



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU

POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA-POTPORNI ZID

PRAVNI OSNOV:

Odluka o postavljanju odnosno građenju i
uklanjanju pomoćnih objekata
("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16)

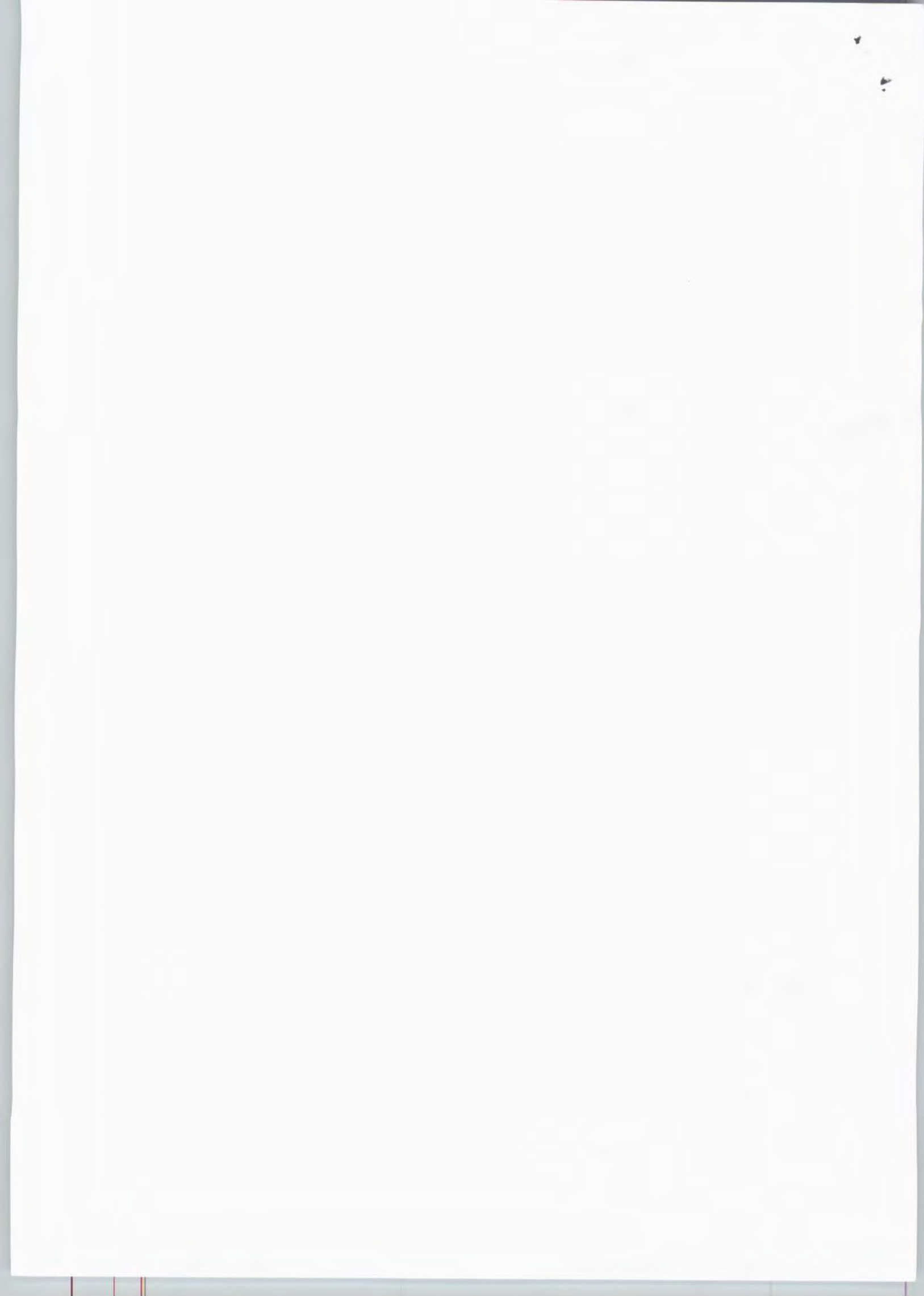
**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:**

Mc Carthy Martin Gerard iz Republike Irske
Advokat Nevenka Božović-Jovović
Budva, "Rozino" b.b.

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 11.12.2019. godine





URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena – potporni zid,
na lokaciji: urbanistička parcela UP 150, koja se sastoji od većeg dijela
katastarske parcele broj 152/1 K.O. Kumbor u Kumbor, u zahvatu Detaljnog
urbanističkog plana "Kumbor" ("Sl. list CG, op. prop." br.36/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

