



**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**  
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA TIPA 3 –OBJEKATA  
UREĐENJA TERENA- OGRADE I POTPORNOG ZIDA

PRAVNI OSNOV

»Odluka o postavljanju odnosno građenju i  
uklanjanju pomoćnih objekata«

(»Sl. list CG«, op. pr. br 17/15, 27/16)

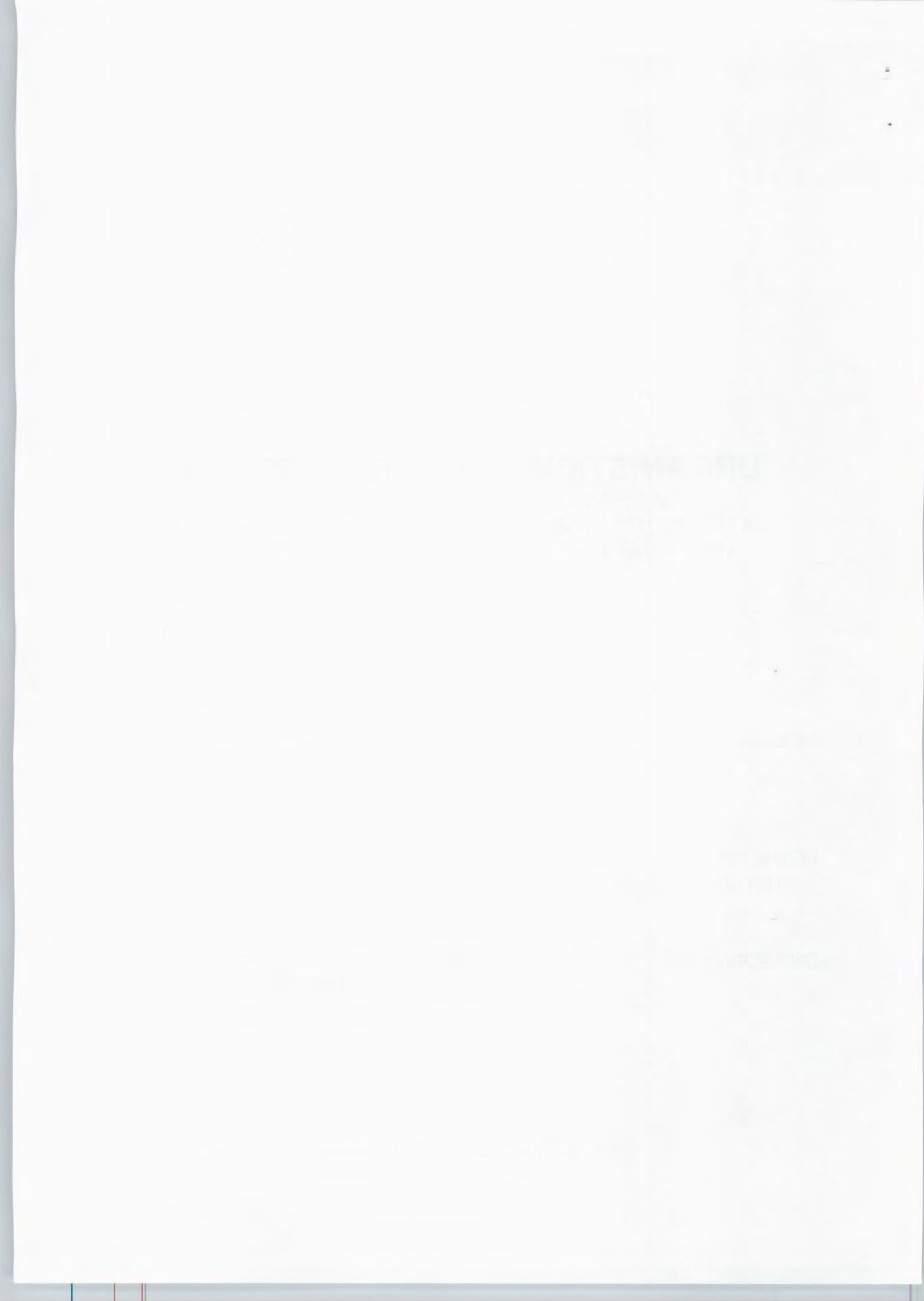
PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Gordon Tatiana

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I  
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 08.11.2019.godine







Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 044/18, 063/18, 011/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/17), člana 14, stav 1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva Gordon Tatiane, izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnih objekata tipa 3 – ograde i potpornog zida–na lokaciji koja se sastoji od kat.parcele br. 2957/8 K.O. Kuti, Herceg Novi.

