



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA – 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:**

Popović Miodrag
Herceg Novi
Braće Grakalića br.40

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 08.05.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena – ograde,
u zoni MN-mješovita namjena, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od
većeg dijela katastarske parcele broj 2400/2 K.O. Topla u Herceg Novom,
planska jedinica "01-15"- "Savina", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Popović Miorag iz Herceg Novog, Braće Grakalića br.40.
- Zahtjev podnijen ovom Sekretarijatu dana 15.10.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP 1-552/2018.

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, GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

POSTOJEĆE STANJE

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 2400/2 k.o. Topla od 03.12.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000,
 - Izvod lista nepokretnosti br.1924 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-20027/2018 od 30.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je Popović Fadila iz Herceg Novog, isključivi korisnik katastarske parcele broj 2400/2 k.o. Topla, u površini od 325 m², bez tereta i ograničenja,
 - Rješenje broj: 42-Up/1-912/91 od 31.07.1991.godine izdato od strane Opštine Herceg Novi, Sekretarijat za urbanizam, imovinsko-pravne i katastarske poslove, kojim se odobrava izgradnja porodične stambene zgrade (spratnosti: prizemlje+sprat, namjena objekta-stanovanje, ukupne korisne površine P=108,13 m², gabaritnih dimenzija 10,22 x 7,44 m), na lokaciji: građevinska parcela broj 281

koja se sastoji od katastarske parcele broj 2400/3 (dio čest. zem. 980/7) k.o. Topla u Herceg Novom,

- Geodetski nalaz-upoređenje starog i novog katastarskog premjera, kojim je konstatovano da katastarske parcele broj 2400/2 i 2400/3 odgovaraju čestici zemlje br.980/7 k.o. Topla.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi ("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 01-15 Savina.
 - 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:
V. Direktnom primjenom GUR-ova za područja gdje se istim ne predviđa obaveza donošenja planova detaljne razrade.
 - 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
Q_{max} 0,16 (g)
K_s 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 parcele za zonu u kojoj se nalazi predmetna parcela: od min.250m² do 1000m², u zavisnosti od tipa objekta, sa izuzetkom zatečenog stanja na terenu ali ne manjom od 200m².

može se utvrditi da je lokacija urbanistička parcela koja odgovara većem dijelu katastarske parcele broj 2400/2 k.o. Topla, čija je površina od 325 m², prema LN 1924 K.O. Topla, umanjena za planirane "**površine saobraćajne infrastrukture**" sjevernom i južnom granicom parcele.

- 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.
- U konkretnom slučaju **GL 0, GL 1 i RL** se poklapaju.
- ♦ **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 namijenjenih za druge namjene (član 5. stav 1. tačka 23. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18)).

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, GUR Herceg Novi ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18) u poglavlju 9.4.1.2. Pravila građenja na urbanističkoj parceli, kao i poglavlju 9.4.2.1. Posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja na području GUR Herceg Novi:

- Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan osnovni objekat i više pomoćnih objekata koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom, ukoliko se ne ugrožavaju javne površine, vizure, urbani kontekst i kvalitetne vrste zelene površine.
- 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.
- 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. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele i pejzažno oblikovanje lokacije:**
 - U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl. list CG", op. prop. br. 24/15 i 27/16), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
 - Tehnička dokumentacija za izdavanje građevinske dozvole, 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.
 - Obezbediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.

- Postojeće zelenilo na parceli treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu i javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama.
- Potrebno je voditi računa da se ne promjeni oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

6. 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: izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Herceg Novi (“Sl. list CG”, op. prop. br. 52/18), list br.07c.- “Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja”, list br.14-“Plan namjene površina sa elementima regulacije”, Kopija katastarskog plana R. 1:1000 i Izvod lista nepokretnosti br.1924 k.o. Topla.
- 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.