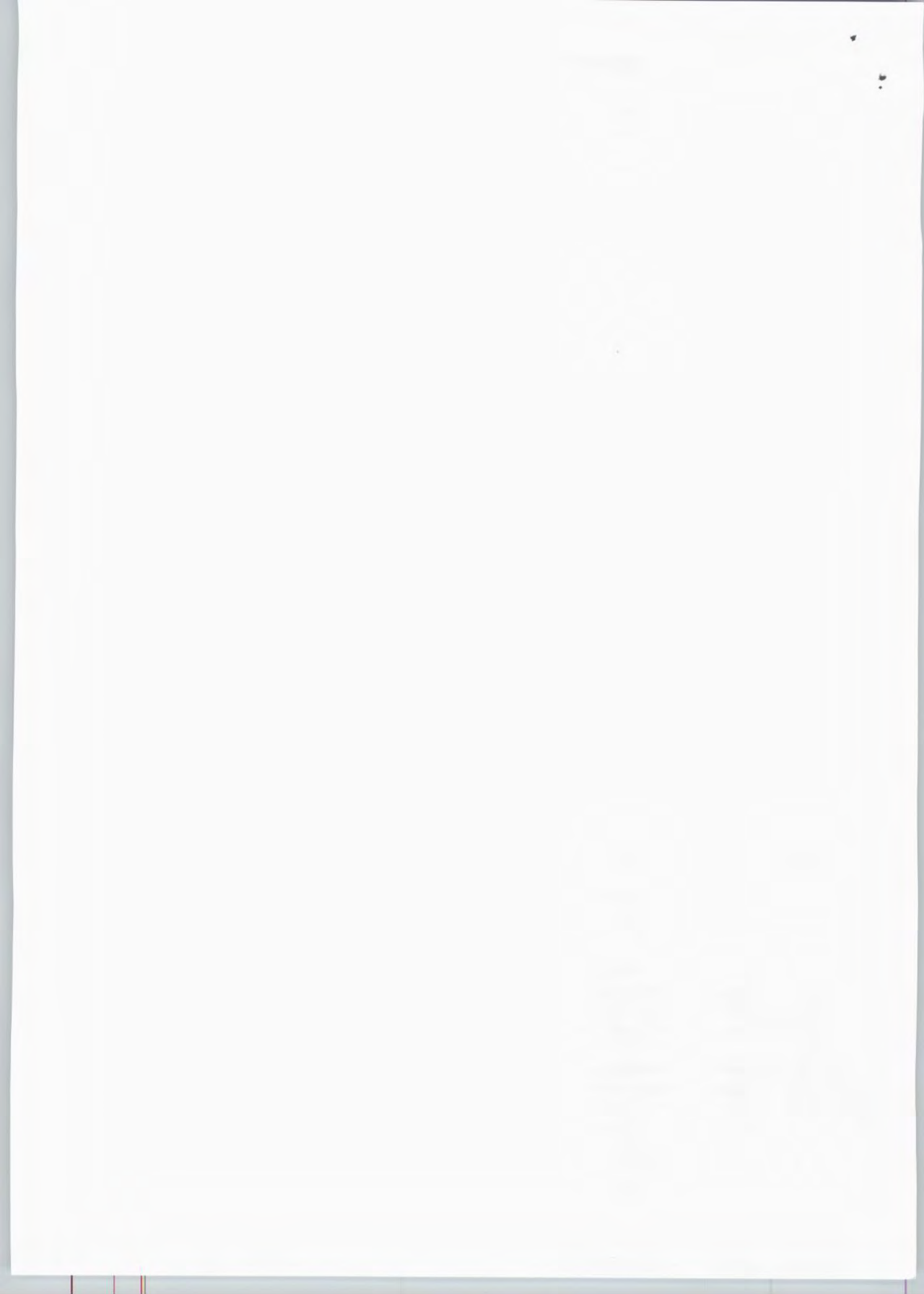
- Mc Charty Martin Gerard iz Republike Irske, po punomoćniku advokatu Nevenki Božović-Jovović iz Budve, "Rozino" b.b..
- Zhtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 01.10.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-101/2019.

PRAVNI OSNOV:

- Član 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), član 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/18 i 10/19), član 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16) i Detaljni urbanistički plan "Kumbor" ("Sl. list CG, op. prop." br.36/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 152/1 k.o. Kumbor, broj: 1043 od 21.10.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br.229 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17285/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Mc Carthy Martin Gerard iz Republike Irske isključivi vlasnik katastarske parcele broj 152/1 k.o. Kumbor, u površini od 556 m², kao i vlasnik objekta 1 na istoj parceli u Kumboru.
- **Planska dokumentacija:**
 - 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).
 - Uvidom u njegov grafički prilog list br.07c-"Podjela Opština na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja", utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u planskoj jedinici "05-1"- "Kumbor", za koju je u tekstualnom dijelu istog plana navedeno da će se uređivati: "II. Primjenom donešenih lokalnih planskih dokumenata u dijelovima koji su



- u skladu sa rješenjem PUP-a OHN (razrade na nivou GUP-a, DUP-a, LSL, UP-a sa izmjenama i dopunama istih)".
- Za navedeno područje važeći lokalni planski dokument je Detaljni urbanistički plan "Kumbor" ("Sl. list CG, op. prop." br.36/13).
 - Uvidom u njegov grafički dio, list br.9-"Plan parcelacije i regulacije", utvrđeno je da veći dio katastarske parcele broj 152/1 k.o. Đenovići, formira urbanističku parcelu UP150, površine 542 m².
 - Uvidom u njegov grafički dio, list br.8-"Planirana namjena površina", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS-2-stanovanje srednje gustine. Ista namjena je u skladu sa namjenom predmetne lokacije prema PUP OHN, GUR HN.
 - Uvidom u tekstualni dio pomenutog DUP-a, utvrđeno je da su u poglavlju 5.3. Opšti uslovi uređenja prostora (strana 51.-58.), poglavlje 5.4. Smjernice za izgradnju stambenih objekata, 5.4.3. Stanovanje srednje gustine SS-1 i SS-2 (mješovito stanovanje) (strana 62.-67.), date smjernice za izgradnju pomoćnih objekata.
 - Članom 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16) je precizirano: "Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade." Kako je za predmetnu lokaciju donijet plan detaljne razrade, to se za izgradnju ograde, potpornih zidova i garaže, primjenjuju smjernice iz istog.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

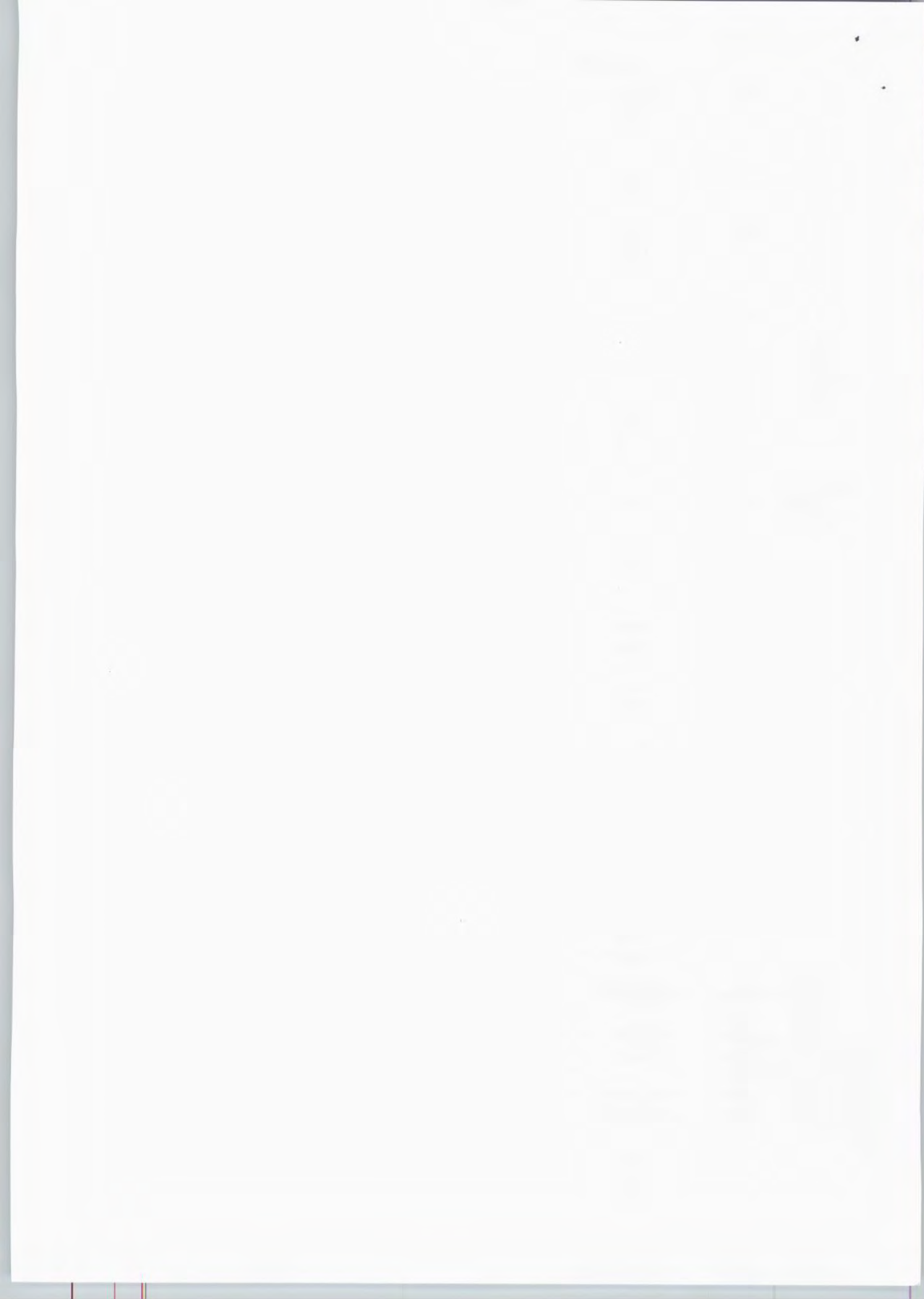
1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a "Kumbor", list br.3f: "Prirodni uslovi-Pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. Ild** za koju važi:
 - litološki opis: blokovi, odlomci i kršje vezani crvenicom ili laporovitom glinom-drobine (S2); glina srednje do visoke plastičnosti s promjenjivim sadržajem kršja (ts1 ts2)
 - nagib terena: 0°-10°
 - dubina do vode: 4.0m
 - stabilnost terena: uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju denudacionih procesa)
 - nosivost terena: 12 - 20 N/ cm²
 - seizmičnost:

