



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA TIPA 1 – GARAŽE I
POMOĆNIH OBJEKATA UREĐENJA TERENA – OGRADE,
POTPORNOG ZIDA I PERGOLE

PRAVNI OSNOV: »Odluka o postavljanju odnosno građenju i
uklanjanju pomoćnih objekata«
(»Sl. list CG«, op. pr. br 17/15, 27/16)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: Lazović Nenad Beograd

OBRAĐIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU
OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 15.05.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretariat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-214/2019
Herceg Novi, 15.05.2019. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta tipa 1 – garaže i pomoćnih objekata uređenja terena – ograde, potpornog zida i pergole, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od kat. parcele br. 1120 K.O. Topla, Herceg Novi

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lazović Nenad (Gospodara Vučića 216, 11000 Beograd);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 04.03.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-214/2019;

PRAVNI OSNOV:

- "Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata" ("Sl.list CG op.pr." br. 17/15, 27/16), član 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19);

POSTOJEĆE STANJE:

- **Dokumentacija – priložena i pribavljena po službenoj dužnosti:**
- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu br. 1120 k.o. Topla, broj: 446/2019 od 23.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 916 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6621/2019 od 19.04.2019. godine, a kojim se dokazuje da je Lazović Nenad upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1120 K.O. Topla, u površini od 603 m², u naravi Dvorište površine 454 m² i Porodična stambena zgrada površine 149 m², bez tereta i ograničenja;
- Rješenje o odobrenju za izgradnju broj: 04-31/98 od 24.10.1966. godine izdato od strane Skupštine Opštine Herceg Novi, nadležnog Sekretarijata, kojim se Lazović Božu iz Herceg Novog dozvoljava izgradnja porodične stambene zgrade na zemljištu kat. označeno kao čest. zem. 465/14 K.O. Topla u Herceg novom;
- Rješenje broj: 04-Up/1-656/72-2 od 28.01.1975. godine izdato od strane Skupštine Opštine Herceg Novi, Sekretarijata za privredu i finansije, kojim se odobrava upotreba porodične stambene zgrade na Toploj, izgrađenoj na čest. zem. 465/14 K.O. Topla na Toploj u Herceg Novom;
- Nalaz upoređenja starog i novog premjera za K.O. Topla, izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi, broj: 953-109-266/2008-4 od 27.06.2008. godine kojim je utvrđeno da čest.zem. 465/14 odgovara kat. parceli br. 1120 i dijelovima kat. parc. br. 1102, 1119 i 2576, sve K.O. Topla, odnosno novonastaloj katastarskoj parceli broj 1120 K.O. Topla, Herceg Novi;

1. USLOVI ZA OBJEKAT:

Članom 2. gore navedene odluke definisano je sledeće:

Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u tri tipa:

-tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su podzemne i **nadzemne garaže**, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slično ;

-tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke biojame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slično ;

-tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su **ograde, potporni zidovi**, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, **pergole** i slično ;

Članom 3. stav 1. gore navedene odluke definisano je sledeće:

Na jednoj urbanističkoj parceli odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje, osim garaže, i jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3 ;

Članom 4. gore pomenute odluke definisano je sledeće:

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;

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju Sekretarijata, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine – GUR Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br. 52/18, 4/19). Uvidom u grafički prilog 7 – Planirana namjena površina utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni SS – površine za stanovanje srednje gustine.

Za zonu SS važe sledeći urbanistički parametri:

Površina parcele: od min.250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m²;

Maksimalni indeks zauzetosti Iz = 0,4;

Maksimalni indeks izgrađenosti li = 1,2;

Pravila parcelacije – uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnih razrada:

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska parcela postaje urbanistička parcela ukoliko:

- se ne nalazi 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,
- se ne nalazi u zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbjeđen kolski pristup sa javnog puta,
- ima obezbjeđen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta,
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.
- Površina katastarske parcele br. 1120 KO. Topla iznosi 603 m², prema priloženom listu nepokretnosti broj 916.
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1120 K.O. Topla.

U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat i jedan ili više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

- Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa:

tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera;

tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.;

tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su: otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrivljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera.

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Bliži uslovi za postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 dati su u okviru sledećeg poglavlja "Opšti uslovi za uređenje parcele", a u zavisnosti od specifičnosti namjena i u posebnim poglavljima za odgovarajuće namjene.

