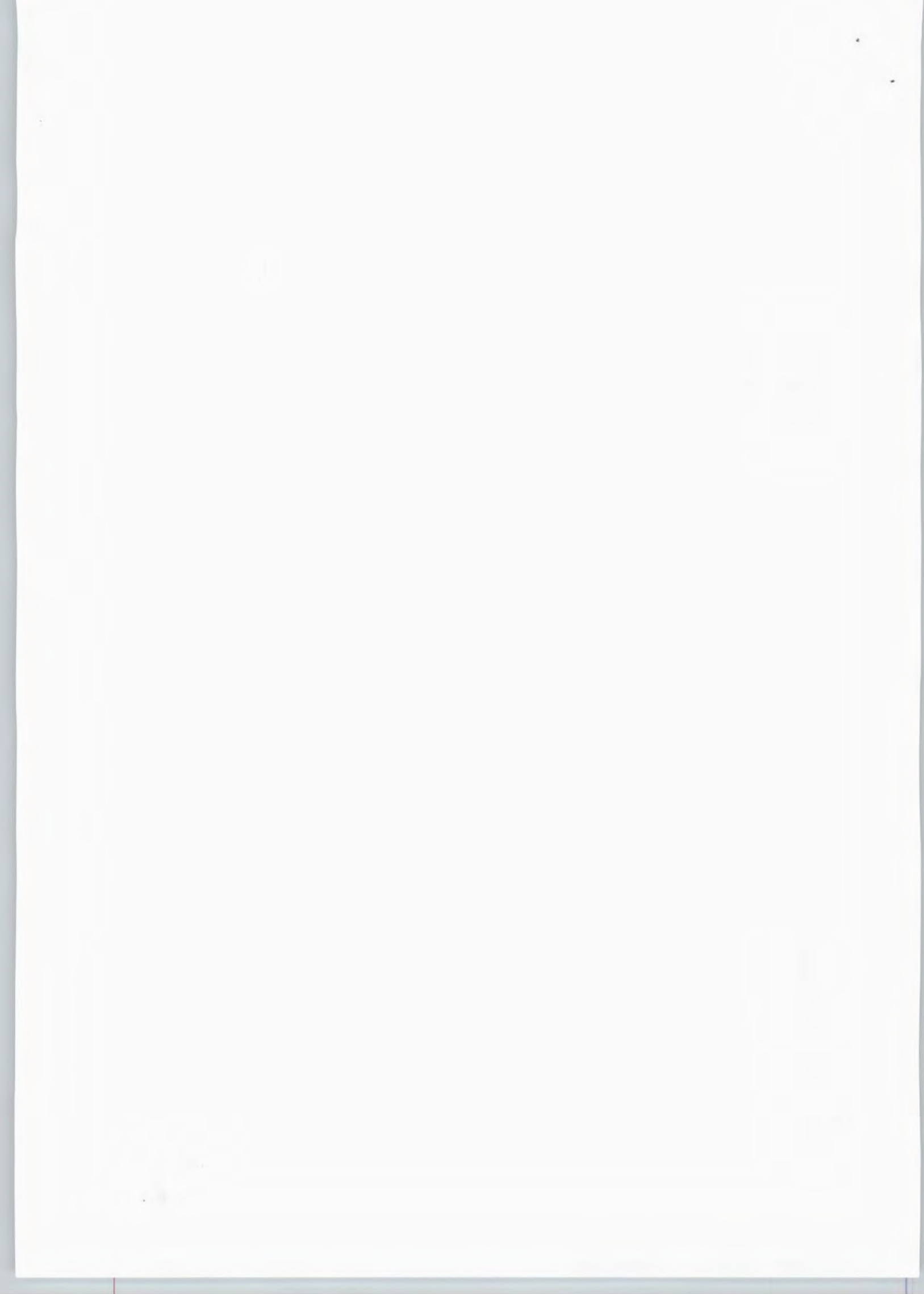
- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**  
Božo Bećir, spec.sci.građ.

