

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
- Одјељење за изградњу објеката и уређење простора -  
Број: 02-3-350-843/2011  
Херцег-Нови, 31.07.2015. године

Зорић Драган  
Херцег Нови

На основу члана 62а Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14) и увида у Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03), Секретаријат за просторно планирање, изградњу, комуналне дјелатности и заштиту животне средине Општине Херцег-Нови издаје:

## УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације

за реконструкцију у постојећим габаритима и намјени, дијела колективно-стамбеног објекта - четвртог спрата и тавана, на локацији која се састоји од урбанистичке парцеле а која се састоји од дијела катастарске парцеле бр. 1457/1 К.О. Топла, Општина Херцег Нови

НАПОМЕНА: До издавања Рјешења за реконструкцију објекта потребно је рјешити све имовинско правне односе и правна питања неопходна за издавање истог.

### 1. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1457/1 К.О. Топла од 03.10.2011.г. издата од Управе за некретнине Подгорица-ПЈ Херцег Нови у форми оригинала, размјере Р-1:1000;
- Оригинал Извод листа непокретности бр. 485 за К.О. Топла који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 13.08.2012.године, број 109-956-1-5378/2012;
- Одобрење за изградњу стамбеног објекта инвеститора СИЗ-СТАНОВАЊЕ из Херцег Новог бр. 04-Уп/1-326/80 од 10.04.1980. године издат од стране Секретаријат за грађевинске и комуналне послове;
- Налаз број 954-109-Уп/1-83/1-2012 од 18.07.2012. године издат од стране Управе за некретнине подручна јединица Херцег нови;

## 2. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

<b>Погодност за урбанизацију</b>		<b>Климатске каракт. – метеоролошки подаци</b>	
Категорија IVф		Температура	
Нагиб терена	10°-15°	Средња годишња	18,1 С
Дубина до воде	0 - 4 м	Мин. средња мјесечна	8 С
Стабилност терена	нестабилан	Макс. средња мјесечна	25 С
Носивост терена	< 100 KN/m <sup>2</sup>	Облачност	
<b>Сеизмичка микрорејонизација</b>		Највише облачних дана има у новембру, а најмање у августу. Просјечно год ведрих дана има 104,7	
Зона	Н	Инсолација	
Сеизмичност	Нестабилна средина у условима земљотреса	Осунчаност просјечно годишње траје 2.430 сати, односно дневно 6,6 сати. Просјек је у јуну 11,5 сати, а у јануару 3,1 сат дневно	
Сеизмички ризик		Количина падавина	средња год. 1970 мм
<b>Инжењерскогеолошка карта</b>		Интензитет и учесталост вјетрова	
Опис литолошког састава		Доминантни вјетрови - бура, југо са великим процентом тишина ( 41%)	
Танко слојевити до слојевити лапорци, пешчари, конгломерати, брече и друге стенске масе.			

## 3. УСЛОВИ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА, МАКСИМАЛНИХ КАПАЦИТЕТА, ХОРИЗОНТАЛНОГ И ВЕРТИКАЛНОГ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА

Према графичком прилогу ДУП-а Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03) Лист 7-План намјене простора, предметна локација се налази у зони **СТ11** – зона колективног становања;

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- Намјена постојећег објекта: Колективни стамбени објекат;
- Спратност постојећег објекта:
  - Према графичком прилогу ДУП-а Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03) Лист 5 - Постојеће стање спратност постојећег објекта је С+П+4;
  - Према Изводу листа непокретности бр. 485 за К.О. Топла који је издат од Управе за некретнине Подгорица - ПЈ Херцег Нови на дан 13.08.2012.године, број 109-956-1-5378/2012 спратност објекта је С+П+4;



## ПЛАНИРАНО СТАЊЕ НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ

- Растојање од сусједних катастарских парцела – **постојеће**;
- Спратност објекта (по реконструкцији): **у постојећим вертикалним габаритима**;
- Максимална површина под објектом: **у постојећем габариту**;
- Намјена објекта:
  - **четврти спрат – стамбена**;
  - **таван – тавански простор**;
- Дозвољена максимална апсолутна кота пода приземља објекта: **постојећа**;
- Растојање међуспратних конструкција: **постојеће**;
- Уређење парцеле: **постојеће**;
- Пејзажно обликовање: **постојеће**;

