



Opština Herceg Novi

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI** ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

## ZA REKONSTRUKCIJU KROVA PORODIČNE STAMBENE ZGRADE

PRAVNI OSNOV:

Čl.95. Zakona o uređenju prostora i  
izgradnji objekata  
(»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11,  
47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Kočetanović Svetozar iz Zelenike

OBRADJIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,  
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I  
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 01.10.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: **02-3-350-322/2014**  
Herceg Novi, 01.10.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za rekonstrukciju krova postojeće porodične stambene zgrade (objekat 1),  
na lokaciji: katastarska parcele broj 575 K.O. Topla u Igalu, do privođenja te  
lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

### PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- Kočetanovič Svetozar iz Zelenike, Balkanska br.1.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.03.2014. godine, pod br.: 02-3-350-322/2014. preformulisana dana 10.09.2015.godine.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 62a. i član 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br.07/15).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 575 k.o. Topla od 09.03.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br.3292 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-1569/2015 od 06.03.2015. godine, kojim se dokazuje da je Vico Milorad iz Igalu, isključivi vlasnik katastarske parcele broj 575 k.o. Topla, u površini od 255 m<sup>2</sup>. kao i vlasnik objekta 1 –» porodična stambena zgrada«, spratnosti S+P+1, površine 148 m<sup>2</sup>, koji je izgrađen na istoj, bez tereta i ograničenja.
  - Odobrenje za gradnju broj: 04-Up/1-714/81 od 10.06.1981.godine, kojim se odobrava dogradnja sprata na porodičnoj stambenoj zgradi čiji su investitori Vico Obrad i Vico Miloš iz Igalu na čest.zem. r. 133/5 k.o. Topla u Igalu, izdato od strane Skupština Opštine Herceg Novi, Sekretarijat za građevinske i komunalne poslove.
  - Uvjerjenje broj: 958-109-283/1-2014 od 21.02.2014.godine izdato od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, kojim je utvrđeno da je uvidom u plan iz 1972. godine na katastarskoj parceli 575 k.o. Topla postojao objekat.
  - Geodetski nalaz-upoređenje izdato 01.08.2014.godine od strane D.O.O.«GEOBIRO» Herceg Novi, kojim je upoređenjem starog i novog katastarskog premjera zemljišnog prostora u k.o. Topla ustanovljeno da katastarska parcela br.575 k.o. Topla novog premjera, odgovara dijelu čest.zem.br.133/5 starog premjera k.o. Topla.

- **Pravni osnov i Planska dokumentacija čijim uslovima ne odgovara lokacija:**
  - Članom 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), je precizirano: "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."
  - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana sa elementima urbanističkog projekta »Igalu za dio centra i Gomile (oko petlje)« (»Sl. list CG«, op. prop.br.17/99).
  - Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.5 -"Postojeće stanje –fizičke strukture", utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoji objekat, spratnosti S+P+1; u list br.10 -"Parcelacija, preparcelacija, regulacija i nivelacija", utvrđeno je da predmetni objekat, zajedno sa objektom 1 na katastarskoj parceli broj 576 čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu, na lokaciji: katastarska parcela broj 575, 576 i 577 k.o. Topla, dok urbanistička parcela nije posebno definisana koordinatama graničnih tačaka. Takođe tekstualnim dijelom istog Plana u poglavlju 9.2. Individualni objekti, navedeno je između ostalog da je min. površina lokacije 300 m<sup>2</sup>, međutim kako taj uslov ovdje nije ispunjen da bi se predmetna parcela posmatrala kao samostalna urbanistička parcela, primjenjuje se član 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu br.3: "Prirodni uslovi", ista je u **KAT. II b** za koju važi:
  - litološki opis: silit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima; krečnjački lapor; glinoviti lapor; rožnjaci
  - nagib terena: od 10 do 15 stepeni
  - dubina do vode: veća od 4,0 m
  - stabilnost terena: uslovno stabilan
  - nosivost terena: veća od 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: 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

### 2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele i iznosi **P= 255 m<sup>2</sup>**, prema Prepisu lista nepokretnosti 3292 k.o. Topla. Predmetna katastarska parcela definisana je koordinatama njenih graničnih tačaka.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim će se precizno odrediti granice katastarske parcele.**
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je grafički na skici plana lokacije-**postojeća.**
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je grafički na skici plana lokacije-**postojeća.**
- Udaljenost objekata od ivica katastarske parcele je **postojeća.**
- Na skici plana lokacije je definisana porodična stambena zgrada čija je rekonstrukcija krova moguća u postojećim gabaritima, na lokaciji: katastarska parcela broj 575 k.o. Topla u Igalu, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, a u skladu sa ovim urbanističko-tehničkim uslovima.