Najveća površina osnove jednog pomoćnog objekta BRG: 20m²

Maksimalna spratnost objekta- prizemlje

Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od granica susjednih parcela-1,5m.

Potporni i ogradni zidovi

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- 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.

Ostali objekti uređenja terena:

- Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

- Prirodni uslovi:

Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predetna parcela nalazi u kategoriji II- Tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne I glinovite stijene i poluvezane glinovite stijene
Nagib terena	10°-20° za vezane stijene,

	0°-10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5m-4,0m i više od 4m				
Stabilnost terena	Stabilan i uslovno stabilan				
Nosivost terena	12- 20 N/ cm ² i 20N/ cm ²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	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 količina	1990mm			
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

2. ZAVRŠNE ODREDBE:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju pomoćnog 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, 11/19), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj 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:
 - 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 urb.teh.uslova su kopija plana i prepis lista nepokretnosti za predmetnu lokaciju, Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane Uprave za saobraćaj, broj: 03-4473/2 od 24.04.2019. godine;

- Napomena:

Članom 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), definisano je da se propisi jedinica lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II

Arh.Gojko Mitrović spec.sci.



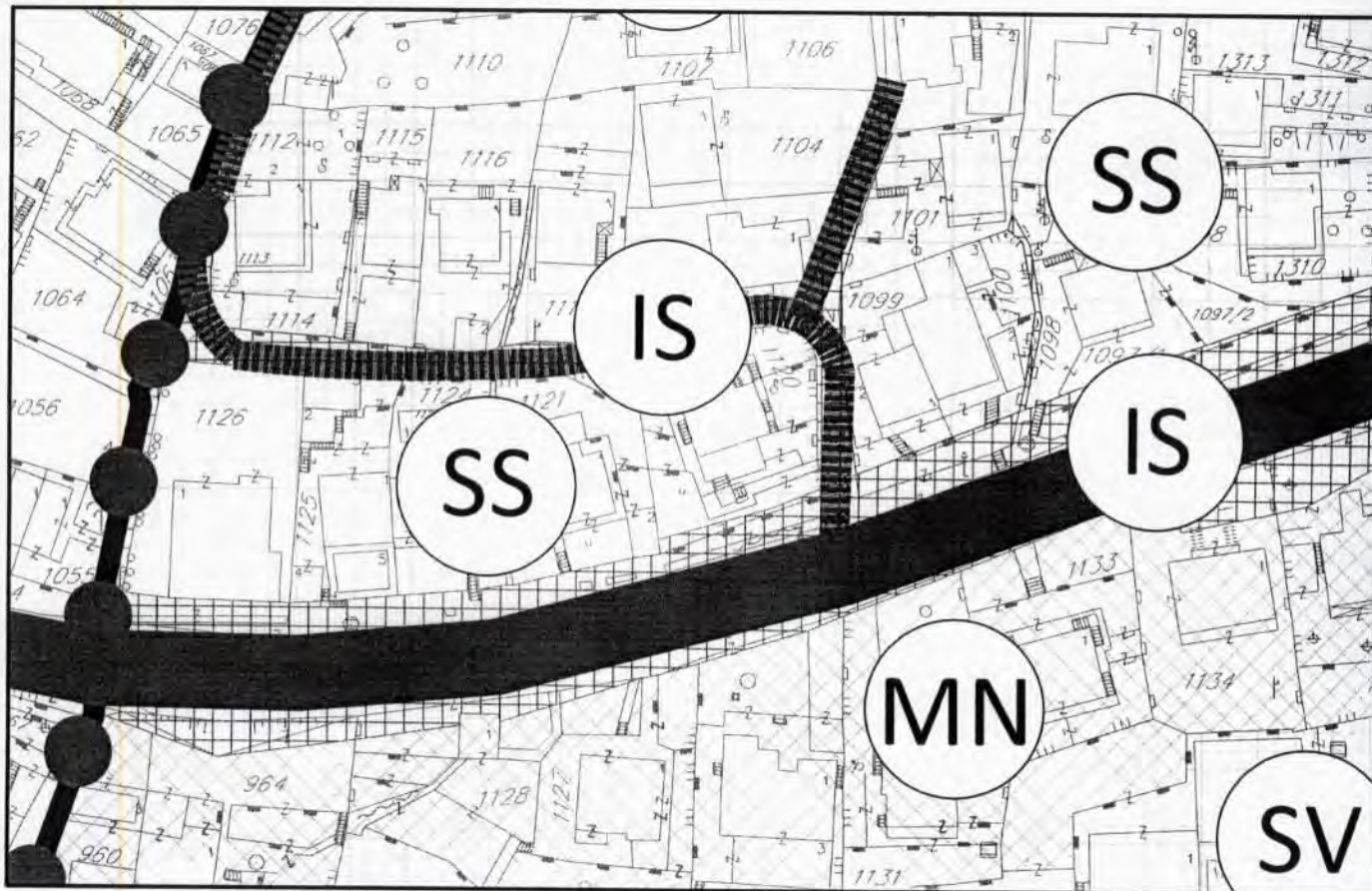
SEKRETARKA

Arh. Marina Sekulić spec.sci.



DOSTAVITI:

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



O kat.parc.br. 1120 K.O. Topla

U Herceg Novom, 09.05.2019.god.



RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir spec.sci.građ.

-----	ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA
=====	STUDIJI ZAŠTITE
=====	GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
=====	GLAVNA GRADSKA ULICA
=====	SABIRNA ULICA
=====	PRISTUPNA ULICA
-----	KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
-----	PJEŠAČKA ULICA
-----	ŠETALIŠTE
