



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

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

**ZA IZGRADNJU  
POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIP 3 – OGRADE**

PRAVNI OSNOV:

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

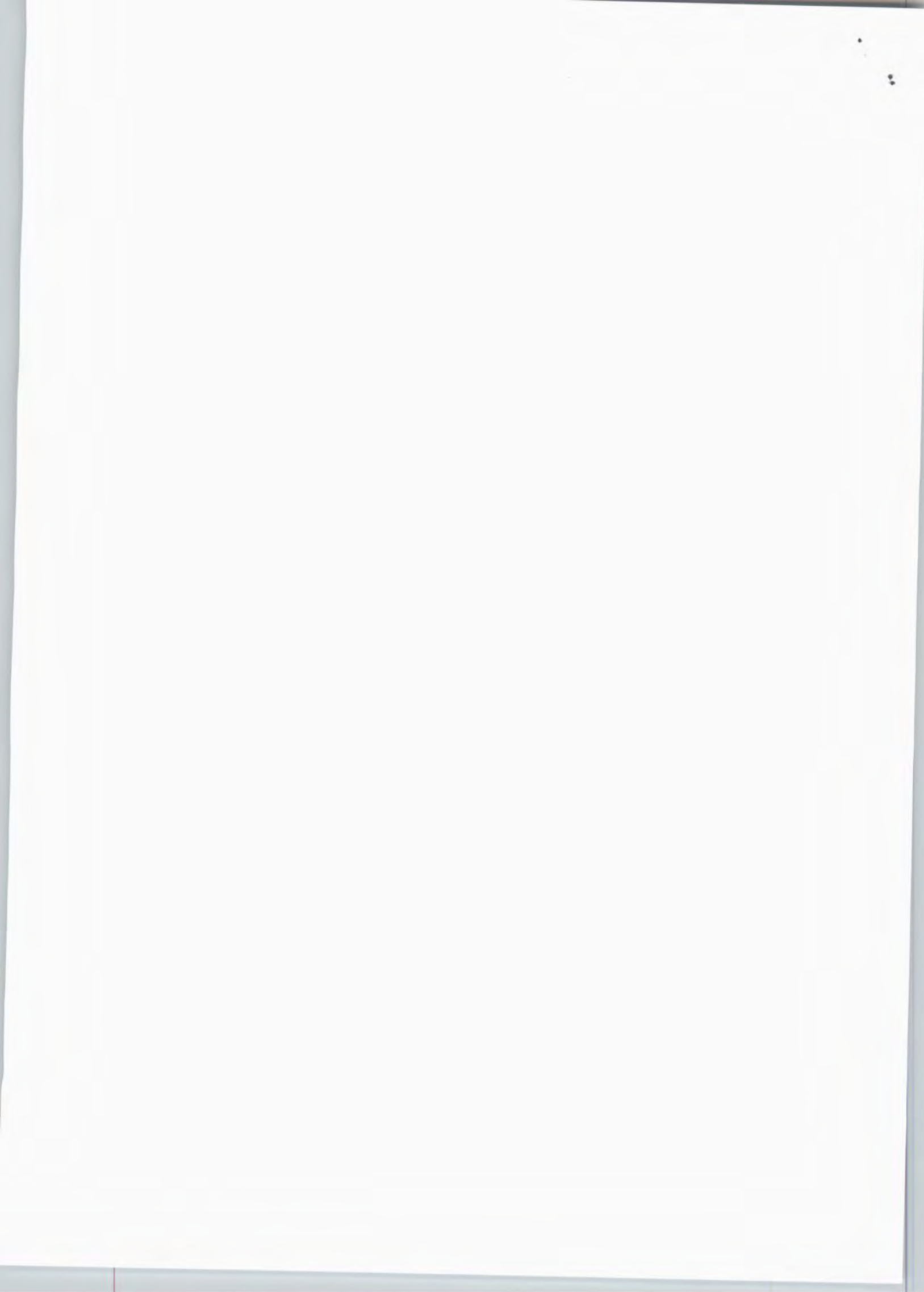
PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Jovović Sanja iz Zelenike  
Popa Sava Nakićenovića b.b.