## 4. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

- **Материјал конструкције:**
  - зидови бетонски, опекарски блокови, „ytong“ блокови, армирани бетон, камен или остали материјали у складу са грађевинским нормама за конструктивне и преградне елементе (да задовољавају прорачун на I климатску зону и IX сеизмичку зону);
  - стубови : армирано бетонски, камени, челични ( са одговарајућом ПП заштитом);
  - међуспратна конструкција: армирани бетон (пуна плоча, ЛМТ, ТМ, Ytong итд.), дрвена (за постојеће старе објекте), челична (за објекте посебне намјене и већих распона);
  - **спољни зидови:** малтерисани и бојени бијело, „ублажено бијелом бојом“, свијетлом пастелном бојом или бојом у земљаним тоновима, обложени каменим плочама, зидани каменом (традиционални правоугаони слог). Код зидова од камена, спољни отвори морају бити оивичени каменим шембранама; каменом зидана прочеља, каменом обухваћени волумени, а не површине; опрезна примјена лукова-поготово равни лук, плитки сегментни лук;

## 5. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

У циљу рационалног коришћења енергије, препорука је увођење принципа енергетски ефикасне и еколошки одрживе градње:

- Смањењем губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољашњих елемената и повољнијем односу површине и запремине објекта (користити савремене термоизолационе материјале);
- Повећањем топлотних добитака у објекту повољнијом оријентацијом објекта и коришћењем сунчеве енергије, примјеном обновљивих извора енергије (биомаса, сунце, вјетар и др.);
- Повећањем енергетске ефикасности термоенергетских система.

Препоручује се пројектовање инсталација на начин да се бар 20% потребне енергије обезбиједи из алтернативних извора енергије (соларним колекторима, геотермалним пумпама, топлотно-ваздушним пумпама итд.), при чему водити

рачуна да те инсталације не угрозе амбијенталне и пејзажне карактеристике окружења.

## **6. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЈЕРА ЗАШТИТЕ:**

- **Техничком документацијом предвидјети слjedeће мјере:**
  - Техничком документацијом предвидјети мјере заштите од пожара и мјере заштите на раду у складу са одговарајућом законском регулативом;
  - У складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. лист РЦГ“, 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 и „Сл. лист ЦГ“, бр. 28/11 ), а према опште важећим инжињерско-геолошким критеријумима прије израде техничке документације за предметне радове утврдити потребу за детаљним геолошким истраживањем тла (Пројектом геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елаборатом о резултатима извршених геолошких истраживања).
  - Пројектом предвидјети мјере заштите од елементарних непогода сходно Закону о заштити и спасавању („Сл. лист ЦГ“, бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11) и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода („Сл. лист РЦГ“, бр. 8/93).
  - Техничком документацијом обезбиједити прилаз, несметано кретање и употребу објекта лицима смањене покретљивости у складу са чланом 73 Закона о уређењу простора и изградњи објекта и Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објекта за приступ и кретања лица смањене покретљивости („Сл. лист ЦГ“, бр. 10/09).

## **7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА:**

1. Инсталационе мреже у објекту и ван њега пројектовати у складу са важећим прописима и условима дефинисаним у изводима из важеће планске документације, а прикључке инсталација на инфраструктурне системе (електроенергетске изворе, водовод и канализацију, ТТ мрежу и др.) према условима добијеним од надлежних јавних предузећа, а који су као саставни дио ових урбанистичко-техничких услова побројани у поглављу бр. 10 ;
2. Инвеститор је дужан да при изради техничке документације поштује Техничке препоруке ЕПЦГ које су доступне на сајту ЕПЦГ ;
3. На пројекте инсталација се у поступку издавања грађевинске дозволе прибављају сагласности од надлежних јавних предузећа, даваоца свих претходних услова.



## 8. ОСТАЛИ УСЛОВИ:

1. Инвеститор је обавезан да пропише пројектни задатак за израду техничке документације за предметну изградњу објекта уз обавезно поштовање ових урбанистичко-техничких услова.
2. Техничку документацију радити по свим потребним фазама у складу са: Законом о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/13), овим условима, условима јавних предузећа за област инфраструктуре, свим важећим прописима, нормативима и стандардима за пројектовање, изградњу и коришћење ове врсте објекта, а на основу пројектног задатка инвеститора.
3. Техничка документација за потребе издавања грађевинске дозволе, сходно чл. 93 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14) се израђује у форми Идејног пројекта, односно Главног пројекта са извјештајем о извршеној ревизији, израђених у 10 примјерка, од којих су седам у заштићеној дигиталној форми.
4. Ревизија техничке документације мора бити у складу са чл. 86, 87,88 и 89 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ”, бр.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14), као и у складу са Правилником о начину вршења ревизије идејног и главног пројекта („Сл.лист ЦГ”, бр. 81/08).