zona	C3
a max (g)	0,24
Ks	0,12
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 : 41% tišina, E-SE-NW.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.
- Površina lokacije odgovara površini urbanističke parcele UP 150 (542 m²), koja je definisana koordinatama karakterističnih tačaka iste, shodno Dup-u "Kumbor".



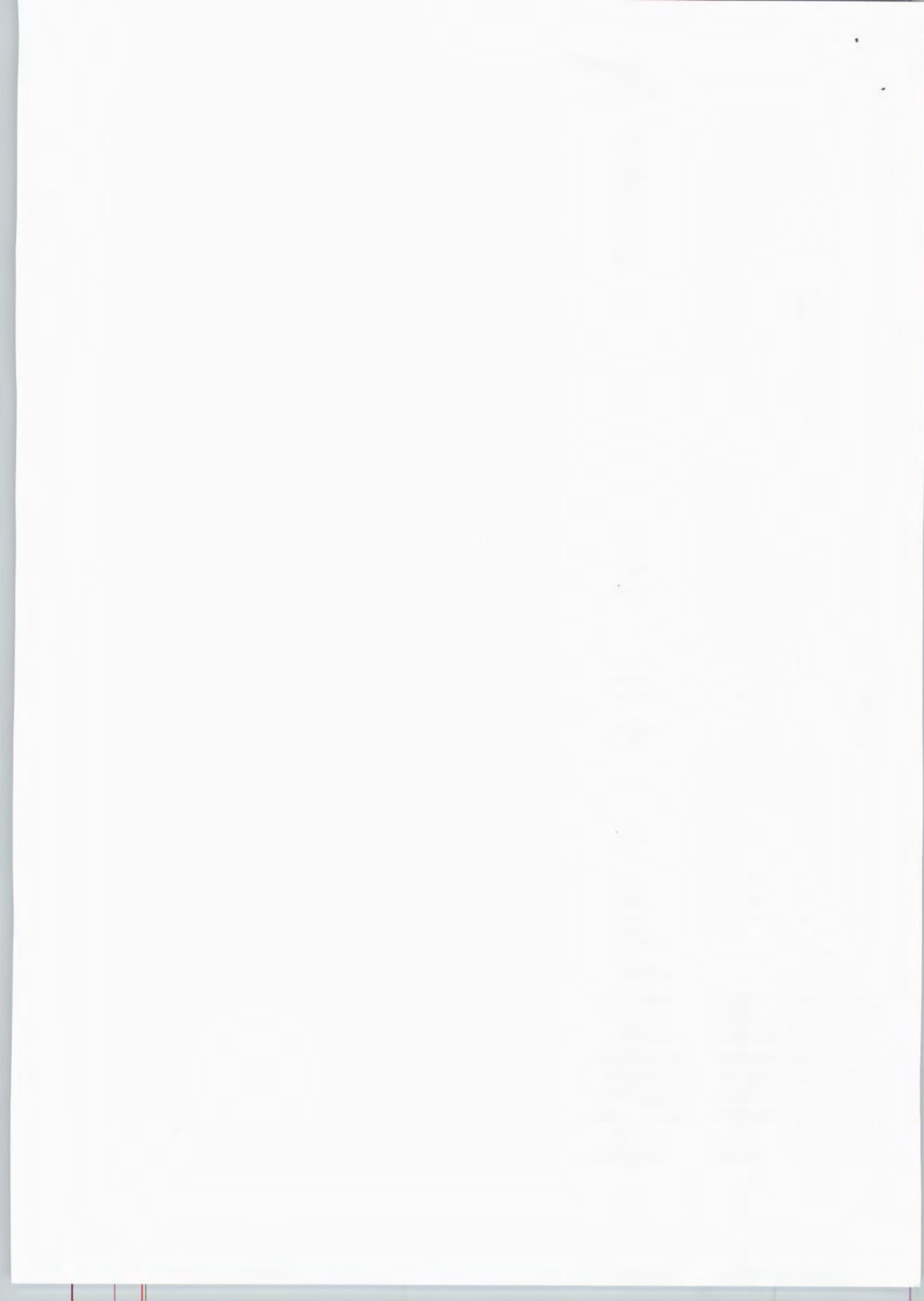
Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele UP 150:

