



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# **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:

Petronijević Dragana iz Herceg Novog  
Orjenskog bataljona br.54A

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 26.09.2019. godine



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena-potporni zid, na lokaciji:  
urbanistička parcela UP157, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele  
broj 1472 K.O. Topla u Herceg Novom, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana  
"Bajer" ("Sl. list CG", op. prop. br.08/11).

### PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- Petronijević Dragana iz Herceg Novog, Orjenskog bataljona br.54A.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 08.04.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-349/2019

### 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), 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 "Bajer" ("Sl. list CG", op. prop. br.08/11).

### POSTOJEĆE STANJE

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1472 k.o. Topla od 02.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti br.285 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-956-3431/2019 od 04.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Petronijević Dragana iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1472 k.o. Topla, u površini od 370 m<sup>2</sup>, kao i vlasnik objekta 1 na istoj parceli u Herceg Novom, sa teretima i ograničenjima;
  - Rješenje broj: 42-Up/1-623/96 od 19.07.1996.godine izdato od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi, kojim se odobrava gradnja stambenog objekta (spratnosti: suteran, namjene: stanovanje+pomoćni prostor, ukupne korisne površine P=56,17 M<sup>2</sup>, gabaritnih dimenzija: 14,30 x 8,25 metara) na predmetnoj lokaciji.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. 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 "01-21"-**"Bajer"**, 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 "Bajer" ("Sl. list CG", op. prop. br. 08/11).
- Uvidom u njegov grafički dio, list br 17-Plan parcelacije, regulacije i nivelacije, utvrđeno je da veći dio katastarske parcele broj 1472 k.o. Topla, formira urbanističku parcelu UP157, površine 351 m<sup>2</sup>.  
Uvidom u njegov grafički dio, list br 16-Namjena površina, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SS-Površine za 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 7,Uslovi u pogledu planirane namjene, Uređenje parcele (strana 61-62), date smjernice za izgradnju pomoćnih objekata uređenja terena - potporni zidovi.
- Članom 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i ukidanju 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 potpornih zidova primjenjuju smjernice iz istog.

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI:

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a "Bajer" list br.3a. "Izvod iz PPO HERCEG NOVI)/seizmika", evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **seizmički stabilnoj zoni**.
- Uvidom u isti grafički prilog DUP-a, list br.3b. "Izvod iz PPO/pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT, III** za koju važi:
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage
  - nagib terena: 20°-30° za vezane stijene, 10°-20° za poluvezane stijene i 10°-20° za nevezane stijene
  - dubina do vode: od 0 do 4.0m i više od 4.0m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7 N/cm<sup>2</sup> i 7 - 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost:
 

	B3	C1	C2	D
max (g)	0,12	0,16	0,20	0,26
Ks	0,06	0,08	0,10	0,13
intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	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% lišina, 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 157 k.o. Topla (351 m<sup>2</sup>), koja je definisana koordinatama karakterističnih tačaka iste, shodno Dup-u "Bajer".

UP 157 P=351 m <sup>2</sup>		
Br	X	Y
969	6544094.58	4701548.01
970	6544082.75	4701531.16
973	6544099.48	4701523.38
974	6544110.32	4701537.37
975	6544102.28	4701542.44
Koordinate tačaka građevinske linije		
g437	6544088.20	4701546.69
g438	6544107.22	4701533.39

- 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 ce se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. (član 7 Odluke)
- **G.L. - Građevinska linija** precizirana je numerički na grafičkom prilogu list br 17-Plan parcelacije, regulacije i nivelacije i na udaljenosti je od 5.00m od **R.L.**
- **R.L. - Regulaciona linija** precizirana je na grafičkom prilogu list br 17-Plan parcelacije, regulacije i regulacije.
- Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena - potporni zid, na lokaciji urbanistička parcela UP 157, koja se sastoji od većeg dijela katastarske parcele broj 1472 K.O. Topla u Herceg Novom, 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 namijenjenih 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 OBJEKAT UREĐENJA TERENA - POTPORNİ ZID

