



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:** JUOŠ "Orjenski bataljon" Bijela
Bijela

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

Herceg Novi, 27.03.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena tipa 3-ograde,
na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 731/1 K.O. Baošići u
Baošiću, na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju
pomoćnih objekata ("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

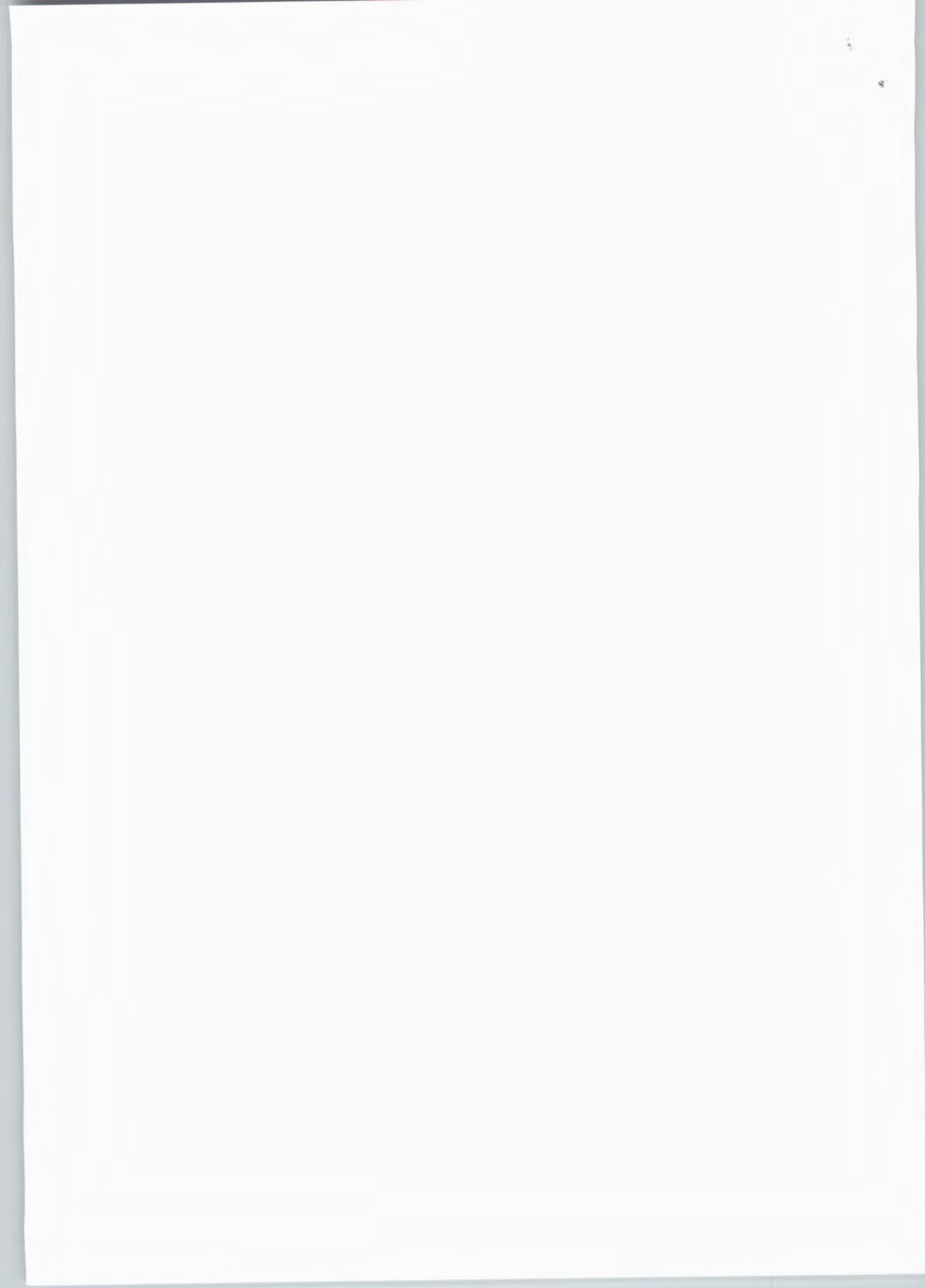
- JUOŠ "Orjenski bataljon" Bijela.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 02.07.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-338/2018.