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 16.07.2019. godine





## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena – ograde,  
u zoni N-površine naselja, na lokaciji: katastarska parcela broj 2390/1 K.O. Kuti u  
Zelenici, planska jedinica "04-3"-"Opačica-Kutsko polje", u zahvatu  
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

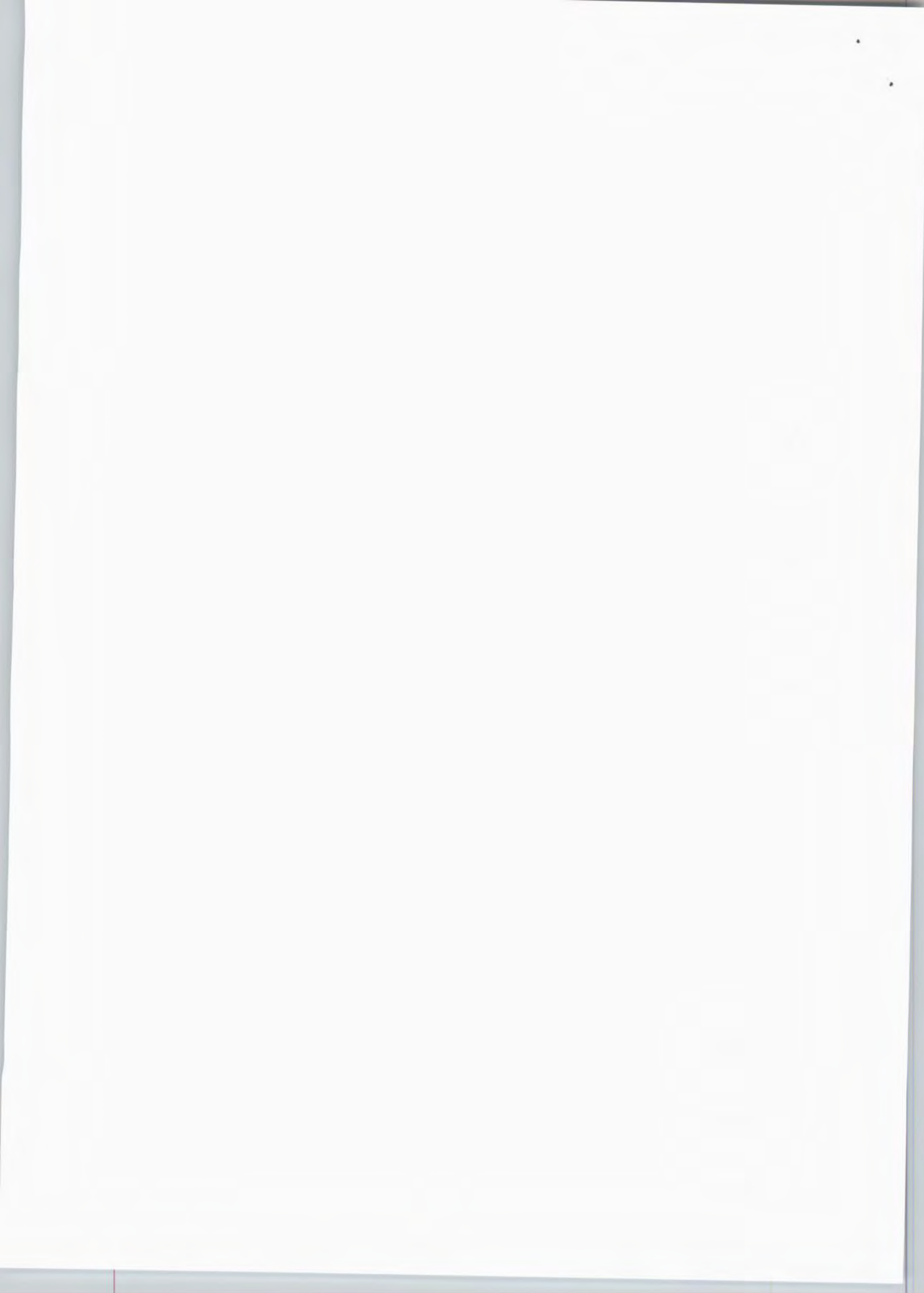
- Jovović Sanja iz Zelenike, Popa Sava Nakićenovića b.b..
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 11.06.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP 1-675/2019.

### 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 Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 2390/1 k.o. Kuti od 04.07.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500,
  - Prepis lista nepokretnosti 1027 k.o. Kuti, koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-11361/2019 od 02.07.2019. godine, kojim se dokazuje da je Muminović Miro iz Zelenike, isključivi vlasnik katastarske parcele broj 2390/1 k.o. Kuti, u površini od 225 m<sup>2</sup>.
- **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).
  - 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 "04-3"-"Opačica-Kutsko polje".





