



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

## **ZA IZGRADNJU** POMOĆNIH OBJEKATA UREĐENJA TERENA TIPA 3- OGRADE I POTPORNIH ZIDOVA

PRAVNI OSNOV:

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

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Banović Nikola iz Tivta  
21. Novembra br.2A

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 12.12.2019. godine



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnih objekata uređenja terena tipa 3-ograde i potpornih zidova, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 707/15 K.O. Baošići u Baošiću, na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Banović Nikola iz Tivta, 21. Novembra br.2A.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 24.10.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-1150/2019.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 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) i član 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 707/15 k.o. Baošići, od 02.12.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti br.1123 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19773/2019 od 02.12.2019. godine, kojim se dokazuje da je Banović Nikola iz Tivta isključivi vlasnik katastarske parcele broj 707/15 k.o. Baošići, u površini od 4124 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u 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.07a: "Plan namjene površina", utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni N-Površine naselja.
  - Uvidom u grafički prilog, list br.07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja", utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u planskoj jedinici "05-3"-Baošići.

- Uvidom u grafički prilog, list broj 07d: "Smjernice za sprovođenje plana", utvrđeno je da predmetna katastarska parcela pripada tipu građevinskog područja-Izdvojeno građevinsko područje unutar naselja.
- Uvidom u tekstualni dio plana, **poglavlje 9.7. Smjernice za sprovođenje PUP-a po planskim jedinicama**, za navedenu plansku jedinicu, navedeno je:  
"Prostor Opštine Herceg Novi uređivaće se:  
**III. Daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulative u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnijih razrada)."**
- Za navedeno područje do dana izdavanja ovih urbanističko-tehničkih uslova nije usvojen niti jedan lokalni planski dokument detaljne razrade, te se primjenjuju odredbe Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16).
- 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. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako planom detaljne razrade za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke."

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane glinovite naslage
  - nagib terena: 10°-20° za vezane stijene, 0°-10° za poluvezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4,0 m i više od 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 12-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: zona C2
 

a max	0,20 (g)
Ks	0,10
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: bura, jugo, maestral i tišina (41%)

### 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 katastarske parcele broj 707/15 k.o. Baošići (4124 m<sup>2</sup>).
- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 1,5 m od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 1.5 metar od njene granice. Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele po prethodnoj pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. (član 5. Odluke)

- Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnih objekata uređenja terena tip 3-ograde i potporni zidovi, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 707/15 K.O. Baošići u Baošiću, a u skladu sa propisanim uslovima.

### **3. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKTE UREĐENJA TERENA TIP 3-OGRADE I POTPORNİ ZIDOVI**

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta, položaj na parceli, definisani su shodno članom 2., 3., 4., 5., 7., 8. i 12. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG, op. prop." br. 17/15 i 27/16):

- Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u tri tipa, od čega su objekti tipa 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, pergole i sl.. (član 2. pomenute Odluke)
- Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli je dozvoljeno postavljanje odnosno građenje jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3. (član 3. Odluke)

- 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.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za objekte 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 nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke. (član 4. Odluke)

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 1.5 metar od njene granice. Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. (član 5. Odluke)
- Na teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade, ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele. (član 7. Odluke)
- 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 60cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovima da ne prelazi visinu od 1 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 1.5 m, uz saglasnost susjeda. (član 8. Odluke)

- Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni 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 obožen kamenom. (član 12. Odluke)

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA:

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
  - **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, 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 ograde uslovljava se upotreba materijala i elemenata oblikovanja: kamen, beton, metal, zelena ograda ili njihova kombinacija.
  - Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obožen kamenom.
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
  - Pomoćne objekte u arhitektonskom smislu treba ukomponovati sa postojećim objektom i ambijentom.

#### 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 objekta („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:
  - o dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
  - o uslova za postavljanje odnosno građenje objekta;
  - o tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u devet primjeraka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
  - o građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove;
  - o 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.

**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) - list br.07c-"Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja".

**- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 707/15 k.o. Baošići, od 02.12.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti br.1123 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-19773/2019 od 02.12.2019. godine, kojim se dokazuje da je Banović Nikola iz Tivta isključivi vlasnik katastarske parcele broj 707/15 k.o. Baošići, u površini od 4124 m2, bez tereta i ograničenja.

**SAMOSTALNI SAVJETNIKI I**

*Sanja Todorović*  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**KOORDINATOR ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

*Božo Bećir*

**V.D.SEKRETARA**

*Vladislav Velas*  
Vladislav Velas, dipl.ing.geod.



