



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

# **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

## **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**ZA IZGRADNJU  
POMOĆNOG OBJEKTA- OGRADE  
U OKVIRU UREĐENJA TERENA**

D U P: BIJELA- CENTAR

(»Sl. list CG«, op. prop. br 35/09)

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:

Radmila Glišić za Alempijević Kosanu

OBRADJIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,  
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I  
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA  
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 12.8.2015. godine

CRNA GORA  
OPSTINA HERCEG NOVI  
-Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -  
- Odeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata-  
Broj: **02-3-350-889/2014**  
Herceg Novi, 12.8.2015. godine

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta- ograde u okviru uređenja terena, u zoni IS4- individualno stanovanje, na lokaciji: urbanistička parcela UP42, koja se sastoji od katastarske parcele broj 813/3 K.O. Bijela , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bijela- Centar (»Sl. list CG«, op. prop. br.35/09).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Radmila Glišić za Alempijević Kosanu iz Bijele.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 11.8.2014. godine, pod br.: 02-3-350-889/2014.

### PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.11/15), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG"; op. prop. br.17/15) i Detaljni urbanistički plan Bijela- Centar ("Sl. list CG", op. prop. br. 35/09).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 813/3 k.o. Bijela od 31.3.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
  - Prepis lista nepokretnosti br. 863 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2624/2015 od 08.4.2015. godine, kojim se dokazuje da je Alempijević Kosana isključivi vlasnik katastarske parcele broj 813/3 k.o. Bijela, u površini od 387 m<sup>2</sup> kao i vlasnik objekta 1- » porodična stambena zgrada« koji je izgrađen na istoj, sa teretom.
  - Odobrenje za građenje broj 04-Up/1-24/84 od 16.jula 1984 g.
- **Planska dokumentacija:**
  - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bijela- Centar (»Sl. list CG«, op. prop.br.35/09).
  - Uvidom u grafičke priloge DUP-a: list br.6: "Analiza postojećeg stanja, spratnost I krovovi" i list br.7: "Analiza postojećeg stanja, bonitet objekata", na predmetnoj parceli postoji objekat u dobrom stanju, krov kos, spratnosti P+1+PK;

- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.9: "Planski koncept" predmetna parcela se nalazi u zoni IS4- individualno stanovanje, poglavlje 5.6.1. (tekst iz plana za datu zonu).

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

### 0. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. Ilc** za koju važi:
  - litološki opis: glina pjeskovita, oštrobridi do poluzaobljeni šljunak i pijesak, oštrobrido kršje i rijetki odlomci s promjenljivim sadržajem gline- drobina
  - nagib terena: prema geodetskoj situaciji terena
  - dubina do vode: 1,5-4,0 m
  - stabilnost terena: Uslovno stabilan (podliježe denudaciji i razvoju erozivnih procesa)
  - nosivost terena: 12 do 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: IX MCS
  - 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: Najučestaliji godišnji vjetrovi su jugo iz jugoistočnog pravca sa 14% učestalosti i jačinom 1,8-2,9 bofora, zatim sjeverozapadni, koji su zastupljeni sa po 11% učestalosti. Sjeveroistočni vjetar učestalosti 6% je najjači vjetar intenziteta 3-4 bofora, a max. jačina često dostigne i 7 bofora. Maestral koji duva iz pravca zapad- jugozapad se javlja u toplijem dijelu godine i njegova učestalost iznosi prosječno godišnje 6%.

