



Crna Gora  
Opština Herceg Novi

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

## **ZA IZGRADNJU** POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIPA 3- POTPORNI ZIDOVI

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

**PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA:** Popović Marko  
Podgorica, VII Omladinske brigade br.15

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

Herceg Novi, 03.06.2019. godine



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena tipa 3-potporni zidovi, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 248 K.O. Baošići, na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Popović Marko iz Podgorice, VII Omladinske brigade br.15.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 15.03.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-263/2019.

### 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) i član 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 248 k.o. Baošići od 17.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
  - Prepis lista nepokretnosti br.200 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-6908/2019 od 23.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Sušić Mirjana iz Železnika isključivi vlasnik katastarske parcele broj 248 k.o. Baošići, u površini od 319 m<sup>2</sup>, kao i objekta br.1 (porodična stambena zgrada) na istoj parceli u Baošiću, bez tereta i ograničenja.
- **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 "05-3"- "Baošići".
  - Uvidom u grafički prilog, list broj 07d: "Smjernice za sprovođenje plana", utvrđeno je da predmetna katastarska parcela pripada tipu građevinskog područja-Građevinsko područje-urbano.
  - 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:

**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);**

**III. Daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulative u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnijih razrada).**

- Predmetna lokacija se ne nalazi u zahvatu niti jednog od prethodno navedenih lokalnih planskih dokumenata donijetih u skladu sa rješenjem PUP-a OHN.
- 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 III** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane glinovite naslage
  - nagib terena: 20°-30° za vezane, 10°-20° za poluvezane i nevezane stijene
  - dubina do vode: 0 - 4,0 m i više od 4,0 m
  - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
  - nosivost terena: 7 N/cm<sup>2</sup> i 7-20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: Zona: C2
    - Q<sub>max</sub> 0,20 (g)
    - K<sub>s</sub> 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 248 k.o. Baošići i iznosi prema LN 200 k.o. Baošići 319 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 skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena tip 3- potporni zidovi, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 248 K.O. Baošići u Baošiću, a u skladu sa propisanim uslovima.

### 3. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKTE UREĐENJA TERENA TIPA 3- POTPORNİ ZİDOVI

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta, položaj na parceli, definisani su shodno članom 2., 3., 4., 5. 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.
- 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 prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. (član 5. Odluke)
- Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Maksimalna visina potpornog zida može biti 3 metra.
- Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obožen kamenom. (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:**
  - Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obožen kamenom.
- **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, Izvod 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 katastarske parcele broj 248 k.o. Baošići R. 1:1000 i Prepis lista nepokretnosti br.200 k.o. Baošići.
  - 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 SAVJETNIKI I**

*Sanja Todorović*  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.



**SEKRETARKA**

*Marina Sekulic*  
arh. Marina Sekulic, spec.sci.

**DOSTAVITI:**

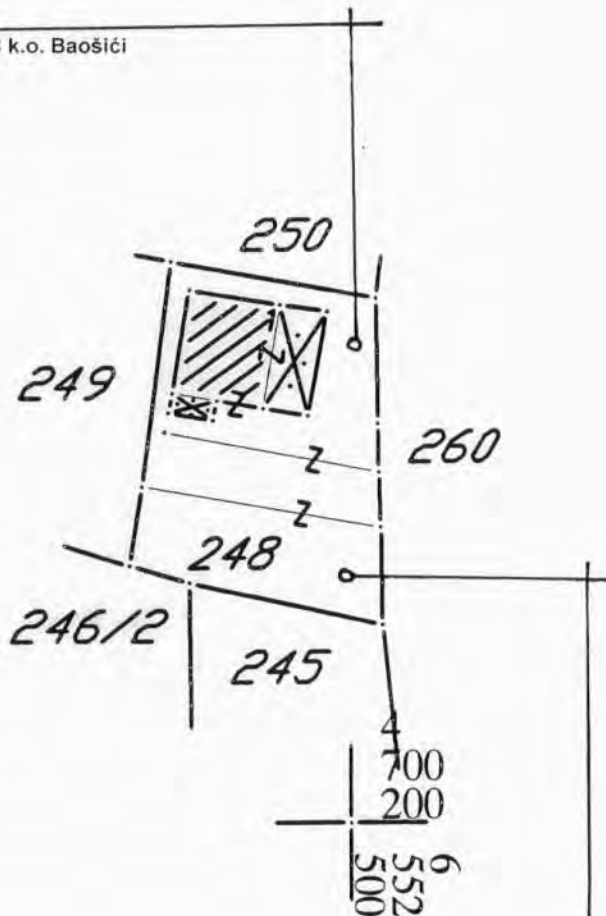
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj policiji,
- Arhivi.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE:

Broj: 02-3-350-UP I-263/2019 od 03.06.2019.god.