## 9. САСТАВНИ ДИО ОВИХ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА :

1. Извод из Детаљног урбанистичког плана Топла ( "Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03 ) за предметну локацију:
  - Прилог број 5 – **Постојеће стање физичке структуре;**
  - Прилог број 7 – **План намјене простора;**
  - Прилог број 10 – **Парцелација, препарцелација, регулација и нивелација;**
2. **Услови Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност –ЕКИП Подгорица - постављени на сајту Општине Херцег Нови;**
3. **Поцедура-протокол издата од ЕПСГ ФС Дистрибуција, под бројем 40-00-17865 од 24.11.2011.год. – постављена на сајту Општине Херцег Нови;**

Самостални савјетник,  
Александар Жутковић, д.и.г.



Руководилац одјељена,  
Владимир Гардашевић, д.и.г.

Секретар,

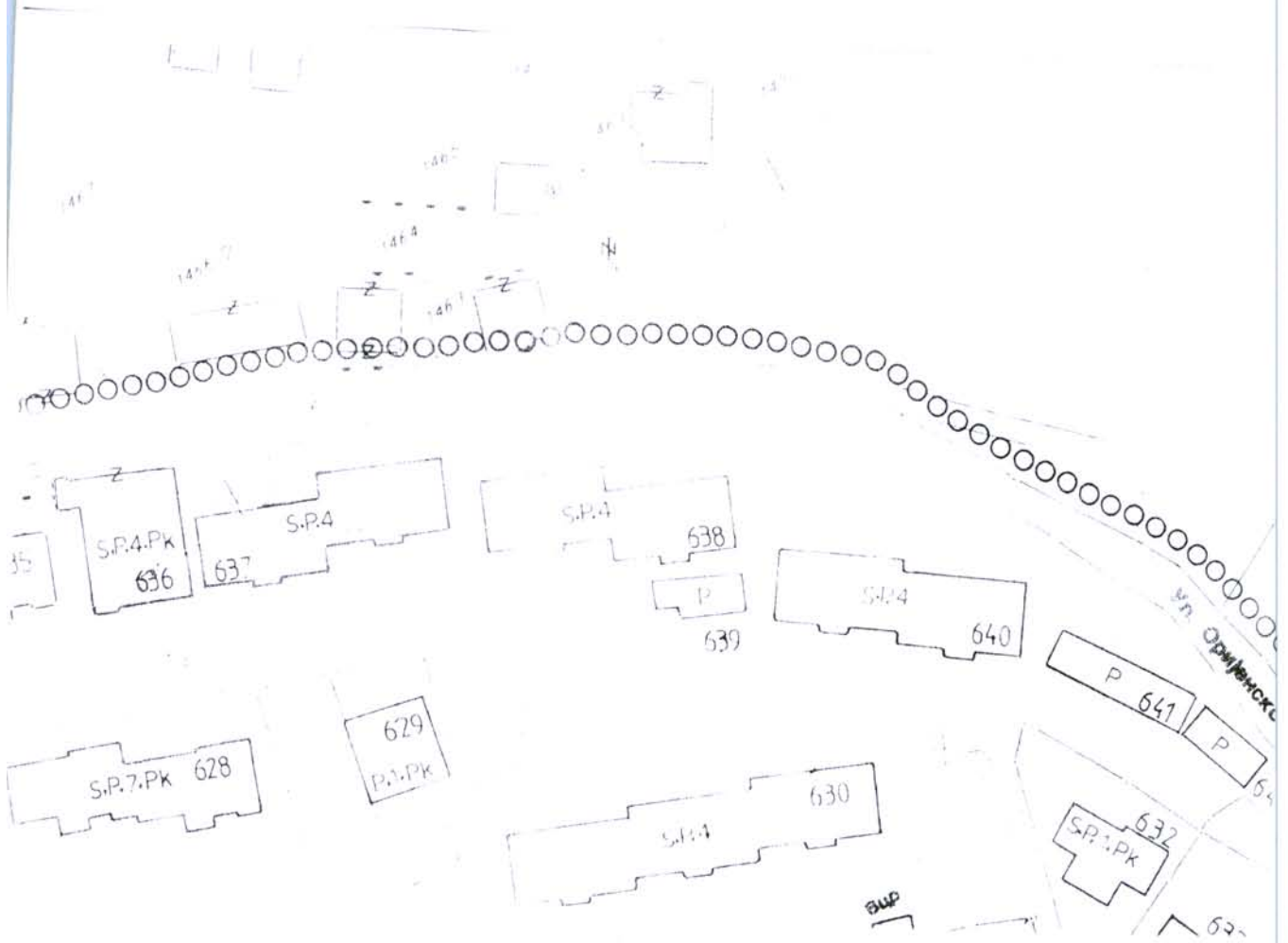
Арх. Младен Кадић, дипл. инг.