*Božo Bećir*

**SEKRETARKA**  
arh. Marina Sekulić, spec. sci.  
*Marina Sekulic*



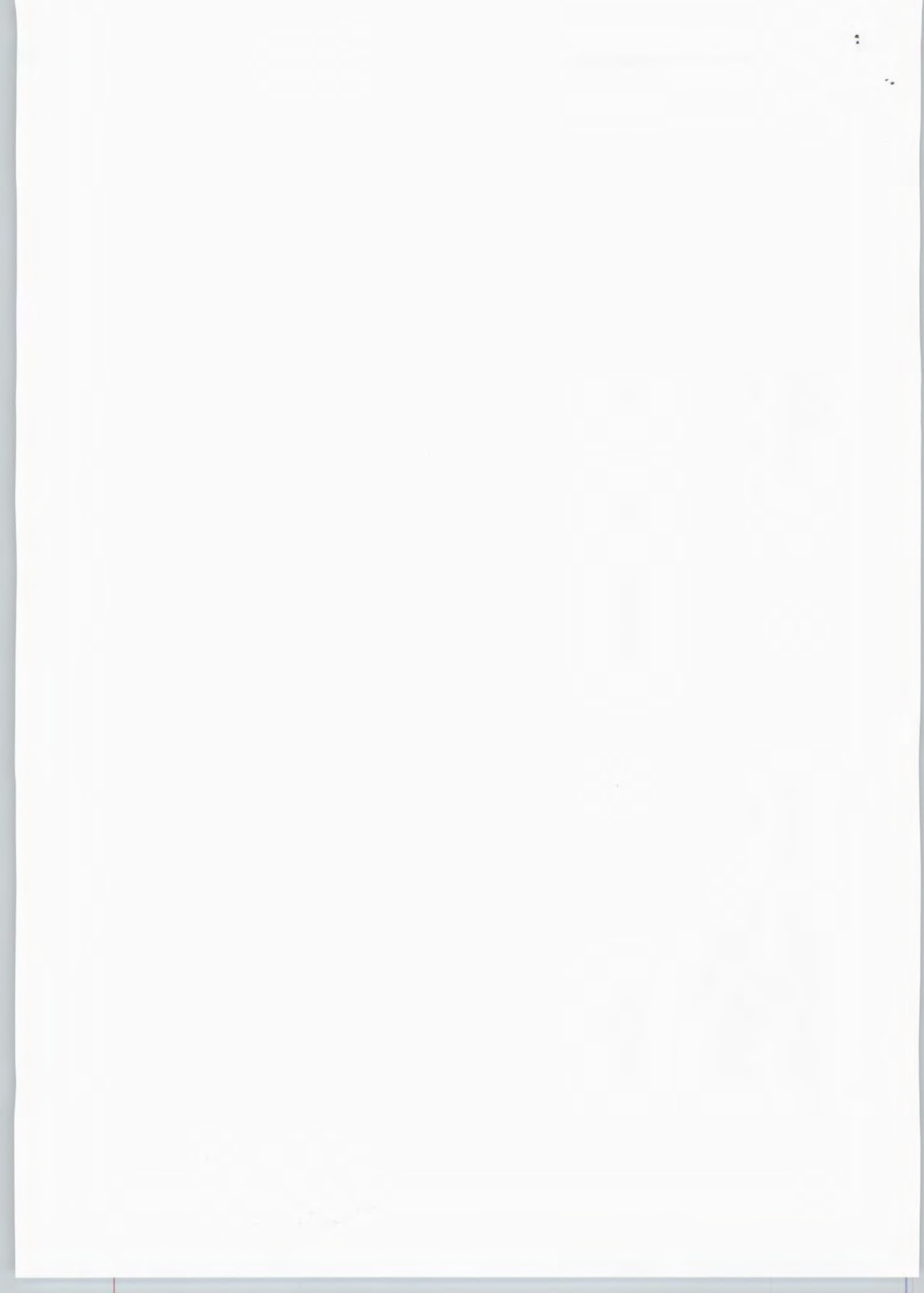


Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

- list br. 07c- "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima  
građevinskog područja"