- 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:  
**VI\*. Direktnom primjenom odredbi PUP-a za građevinska područja za koja se ovim planom ne predviđa obaveza donošenja planske dokumentacije nižeg reda. \*nakon donošenja Revizije Studije zona sanitarne zaštite vodoizvorišta Opačica, u zonama u kojima Studija to omogući, dozvoljena je direktna primjena.**
- Navedena Revizija do dana izdavanja ovih urbanističko-tehničkih uslova nije donešena, te shodno tome za sada se ne mogu direktno primjenjivati odredbe PUP-a za predmetnu lokaciju.
- 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."

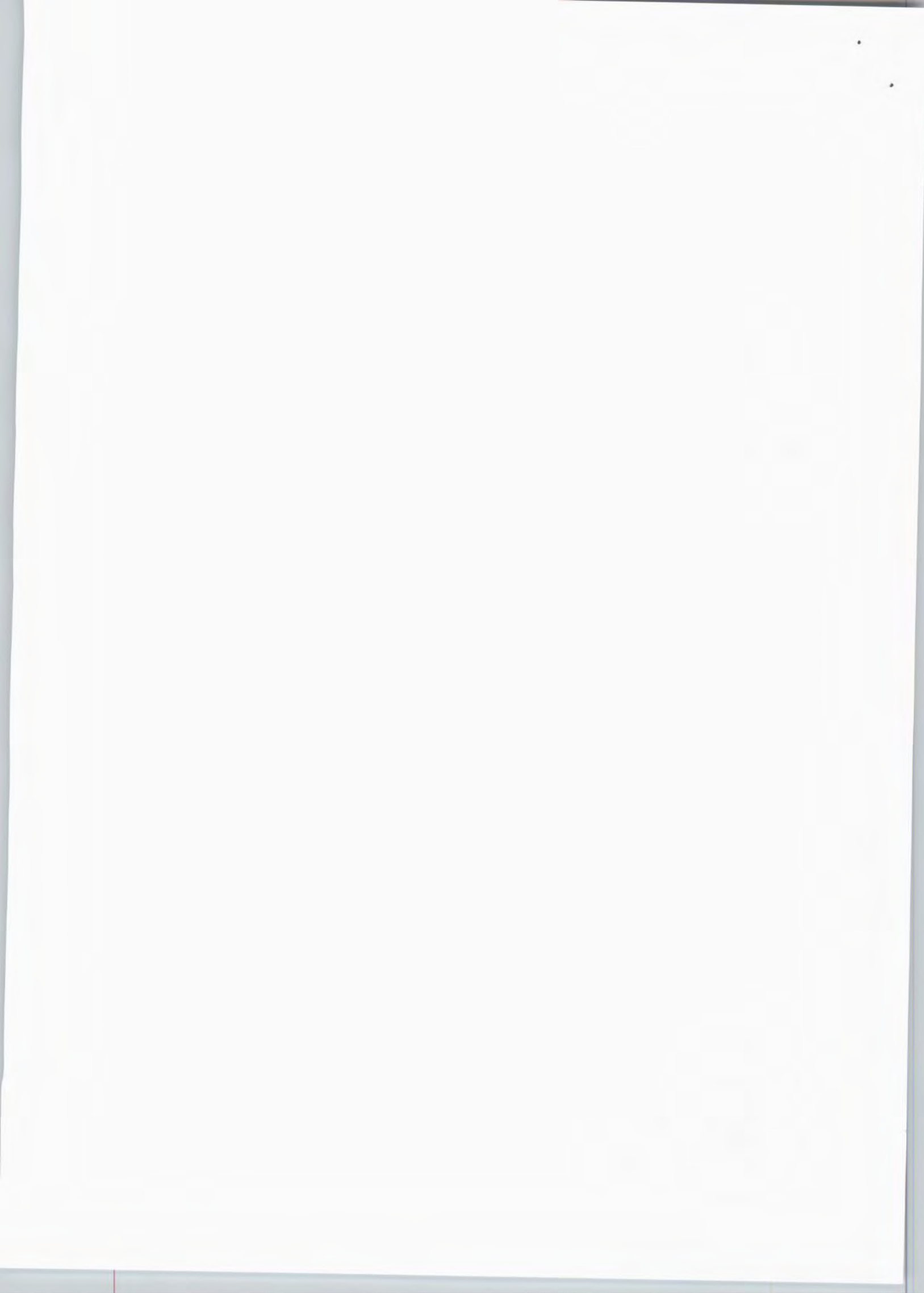
## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI I** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane naslage, pjeskovita glina
  - nagib terena: 0°-10° za čvrste stijene, 0°-5° za poluvezane stijene
  - dubina do vode: 1,5 - 4,0 m i više od 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: Zona: C2  
Qmax 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 2390/1 k.o. Kuti i iznosi prema LN 1027 k.o. Kuti 225 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 teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade, ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele. (član 7. Odluke)





- Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena tip 3- ograde, na lokaciji: katastarska parcela broj 2390/1 K.O. Kuti u Zelenici, a u skladu sa propisanim uslovima.