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Gordon Tatiana, Ruska Federacija;
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 16.10.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-1121/2019.

### PRAVNI OSNOV:

- "Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata" ("Sl.list CG op.pr." br. 17/15, 27/16), član 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 044/18, 063/18, 011/19);

### POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana br. 1099/2019 za kat. parcelu br. 2957/8 K.O. Kuti, od 04.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 1580 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17964/2019 od 28.10.2019. godine, a kojim se dokazuje da je Gordon Tatiana upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 2957/8 K.O. Kuti, u površini od 400 m<sup>2</sup>, u naravi livada 1.klase, bez tereta i ograničenja;

### 1. USLOVI ZA OBJEKAT:

- **Članom 2.** gore navedene odluke definisano je sledeće:  
Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u tri tipa:
  - tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slično;

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																																
Population	150,000,000	155,000,000	160,000,000	165,000,000	170,000,000	175,000,000	180,000,000	185,000,000	190,000,000	195,000,000	200,000,000	205,000,000	210,000,000	215,000,000	220,000,000	225,000,000	230,000,000	235,000,000	240,000,000	245,000,000	250,000,000	255,000,000	260,000,000	265,000,000	270,000,000	275,000,000	280,000,000	285,000,000	290,000,000	295,000,000	300,000,000	305,000,000	310,000,000	315,000,000	320,000,000	325,000,000	330,000,000	335,000,000	340,000,000	345,000,000	350,000,000	355,000,000	360,000,000	365,000,000	370,000,000	375,000,000	380,000,000	385,000,000	390,000,000	395,000,000	400,000,000	405,000,000	410,000,000	415,000,000	420,000,000	425,000,000	430,000,000	435,000,000	440,000,000	445,000,000	450,000,000	455,000,000	460,000,000	465,000,000	470,000,000	475,000,000	480,000,000	485,000,000	490,000,000	495,000,000	500,000,000	505,000,000	510,000,000	515,000,000	520,000,000	525,000,000	530,000,000	535,000,000	540,000,000	545,000,000	550,000,000	555,000,000	560,000,000	565,000,000	570,000,000	575,000,000	580,000,000	585,000,000	590,000,000	595,000,000	600,000,000	605,000,000	610,000,000	615,000,000	620,000,000	625,000,000	630,000,000	635,000,000	640,000,000	645,000,000	650,000,000	655,000,000	660,000,000	665,000,000	670,000,000	675,000,000	680,000,000	685,000,000	690,000,000	695,000,000	700,000,000	705,000,000	710,000,000	715,000,000	720,000,000	725,000,000	730,000,000	735,000,000	740,000,000	745,000,000	750,000,000	755,000,000	760,000,000	765,000,000	770,000,000	775,000,000	780,000,000	785,000,000	790,000,000	795,000,000	800,000,000	805,000,000	810,000,000	815,000,000	820,000,000	825,000,000	830,000,000	835,000,000	840,000,000	845,000,000	850,000,000	855,000,000	860,000,000	865,000,000	870,000,000	875,000,000	880,000,000	885,000,000	890,000,000	895,000,000	900,000,000	905,000,000	910,000,000	915,000,000	920,000,000	925,000,000	930,000,000	935,000,000	940,000,000	945,000,000	950,000,000	955,000,000	960,000,000	965,000,000	970,000,000	975,000,000	980,000,000	985,000,000	990,000,000	995,000,000	1,000,000,000



-tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke biojame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slično;

-tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su **ograde, potporni zidovi**, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slično;

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj parceli odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat pod uslovima propisanim ovo odlukom.