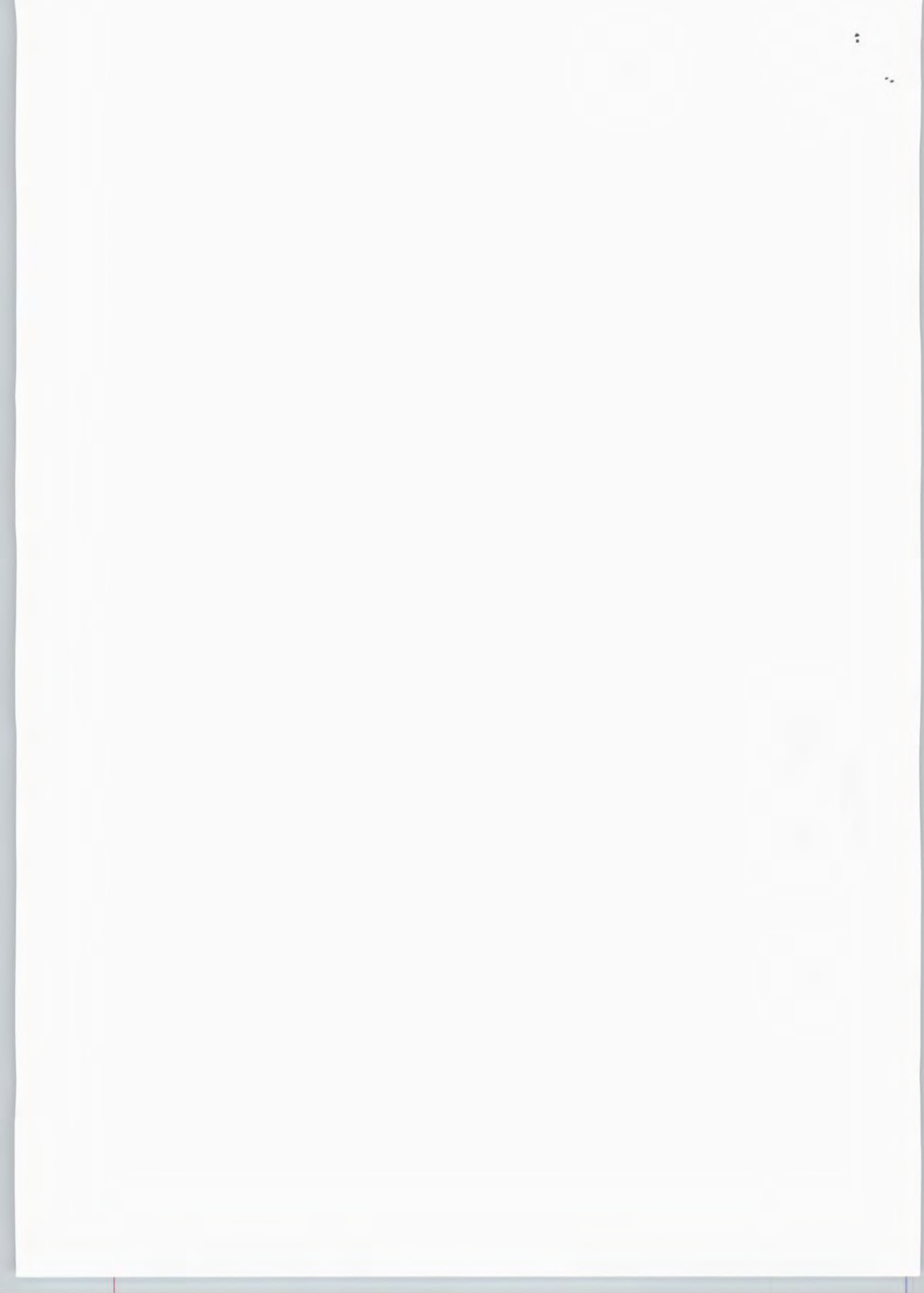
SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
arh. Sanja Todorović, dipl. ing.  
*Todorovic S.*



