



Crna Gora
Opština Herceg Novi

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:** Jovanović Zoran iz Herceg Novog
I Bokeške brigade br.50

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

Herceg Novi, 30.10.2019. 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 1947/59 K.O. Topla u Herceg Novom, na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Jovanović Zoran iz Herceg Novog, ul. I Bokeške brigade br.50.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 05.09.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-989/2019.

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 1947/59 k.o. Topla od 01.10.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br.2568 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-16993/2019 od 09.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Jovanović Zoran iz Herceg Novog isključivi korisnik katastarske parcele broj 1947/59 k.o. Topla, u površini od 308 m², 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 "01-19"- "Nemila".

- Uvidom u grafički prilog, list broj 07d: "Smjernice za sprovođenje plana", utvrđeno je da predmetna katastarska parcela pripada tipu građevinskog područja-Građevinsko područje-urbano.
- 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 IV** za koju važi:
 - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
 - litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene
 - dubina do vode: 0 - 4,0 m i više od 4,0 m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: Zona: C1
Q_{max} 0,16 (g)
K_s 0,08
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 1947/59 k.o. Topla (308 m²).

- 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 1947/59 K.O. Topla u Herceg Novom, 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.

4. 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 1947/59 k.o. Topla, izdata od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, broj: 972/2019 i 973/2019 od 01.10.2019.god., razmjera R.1:1000,
- Prepis lista nepokretnosti 2568, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-16993/2019 od 09.10.2019. godine, kojim se dokazuje da je Jovanović Zoran iz Herceg Novog isključivi korisnik katastarske parcele broj 1947/59 k.o. Topla, u površini od 308 m², bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNI SAVJETNIKI I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

Božo Bećir

V.D.SEKRETARA

Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

Vladislav Velaš



DOSTAVITI:

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

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-989/2019 od 30.10.2019.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 1947/59 k.o. Topla



**IZGRADNJA POMOĆNIH OBJEKATA UREĐENJA TERENA OGRADE I POTPORNJI
ZIDovi, NA URBANISTIČKOJ PARCELI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE
PARCELE BROJ 1947/59 K.O. TOPLA U HERCEG NOVOM, PREMA SVIM
URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-989/2019 OD 30.10.2019. GOD.**

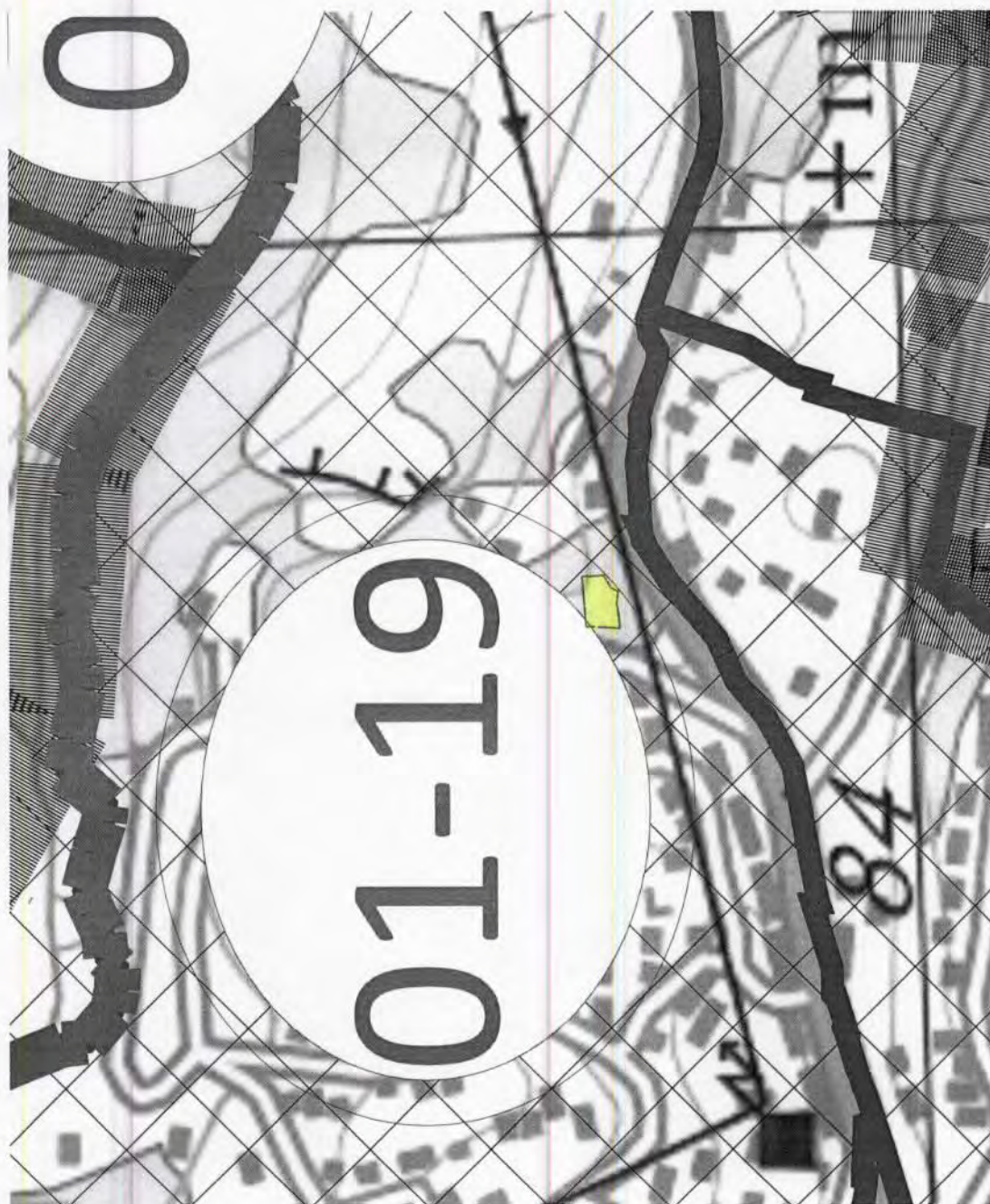
SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arb. Sanja Todorović, dip. ing.