### ДОСТАВИТИ:

- Инвеститору,
- Инспекцијама,
- Секретаријату,
- Архиви.

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
- Одјељење за изградњу објеката и уређење простора -  
Број: 02-3-350-843/2011

Детаљни урбанистички план Топла ( "Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03 )  
Прилог број 5 – Постојеће стање физичке структуре

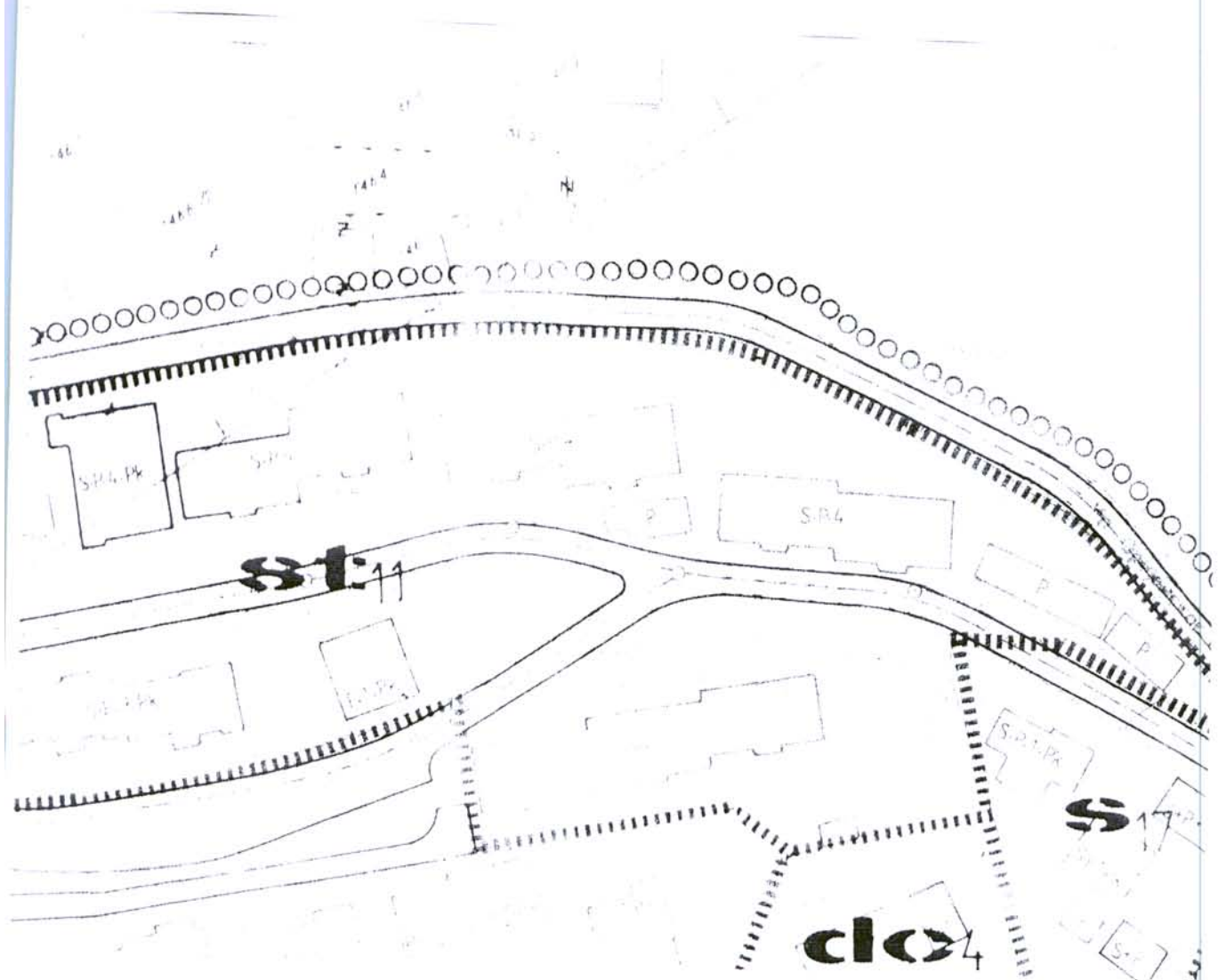


Самостални савјетник,

Александар Жукловић, ДИГ

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
- Одјељење за изградњу објеката и уређење простора -  
Број: 02-3-350-843/2011