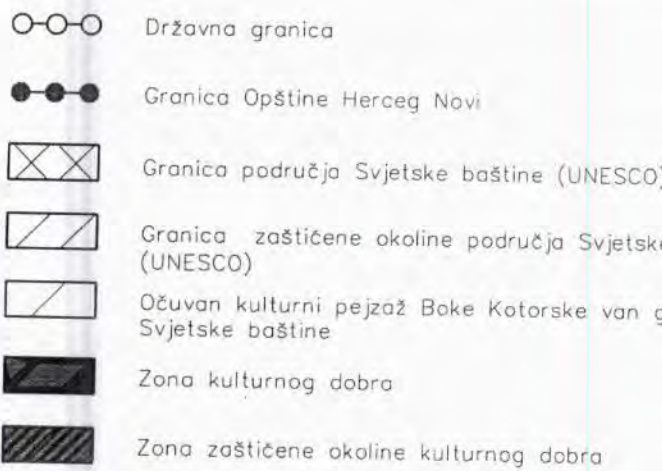
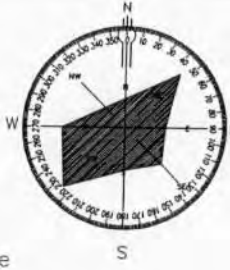
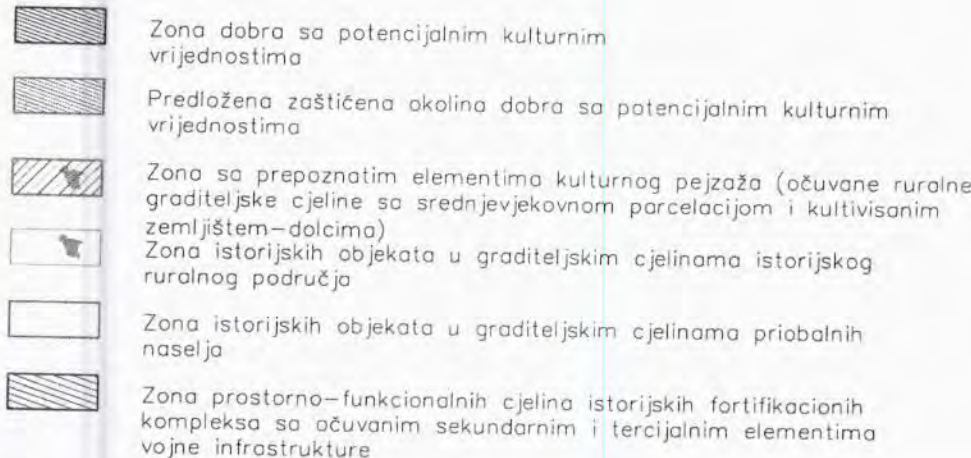
Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, prilog list br.09-  
„Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i  
očuvanih elemenata kulturnog pejzaža”



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





		
		
<p><b>OBRADIVAČ:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ĐOKIĆ GROUP DOO</b></p>		<p><b>NARUČILAC:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>OPŠTINA HERCEG NOVI</b></p>
<p><i>Obrađivač studije:</i></p> <p style="text-align: center;">Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator</p>		<p><b>STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI</b></p>
<p><b>Prilog: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT. KULT. VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA</b></p>		<p><i>Faza:</i> -</p>
		<p><i>Odluka o izradi:</i> -</p>
		<p><i>Datum:</i> maj 2018</p>
		<p><i>Razmjera:</i> 1:25 000</p>
		<p><i>Broj priloga:</i> 3 09</p>

[The text in this section is extremely faint and illegible. It appears to be a list or a series of entries, possibly containing names and dates, but the characters are too light to transcribe accurately.]