PRAVNI OSNOV:

- Član 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18), član 14. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. broj 30/18 i 10/19) i član 1. 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 731/1 k.o. Baošići od 21.03.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
 - Prepis lista nepokretnosti br.678 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-4622/2019 od 22.03.2019. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora vlasnik, JUOŠ "Orjenski bataljon" Bijela upravlja, a Vlada Crne Gore raspolaže katastarskom parcelom broj 731/1 k.o. Baošići u Baošiću, u površini od 1550 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), koji je stupio na snagu 31.12.2018.god., prema grafičkom prilogu 07a-Planirana namjena površina u zoni namjena-Površine naselja, a prema grafičkom prilogu 07c-Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja u planskoj jedinici 05-3 Baošići, za koju je predviđena dalja detaljna razrada po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa pomenutim PUP-om. Navedena planska jedinica nije detaljno razrađena.
 - Članom 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG"; op. prop. br. 17/15 i 27/16) je precizirano: "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. 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 731/1 k.o. Baošići (1550 m²).
- 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-ograde, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 731/1 K.O. Baošići u Baošiću, a u skladu sa propisanim uslovima.

2. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIP 3-OGRAĐA

- 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 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)
 - 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 60 cm, 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)

3. 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, 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:**
 - 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.

4. 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 i 63/18), 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:
 - 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, Kopija katastarskog plana R. 1:1000 i Prepis lista nepokretnosti br.678 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 SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

DOSTAVITI:

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

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**
Božo Bećir, spec. sci. građ.

SEKRETARKA
arh. Marina Sekulić, spec. sc.



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-338/2018 od 27.03.2019.godine

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

Lokacija koja se sastoji od katastarske parcele broj 731/1 k.o. Baošići u Baošiću



MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA TIPA 3-OGRADE
NA LOKACIJI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE
BROJ 731/1 K.O. BAOŠIĆI U BAOŠIĆU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM
PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-338/2018

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

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

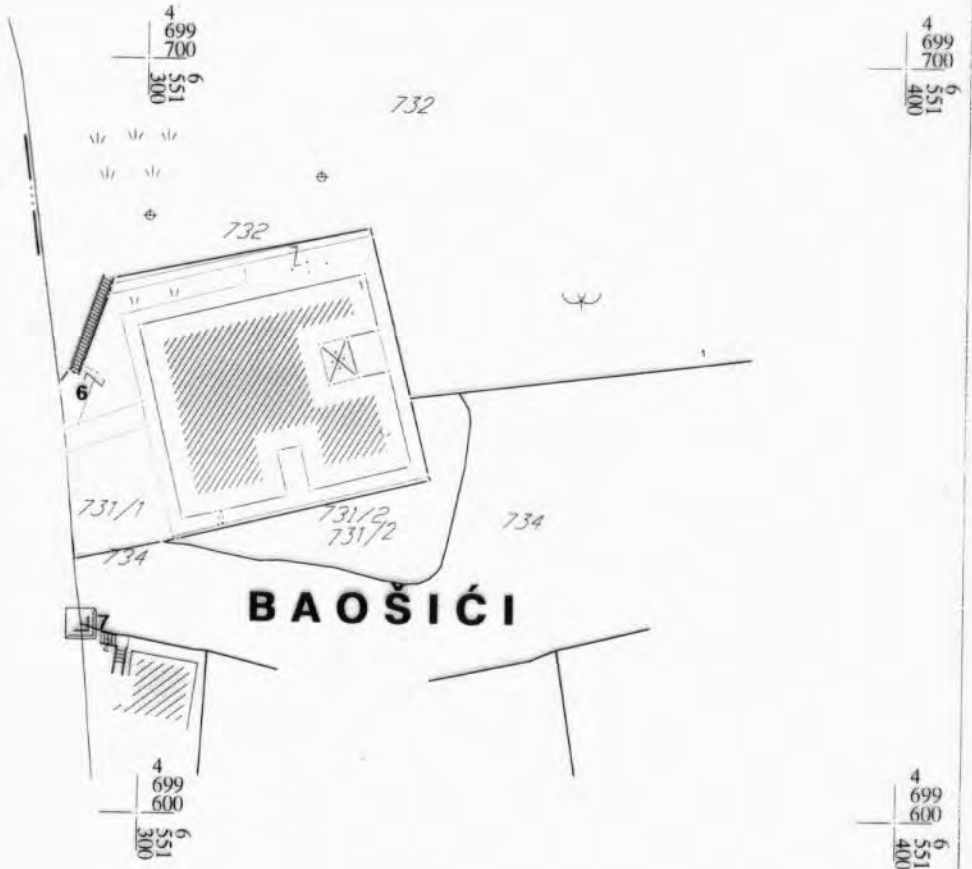


Овјерава
Службено лице:
[Handwritten signature]