UP 150 P=542 m ² BRGP=542 m ²		
odgovara dijelom katastarskoj parceli br.152/1 k.o. Kumbor		
8	y = 6548708.4139	x = 4699947.1423
9	y = 6548688.1000	x = 4699958.5400
10	y = 6548678.4200	x = 4699932.6600
12	y = 6548689.2400	x = 4699923.0100
Građevinska linija		
I	y = 6548688.4565	x = 4699952.6663
II	y = 6548703.0373	x = 4699944.4257

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu**, shodno članu 13. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, broj 44/18), kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od susjedne parcele je 2,5 m u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno 3 m u neizgrađenim dijelovima naselja. U izgrađenim dijelovima naselja, kada je to uslovljeno oblikom parcele, udaljenost objekta od jedne od granica susjednih parcela može biti manja, ali ne manja od 1,5 m, pri čemu je neophodna saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je numerički na grafičkom prilogu list br.9-“Plan parcelacije i regulacije” i definisana je koordinatnim tačkama I i II.
- Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta-potpornog zida, na lokaciji: urbanistička parcela UP 150, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 152/1 K.O. Kumbor u Kumboru, a u skladu sa propisanim uslovima.
- ❖ 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)).

3. OPŠTI USLOVI ZA POMOĆNE OBJEKTE – POTPORNE ZIDOVE

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekata, položaj na parceli, definisani su urbanističkim uslovima uređenja terena datim tekstualnim dijelom Detaljnog urbanističkog plana “Kumbor” (“Sl. list CG, op. prop.” br. 36/13):
- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.
 - Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- ❖ **POTPORNI ZIDOVI**
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih parcela i objekata.
 - Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena.
 - Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m.
 - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.
 - Postojeće zelenilo na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Pored autohtonih koristiti i alohtone biljne vrste, mada se na izbor biljnih vrsta kod ove kategorije zelenila, može malo uticati.



4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**

- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1. 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.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

- **Materijali obrade:**

- Za potporne zidove vidljive sa javnih površina, uslovljava se upotreba kamena kao osnovnog materijala.

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

5. 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 planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG”, br. 44/18), 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.
- Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja nadležnog organa lokalne uprave za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.
Odobrenje iz prethodnog stava se izdaje na osnovu sledeće dokumentacije:
 - dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
 - uslova za postavljanje odnosno građenje objekta;
 - tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u devet primjeraka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
 - građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove;
 - saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do isteka važenja Odluke na osnovu koje su izdati, odnosno do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, kojim će biti jasno precizirani uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata, shodno članu 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Skica plana lokacije,
- Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine („Sl. list CG, op. prop.” br. 52/18 i 04/19) i to: list br.07c - “Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja”,
- Izvod iz DUP-a “Kumbor” („Sl. list CG, op. prop.” br.36/13): prilog list br.9-“Plan parcelacije i regulacije”.

1875

1876

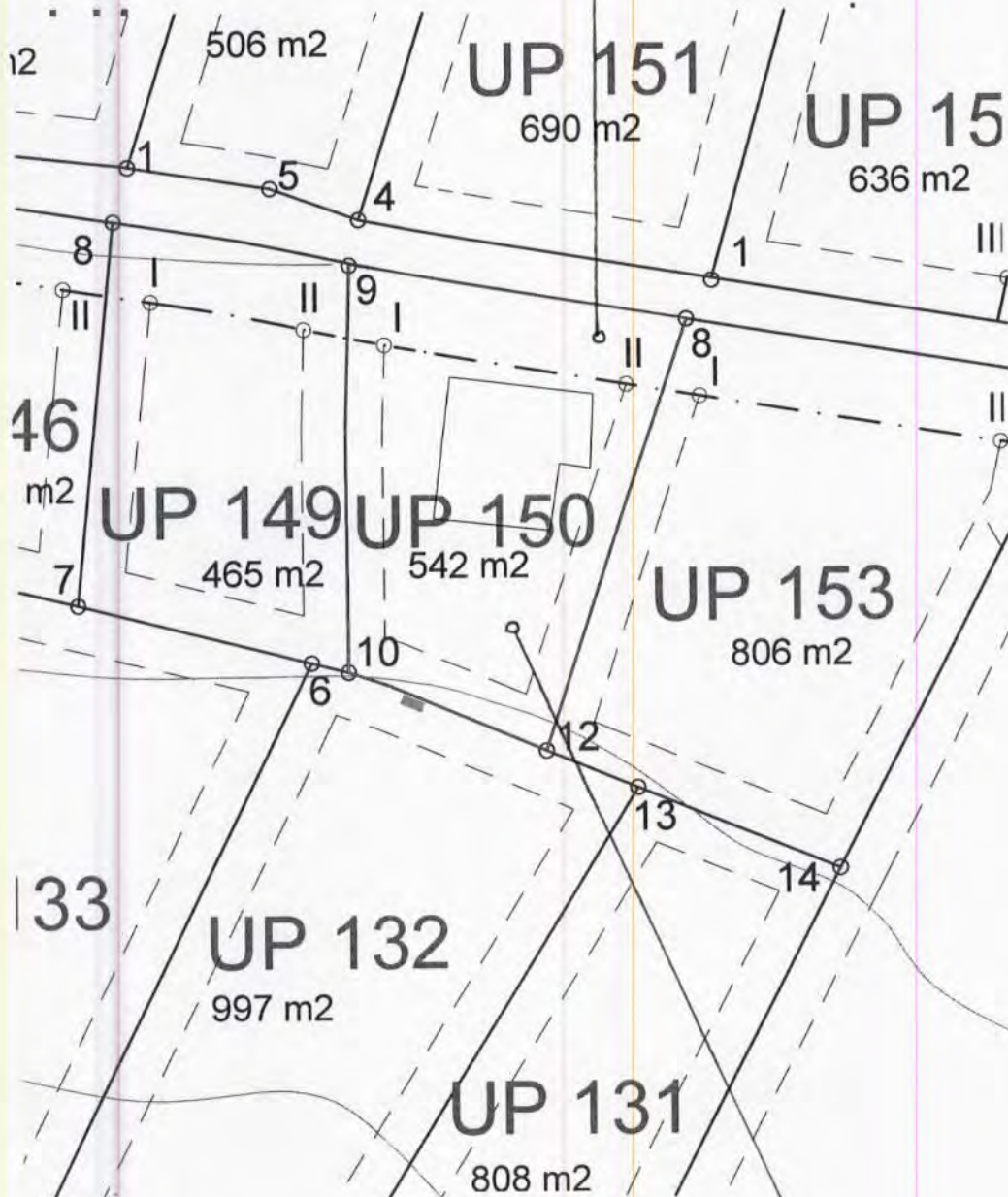
100
100
100

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-1081/2019 od 11.12.2019.god.

