

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG-NOVI  
**-Sekretarijat za prostorno planiranje,  
Izgradnju, komunalne djelatnosti i  
zaštitu životne sredine-**  
Broj: **02-3-350-98/2015**  
Herceg-Novi, 09.3.2015. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg–Novi, rješavajući po zahtjevu **Jovanović Slobodana iz Herceg Novog, Bijela bb**, za izdavanje urbanističko- tehničkih uslova, na osnovu Odluke o pomoćnim objektima („Sl. list CG op. propisi“ broj 8/10), izdaje:

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

**Za izgradnju pomoćnog objekta tip 1 na katastarskoj parceli broj 710 K.O. Bijela u Herceg Novom**

#### **A. USLOVI DEFINISANI ODLUKOM O POMOĆNIM OBJEKTIMA („Sl.list RCG“, op.pr.br. 08/10)**

Odlukom je precizirano da se pomoćni objekti grade unutar građevinskog područja naselja u okvirima urbanističke (katastarske) parcele uz osnovni objekat, kome i služe.

- o Prvoj kategoriji pripadaju pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. To su garaže, ostave za alat i drva, ljetnje kuhinje, spremišta, magacini i slični objekti;
- o Drugoj kategoriji pripadaju pomoćni objekti infrastrukture;
- o Trećoj kategoriji pripadaju objekti pomoćni objekti uređenja terena;
- o Dozvoljena je izgradnja jednog objekta prve kategorije i više objekata druge i treće kategorije, uz uslov zadovoljenja svih urbanističkih parametara zadatih planskim dokumentom;
- o Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnim objektima, u stambene ili poslovne objekte;
- o Pomoćni objekti prve kategorije mogu imati maksimalnu spratnost P- prizemlje ili, ukoliko je teren u nagibu S- suteran i maksimalnu BRGP od 50 m<sup>2</sup>;
- o Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,60 m;
- o Minimalna udaljenost pomoćnih objekata iznosi 1,50 m od granica ka susjednim parcelama;

#### **1. PRIRODNI USLOVI (IIc):**

- nagib terena: 0-10<sup>0</sup>
- dubina do vode: 1,5-4,0 m,
- litološki opis: glina pjeskovita, oštrougaoni do poluzaobljeni šljunak i pijesak, oštrougaono kršje i rijetki odlomci s promenljivim sadržajem gline- drobina,
- stabilnost terena: uslovno stabilan,
- nosivost terena: 12-20 N/cm<sup>2</sup> podliježe diferencijalnom sleganju,
- intenzitet zemljotresa: IX (MCS)
- temperatura: srednja godišnja 18,1 C  
min. srednja mjesečna 8 C  
max. srednja mjesečna 25 C
- količina padavina: srednja godišnja 1970 mm
- intenzitet i učestalost vjetrova: dati su ružom vjetrova u skici lokacije

## 2. POSTOJEĆE STANJE

Postojeće stanje utvrđeno je na osnovu priložene dokumentacije:

- o Originala prepisa Lista nepokretnosti br. 415 za K.O. Bijela, br. 109-956-2349/2014 dana 09.12.2014. godine od Uprave za nekretnine CG- PJ Herceg Novi, kojim se dokazuje da je Jovanović Slobodan vlasnik na zemljištu kat. parcele br. 710 K.O. Bijela površine 310 m<sup>2</sup>, i vlasnik objekta br.1- porodične stambene zgrade spratnosti P+1 (površina pod objektom 94 m<sup>2</sup>) (prizemlje 68 m<sup>2</sup>+sprat 64 m<sup>2</sup>), objekta br.2- pomoćna zgrada spratnosti P (površina pod objektom 2 m<sup>2</sup>), objekta br.3- pomoćne zgrade spratnosti P (površina pod objektom 24 m<sup>2</sup>), na kojima nema tereta upisanog u listu nepokretnosti;
- o Kopije plana za kat. parc. 710 K.O. Bijela izdatog dana 03.12.2014.g. od Uprave za nekretnine CG-Pj Herceg Novi;
- o Geodetskog snimka za kat. parc. 710 K.O. Bijela od 14.12.2014. godine, urađenog od strane Vujisić Predraga iz Herceg Novog;
- o Nalaza br. 953-109- /2015-1 od 11.02.2015. godine da je upoređenjem starog i novog premjera za K.O. Bijela utvrđeno da parcele br. 710 i 711 odgovaraju čest.zem. 593/6 i 593/11 sve K.O. Bijela, izdate od Uprave za nekretnine CG- PJ Herceg Novi;
- o Odobrenja za gradnju dvojne porodične stambene zgrade (P+1), investitora Jovanović Vuka iz Bijele na čest. Zem. 593/6 K.O. Bijela, br. 02-Up/1-737/74 od 09.decembra.1974. godine izdatog od Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi;
- o Rješenja kojim se mijenja tačka 1 dispozitiva rješenja o odobrenju za gradnju br. 02-Up/1-737/74 od 09.decembra.1974. godine izdatog od Sekretarijata za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi, gdje umjesto investitora Jovanović Vuka iz Bijele na čest. Zem. 593/6 K.O. Bijela, treba da stoji čiji su investitori Jovanović Vukov Dušan / čest.zem. 593/6 K.O. Bijela i Jovanović Vukov Slobodan / čest.zem. 593/11 K.O. Bijela;

