



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:

Ranković Gordana
Beograd
Kraljevačka br.72

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 31.05.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena – ograde,
u zoni N-površine naselja, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 955 K.O. Trebesin u Herceg Novom,
planska jedinica "02-0"- "Topaljski amfiteatar-ostalo", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Ranković Gordana iz Beograda, Kraljevačka br.72.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 13.02.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP 1-121/2019.

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 955 k.o. Trebesin od 12.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500,
 - Prepis lista nepokretnosti br.220 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2965/2019 od 25.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Ranković Ratko iz Beograda i Matić Milovan iz Lajkovca, isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 955 k.o. Trebesin, u površini od 379 m², bez tereta i ograničenja.

• **Planska dokumentacija:**

- Predmetna parcela se nalazi 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 "02-0"-Topaljski amfiteatar-ostalo.
- 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.
- 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."

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u prilog PUP-a list br.05f: "Pogodnost terena za urbanizaciju", predmetna parcela pripada **KATEGORIJI II** za koju važi:
 - tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja
 - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane i glinovite naslage
 - nagib terena: 10°-20° za vezane, 0°-10° 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: 12-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: Zona: C1
Qmax 0,16 (g)
Ks 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:

- Kako predmetna katastarska parcela (na kojoj se nalazi postojeći objekat) ispunjava planom propisane uslove za formiranje urbanističke parcele:
 - ne nalazi se 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,
 - ne nalazi se u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,

- ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, moguć je i pješački pristup sa javnog puta),
- ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata (nije neophodno za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti).
- površina urbanističke parcele za stambene objekte (porodične stambene kuće i stambeno-poslovne zgrade): min.300m².

može se utvrditi da je lokacija urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 955 k.o. Trebesin, čija je površina od 379 m², prema LN 220 K.O. Trebesin.

- 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 će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
 - 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.
 - **Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0)** je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.
 - **Građevinska linija na zemlji (GL 1)** je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.
 - **Regulaciona linija** je linija koja dijeli predmetnu katastarsku parcelu od javne površine (prema PUP OHN nekategorisani put), tj. katastarske parcele broj 959 k.o. Trebesin (prema LN 136 k.o. Trebesin-Javni putevi).
 - U konkretnom slučaju **GL 0, GL 1 i RL** se poklapaju.
 - Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena tip 3-ograde, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 955 k.o. Trebesin, a u skladu sa propisani 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 namjenjenih 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. USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIP 3 – OGRADE

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta određuje se prema parametrima definisanim tekstualnim dijelom Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine (“Sl. list CG”, op. prop. br. 52/18) u poglavlju 9.4.1.2. Pravila građenja na urbanističkoj parceli, kao i u poglavlju 9.6. Smjernice za direktno sprovođenje plana:

- U građevinskim područjima naselja gdje nema obaveze izrade detaljnih razrada, na jednoj urbanističkoj parceli, može se graditi jedan ili više pomoćnih objekata uz osnovni objekat na parceli.
- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstani su u tri tipa, od kojih **ograde** pripadaju pomoćnim objektima uređenja terena **tip 3**.

- 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 bodljikave 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.
- Ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju saobraćaj. Ograde, drveće i zasadi pored puteva se moraju ukloniti ukoliko se, prilikom rekonstrukcije ili rehabilitacije puta, dođe do zaključka da negativno utiču na preglednost puta i bezbjednost saobraćaja.
- Odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija).

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.

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.
- Ograde mogu biti u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice.

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:

- 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.
- 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.220 k.o. Trebesin.
 - 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

arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanoj,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj policiji,
- Arhivi.

**ŠEF ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA

arh. Marina Sekulić, spec.sci.



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-121/2019 od 31.05.2019.god.

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



urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 955 k.o. Trebesin

IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIP3-OGRADE
NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA KOJA SE SASTOJI OD
KATASTARSKE PARCELE BR.955 K.O. TREBESIN, PREMA SVIM
URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-121/2019.

SAMOSTALNI SAVJETNIK
arh. Sanja Todrović, dipl.ing.