### 3. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIP 3 – OGRADE

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. (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.





• **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.
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: skica plana lokacije, izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine (“Sl. list CG”, op. prop. br. 52/18) - list br.07c-“Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja”, Kopija katastarskog plana R. 1:2500 i Prepis lista nepokretnosti br.1027 k.o. Kuti.
- 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, shodno članu 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

*Sodorovic S.*  
arh. Sanja Todorovic, dipl.ing.

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU  
I LEGALIZACIJU**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

*Božo Bećir*

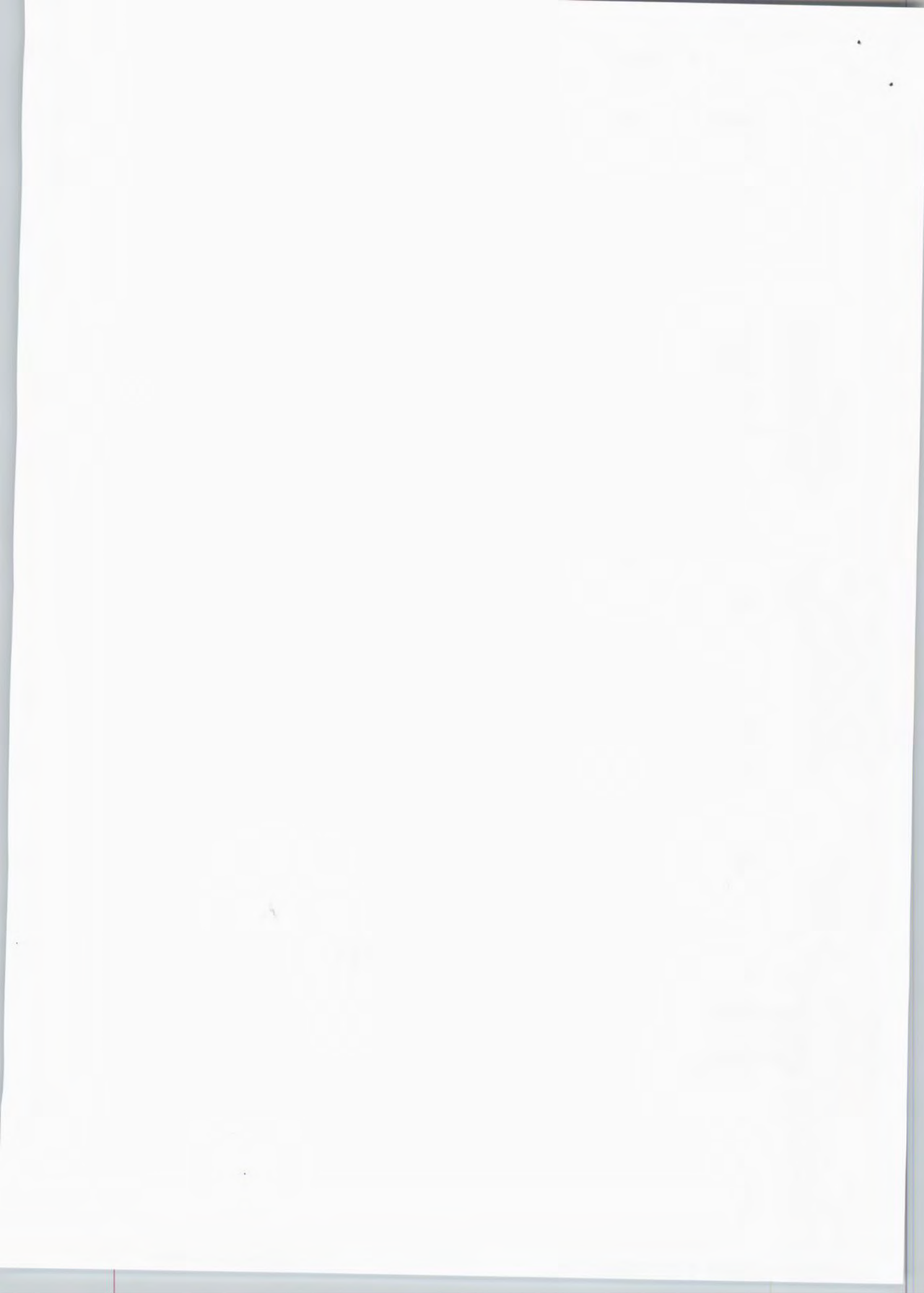
**SEKRETARKA**

*Marina Sekulić*  
arh. Marina Sekulić, spec. sci.