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

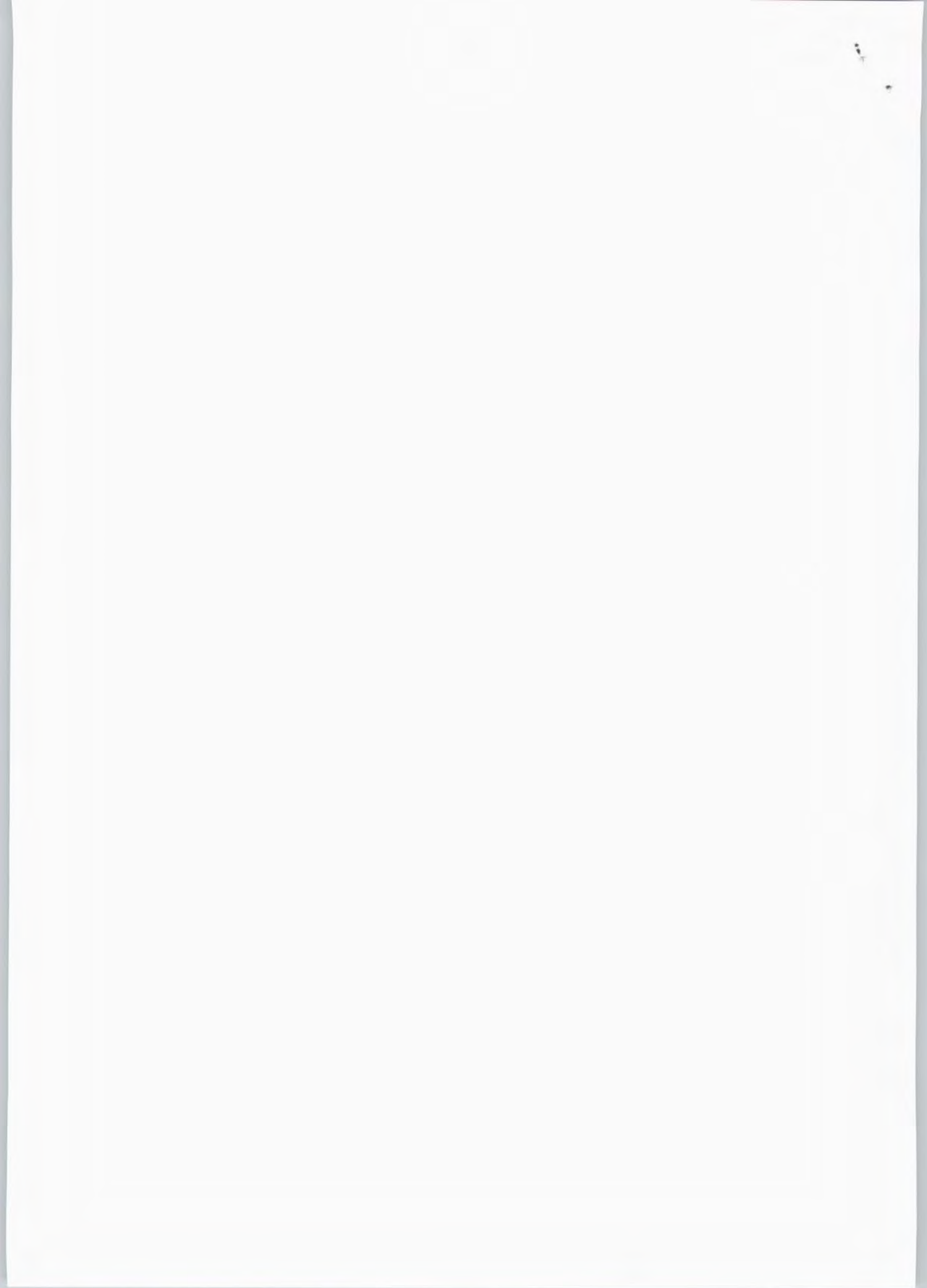


ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио: _____



Овјерава
Службено лице:

[Handwritten signature]





PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-4622/2019
Datum: 22.03.2019
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, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 678 - 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
731	1		5 51 0		BAOŠIĆI	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		761	0.00
731	1	1	5 51 0		BAOŠIĆI	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		789	0.00
								1550	0.00