- Namjena, oblik i veličina gabarita objekta, položaj na parceli, definisani su urbanističkim uslovima uređenja terena datim tekstualnim dijelom Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" („Sl. list CG”, op. prop. br. 08/11).
- 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.
  - U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su boriči, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž, staza i sl.
  - Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2.00m.
  - Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

### 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:**
  - Uslovljava se upotreba kamena kao osnovnog materijala.
- **Arhitektonsko oblikovanje:**
  - Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu, tako da ne narušavaju izgled naselja.
  - Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati puzavicama, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila zelenilom.

#### 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:
  - 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.
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: skica plana lokacije, izvod iz DUP-a "Bajer" ("Sl. list CG", op. prop. br.08/11)- prilog list br.17-"Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" i prilog list br.19-"Saobraćaj". Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1472 k.o. Topla R, 1:1000, Prepis lista nepokretnosti br.285 k.o. Topla
- 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.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

arh. Sanja Todorović dipl.ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec. sci. grad

*Božo Bećir*

**SEKRETARKA**

arh. Marina Sekulić, spec. arh.

**DOSTAVITI:**

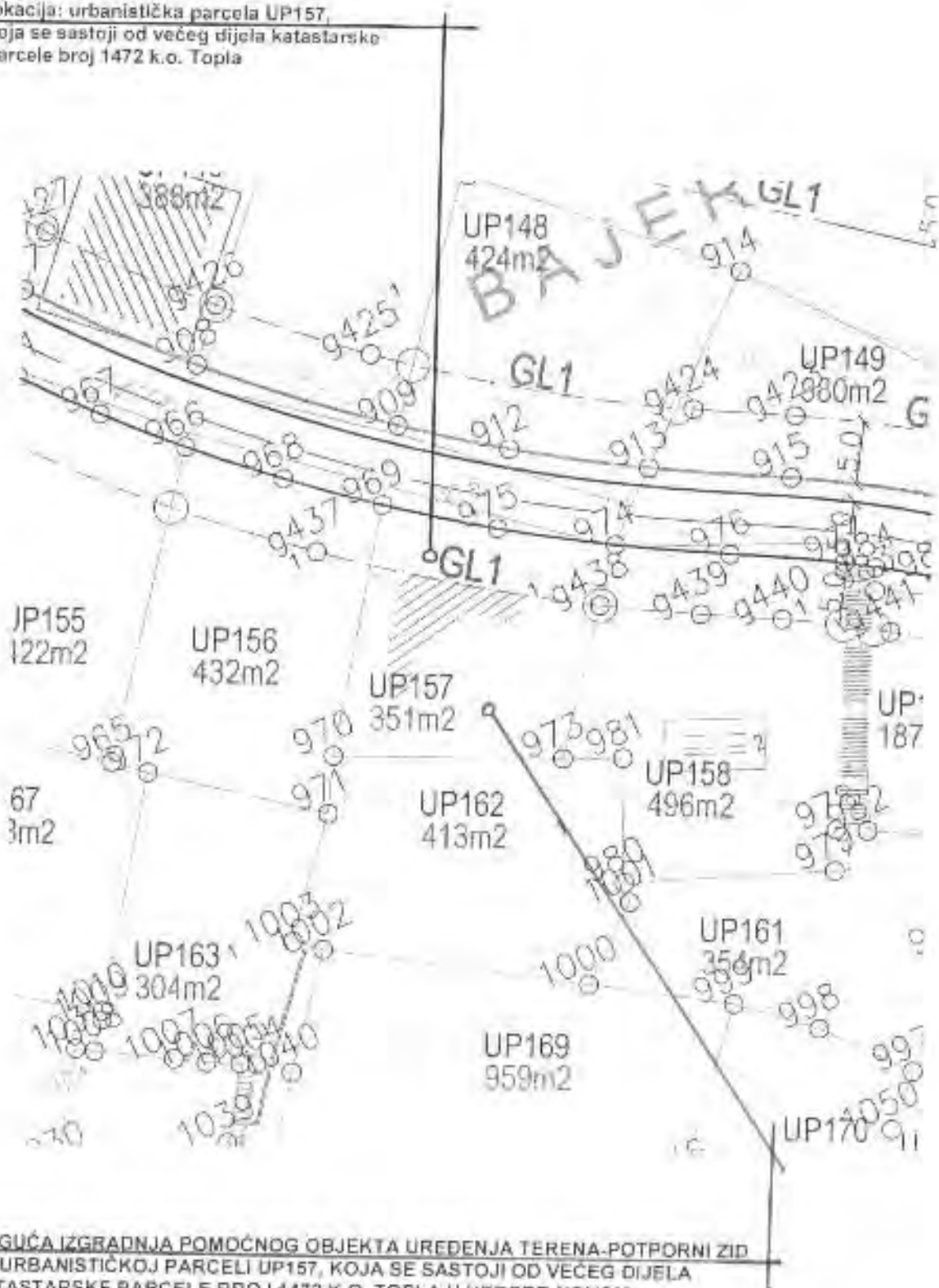
- Imenovanoj,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj inspekciji,
- Arhivi.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-349/2019 od 26.09.2019.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 UP157,  
koja se sastoji od većeg dijela katastarske  
parcele broj 1472 k.o. Topla



**MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA-POTPORNII ZID  
NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP157, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA  
KATASTARSKJE PARCELE BROJ 1472 K.O. TOPLA U HERCEG NOVOM,  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-349/2019**

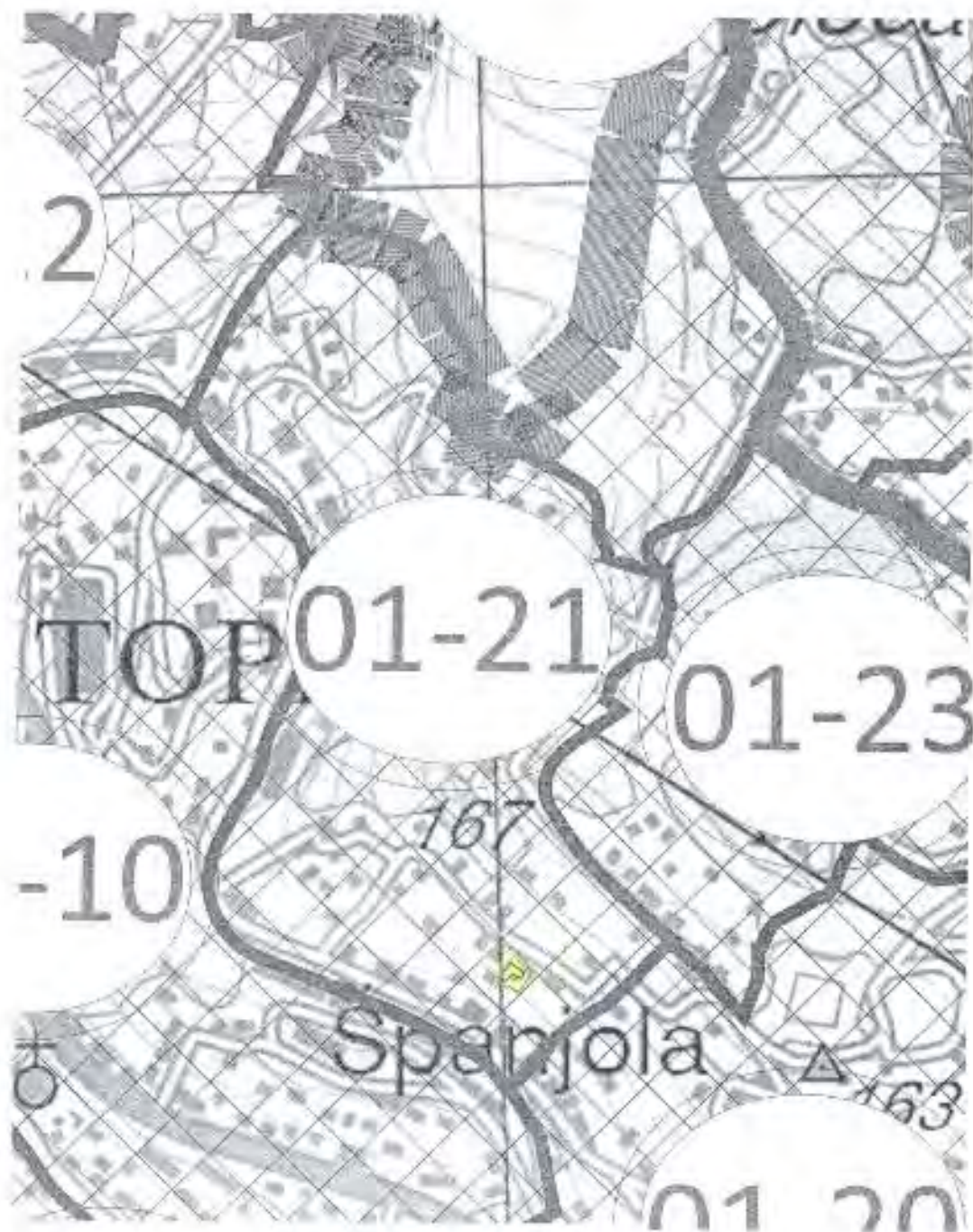


SAMOSTALNI SAVJETNIK  
arh. Sanja Todorović, dip. ing. C  
Todorović S



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 "01-21"- "Bajer"



Izvodi iz Detaljnog urbanističkog plana „Bajer“ (“Sl. list CG”, op. prop. br. 08/11)  
- list br.17-“Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”

2A



  
SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
