



*Crna Gora*  
*Opština Herceg Novi*

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

### ZA POSTAVLJANJE PRIVREMENOG OBJEKTA UGOSTITELJSKE TERASE

PRAVNI OSNOV: Program postavljanja privremenih objekata na teritoriji  
Opštine Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br. 22/19)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

DOO »Hunguest hotels Montenegro« Herceg Novi

OBRADJIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I  
IZGRADNJU**

**Herceg Novi, 03.07.2019. godine**

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za postavljanje privremenog objekta ugostiteljske terase , na lokaciji Topla - kod tunela, označena kao T.27 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1209/1 K.O. Topla

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- DOO »Hunguest hotels Montenegro« iz Herceg Novog.
- Zahtjev podnijet Sekretarijatu dana 16.04.2019. godine, pod br.: 02-3-350-UPI- 393/2019.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 115,116,117 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje i uklanjanje privremenih objekata, uređaja i opreme („Sl.list CG, op.pr.“ br. 43/18), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme („Sl.list CG“, br.076/18 od 27.11.2018) Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. List CG“, br.44/18), i Programa postavljanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“, br. 22/19)

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1209/1 K.O. Topla izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, od 13.03.2019.g razmjere 1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 2717 K.O. Topla koji je izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi pod brojem 109-956-4029/2019 od 13.03.2019.g., kojim se dokazuje da je DOO »Hunguest hotels Montenegro« iz Herceg Novog vlasnik katastarske parcele broj 1209/1 K.O. Tople, u površini od 6512 m<sup>2</sup>,u listu nepokretnosti evidentirane kao

dvorište, hotel, zgrade u trgovini ugostiteljstvu i turizmu (objekat 2, 3, 4, 10 i 11), bazen, pomoćna zgrada (objekat br.6,7, 8, 9), sa teretima i ograničenjima.

#### **USLOVI ZA OBJEKAT :**

Ugostiteljska terasa koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga, postavljanjem stolova, stolica, kao i suncobrana i/ili tendi.

Ugostiteljska terasa postavlja se uz ugostiteljski objekat, tako da ne smije ugroziti funkcionisanje pješačkog i kolskog saobraćaja, kao i prilaz zgradama. Ovo se naročito odnosi na prolaz vozila službe hitne pomoći, vatrogasne jedinice i komunalne službe.

Ugostiteljska terasa je montažno-demontažni privremeni objekat koji se nakon obavljanja djelatnosti tokom dana ne uklanja sa površine na koju je postavljen. Ugostiteljska terasa postavlja se na postojeću podlogu, ili na montiranu podlogu koja ne prelazi visinu od 10cm iznad postojećeg terena, a izrađena je od materijala koji su u skladu sa ambijentalnom cjelinom.

Prilikom postavljanja ugostiteljskih terasa tj. prilikom natkrivanja istih mora se voditi računa o vizurama objekata u pozadini, tako da pergole, tende i suncobrani ne zatvaraju pogled objektima u pozadini.

Strane ugostiteljske terase ne smiju se zatvarati.

U zimskom periodu dozvoljeno je zatvaranje strana ugostiteljske terase staklenim panelima bez ramova, na drvenoj ili lakoj metalnoj konstrukciji sa krovnim pokrivačem od akrilnog impregniranog platna u bež boji (RAL 1015), aluminijskim panelima ili crijepom. Krov ugostiteljske terase može biti ravan ili kosi na jednu vodu nagiba do 12°.

Udaljenost građevinske od regulacione linije za ugostiteljske terase određuje se na osnovu saobraćajno - tehničkih uslova izdatih od strane nadležnog organa, za lokacije koje se nalaze u blizini magistralnih i opštinskih puteva.

Ugostiteljske terase koje se postavljaju duž šetališta V Danica i duž šetališta uz rivijeru mogu se postavljati do granice katastarske parcele koja se graniči sa šetalištem.

Od ivica susjednih parcela ugostiteljska terasa mora biti odvojena min. 2.5m, izuzetno 1.5m uz saglasnost susjeda.

Maksimalna površina ugostiteljske terase može da iznosi do 150m<sup>2</sup>.