**DOSTAVITI:**

- Imenovanj,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj policiji,
- Arhivi.



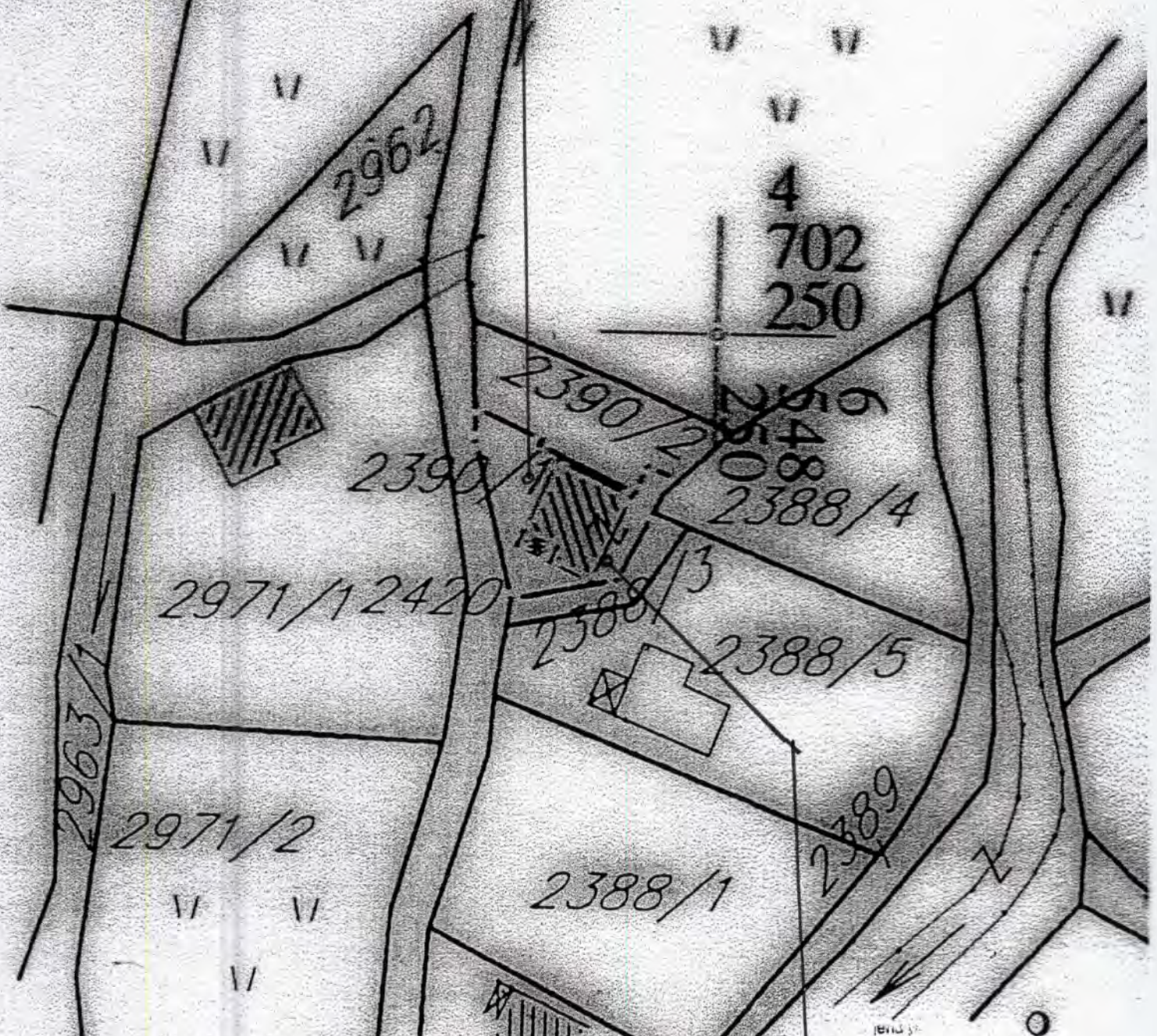


SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-675/2018 od 16.07.2019.god.