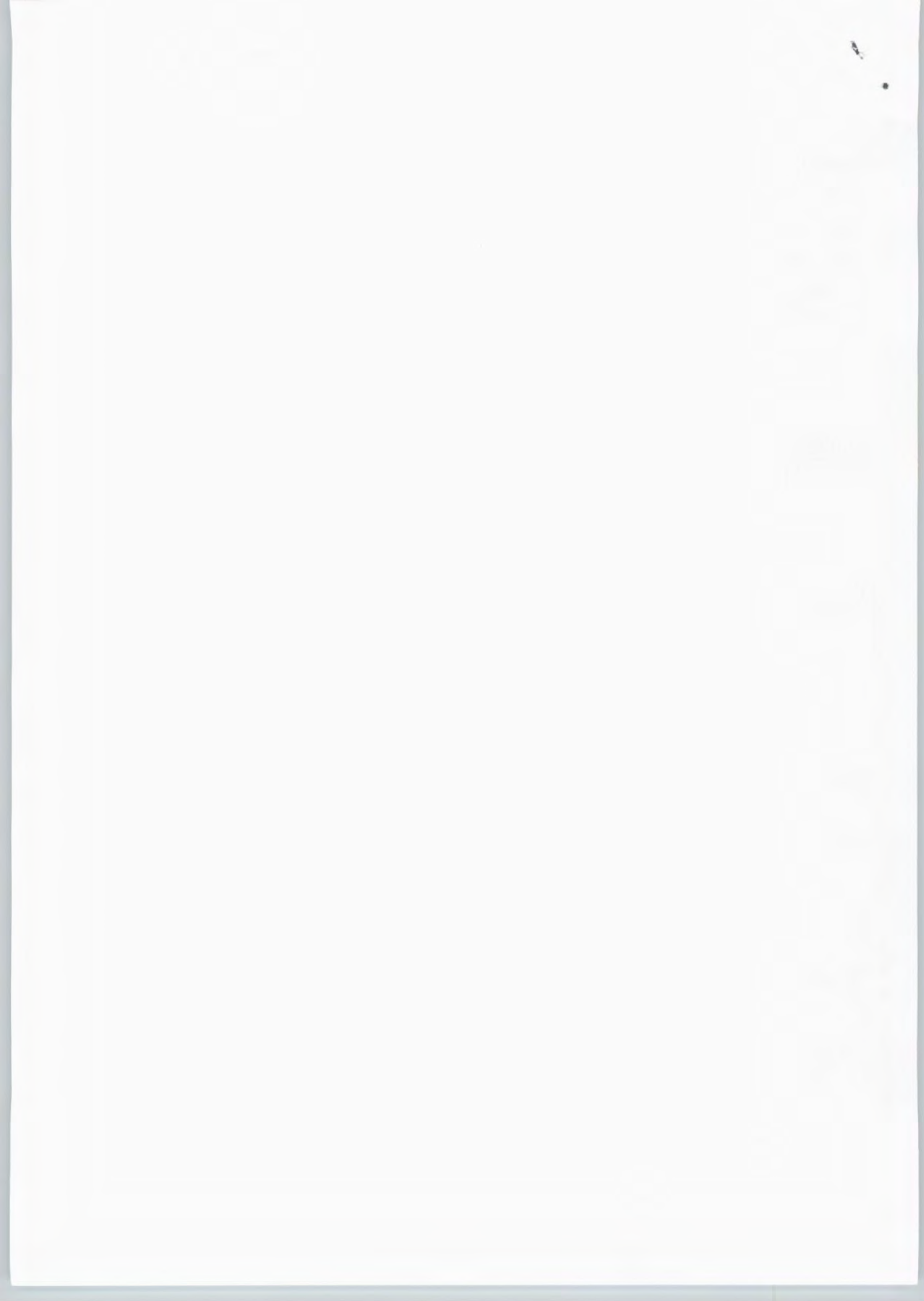
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002012383	JU OSNOVNA ŠKOLA ORJENSKI BATALION GLOŽUN BR.3 Bijela	Upravljanje	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

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
731	1	1	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	789	Svojina CRNA GORA -- Podgorica Podgorica Upravljanje JU OSNOVNA ŠKOLA ORJENSKI BATALION GLOŽUN BR.3 Bijela Raspolaganje VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica
731	1	1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	P 720	Svojina CRNA GORA -- Podgorica Podgorica Upravljanje JU OSNOVNA ŠKOLA ORJENSKI BATALION GLOŽUN BR.3 Bijela Raspolaganje VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme štampe 22.03.2019. 10:06:13

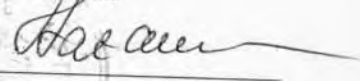




DA

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Nadželnik:



RADUSINOVIĆ MIRJANA

DA

1

2

Datum i vrijeme štampe 22.03.2019. 10:06:13



2 / 2

