



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA TIPA 3 – POMOĆNI
OBJEKTI UREĐENJA TERENA – OGRADA I POTPORNİ ZID

PRAVNI OSNOV: »Odluka o postavljanju odnosno građenju i
uklanjanju pomoćnih objekata«
(»Sl. list CG«, op. pr. br 17/15, 27/16)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Ličina Jelene i Končar Spremić Milice
PP adv. Nevenka Lakićević

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 tipa 3 – pomoćni objekti uređenja terena – ograde i potporni zid, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 665 K.O. Topla, Herceg Novi

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ličina Jelena i Končar Spremić Milica (Njegoševa 20, Herceg Novi);
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 30.05.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-561/2019;

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, 44/18, 63/18, 11/19);

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu br. 665 k.o. Topla, broj: 765/2019 od 25.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 473 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-12028/2019 od 11.07.2019. godine, a kojim se dokazuje da su Ličina Jelena i Spremić Končar Milica upisane kao vlasnici, na kat. parceli br. 665 K.O. Topla, u površini od 935 m², u naravi dvorište površine 912 m² i bioskop površine 23 m², 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 ;

-tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke biojame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnica, 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 ;

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 važeću plansku dokumentaciju Sekretarijata, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br. 52/18, 4/19). Uvidom u grafički prilog 7 – Planirana namjena površina utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni MN – mješovito stanovanje.

Pravila parcelacije – uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska parcela postaje urbanistička parcela ukoliko:

- se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta u skladu sa zakonom,
- se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbjeđen koljski pristup sa javnog puta,
- ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata,
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 935 K.O. Topla,

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodjickava žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

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 bližoj 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.
- Napomena:
Članom 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), definisano je da se propisi jedinica lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Samostalni savjetnik,

Jovana Božović, spec.sci.građ.

Koordinator za izgradnju i legalizaciju,

Božo Bećir, spec.sci.građ.

V.D. SEKRETARA

Vladislav Velas, dipl.ing.geod.



DOSTAVITI:

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-12028/2019

Datum: 11.07.2019.

KO: TOPLA

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 UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 473 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potrebni ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
665		10 75	16/11/2017	EGALO	Dvoršte NASLJEDE		912	0.00
685	1	10 75	16/11/2017	EGALO	Dvostop NASLJEDE		23	0.00
Ukupno							935	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0107975715344	LIČINA MOMČILO JELENA PANČIĆEVA 16 BEOGRAD	Suvlasnik	1/2
0908970715225	SPREMIĆ KONČAR MOMČILO MILICA PAISJEVA BR.1 BEOGRAD	Suvlasnik	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PI Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
665	1	Dvostop NASLJEDE	0	P 23	Suvlasnik LIČINA MOMČILO JELENA PANČIĆEVA 16 BEOGRAD 1/2 0107975715344 Suvlasnik SPREMIĆ KONČAR MOMČILO MILICA PAISJEVA BR.1 BEOGRAD 1/2 0908970715225

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Datum i vrijeme: 11.07.2019 11:01:03



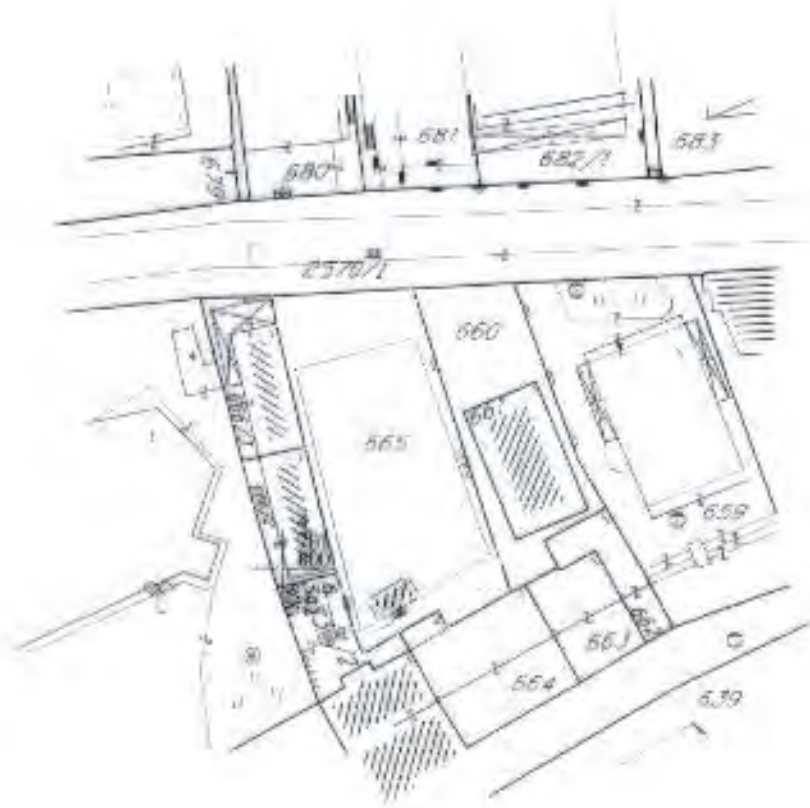
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4
701
900
006
575

4
701
900
006
575



4
701
900
006
575

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Official circular stamp of the Agency for Real Estate Management of Montenegro, Herceg Novi branch, with a handwritten signature over it.