Na osnovu: Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“, op. prop. br.17/15 i 27/16)

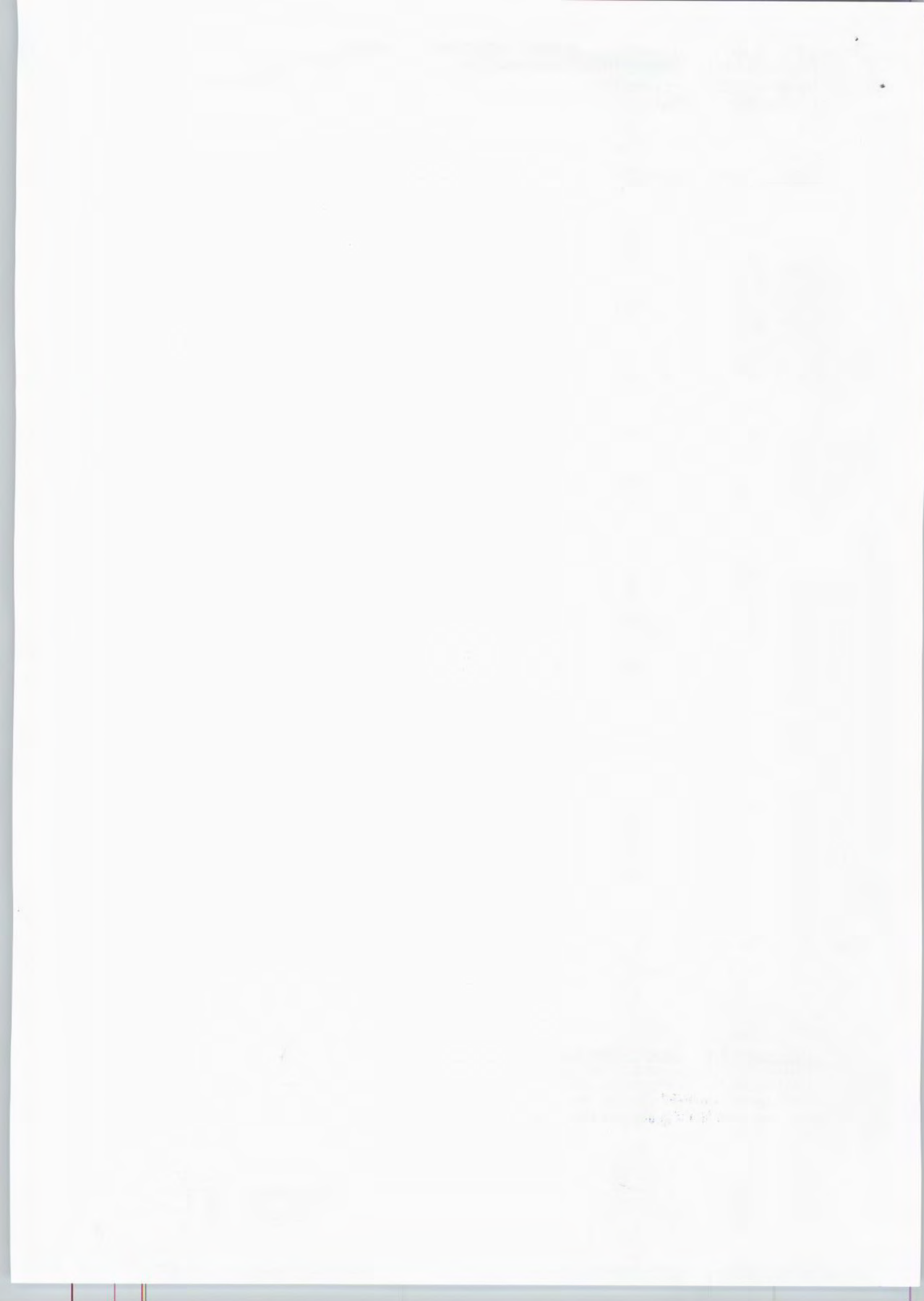
lokacija: urbanistička parcela UP150, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 152/1 k.o. Kumbor