- **Članom 3. stav 1. gore navedene odluke definisano je sledeće:**

Na jednoj urbanističkoj parceli odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje, osim garaže, i jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3;

- **Članom 4. gore pomenute odluke definisano je sledeće:**

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;**

*Uvidom u plansku dokumentaciju Sekretarijata, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi. Uvidom u grafički prilog br. 07c- Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja- utvrđeno je da se gore navedena parcela nalazi u **planskoj jedinici 04-3 Opačica- Kutsko polje**. U tekstualnom dijelu navedenog plana u poglavlju 9.7. **Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama- prostor Opštine Herceg Novi, za konkretno navedenu plansku jedinicu 04-3 i predmetnu lokaciju nema direktnu primjenu odredbi PUP-a, do donošenja Revizije Studije zona sanitarne zaštite vodoizvorišta Opačice.***

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele odnosno katastarske parcele za pomoćne objekta tipa 2 i 3 se ne primjenjuju;

**Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako planom detaljne razrade za isti nisu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke;**

- **Članom 7. stav 2 gore navedene odluke definisano je sledeće:**

Na teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade, ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

- **Članom 8. gore navedene odluke definisano je sledeće:**

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke parcele ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,8 m.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda a materijali moraju biti u skladu s ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1 m. Izuzetno, visina neprozirne ograde može iznositi do 1,5 m, uz saglasnost susjeda.

- **Članom 12. gore navedene odluke definisano je sledeće:**

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

**Maksimalna visina potpornog zida može biti 3 metra.**

Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.





## 2. ZAVRŠNE ODREDBE:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju pomoćnog 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, 11/19), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri 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 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”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).
- **Sastavni dio ovih urb.tehn.uslova su:**
  - Kopija katastarskog plana br. 1099/2019 za kat. parcelu br. 2957/8 K.O. Kutu, od 04.11.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 1580 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-17964/2019 od 28.10.2019. godine, a kojim se dokazuje da je Gordon Tatiana upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 2957/8 K.O. Kutu, u površini od 400 m<sup>2</sup>, u naravi livada 1.klase, bez tereta i ograničenja;
  - Izvod iz PUP-a OHN(»Sl. list CG op.pr.« br. 52/18, 04/19).
    - list broj 07a: -Plan namjene površina-

Samostalna savjetnica III



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:  
-Imenovanom,  
-Sekretarijatu,  
-Komunalnoj policiji,  
-Arhivi.