am. Sanja Todorović, dipl. ing.  
Todorović S.



Izvodi iz Detaljnog urbanističkog plana „Bajer“ (“Sl. list CG”, op. prop. br. 08/11)  
 - list br.19-“Saobraćaj”



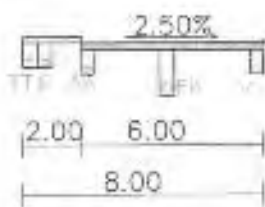
LEGENDA

	Road
	Boundary
	Green space
	Water
	Utility lines
	Other features

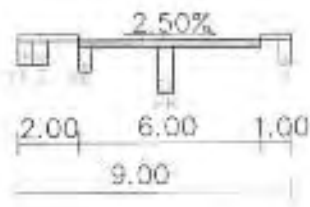
SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
 arh. Sanja Todorović, dipl. ing.

## Poprečni presjeci

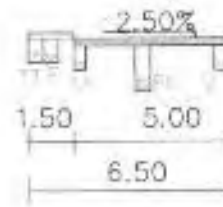
presjek 1-1  
ulica "Orjenskog  
bataljona"



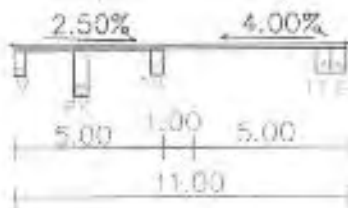
presjek 1a-1a  
ulica "Orjenskog  
bataljona"



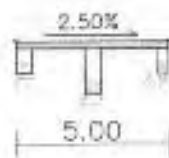
presjek 2-2  
ulica nova "B1"