### 0. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

- Urbanistička parcela **UP42**, prema prilogu br. 10: Parcelacija i regulacija i prilogu br. 10a: Parcelacija i regulacija, definisana je koordinatnim tačkama.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu kojim** će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

#### Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UP 42 odgovara k.p.br. 813/3 K.O. Bijela		
924.	y = 6554325.96	x = 4701193.80
925.	y = 6554321.30	x = 4701200.31
926.	y = 6554331.30	x = 4701207.39
930.	y = 6554342.92	x = 4701191.41
931.	y = 6554349.52	x = 4701180.19
932.	y = 6554339.52	x = 4701175.34
933.	y = 6554338.55	x = 4701176.80
934.	y = 6554337.40	x = 4701178.07
<b>Građevinska linija</b> Udaljenost od regulacione linije prema prilogu br. 10 Parcelacija i regulacija		

- **G.L. - Građevinska linija** prema prilogu br. 10 Parcelacija i regulacija.
- **R.L. - Regulaciona linija** prema prilogu br. 10 Parcelacija i regulacija
- G.L.-** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najisturenijeg dijela objekta).
- R.L.-** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene ( čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

## 0. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

### • Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
- Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1,50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.
- Ogradu raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvožđe)

### • Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Za granicu parcele koristiti žive ograde *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80- 100 cm ili odgovarajuću ogradu.

## 0. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

### • Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

### • Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ( „Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

## 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 uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, 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.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta**, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DUP-a, kopija plana.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:
  - a) **Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 42 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13);**

Sastavni dio ovih uslova su sledeći grafički prilozi:

- 1) Kopija plana R-1:1000 ;
- 2) Izvod iz plana DUP Bijela- Centar („Sl. list CG op. propisi“ broj 35/09), list br. 9 – Planski koncept, R-1:1 000;
- 3) Izvod iz plana DUP Bijela- Centar („Sl. list CG op. propisi“ broj 35/09), list br. 10 – Parcelacija i regulacija, R-1:100;
- 4) Izvod iz plana DUP Bijela- Centar („Sl. list CG op. propisi“ broj 35/09), list br. 11 – Saobraćaj, R-1:1 000;

**SAMOSTALNI SAVJETNIK**

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.građ.



**SEKRETAR**

*Mladen Kadić*  
arh. Mladen Kadić dipl. ing.

**DOSTAVITI:**

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.



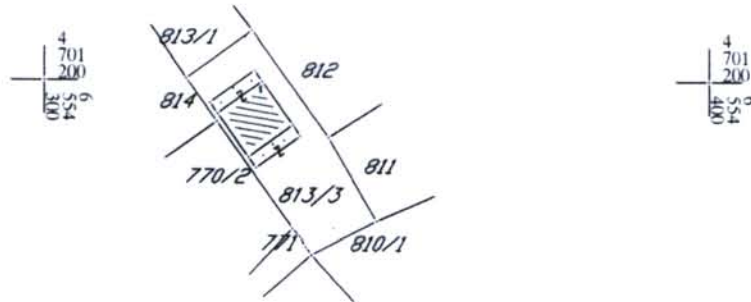
ЦРНА ГОРА  
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ  
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ  
Број: УРБАНИЗАМ /2015/  
Датум: 31.03.2015.



Катастарска општина: БИЈЕЛА  
Број листа непокретности:  
Број плана: 5  
Парцела: 813/3