- \* **G.L.**- je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)  
 Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najjsturenijeg dijela objekta).
- \* **R.L.**- je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

### 3. USLOVI ZA OBJEKAT NAMJENA POVRŠINA, MAKSIMALNI KAPACITET, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema **Prepisu lista nepokretnosti br.3292 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-1569/2015 od 06.03.2015. godine.**
- \* **Obračun površina i zapremina** objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ( . Sl.list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6.**
- Članom 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), je precizirano: "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."
- Spratnost objekta: **S+P+1 (postojeća)**
- Namjena objekta: **stanovanje (postojeća)**
- Broj stambenih jedinica: **postojeći**
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta: **postojeća**
- **Apsolutna visina objekta** je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta: **postojeća**
- **Tavan** je prostor ispod kosog krova, sa nadzirkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

### 4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

- **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. 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.
  - **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima .
- **Materijali obrade:**
  - **Krov objekta:** kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 21-26 stepeni (u zavisnosti od pokrivača, uz uslov da visina objekta ostane nepromjenjena i usklađena sa objektom 1 na katastarskoj parceli broj 576 k.o. Topla). Sljeme krova mora se postaviti na 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;
  - **Krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep ;
  - **Istak vijenca objekta:** od 0,20 m do 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
  - **Krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
  - **Oluci:** horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima;

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Nagib krovnih ravni, visinu objekta, kao i materijalizaciju, uskladiti sa objektom 1, na katastarskoj parceli broj 576 k.o. Topla, koji sa predmetnim objektom čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke.

## 5. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **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;

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- 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) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat;
- Zaštite na radu** – izradom Revizije (ocjene) da je tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd. shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 34/14), koju je investitor dužan da pribavi od ovlaštene organizacije;  
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa posebnim zakonom, shodno čl. 10. istog Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
- 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. 08/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- Zaštite 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 (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu).

## 6. INFRASTRUKTURA:

- **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Kolski i pješački pristup predmetnom objektu obezbjeđen je sa postojeće prilazne saobraćajnicu (katastarska parcela broj 574 k.o. Topla).
- Parkiranje i garažiranje: **postojeće**

- **Elektroinstalacije:**

- 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);

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi 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);

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata.

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

#### **7. ENERGETSKA EFIKASNOST:**

- 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);
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

#### **8. OSTALI USLOVI:**

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86., 87., 88., 89. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) da je tehničke dokumentacija izrađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima i standardima itd.** shodno čl. 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14) i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl. list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: skica plana lokacije i kopija plana katastarske parcele broj 575 k.o. Topla izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi dana 09.03.2015.godine.

- Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:
- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na predmetnoj parceli, shodno čl. 93. stav 1. tačka 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I,**

  
ark. Sanja Todorović, dipl.ing.

**RUKOVODILAC ODJELJENJA,**

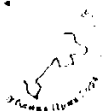
  
Vladimir Gardasević dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanom,
- ~~Sekretarijatu,~~
- Inspekcijama,
- Arhivi.

**SEKRETAR,**

  
ark. Mladen Kadić dipl. ing.



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретности

# КОПИЈА ПЛАНА

Поштомачка јединица **ХЕРЦЕГ НОВИ**

Размјера 1:1000

Кат. општина **ТОПЛА**

## SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-322/2014 od 01.10.2015.godine

Na osnovu: Člana 95. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata  
(»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)



Да је оба копија вјерна оригиналу према послједњем стању у катастру.

у Херцег Новом 09. 03. 2015. гоо

**SAMOŠTALNI SAVJETNIK I,**  
dpl.ing.arh.  
Sanja Godorovic

Терди и оспракт



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретности

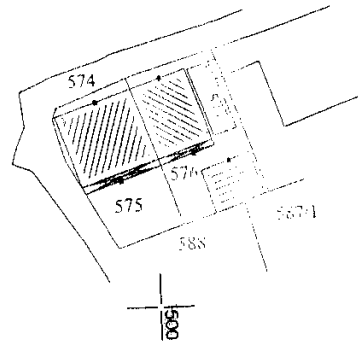
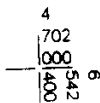
Подручна јединица ХЕРЦЕГ НОВИ

Кат. општина ТОПЛА

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-322/2014  
Herceg Novi, 01.10.2015.god.

# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



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

Да је оба копија вјерна оригиналу према послједњем стању у катастру.

у Херцег Новом 09. 03. 2015 год.

Гордић  
*[Signature]*