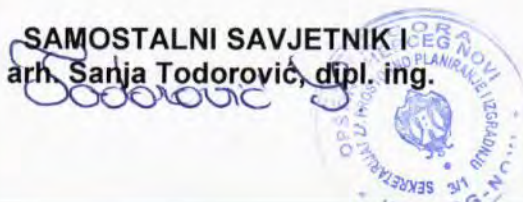
Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18 i 04/19)

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

Planska jedinica „01-19“-„Nemila“



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorovic, dipl. ing.





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-16993/2019

Datum: 09.10.2019.

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 02-3-350-UP1-989/2019 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2568 - 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
1947	59		17 126		SPASIĆA I MAŠARE	Dvorište KUPOVINA		308	0.00
Ukupno								308	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0911964103529	JOVANOVIĆ DIMITRIJE ZORAN PRVE BOKEŠKE BRIGADE 50 Herceg Novi	Korišćenje	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).



Datum i vrijeme: 09.10.2019. 14:08:39



1 / 2



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1947/59		109-2-954-1265/1-2016	20.06.2016 09:18	JAVNI IZVRŠITELJ BAJOVIĆ JASMINKA	UPIS IZVRŠENJA NA KP 599/23 I DR KO HERCEG NOVI - LALOVIĆ RADOVIĆ I JOVANOVIĆ ZORAN

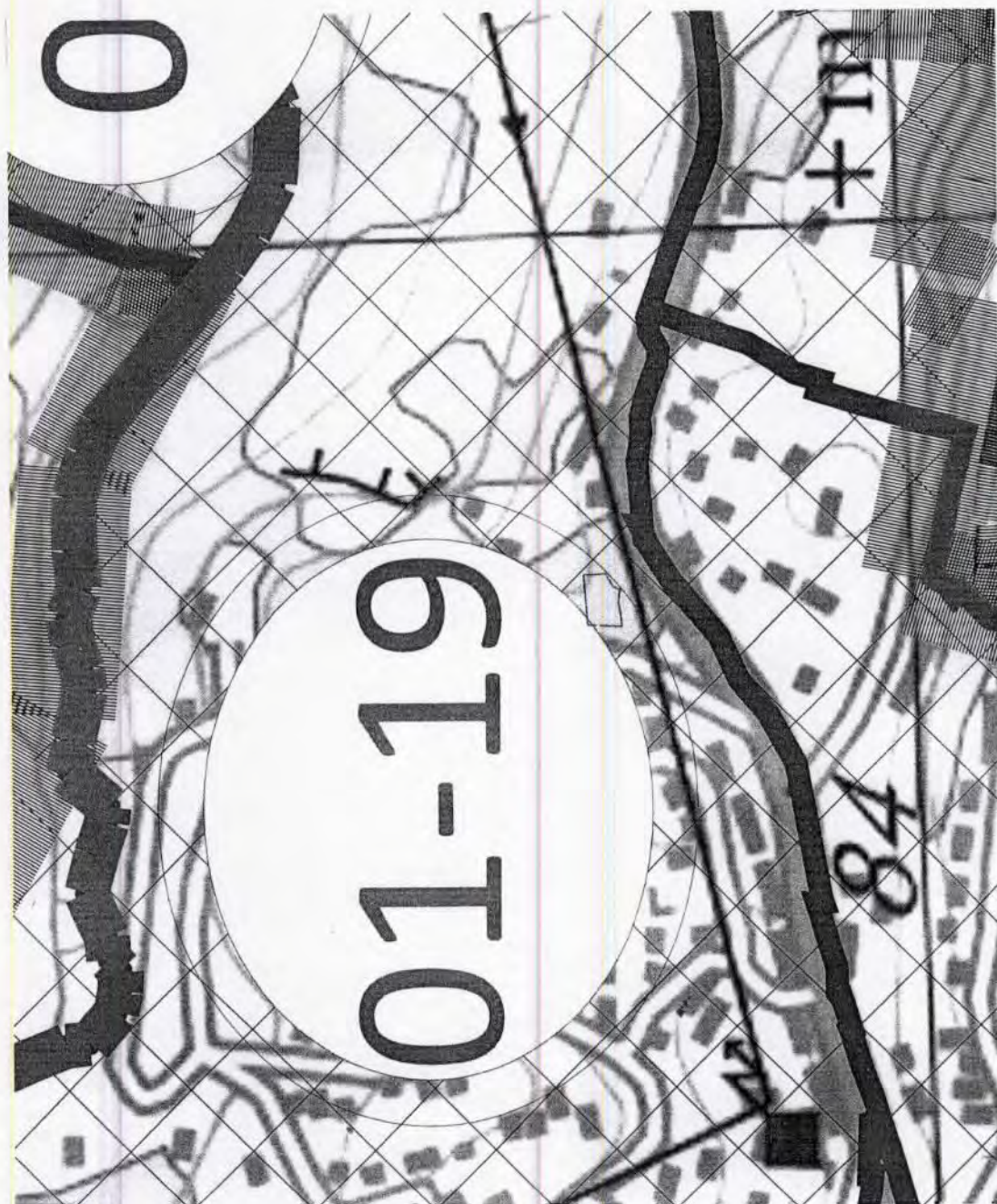
Datum i vrijeme: 09.10.2019. 14:08:39



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"

Planska jedinica „01-19“-„Nemila“



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