**VODOVOD I KANALIZACION**  
 85340 Herceg Novi      kontakt: Centrala +382(0)31 323 166  
 Put 10. Hercegovačke brigade 3      Direktor: 322-174  
 Ziko telefon HB: 520-4294-94      Tehnički sektor: 323-193  
 CKB: 510-169-18      Faks: 323-090  
 KB: 525-1470-96      Email: vodovod@vki.com.me  
 PIB: 02293196 PDV: 20/31 00090-7      Web: www.vodovod.com.me

*Sajpa*

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ**  
 Херцег Нови

Датум: 09-04-2019	
Категорија: 02-3-350-UP1-228/19-1/2	Примљено: 228/19-1/2
Редни број: 705	У. ЕМОСТ

Broj:05-901/19  
 Herceg Novi, 05.04.2019.god.

**ОПШТИНА HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**  
**RADULOVIĆ RADOJE**  
 Pp Zorica Šegrt  
**HERCEG NOVI**

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

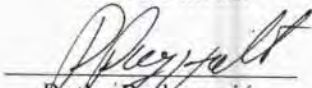
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-901/19 od 22.03.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u okviru postojećih gabarita, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni, u zoni ZIO-predio izuzetnih oblika, na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele broj 2487/2 k.o. Topla**, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-350-UP1-228/2019 od 19.03.2019.god, konstatuje se:

- ✧ Objekat na predmetnoj lokaciji priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa registrovanim vodomjerima Šp-403662 i Šp-403666;
- ✧ Nema dodatnih tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ U slučaju potrebe, postojeće vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne vodomjere DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ✧ Kanalizacione instalacije planirane rekonstrukcije vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta..

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

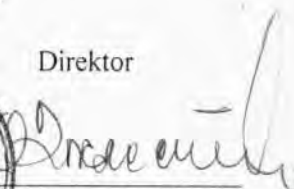
  
 Ratka Radunović  
 dipl.ing.proiz.