# КОПИЈА ПЛАНА

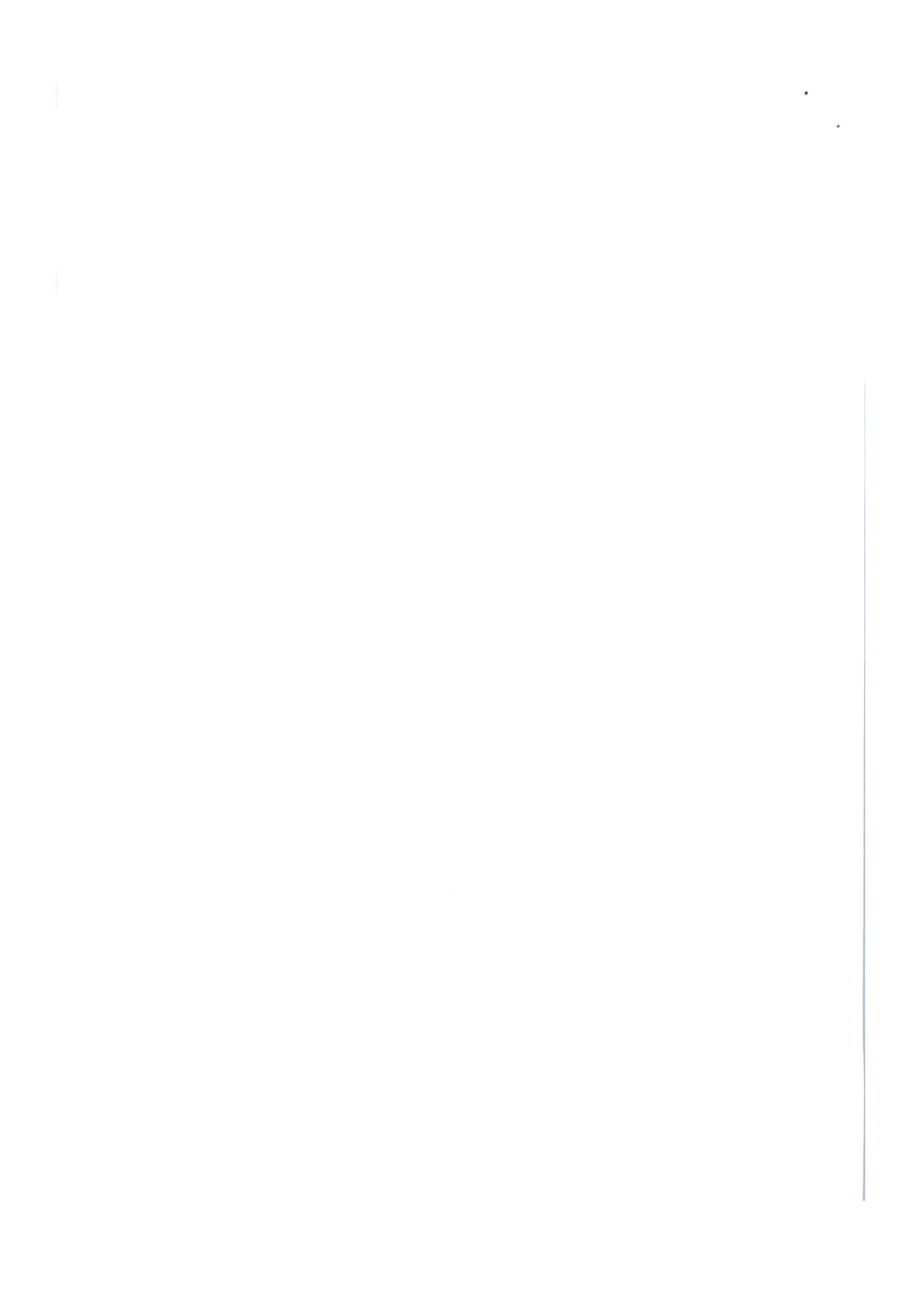
Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио: \_\_\_\_\_



Овјерава  
Службено лице: \_\_\_\_\_





Broj: 02-3-350-889/2014

Prilog: Izvod iz DUP-a Bijela Centar

(„Sl. List CG“ br. 35/09),

Prilog 9: Planski koncept,

R- 1: 1 000



□ kat. parcela br. 813/3 K.O. Bijela

Herceg-Novi,

IS2

individualno stanovanje



SAMOSTALNI SAVJETNIK,

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.