Maksimalni indeks pokrivenosti 0.7

Na ugostiteljskoj terasi dozvoljeno je postavljanje suncobrana od akrilnog impregniranog platna u bež boji (RAL 1015), pergola izrađenih od drveta ili lakih metalnih konstrukcija prekrivenih vinovom lozom ili puzavicom, a u koliko na lokaciji nije moguća sadnja vegetacije dozvoljava se prekrivanje akrilnim impregniranim platnom u bež boji (RAL 1015) ili crijepom. Na suncobranima i tendama nije dozvoljeno isticanje reklamnog sadržaja.

Ugostiteljske terase mogu se ograđivati vazama, žardinjerama, ukrasnim konopima i staklenim paravanima do 100cm visine.



Izgled ugostiteljske terase.

## 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.

### • **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

## INFRASTRUKTURA:

### **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);

## 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).
- Pобоljšanje 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.

## OSTALI USLOVI:

Postupak za postavljanje privremenih objekata definisan je članom 117 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl. List“, br. 64/17), Izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 44/18).

„Privremeni objekat investitor može da postavi, odnosno gradi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu,
- 2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima iz Programa i tehničkim uslovima pribavljenim od organa za tehničke uslove,

- 3) saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene privremenog objekta, može biti tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu iz stava 1 ovog člana i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

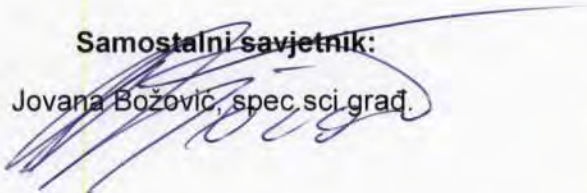
Saglasnost iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ne odnosi se na uređaje i opremu, kao što su stacionarne stanice u okviru državne mreže za praćenje kvaliteta vazduha, antene mobilne telefonije i sl."

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, čini idejno rješenje izrađeno i ovjereno od strane licencirane projektantske firme.

Idejno rješenje mora da sarži licence projektanta, izvod iz CRPSA za firmu, polisu osiguranja od odgovornosti za projektanta, grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi, tehnički opis, izgleda sa dimenzijama, fotografije uređaja ili 3D prikaz istog u boji i prikaz pratećeg mobilijara. Ukoliko se postavlja pergola, mora da sadrži i prikaz konstrukcije pergole.

**Samostalni savjetnik:**

Jovana Božović, spec.sci.grad.



**Sekretarka:**

Arh. Marina Sekulić, spec.sci.



Dostaviti:

- naslovu,
- u spise,
- inspekcijama,
- arhivi.

Grafički prilog: Topla - Kod tunela;

R=1:500



- kat.parc. br. 1209 K.O. Topla
- T.27

**LEGENDA**

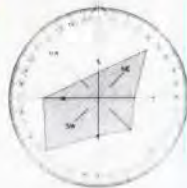


UGOSTITELJSKA TERASA

Herceg Novi, 03.07.2019.god



**SAMOSTALNI REFERENT**  
Nemanja Fulurija, građ.teh.



uz orijentaciju



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

19200000004  
109-956-4029/2019

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-4029/2019  
Datum: 13.03.2019  
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu DJOKANOVIĆ MLADENA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2717 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1209	1		16 73	29/01/2019	HOTEL CENTAR TOPLA	Dvorište KUPOVINA		4636	0.00
1209	1	1	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Hotel KUPOVINA		755	0.00
1209	1	2	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		475	0.00
1209	1	3	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		202	0.00
1209	1	4	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		226	0.00
1209	1	5	16 73	29/01/2019	HOTEL CENTAR TOPLA	Bazen KUPOVINA		25	0.00
1209	1	6	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		14	0.00
1209	1	7	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
1209	1	8	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		9	0.00
1209	1	9	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
1209	1	10	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		73	0.00
1209	1	11	16 73		HOTEL CENTAR TOPLA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		73	0.00
								6512	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002405695	D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	Godina izgradnje	Spratnost/Sprat G - Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1209	1	1	Hotel KUPOVINA	0	1P1 755	/
1209	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	1	SU 100	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695

Datum i vrijeme štampe 13.03.2019. 09:31:25

1 / 3

2057594





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1209	1	1	Poslovni prostor u privredi KUPOVINA 0	2	P 580	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	1	Poslovni prostor u privredi KUPOVINA 0	3	P1 150	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	2	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P6 1500	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	3	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P2 400	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	4	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P1 300	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	5	Bazen GRADENJE	0	P 25	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	6	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 14	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	7	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	8	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 9	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	9	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	10	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P1 110	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695
1209	1	11	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	0	P1 110	Svojina D.O.O.HUNGUEST HOTELS MONTENEGRO ZA U SVETA BUBALA B.B. HERCEG NOVI Herceg Novi 1/1 0000002405695