-----	ŠUMSKE STAZE
EMC	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
SS	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
SVG	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
T1	HOTELI
T2	TURISTIČKA NASELJA
ES	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
IP	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
P	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
Херцег Нови

Примљено:				
Српм. Једин.	Класификациони знак	Редни број	Трговина	Једност
	02-3-350	401	214	19-1/3
Број: 03-4473/2				

Podgorica, 24.04.2019. godine

Pavlo

ОПШТИНА HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE
DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju br.02-3-350-UP1-214/2019 od 16.04.2019.godine, za potrebe Lazović Nenada iz Herceg Novog, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izgradnju pomoćnog objekta – garaže i pomoćnog objekta uređenja terena - ograde, na lokaciji katastarske parcele br.1120 KO Topla u Herceg Novom, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG“, br.42/04 i „Sl. List CG“, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11) konstatuje sljedeće:

Pomoćni objekat koji se planira graditi postavlja se odnosno gradi granicom urbanističke parcele na urbanističkoj parceli u skladu sa planskim dokumentom. U područjima gdje nema plana detaljne razrade pomoćni objekat – oграда se postavlja unutrašnjom granicom katastarske parcele.

Prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji za predmetno područje postoji plan detaljne razrade DUP Topla (Sl.list RCG op" br.27/03).

Potez magistralnog puta je sa dobrom preglednošću i predmetni pomoćni objekat neće uticati na preglednost, neće se narušiti postojeća bezbjednost po pitanju učesnika u saobraćaju kao i stabilnost magistralnog puta pa shodno tome materijal i visina ograde treba da bude u skladu sa uslovima propisanim od strane nadležnog opštinskog organa.

Projektnu dokumentaciju za izgradnja pomoćnog objekta – ograde, na lokaciji katastarske parcele br.1120 KO Tola u Herceg Novi treba raditi u skladu sa gore propisanim uslovima, uslovima nadležnog opštinskog organa, važećim propisima i standardima i ako je osnovni objekat urađen sa građevinskom dozvolom i saobraćajnom saglasnošću nije potrena saobraćajna saglasnost za nove objekte.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