**DOSTAVITI:**

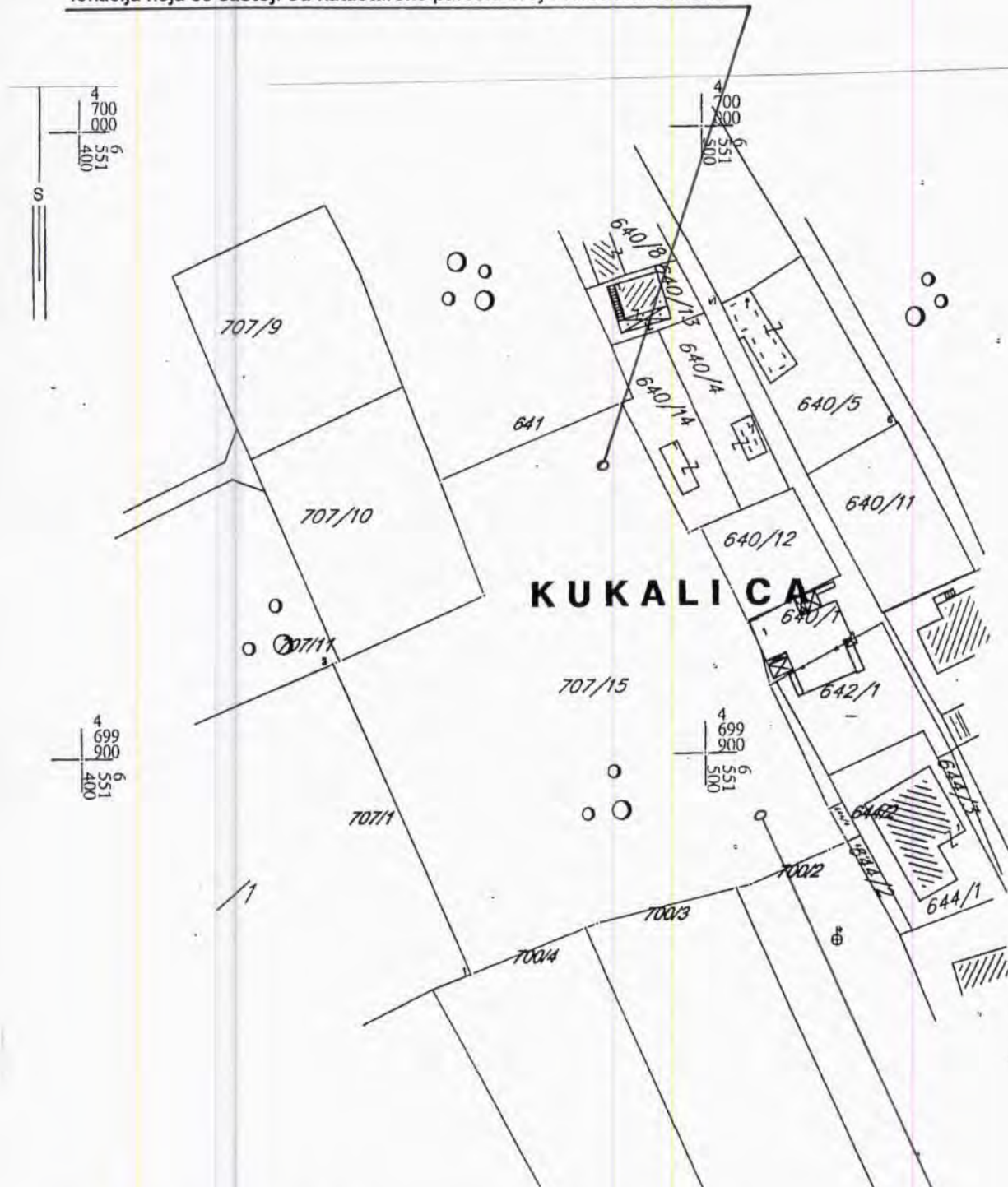
- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj policiji,
- Arhivi.

**SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Broj: 02-3-350-UP I-1150/2019 od 12.12.2019.god.

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

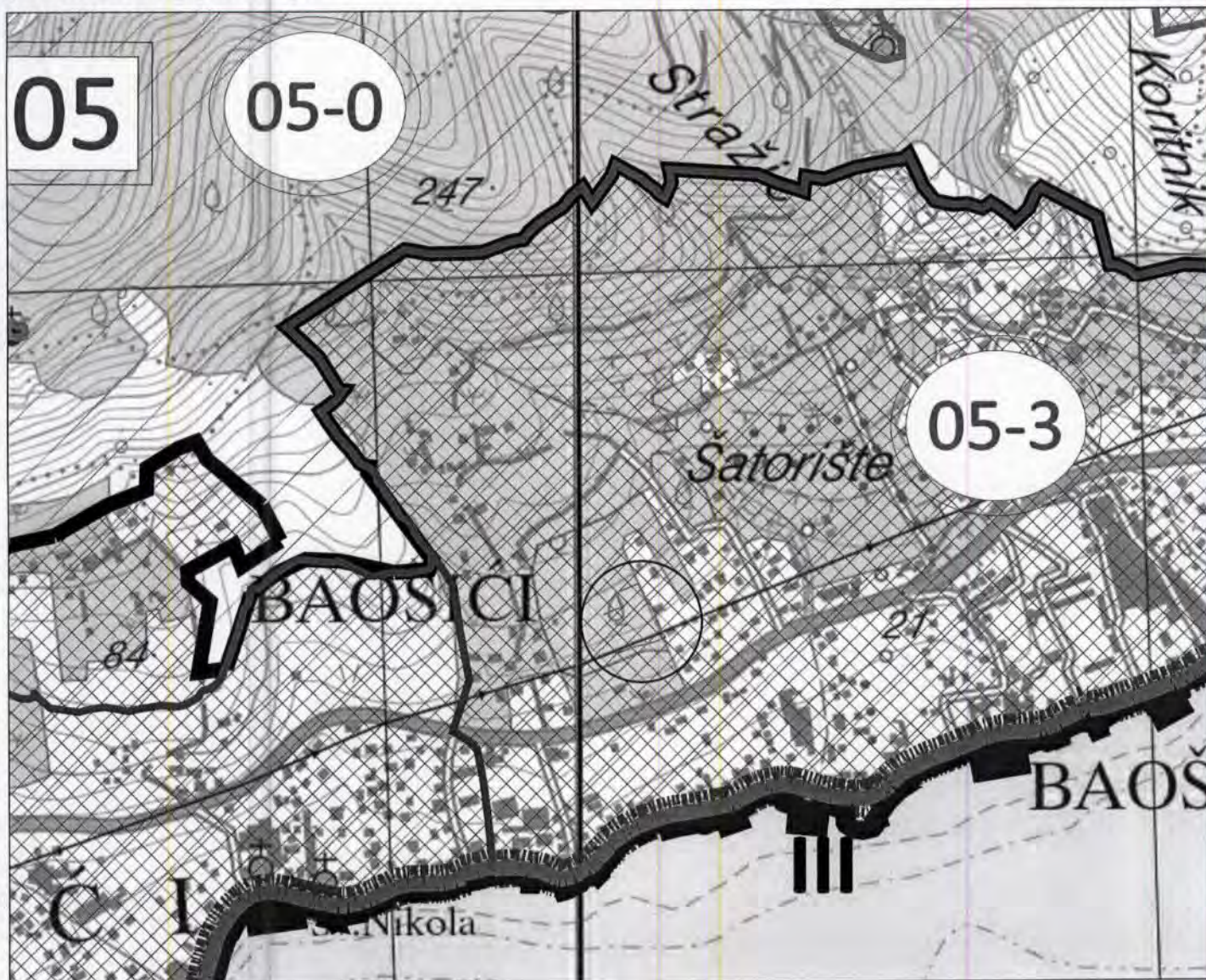
lokacija koja se sastoji od katastarske parcele broj 707/15 k.o. Baošići



**IZGRADNJA POMOĆNIH OBJEKATA UREĐENJA TERENA-OGRADE I POTPORNIH ZIDOVA,  
NA LOKACIJI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 707/15 K.O. BAOŠIĆI  
U BAOŠIĆU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-1150/2019 OD 12.12.2019.GOD.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**  
arb. Sanja Todorović, dipl. ing.

The stamp is a blue circular seal. The outer ring contains the text 'OPĆINA GORNJI VAKUF UDONI' at the top and 'HERCEGOVINA' at the bottom. The inner ring contains 'SAMOSTALNI SAVJETNIK' at the top and '31.11.2019.' at the bottom. In the center, there is a signature and the name 'Sanja Todorović, dipl. ing.'.