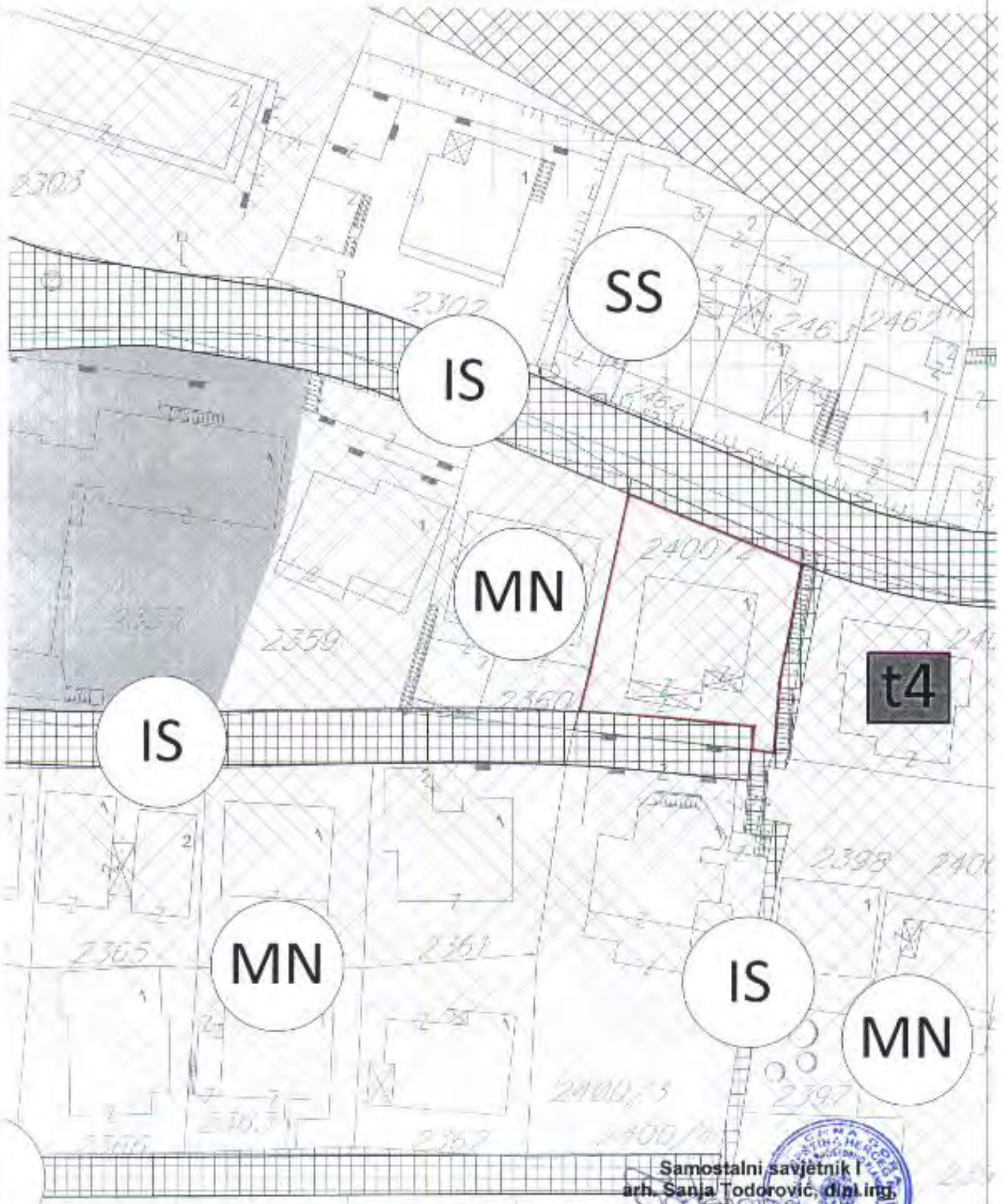
**ŠEF ZA IZGRADNJU I
 LEGALIZACIJU OBJEKATA**
 Božo Bećir, spec.sci.građ.

SEKRETARKA
 arh. Marija Sekurić, spec. sci.