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

lokacija koja se sastoji od  
katastarske parcele br. 248 k.o. Baošići

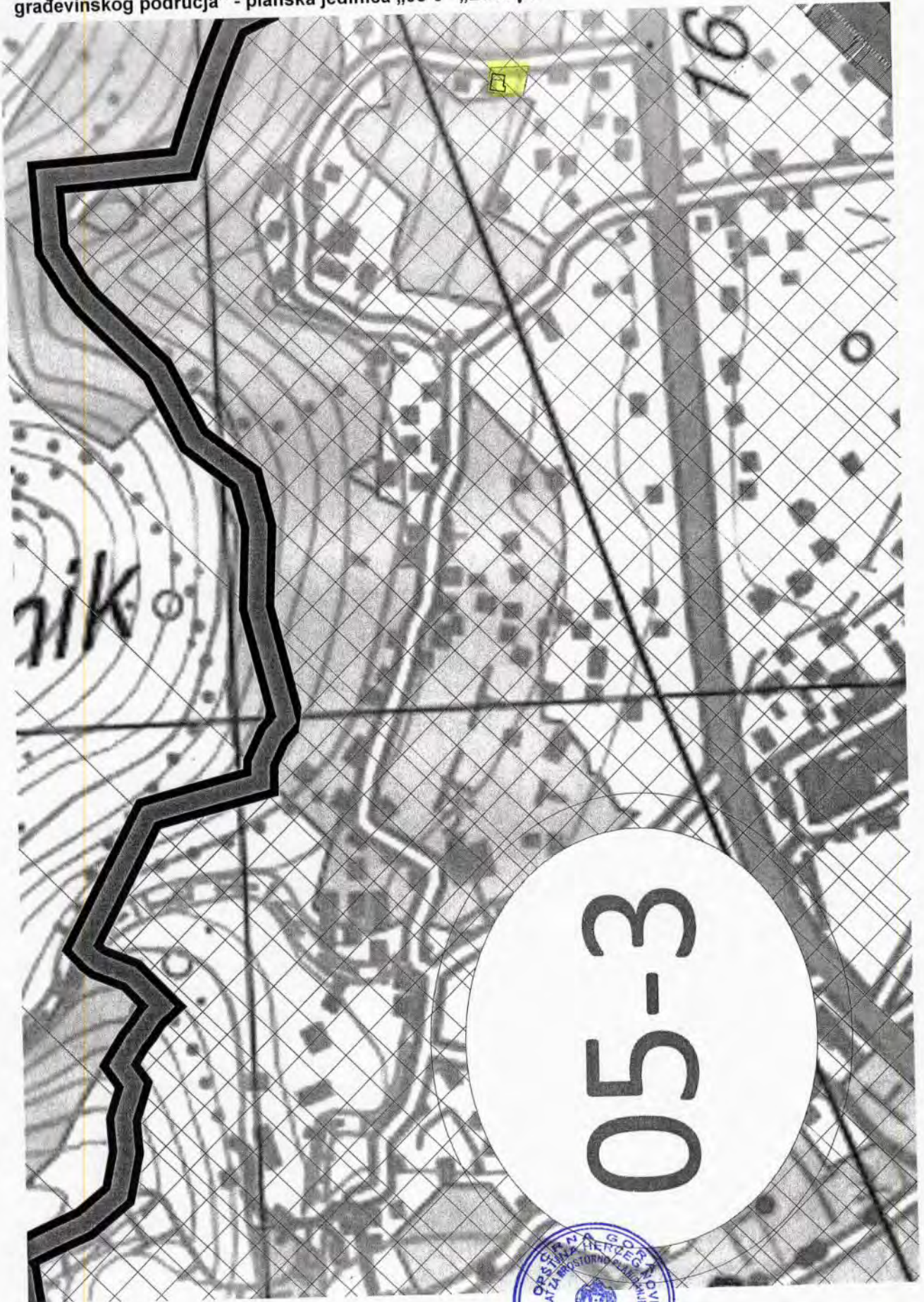


IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIP 3-POTPORNI ZIDOVI  
NA LOKACIJI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 248 K.O. BAOSIĆI  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM  
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-263/2019 od 03.06.2019.god.



Samostalni savjetnik I  
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br.52/18):  
-prilog list broj 07c: "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima  
građevinskog područja" - planska jedinica „05-3“-„Baoskići“



Samostalni savjetnik I  
ark. Sanja Todorović, dipl.ing.  
*Sanja Todorović S.*

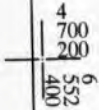
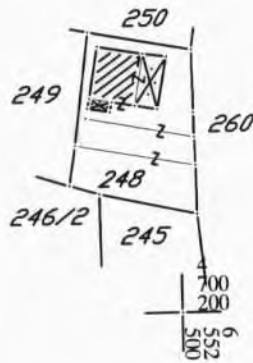
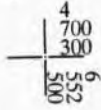
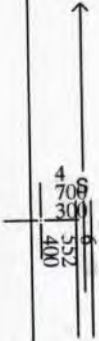
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI  
Broj: 343/2019  
Datum: 17.04.2019.



Katastarska opština: BAOŠIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 2,3  
Parcela: 248

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 109-956-6908/2019  
Datum: 23.04.2019.  
KO: BAOŠIĆI

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 UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 200 - 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
248			3 20 0	20/07/2016	BAOŠIĆI	Dvorište KUPOVINA		261	0.00
248	1		3 20 0	20/07/2016	BAOŠIĆI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		58	0.00
Ukupno								319	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0703973715330	SUŠIĆ LAZAR MIRJANA STJEPANA SUPANCA 044 ŽELEZNIK	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
248		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	975	P 58	Svojina SUŠIĆ LAZAR MIRJANA STJEPANA SUPANCA 044 ŽELEZNIK 1/1 0703973715330
248		1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA 1	1	1P 9	Svojina SUŠIĆ LAZAR MIRJANA STJEPANA SUPANCA 044 ŽELEZNIK 1/1 0703973715330
248		1	Stambeni prostor KUPOVINA 20	2	P 40	Svojina SUŠIĆ LAZAR MIRJANA STJEPANA SUPANCA 044 ŽELEZNIK 1/1 0703973715330

Ne postoje tereti i ograničenja.

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: 23.04.2019. 10:33:47

1 / 2

2219982



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