- katastarska parcela br.707/15 K.O. Baošići

PLANSKA JEDINICA  
 "05-3"- "BAOŠIĆI"



### TIPOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - URBANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - RURALNO



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UNUTAR NASELJA



IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE VAN NASELJA





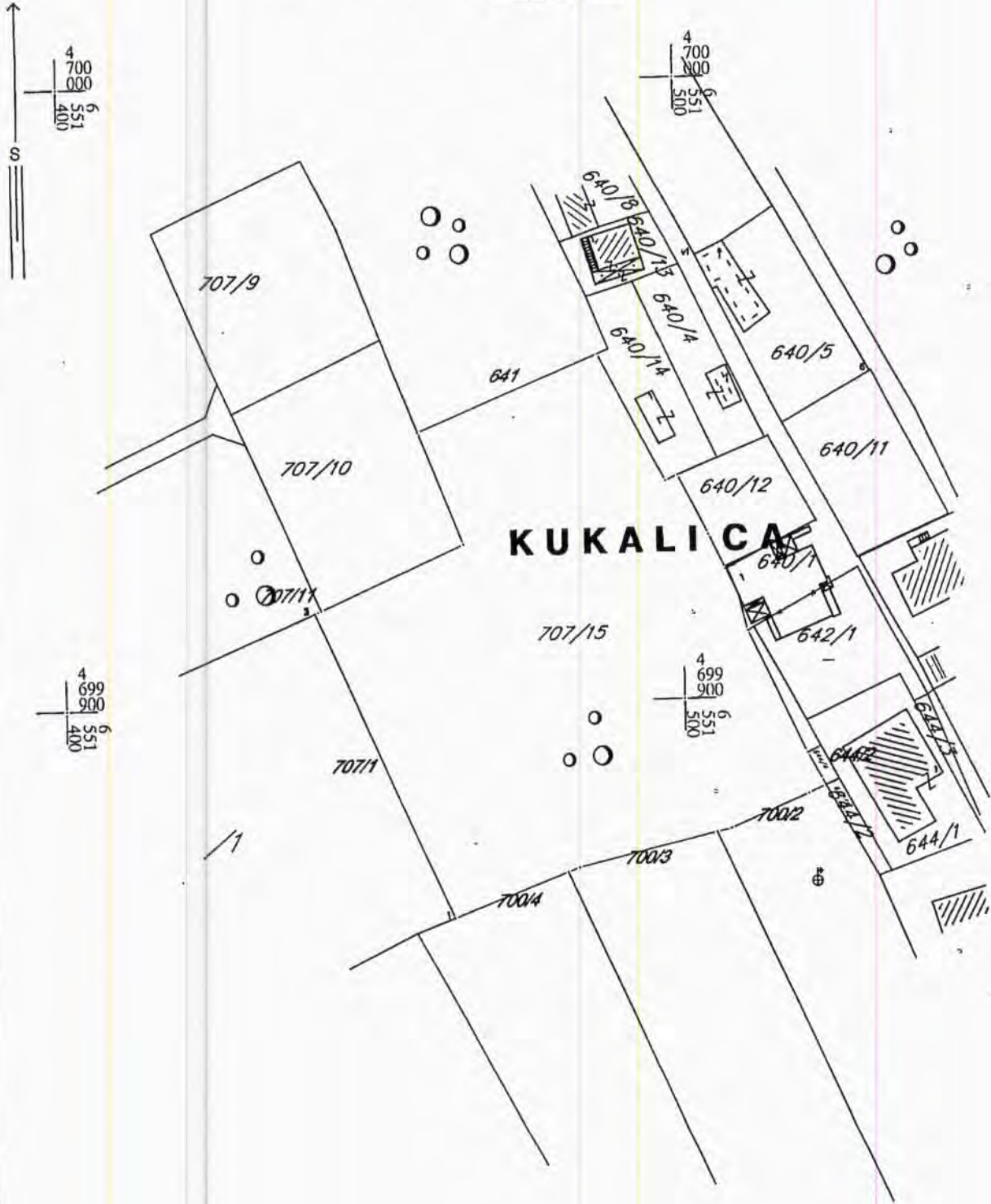
ЦРНА ГОРА  
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ  
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ  
Број:  
Датум: 02.12.2019.



Катастарска општина: БАОШИЋИ  
Број листа непокретности:  
Број плана: 5  
Парцела: 707/15

### КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Општина Баоштићи  
Управа за непокретности  
Свјерава  
Службено лице  
*[Handwritten signature]*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-19773/2019  
Datum: 02.12.2019.  
KO: BAOŠIĆI

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 OPSTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1123 - 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
707	15		5 7 0	28/12/2016	BAOŠIĆI	Sume 2. klase ODRŽAJ,POKLON		4124	4.54
Ukupno								4124	4.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2109977250012	BANOVIĆ MIODRAG NIKOLA 21.NOVEEMBRA 2A TIVAT	Svojina	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  
RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 02.12.2019. 12:46:48



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
707/15		109-2-954-2987/1-2016	23.12.2016 10:46	BANOVIĆ NIKOLA	UPIS U LN. 1013 K.O.BAOŠIĆI - SAVOVSKI VASILJKA



Datum i vrijeme: 02.12.2019. 12:46:48

2 / 2