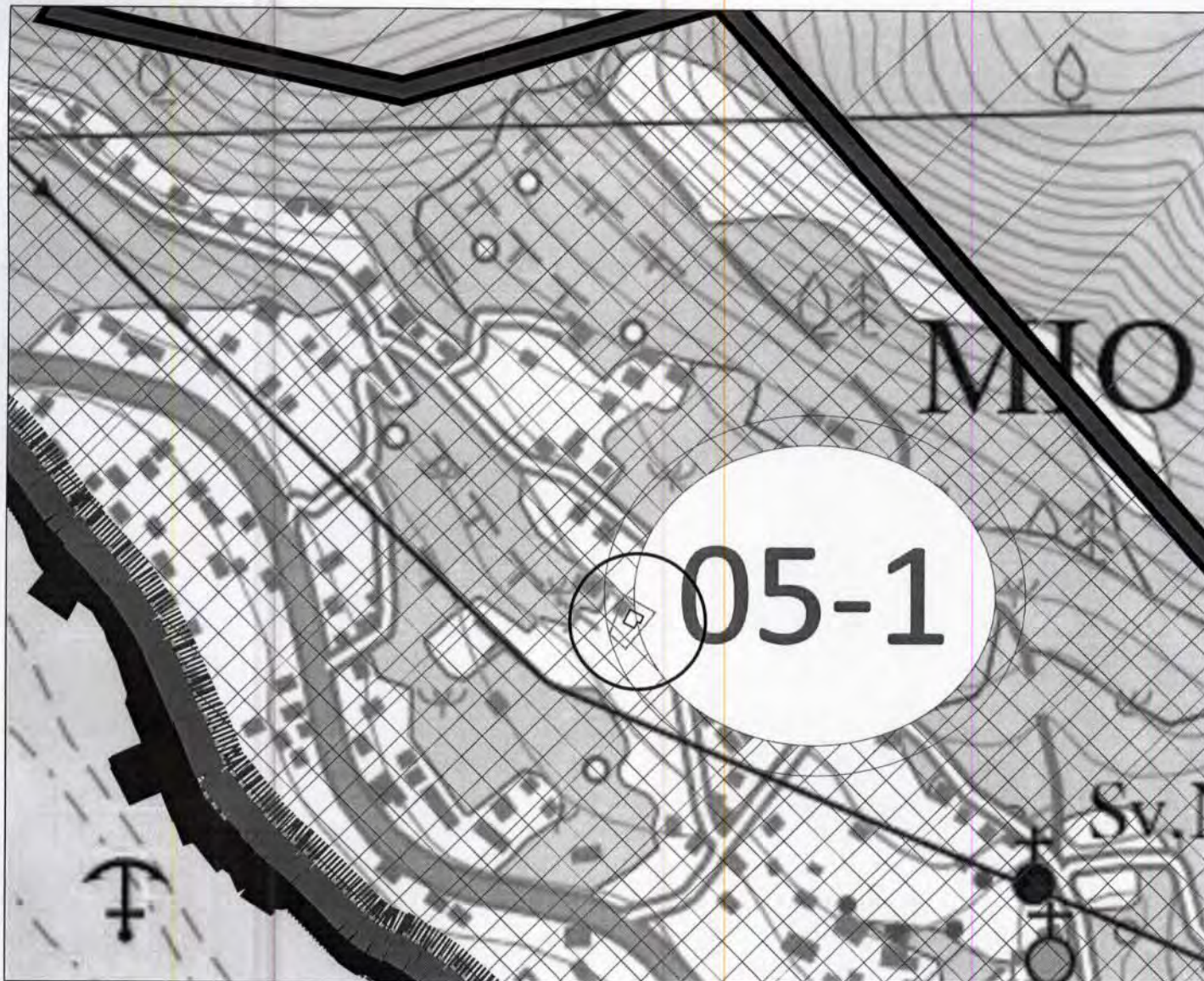


IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA-POTPORNOG ZIDA.
NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP150, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA
KATASTARSKE PARCELE BROJ 152/1 K.O. KUMOR U KUMBORU, PREMA SVIM
URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-1081/2019 OD 11.12.2019.GOD.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dip.ing.





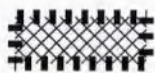


- katastarska parcela br.152/1 K.O. Kumbor

PLANSKA JEDINICA
"05-1"- "KUMBOR"



TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



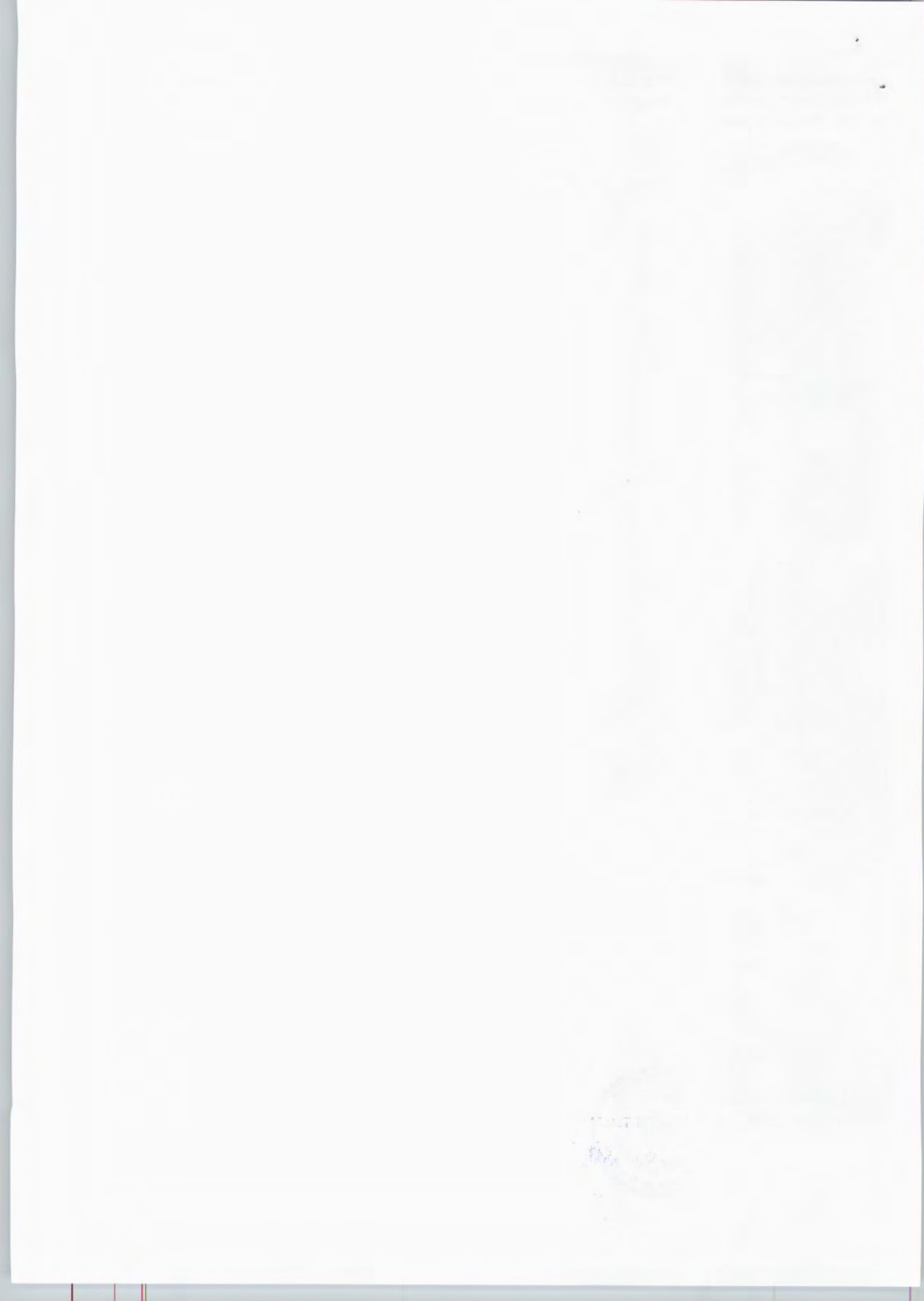
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA

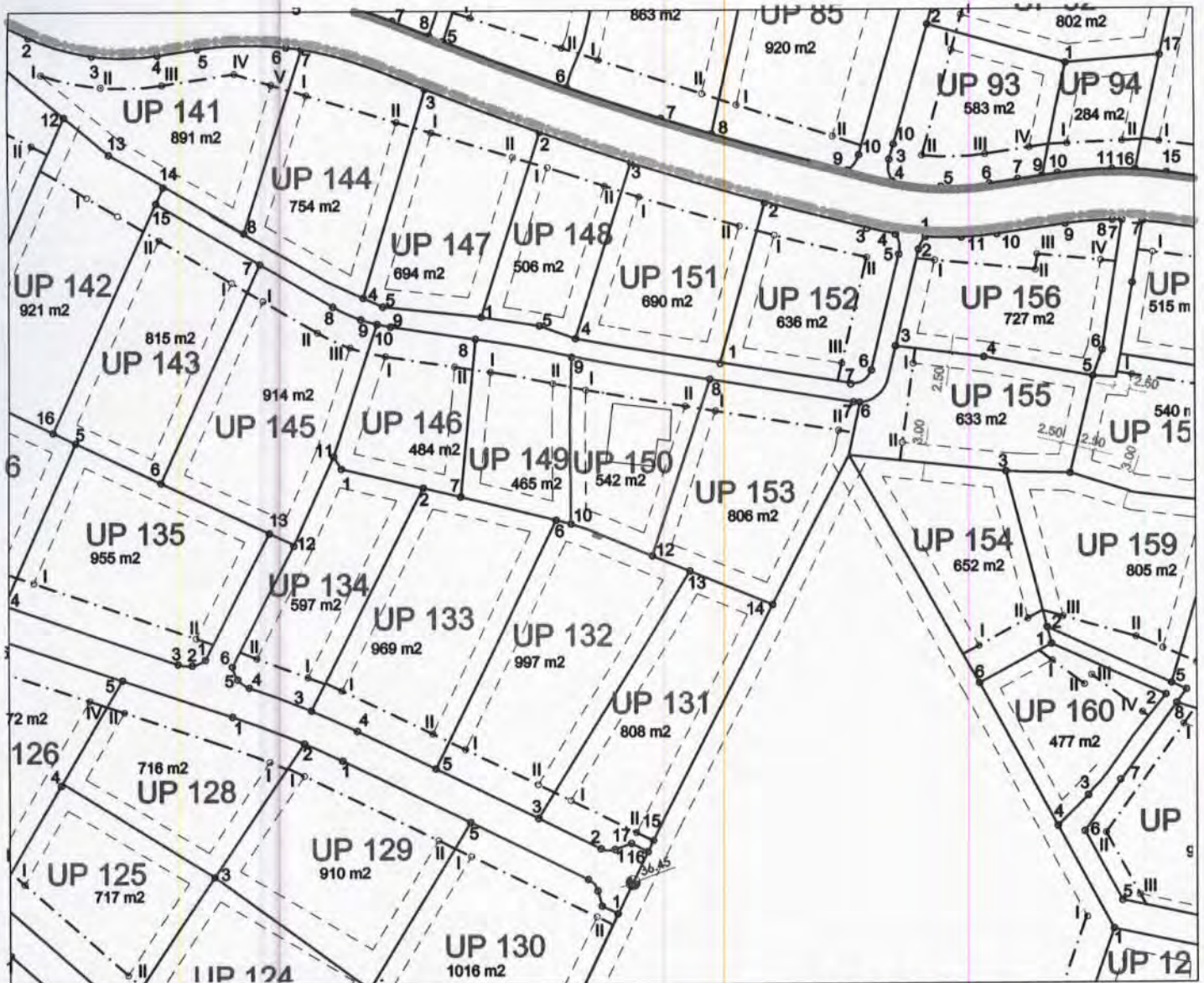


IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA

Samostalna savjetnica
arch. Sanja Todorovic, dipl.ing.



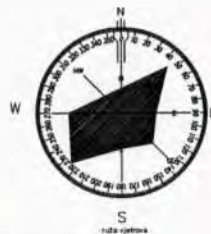




- kat.parc. br. 152/1 K. O. Kumbor
- UP 150

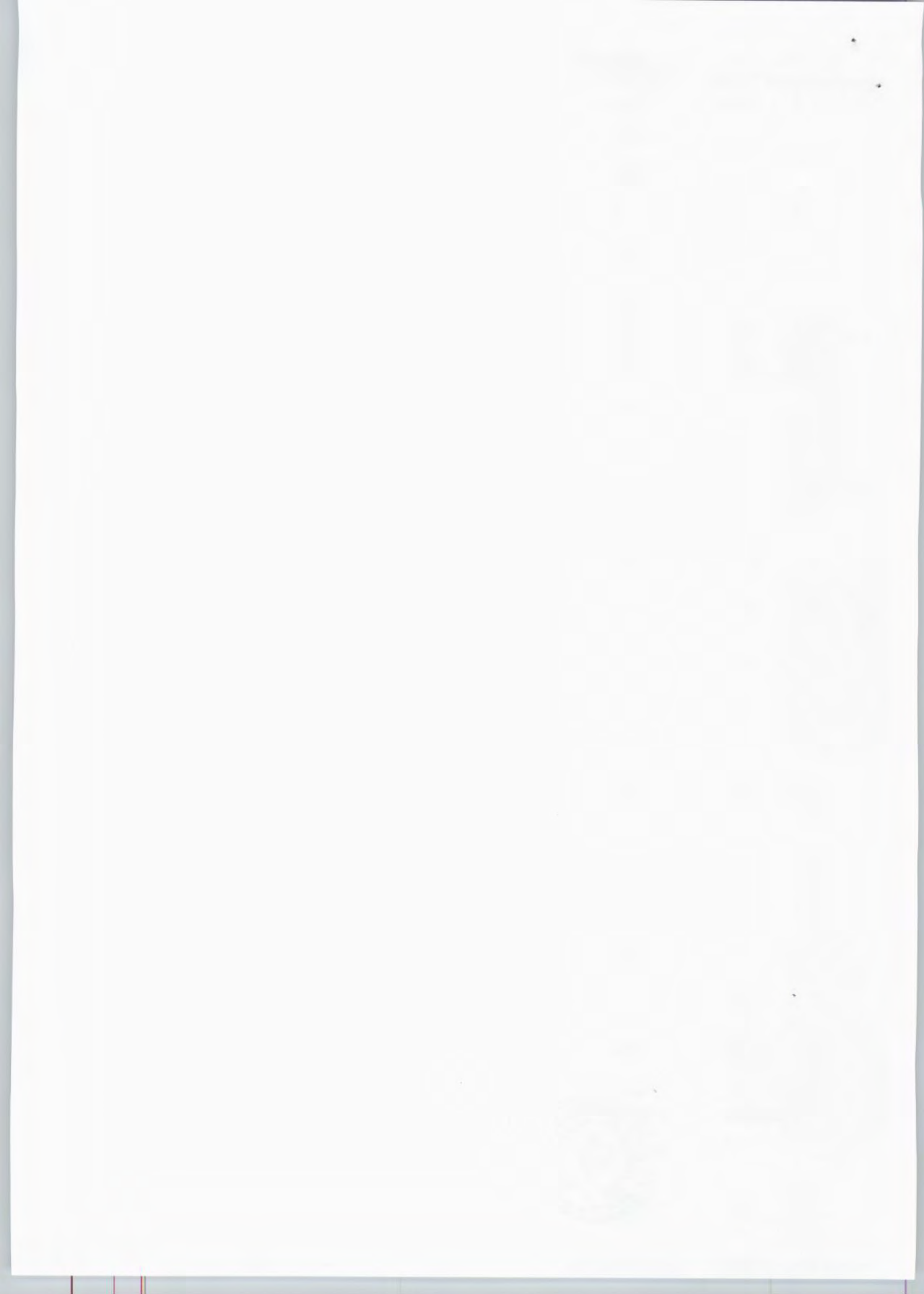
LEGENDA

	zona z1
	zona z2
	zona z3
	zona z4
	zona zahvata za koji je predviđena izrada konkursnog rješenja
	granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	granične tačke urbanističke parcele
	granične tačke zone zahvata za koji se predviđa izrada konkursnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
	građevinske linije
	granične tačke građevinske linije
	kote niveleta