## 3. USLOVI ZA POMOĆNI OBJEKAT:

### • Namjena objekta:

- namjena objekta: **tip 1- pomoćni objekat koji čini funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom**

Uvidom u Detaljni urbanistički plan „Bijela “ („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), lokacija za izgradnju objekta se nalazi u zoni individualnog stanovanja i sastoji se od dijela katastarske parcele br. 710 K.O. Bijela.

**Oblik i veličina gabarita objekta određuju se prema urbanističkim parametrima i uslovima propisanim tekstualnim i grafičkim dijelom plana, i to:**

- Maksimalni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti na urbanističkoj parceli (površine 310 m<sup>2</sup>) je **0,8**;
- Maksimalni dozvoljeni koeficijent racionalne površine pod gabaritom je **0,4**;
- Dozvoljena maksimalna apsolutna kota poda prizemlja: **postojeća**;
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje);
- Kod oblikovanja objekata strogo se pridržavati autohtonih rješenja i detalja;
- Krov kos nagiba 21-26<sup>o</sup>. Pokrivač kanalice;
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,60 m;
- Pomoćni objekat mora biti unutar granica urbanističke (katastarske) parcele;
- Minimalna udaljenost pomoćnih objekata iznosi 1,50 m od granica ka susjednim parcelama;

- Izuzetno pomoćni objekat se može graditi uz granicu katastarske parcele po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne parcele;
  - Regulaciona linija R.L. i građevinska linija G.L., precizirane su grafički i numerički na skici plana lokacije.
- Napomena: **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, a **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički ( Čl. 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta "Sl.list CG" , br. 51/08). **Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće.**
- Prilaz lokaciji omogućen je direktno (preko postojećeg nekategorisanog (planiranog) puta- kat. parcele 729 K.O. Bijela i to je upisano u LN 250 za K.O. Bijela sa sajta Uprave za nekretnine.

#### 4. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

- Maksimalna visina potpornih zidova 3,0 m uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;
- Konačno uređeni i nivelisani teren oko objekta prilagoditi u najvećoj mjeri prirodnoj konfiguraciji terena;
- Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije i da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela;
- Ograde se postavljaju isključivo unutar parcele koja se ograđuje, poštujući ambijentalne vrijednosti lokacije. Izvode se u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila. Ograda prema javnoj površini (prema R.L.) je max. visine **1.50 m**, dok je ograda prema bočnim susjedima max. visine **1.80 m**. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (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 se moraju otvarati prema unutrašnjosti parcele;
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tjelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

#### 5. ZAVRŠNE ODREDBE

1. Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova je i skica plana lokacije.
2. Investitor je dužan da u skladu sa ovim uslovima i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list RCG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) obezbijedi tehničku dokumentaciju po svim potrebnim projektnim fazama Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list RCG« broj 23/14).
3. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara;
4. Devet primjerka ovjerene tehničke dokumentacije od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi dostavljaju se ovom Sekretarijatu uz Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole i dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu.

Sastavni dio ovih uslova čine:

- 1) Skica plana lokacije ( na geodetskoj podlozi ) R-1:200.
- 2) Izvod iz DUP-a Bijela („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), list VI- Plan regulacija prostora, R-1:1 000;
- 3) Izvod iz DUP-a Bijela („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), list VII- Plan poprečni profili, R-1:1 000;
- 4) Izvod DUP-a Bijela („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), list IX- Plan vodovod- planirano stanje, R-1:1 000;
- 5) Izvod DUP-a Bijela („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), list X- Plan fekalna i kišna kanalizacija- planirano stanje, R-1:1 000;
- 6) Izvod DUP-a Bijela („Sl. list CG op. propisi“ broj 12/92), list XII - Plan elektromreža- planirano stanje, R-1:1 000;
- 7) Katastar instalacija sa skicom DOO „Vodovod i kanalizacija“ iz Herceg Novog br. 05-467/15-1 od 04.3.2015. god.;
- 8) Katastar instalacija izdat od EPCG pod brojem 4141-314/1;

SAMOSTALNI SAVJETNIK  
*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

POTPRESJEDNIK OPŠTINE  
*Droagan Janković*  
Droagan Janković



DOSTAVLJENO:  
- Naslovu,  
- Sekretarijatu,  
- Inspekcijama,  
- Arhivi,