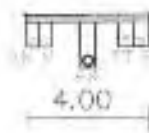
presjek 3-3



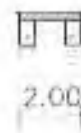
presjek 4-4



presjek 5-5



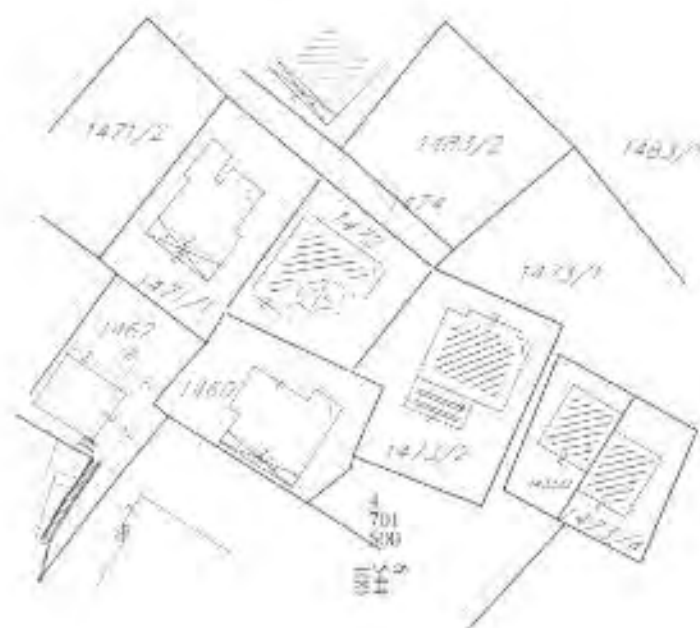
presjek 6-6





# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадис: \_\_\_\_\_



Оверива  
Службено лице  
*[Handwritten signature]*





**PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-3431/2019

Datum: 04.03.2019

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 PETRONIJEVIĆ DRAGANA, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 285 - PREPIS**

**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Slikea	Datum upisa	Polje ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
1472			9 130	04/10/2018	TOPLA	Dvoršni NASLJEDE		235	0,00
1472	1		9 130	04/10/2018	TOPLA	Dvoršni stambena zgrada NASLJEDE		135	0,00
								370	0,00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
230290275008	PETRONIJEVIĆ DRAGOJUB DRAGANA PARTIZANSKI PUT 3 HERCEG NOVI - Herceg Novi	Steceno	1/1

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1472		1	Dvoršni stambena zgrada NASLJEDE	0	P2 235	1/1 PETRONIJEVIĆ DRAGOJUB DRAGANA PARTIZANSKI PUT 3 HERCEG NOVI - Herceg Novi
1472		1	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 114	1/1 PETRONIJEVIĆ DRAGOJUB DRAGANA PARTIZANSKI PUT 3 HERCEG NOVI - Herceg Novi
1472		1	Stambeni prostor NASLJEDE	2	P1 111	1/1 PETRONIJEVIĆ DRAGOJUB DRAGANA PARTIZANSKI PUT 3 HERCEG NOVI - Herceg Novi
1472		1	Stambeni prostor NASLJEDE	2	P2 81	1/1 PETRONIJEVIĆ DRAGOJUB DRAGANA PARTIZANSKI PUT 3 HERCEG NOVI - Herceg Novi

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1472		1	2	1	Stambeni prostor	04/10/2018 12:28	Nema tereta



**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1472		1	3	1	Stambena prostor	04/10/2018 12:26	Nema dozvola
1472		1		1	Porodična stambena zgrada	04/10/2018 12:26	Nema dozvola

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja i Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 03/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 5 EURA za korišćenje podataka promjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom promjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17.)