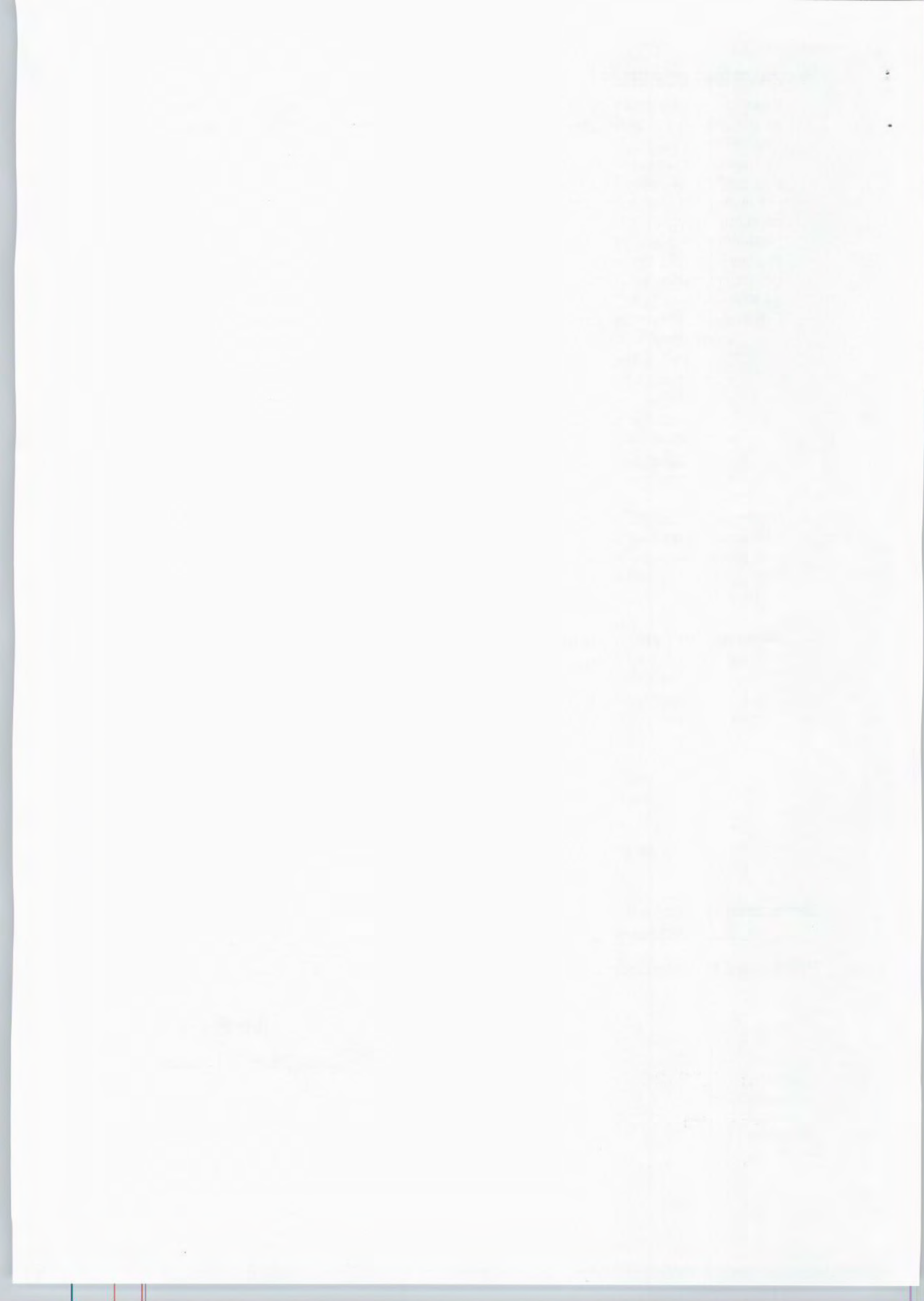
Rukovodilac Sektora za izgradnju i  
legalizaciju objekata:

Bećir Božo spec.sci.građ.



VD SEKRETARA

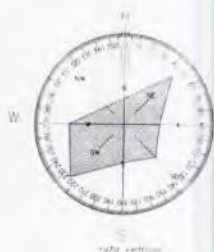
Vladislav Velaš dipl.ing.geod.







kp. 2957/8 KO KUTI



(N) POVRŠINE NASELJA

POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:

(T1) HOTELI

(T2)

(T3) ODMARALIŠTA I KAMPOM

(U) ETNO SELA

(IP) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

(PO) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE

(PD) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(Š) ŠUME

(MU) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(MT) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOM

(OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (GOLETI, SIPARE KAMENJARI...)

Herceg Novi, 08.11.2019.

Samostalna savjetnica III

arh. Davidović Marijana dipl.ing.









## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-17964/2019  
Datum: 28.10.2019.  
KO: KUTI

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 OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe SL POTREBE zdale se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1580 - 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>	Prilod
2957	8		15 53	22/07/2013	NAKIČENOVICI	Livada I. klase RUPOVINA		400	2,80
								<b>400</b>	<b>2,80</b>

Ukupno

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0192000014419	GORDON TATIANA RUSKA FEDERACIJA	Svojino	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