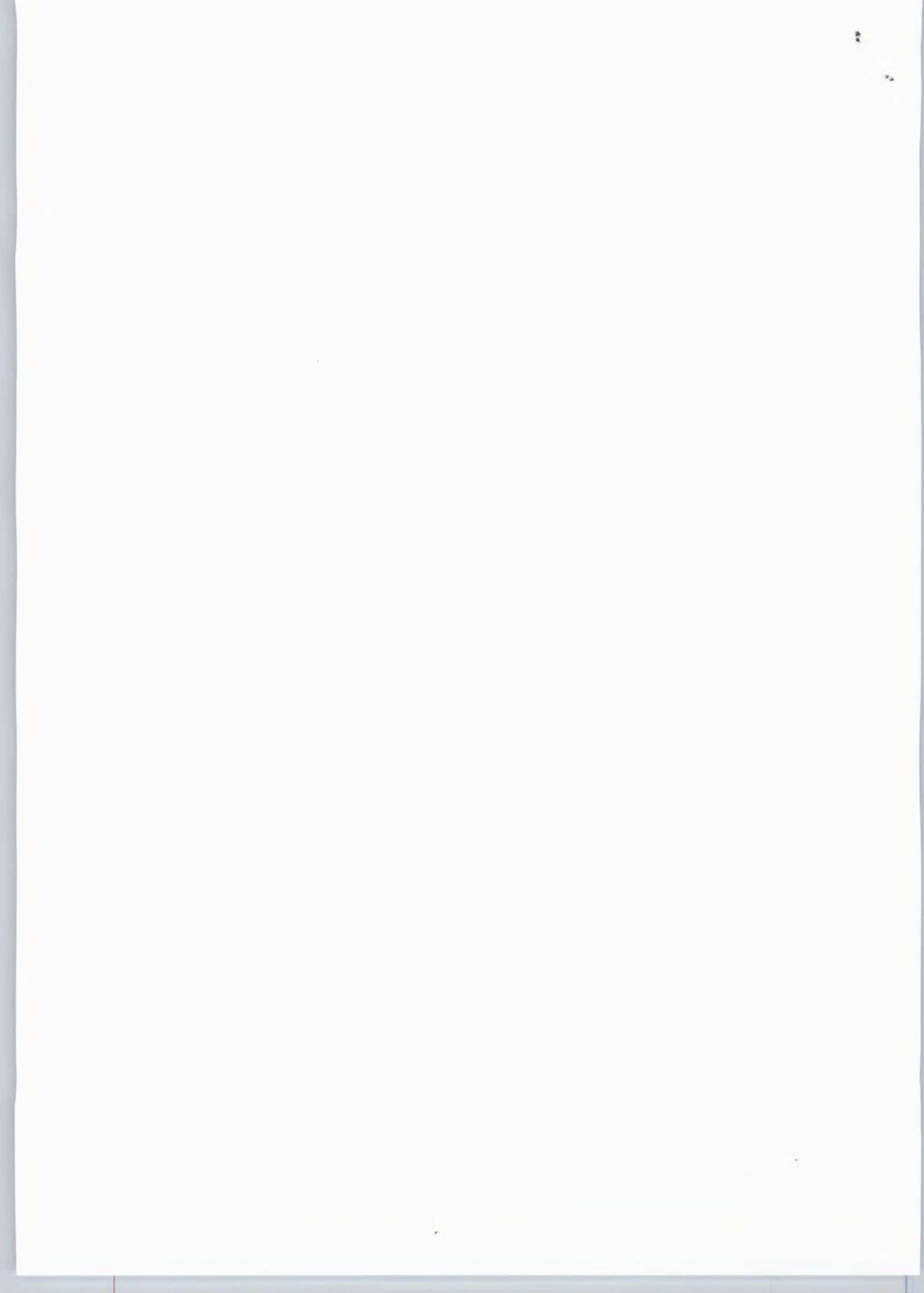
Tehnički rukovodilac

  
 Mića Stojanović  
 dipl.ing.grad.

Direktor



  
 Olivera Doklešić  
 dipl.ing.grad.



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINIČA: HERCEG NOVI

Broj: 326/2019

Datum: 17.04.2019.



Katastarska opština: TOPLA

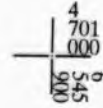
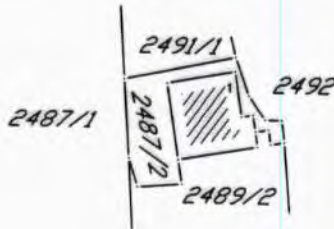
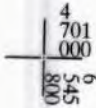
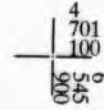
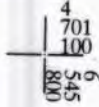
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 19,21

Parcela: 2487/2

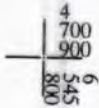
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