2/2  
Nadželnik

*Mirjana Radusinović*

RADUSINOVIĆ MIRJANA

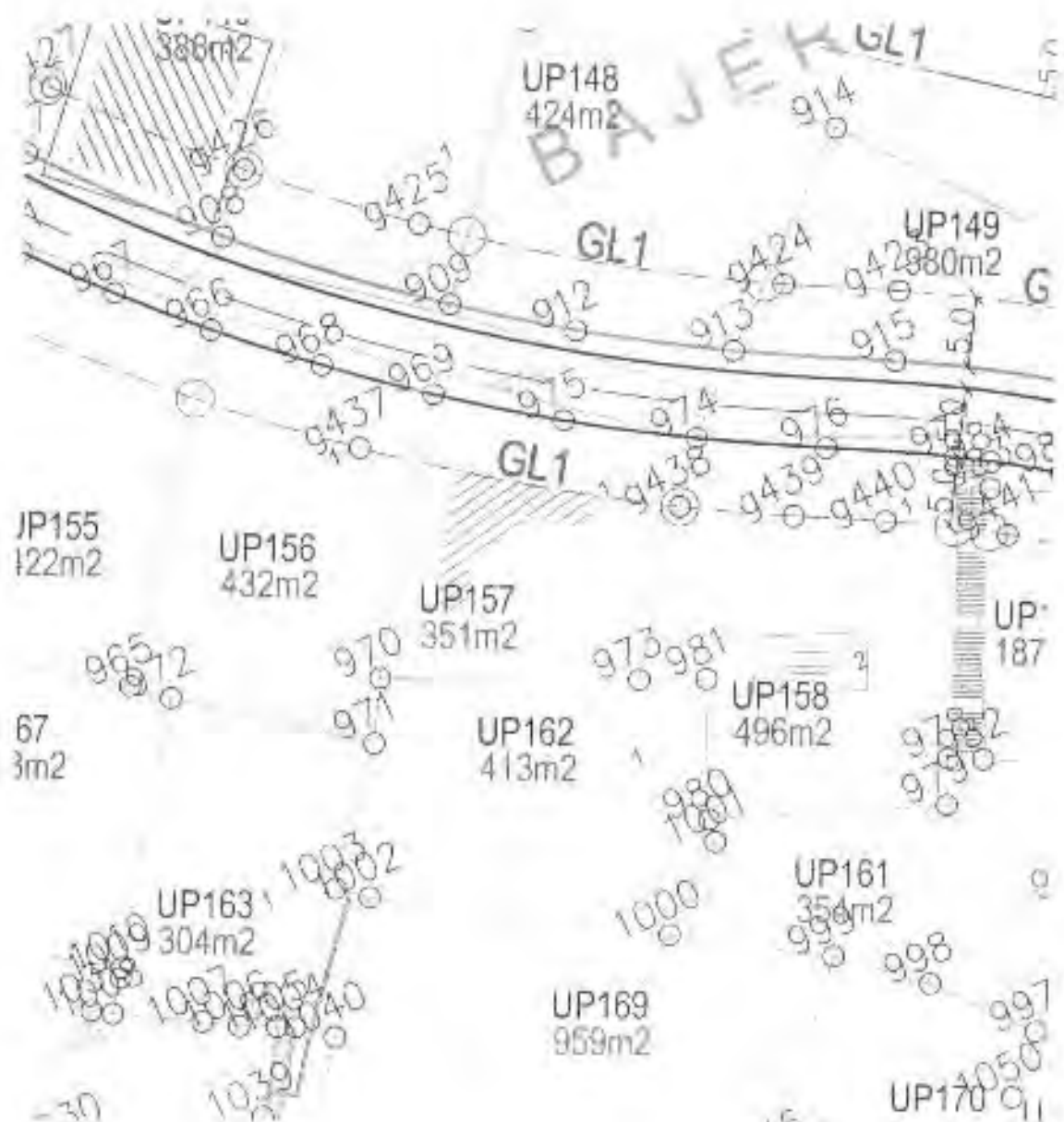


**SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Broj: 02-3-350-UP I-349/2019 od 26.09.2019.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 UP157,  
koja se sastoji od većeg dijela katastarske  
parcele broj 1472 k.o. Topla



MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREDENJA TERENA-OGRADE  
NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP157, KOJA SE SASTOJI OD VEĆEG DIJELA  
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1472 K.O. TOPLA U HERCEG NOVOM,  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-349/2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK I  
arh. Sanja Todorović, dip. ing