Детаљни урбанистички план Топла ( "Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03 )  
Прилог број 7 – План намјене простора



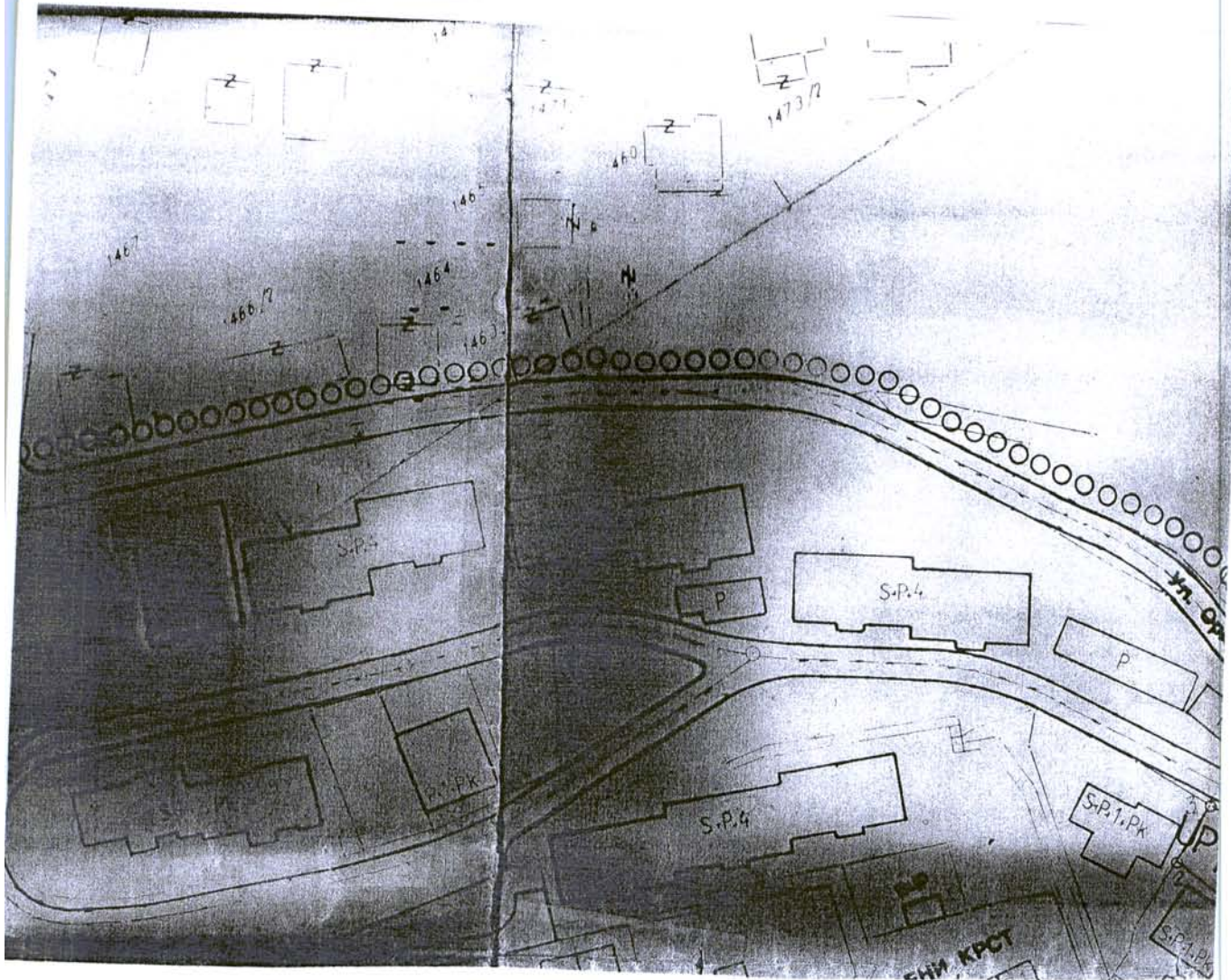
Самостални савјетник

Александар Жутковић, Д. И. Т.



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ-НОВИ  
Секретаријат за просторно планирање, изградњу,  
комуналне дјелатности и заштиту животне средине  
- Одјељење за изградњу објеката и уређење простора -  
Број: 02-3-350-843/2011

Детаљни урбанистички план Топла ("Сл. лист РЦГ", оп. проп." број 27/03 )  
Прилог број 10 – Парцелација, препарцелација, регулација и нивелација



Мостални саветник

Александар Јуктовић, д.и.т.