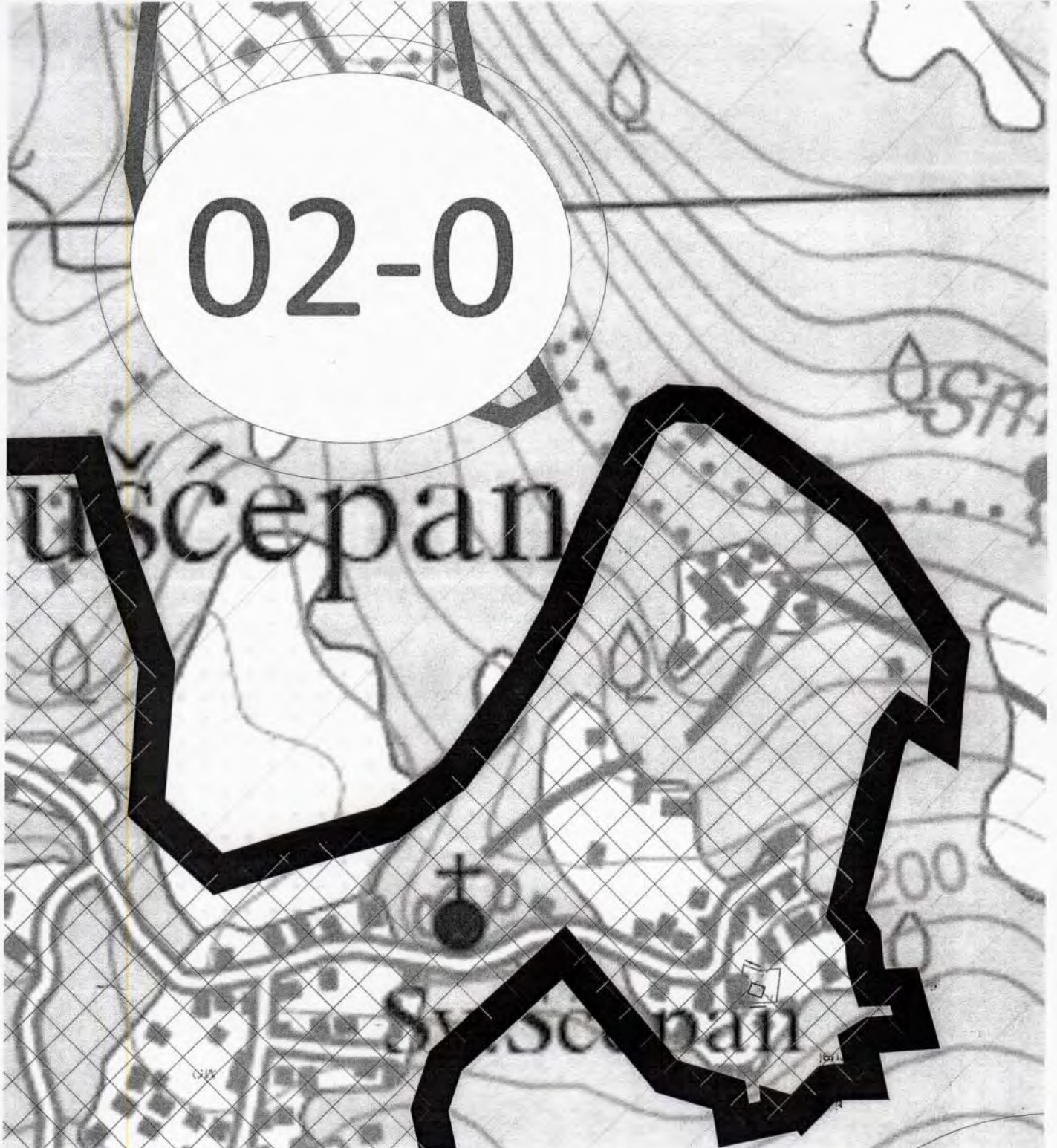


Izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18)

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

Planska jedinica „02-0“-„Topaljski amfiteatar-ostalo“

0705



SAMOSTALNI SAVJETNIK
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.





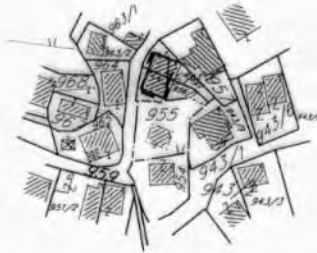
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
702
750
6
542
500

4
702
750
6
542
750



4
702
500
6
542
500

4
702
500
6
542
750

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Олужбенице:

3A

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-2965/2019

Datum: 25.02.2019

KO: TREBESIN

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, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 220 - 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
955			4 24		SUŠČEPAN	Dvorište		343	0.00
955		1	4 24		SUŠČEPAN	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		36	0.00
								379	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1207945771418	MATIĆ RADOJE MILOVAN LAJKOVAC, S.PENEZIĆ 15 - Lajkovac (varoš)	Susvojina	1/2
0606947710325	RANKOVIĆ DRAGAN RATKO BEOGRAD, KRALJEVAČKA 72/41 - Beograd	Susvojina	1/2

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
955		1	Porodična stambena zgrada	980	0	Susvojina 1/2 MATIĆ RADOJE MILOVAN 1207945771418 LAJKOVAC, S.PENEZIĆ 15 - Lajkovac (varoš) Susvojina 1/2 RANKOVIĆ DRAGAN RATKO 0606947710325 BEOGRAD, KRALJEVAČKA 72/41 - Beograd
955		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 0	1	P 24	Susvojina 1/2 MATIĆ RADOJE MILOVAN 1207945771418 LAJKOVAC, S.PENEZIĆ 15 - Lajkovac (varoš) Susvojina 1/2 RANKOVIĆ DRAGAN RATKO 0606947710325 BEOGRAD, KRALJEVAČKA 72/41 - Beograd
955		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 0	2	1P 25	Susvojina 1/2 MATIĆ RADOJE MILOVAN 1207945771418 LAJKOVAC, S.PENEZIĆ 15 - Lajkovac (varoš) Susvojina 1/2 RANKOVIĆ DRAGAN RATKO 0606947710325 BEOGRAD, KRALJEVAČKA 72/41 - Beograd
955		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 0	3	PN 24	Susvojina 1/2 MATIĆ RADOJE MILOVAN 1207945771418 LAJKOVAC, S.PENEZIĆ 15 - Lajkovac (varoš)

Datum i vrijeme štampe 25.02.2019. 08:24:37

2184299



1 / 2

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
						Susvojina 1/2 RANKOVIĆ DRAGAN RATKO 060694771032 BEOGRAD, KRALJEVAČKA 72/41 - Beograd

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05, 02/06, "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 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17)



Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme štampe 25.02.2019. 08:24:37

2184300



2/2