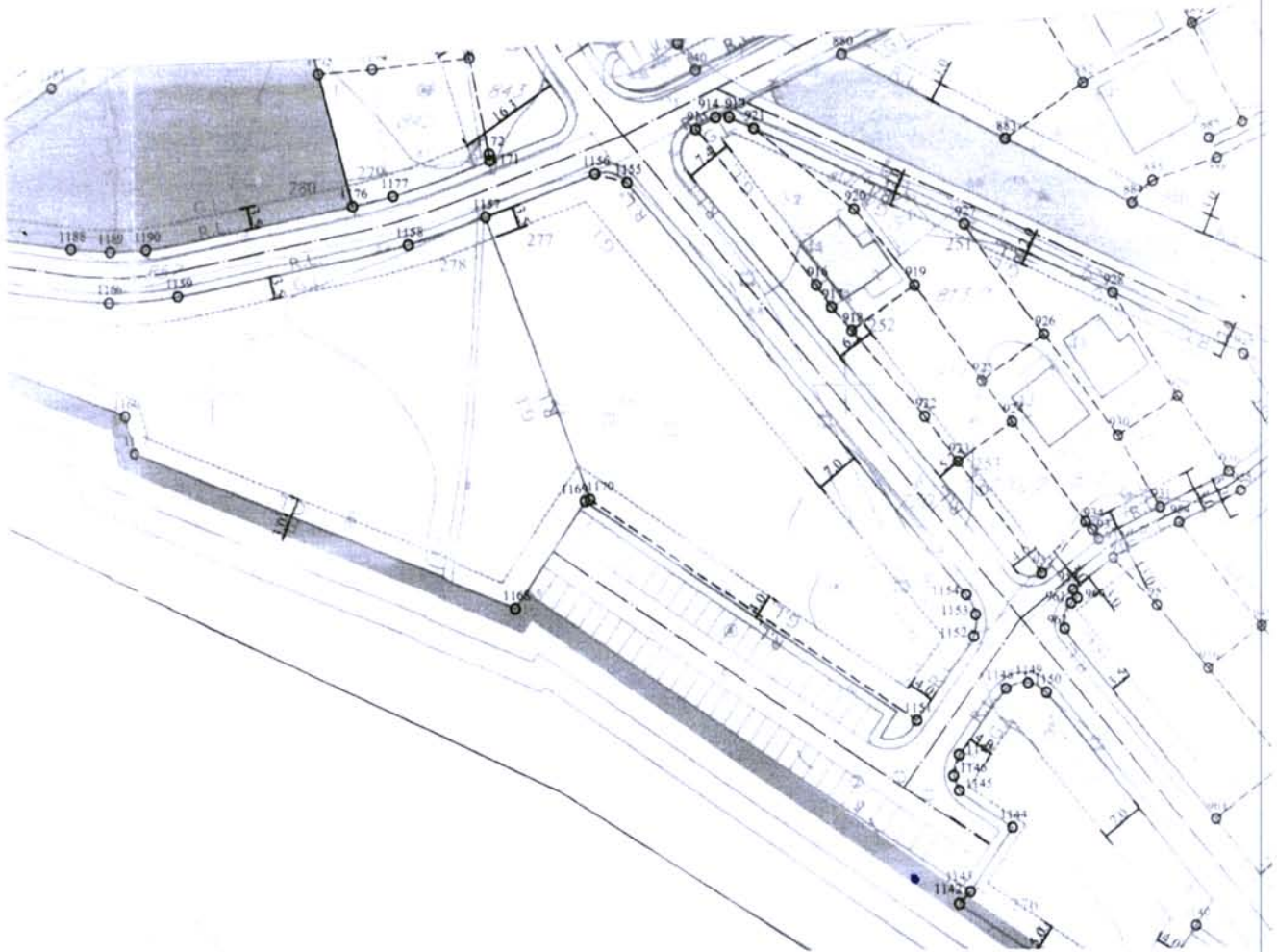
Broj: 02-3-350-889/2014

Prilog: Izvod iz DUP-a Bijela Centar

(„Sl. List CG“ br. 35/09),

Prilog 10: Parcelacija i regulacija,

R- 1: 1 000



kat. parcela br. 813/3 K.O. Bijela

Herceg-Novi,



SAMOSTALNI SAVJETNIK.

Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

\_\_\_\_\_

•

•

•

•

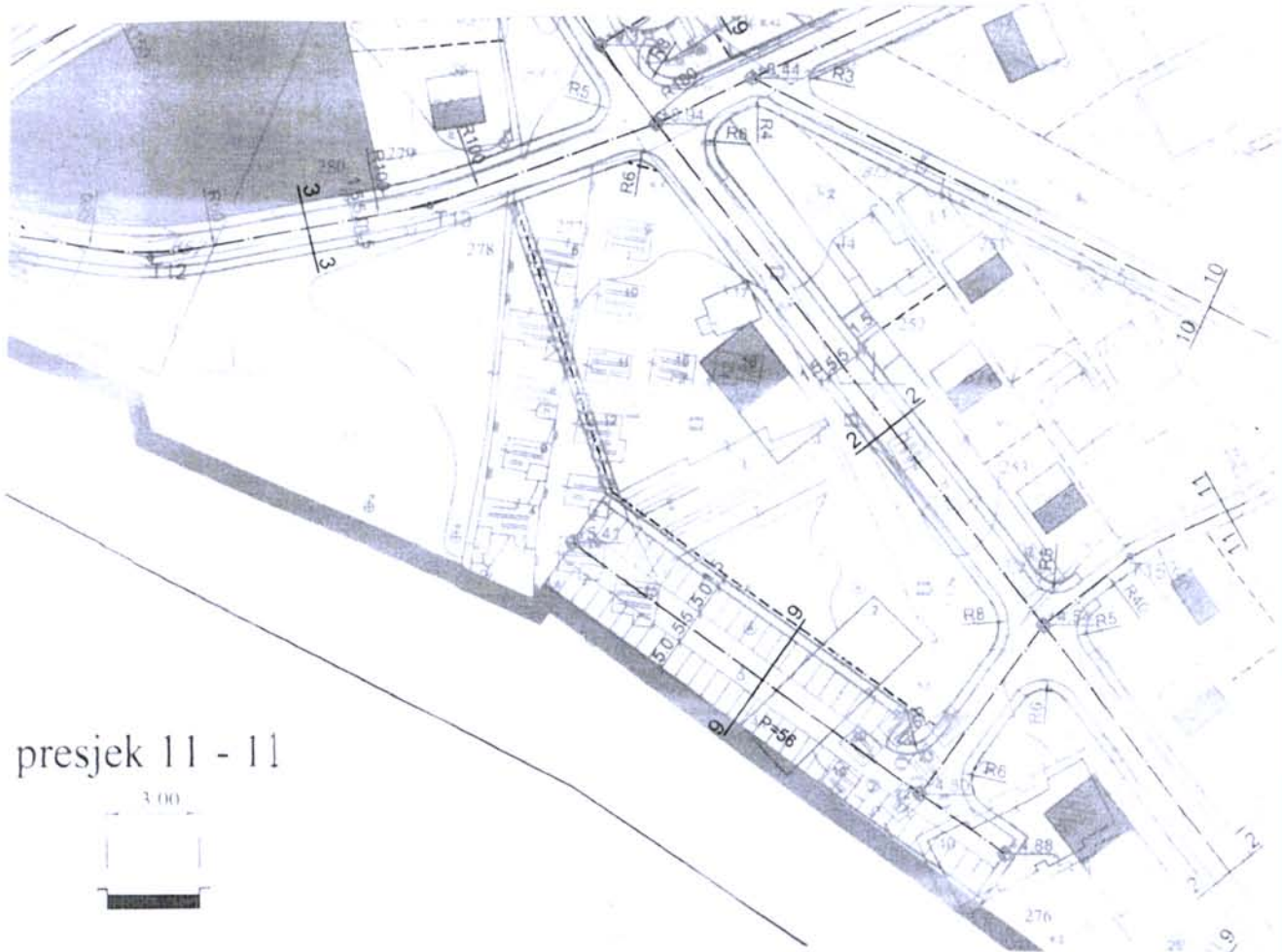
Broj: 02-3-350-889/2014

Prilog: Izvod iz DUP-a Bijela Centar

(„Sl. List CG“ br. 35/09),

Prilog 11: Saobraćaj,

R- 1: 1 000



presjek 11 - 11



kat. parcela br. 813/3 K.O. Bijela

Herceg-Novi,



SAMOSTALNI SAVJETNIK,

*Biljana Bulatović*  
Biljana Bulatović dipl.inž.grad.

---

10

---