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

lokacija: katastarska parcela broj 2390/1 k.o. Kuti



MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA OGRADE  
NA LOKACIJI: KATASTARSKA PARCELA BROJ 2390/1 K.O. KUTI I ZELENICI,  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U  
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-675/2019



SAMOŠTALNI SAVJETNIK I  
arh. Sanja Todorović, dip. ing.

3A





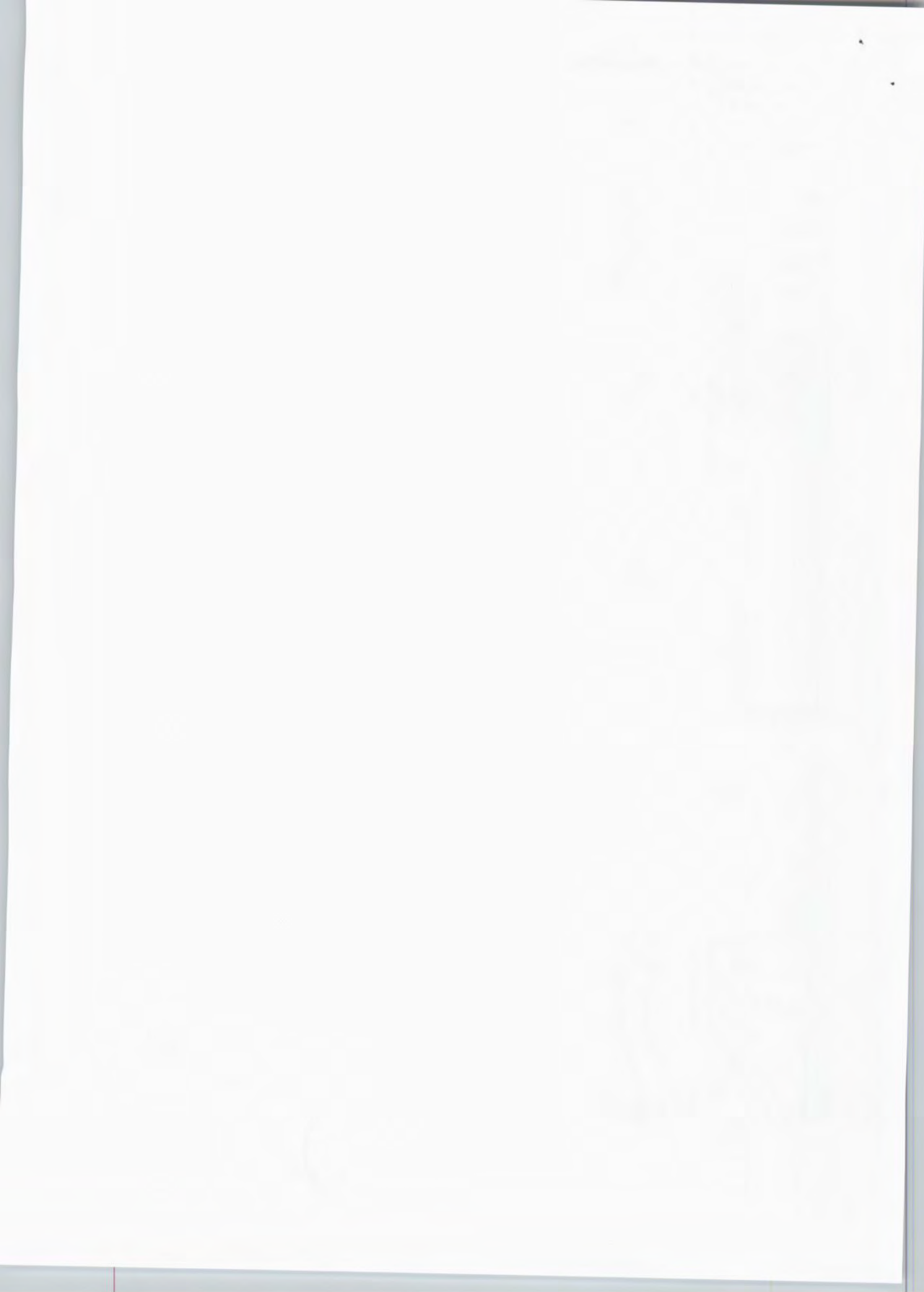
Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. god.  
(„Sl. list CG“, op. prop. br. 52/18)

- list b7c - "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja", planska jedinica "04-3"- "Opačica-Kutsko polje"