SAMOSTALNI SAVJETNIK
arh. Sanja Todorović, dip. ing.





CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 1043/2019

Datum: 21.10.2019.



Katastarska opština: KUMBOR

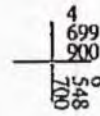
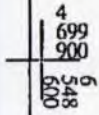
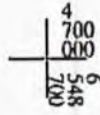
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 152/1

KOPIJA PLANA

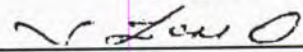
Razmjera 1: 1000

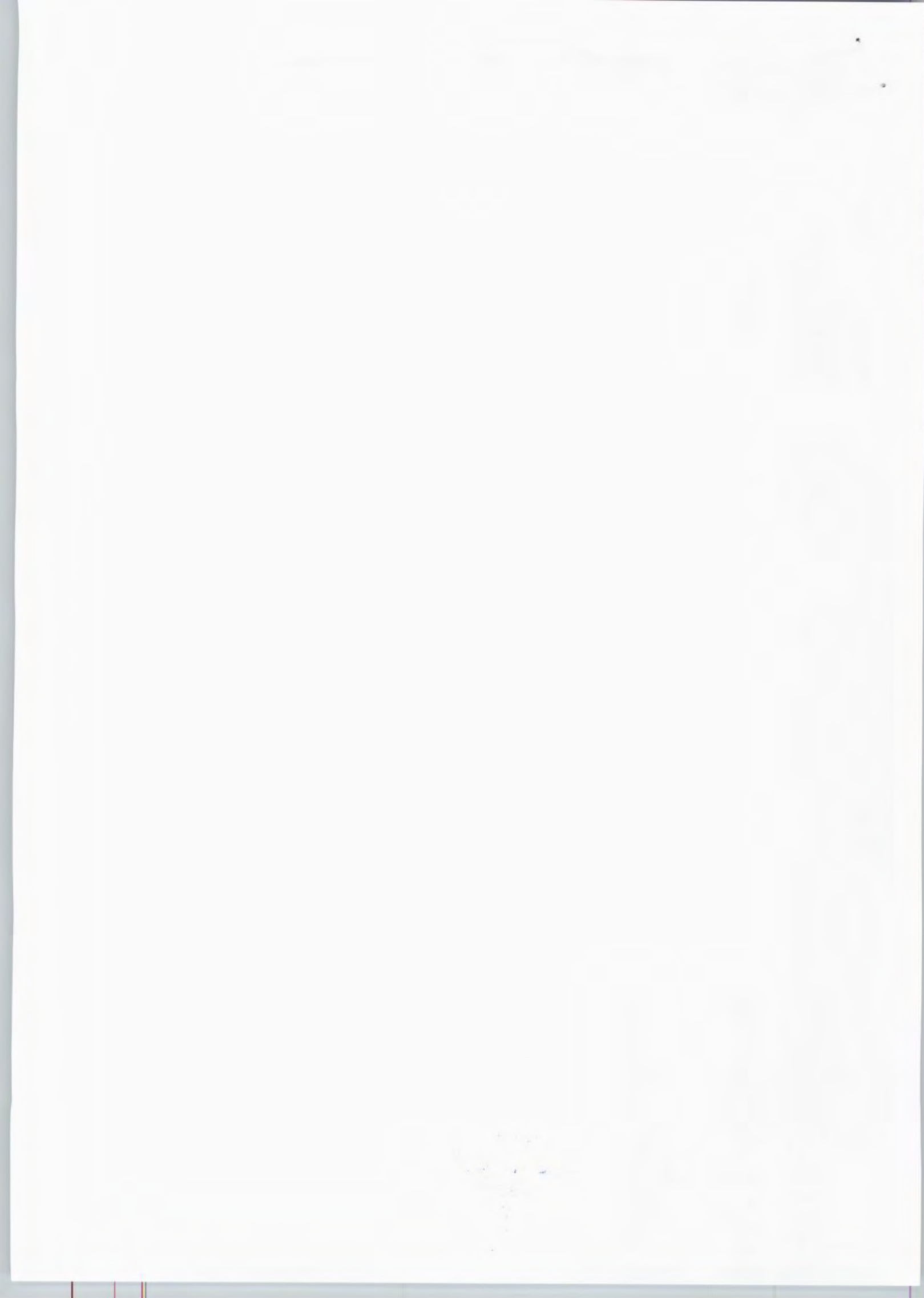


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:







UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17285/2019

Datum: 15.10.2019.

KO: KUMBOR

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 OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe -1081/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 229 - 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 ²	Prihod
152	1				KUMBOR	Bazen KUPOVINA		51	0.00
152	1		5 57 0		KUMBOR	Dvorište KUPOVINA		359	0.00
152	1	1	5 57 0		KUMBOR	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		146	0.00
								556	0.00

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000010207	MC CARTHY MARTIN GERARD IRSKA -	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
152	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 146	/
152	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	SU 102	Svojina MC CARTHY MARTIN GERARD 1/1 6192000010207 IRSKA -
152	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P 118	Svojina MC CARTHY MARTIN GERARD 1/1 6192000010207 IRSKA -

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
152	1	1	1	4	Stambeni prostor	07/02/2018 12:36	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 9424.03 E. U KORIST OPŠTINE H NOVI A NA OSN.RJ.BR.02-8-UP/5-102915/2017-1 OD 14.12.2017 GOD.

Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:26:27





Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
152	1	1	2	4	Stambeni prostor	07/02/2018 12:36	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 9424.03 E. U KORIST OPŠTINE H NOVI A NA OSN.RJ.BR.02-8-UP/5-102915/2017-1 OD 14.12.2017 GOD.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).



Napelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 15.10.2019. 09:26:27