R. Poleksic
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahic

- Dostavljeno
- naslovu x2
 - u spise predmeta
 - arhivi



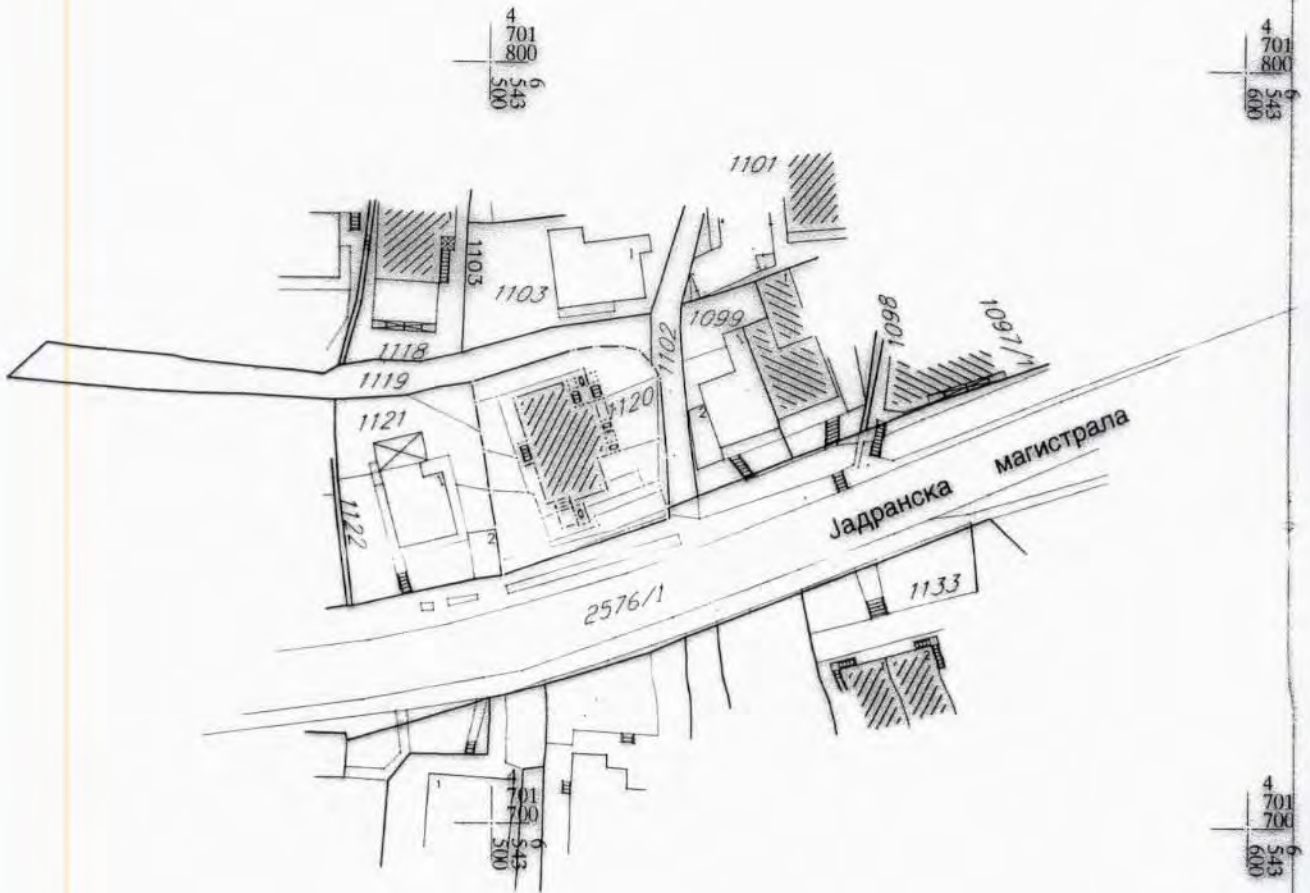
DIREKTOR,
Savo Parača

S. Parača



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Свјерска
Службено лице:
[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-6621/2019

Datum: 19.04.2019.

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 - 214/2019, , za potrebe UP
USLOVE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 916 - 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
1120			9 62		TOPLA	Dvorište NASLJEDE		454	0.00
1120		1	9 62		TOPLA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		149	0.00
Ukupno								603	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1408951710000	LAZOVIĆ BOŽO NENAD GOSPODARA VUČIĆA 216 BEOGRAD	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
1120		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P1 149	/
1120		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	1	1P 26	Svojina LAZOVIĆ BOŽO NENAD 1408951710000 GOSPODARA VUČIĆA 216
1120		1	Stambeni prostor GRADENJE 20	2	P 89	Svojina LAZOVIĆ BOŽO NENAD 1408951710000 GOSPODARA VUČIĆA 216
1120		1	Stambeni prostor GRADENJE 6	3	P1 83	Svojina LAZOVIĆ BOŽO NENAD 1408951710000 GOSPODARA VUČIĆA 216

Ne postoje tereti i ograničenja.



Datum i vrijeme: 19.04.2019. 12:25:42



2219477



1 / 2



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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)

Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 19.04.2019. 12:25:43



2219478



2 / 2