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

*Sanja Todorović*







# КОПИЈА ПЛАНА

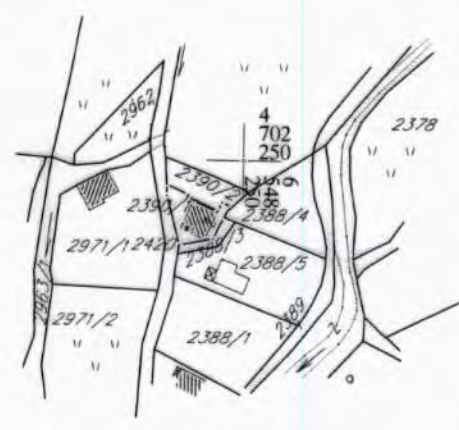
Размјера 1: 2500

4  
702  
500  
548  
000  
S

4  
702  
250  
548  
849

4  
702  
000  
548  
000

4  
702  
000  
548  
250



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:

Овјерава  
Службено лице  
*[Signature]*





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-11361/2019  
Datum: 02.07.2019.  
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 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1027 - 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
2390	1		15 53	07/09/2018	KUTA	Dvorište KUPOVINA		138	0.00
2390	1	1	15 53	07/09/2018	KUTA	Stambene zgrade KUPOVINA		87	0.00
Ukupno								225	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1505953131534	MUMINOVIĆ MIRO PLUŽINE Plužine	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2390	1	1	Stambene zgrade GRADENJE	0	P 87	/
2390	1	1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 71	Svojina MUMINOVIĆ MIRO PLUŽINE Plužine 1/1 1505953131534

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2390	1			1	Dvorište	20/06/2019 13:53	Hipoteka HIP.POVJERSTE BANK AD PODGORICA U IZN.OD 15.000,00E NA OSN.UZZ. 627/2019 OD 19.06.2019 GOD. NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICA.
2390	1			2	Dvorište	20/06/2019 13:54	Zabilješka postupka IZJAVE HIPOT.DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
2390	1			3	Dvorište	20/06/2019 13:55	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.



Datum i vrijeme: 02.07.2019. 13:06:14





Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2390	1	1	1	1	Stambeni prostor	07/09/2018 13:48	Nema dozvolu
2390	1	1	1	2	Stambeni prostor	20/06/2019 13:53	Hipoteka HIP.POVJERSTE BANK AD PODGORICA U IZN.OD 15.000,00€ NA OSN.UZZ 627/2019 OD 19.06.2019 GOD. NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICA.
2390	1	1	1	3	Stambeni prostor	20/06/2019 13:54	Zabilježba postupka IZJAVE HIPOT.DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
2390	1	1	1	4	Stambeni prostor	20/06/2019 13:55	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
2390	1	1		1	Stambene zgrade	07/09/2018 13:48	Nema dozvolu
2390	1	1		1	Stambene zgrade	20/06/2019 13:53	Hipoteka HIP.POVJERSTE BANK AD PODGORICA U IZN.OD 15.000,00€ NA OSN.UZZ 627/2019 OD 19.06.2019 GOD. NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICA.
2390	1	1		2	Stambene zgrade	20/06/2019 13:54	Zabilježba postupka IZJAVE HIPOT.DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
2390	1	1		2	Stambene zgrade	20/06/2019 13:53	Hipoteka HIP.POVJERSTE BANK AD PODGORICA U IZN.OD 15.000,00€ NA OSN.UZZ 627/2019 OD 19.06.2019 GOD. NOT.ANTUNOVIĆ LJUBICA.
2390	1	1		3	Stambene zgrade	20/06/2019 13:55	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.
2390	1	1		3	Stambene zgrade	20/06/2019 13:54	Zabilježba postupka IZJAVE HIPOT.DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
2390	1	1		4	Stambene zgrade	20/06/2019 13:55	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA.