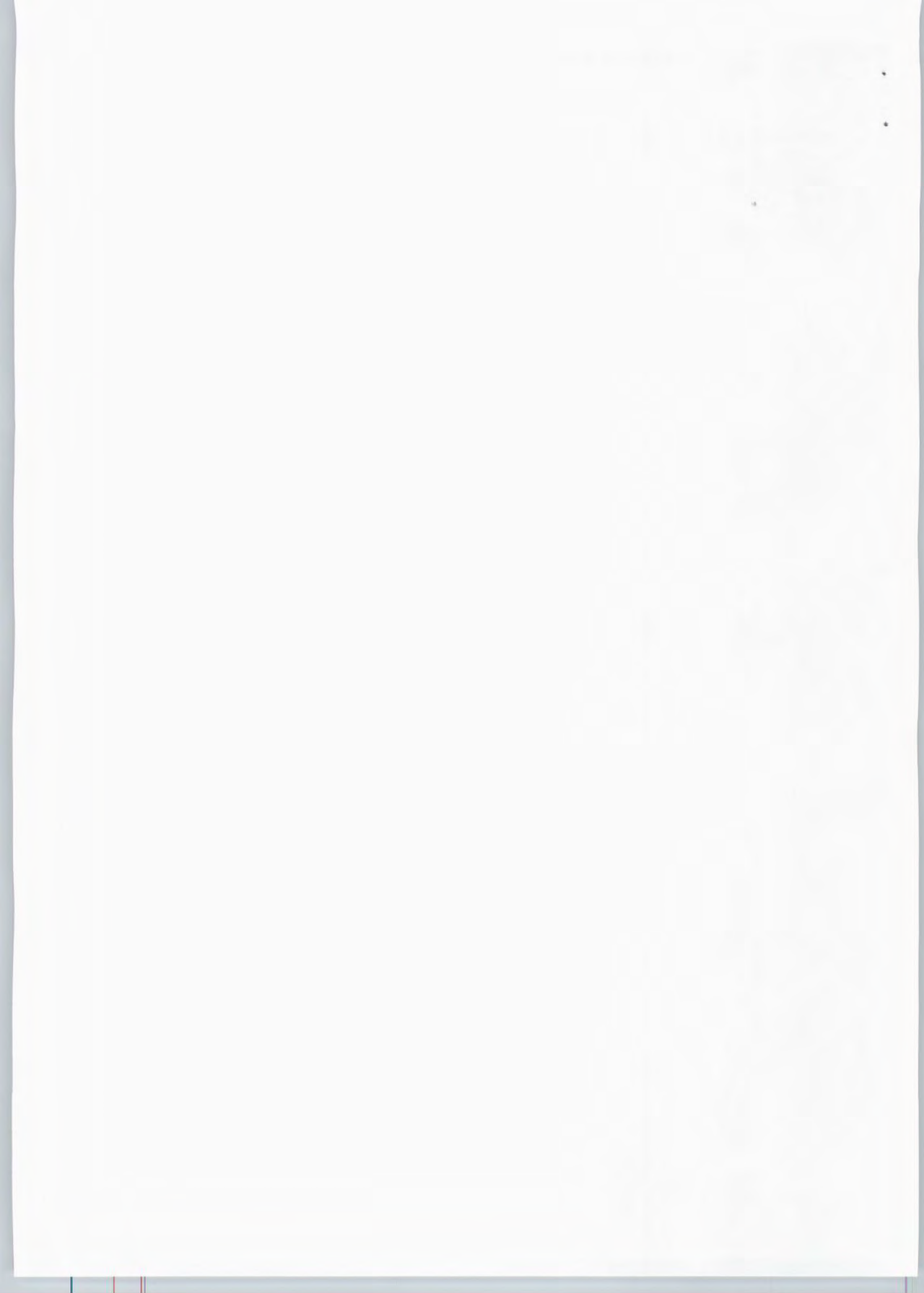
Nacelnik:

RADUŠINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 28.10.2019 08:38:51





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI  
Broj: 1099/2019  
Datum: 04.11.2019.



Katastarska opština: KUTI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 7  
Parcela: 2957/8

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4  
702  
250  
6  
48  
000



4  
702  
250  
6  
48  
250



4  
702  
000  
6  
48  
000

4  
702  
000  
6  
48  
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*