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1209	1	5		1	Bazen	29/01/2019 9:4	Nema dozvolu





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i



Načelnik:

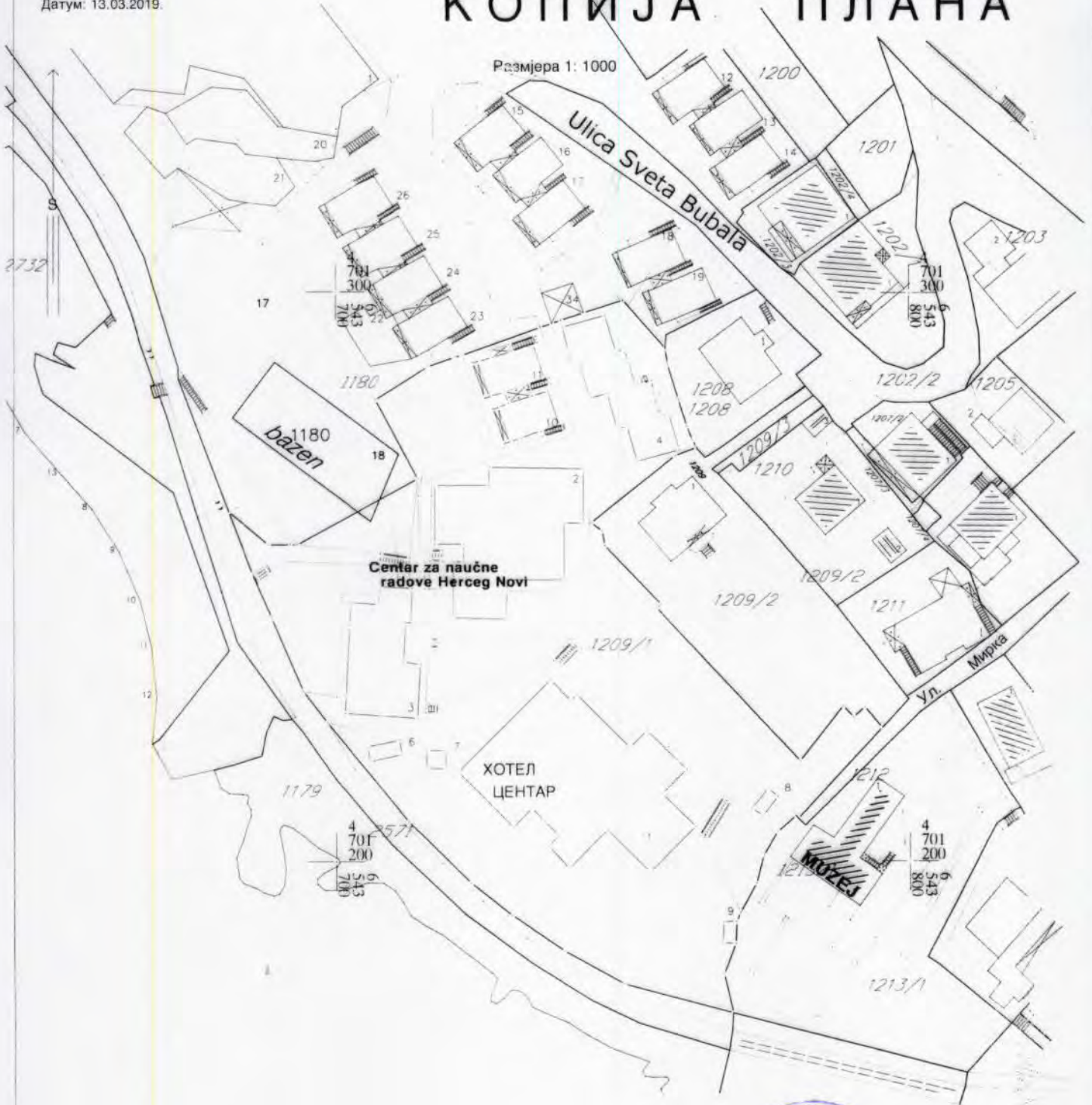
RADUSINOVIĆ MIRJANA





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

\_\_\_\_\_



Овјерава  
Службено лице.

*Борислав Стефановић*