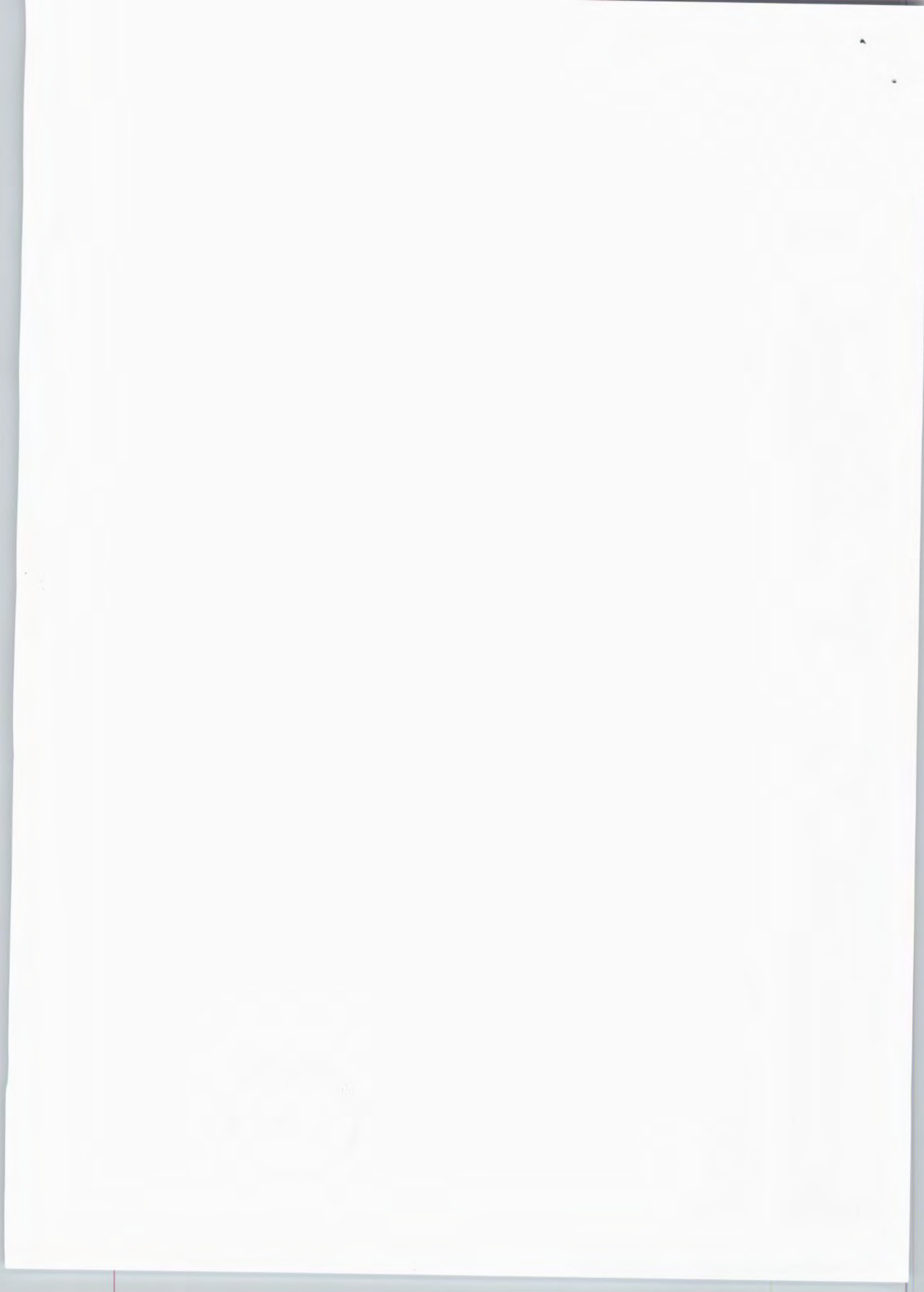


Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

  
Nacelnik  
RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 02.07.2019. 13:06:15



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2390/1		109-2-954-2029/1-2019	27.06.2019 10:34	JOVOVIĆ SANJA - NOTAR ANTUNOVIĆ	UPIS NA KP 2390/1 KO KUTI - MUMINOVIĆ MIRO
2390/1		109-2-954-1934/1-2019	19.06.2019 10:44	MUMINOVIĆ MIRO	UPIS HIPOTEKE NA KP 2390/1 KO KUTI - ERSTE BANK
2390/1	1 1	109-2-954-1934/1-2019	19.06.2019 10:44	MUMINOVIĆ MIRO	UPIS HIPOTEKE NA KP 2390/1 KO KUTI - ERSTE BANK
2390/1	1 1	109-2-954-2029/1-2019	27.06.2019 10:34	JOVOVIĆ SANJA - NOTAR ANTUNOVIĆ	UPIS NA KP 2390/1 KO KUTI - MUMINOVIĆ MIRO
2390/1	1	109-2-954-1934/1-2019	19.06.2019 10:44	MUMINOVIĆ MIRO	UPIS HIPOTEKE NA KP 2390/1 KO KUTI - ERSTE BANK
2390/1	1	109-2-954-2029/1-2019	27.06.2019 10:34	JOVOVIĆ SANJA - NOTAR ANTUNOVIĆ	UPIS NA KP 2390/1 KO KUTI - MUMINOVIĆ MIRO



Datum i vrijeme: 02.07.2019. 13:06:15