100

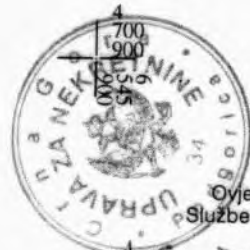
100



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

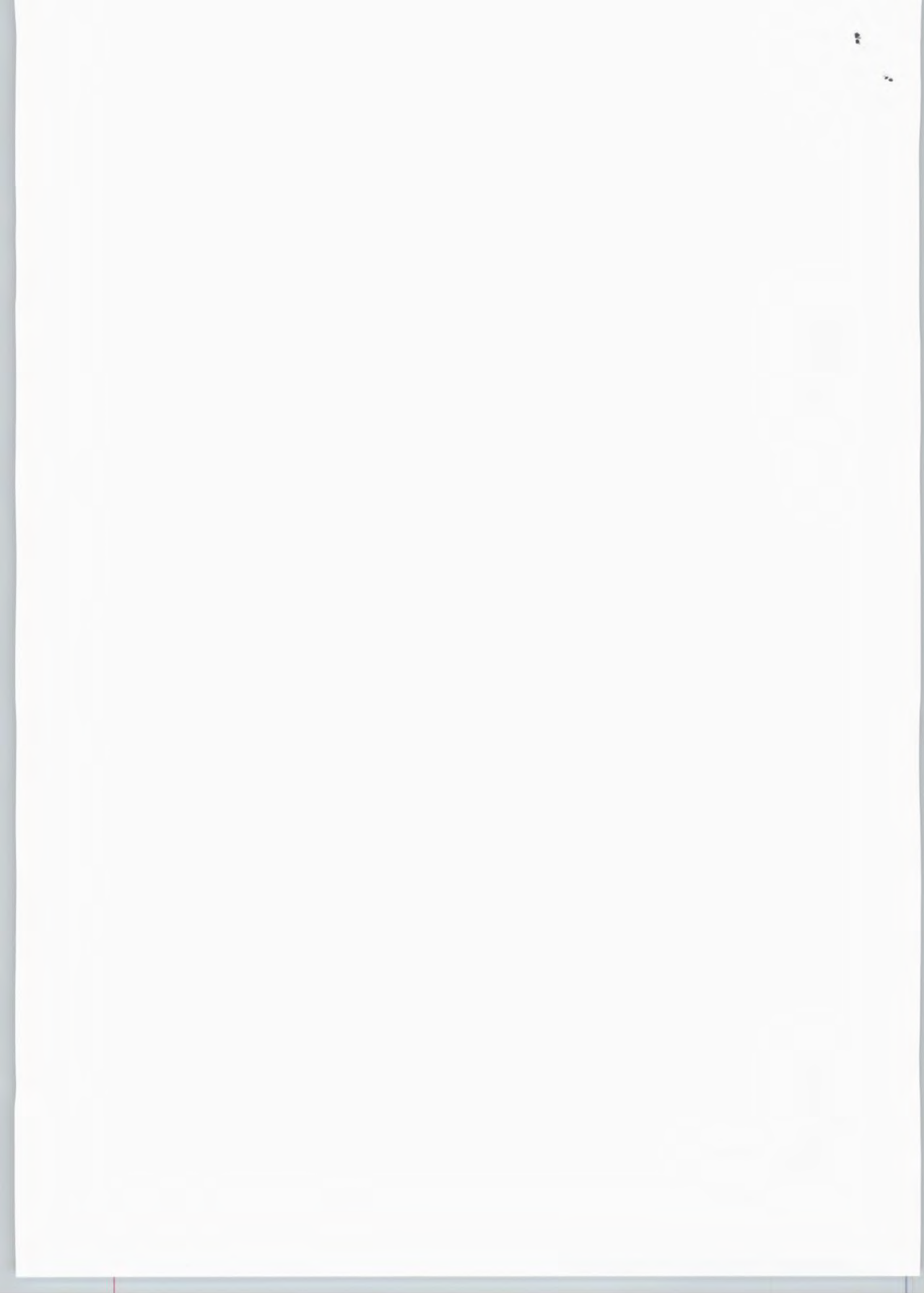
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6823/2019

Datum: 23.04.2019.

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 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2294 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
2487	2		19 15	06/11/2017	DUBRAVA	Dvorište VIŠE OSNOVA		125	0.00
2487	2	1	19 15	27/07/2017	DUBRAVA	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		101	0.00
Ukupno								226	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1705956240015	RADULOVIĆ SPASOJE RADOJE BRANKA ČOPIĆA 9 H-NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2487	2	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 101	Svojina RADULOVIĆ SPASOJE RADOJE 1/1 1705956240015 BRANKA ČOPIĆA 9 H-NOVI Herceg
2487	2	1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 82	Svojina RADULOVIĆ SPASOJE RADOJE 1/1 1705956240015 BRANKA ČOPIĆA 9 H-NOVI Herceg

## Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Jedini

Náčelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 23.04.2019. 09:27:30

1 / 1



2219928