DOSTAVITI:

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

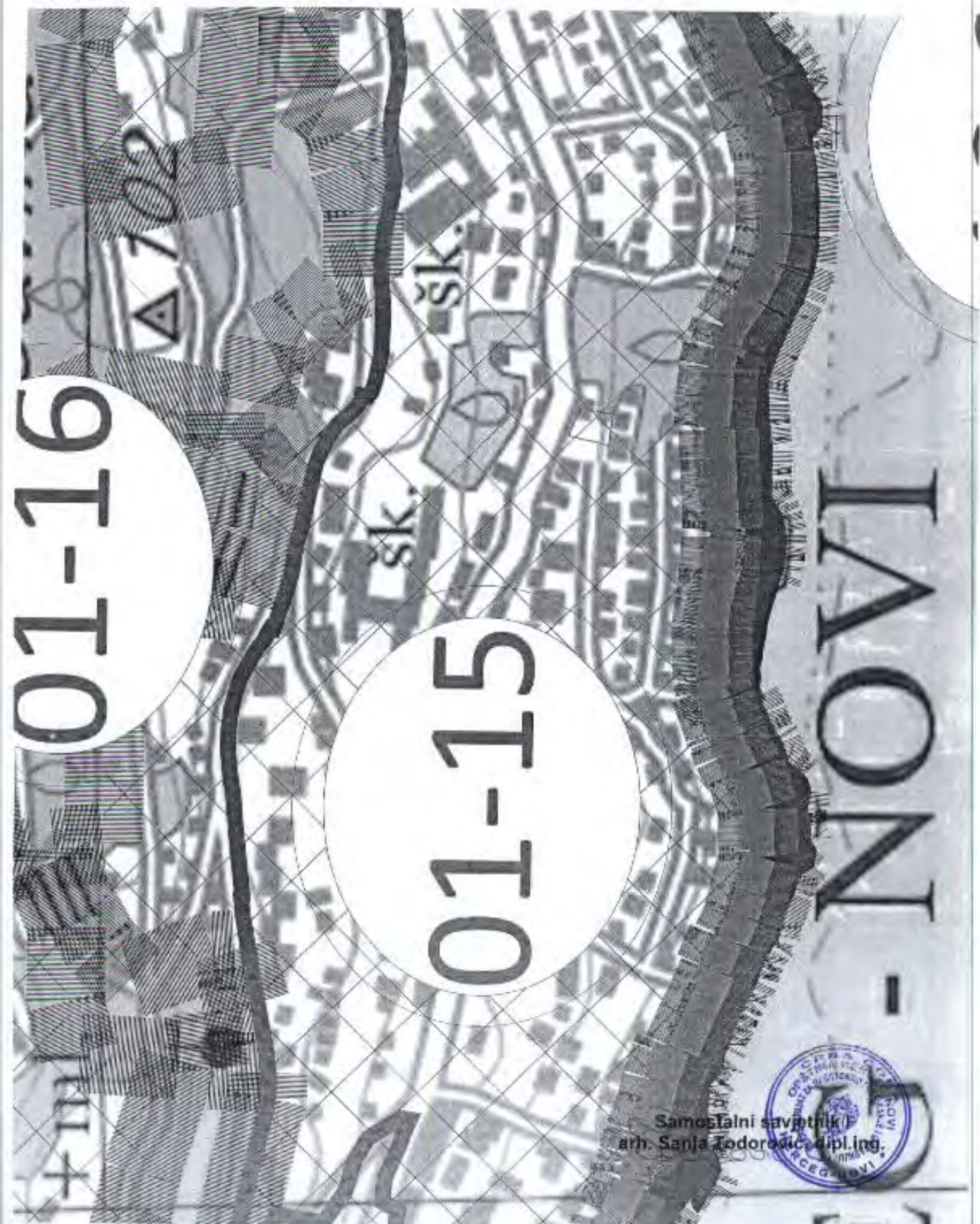
izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Herceg Novi („Sl. list CG“, op. prop. br. 52/18)
Prilog list br.014: „Plan namjene površina sa elementima regulacije“
MN- mješovita namjena, R=1:500



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



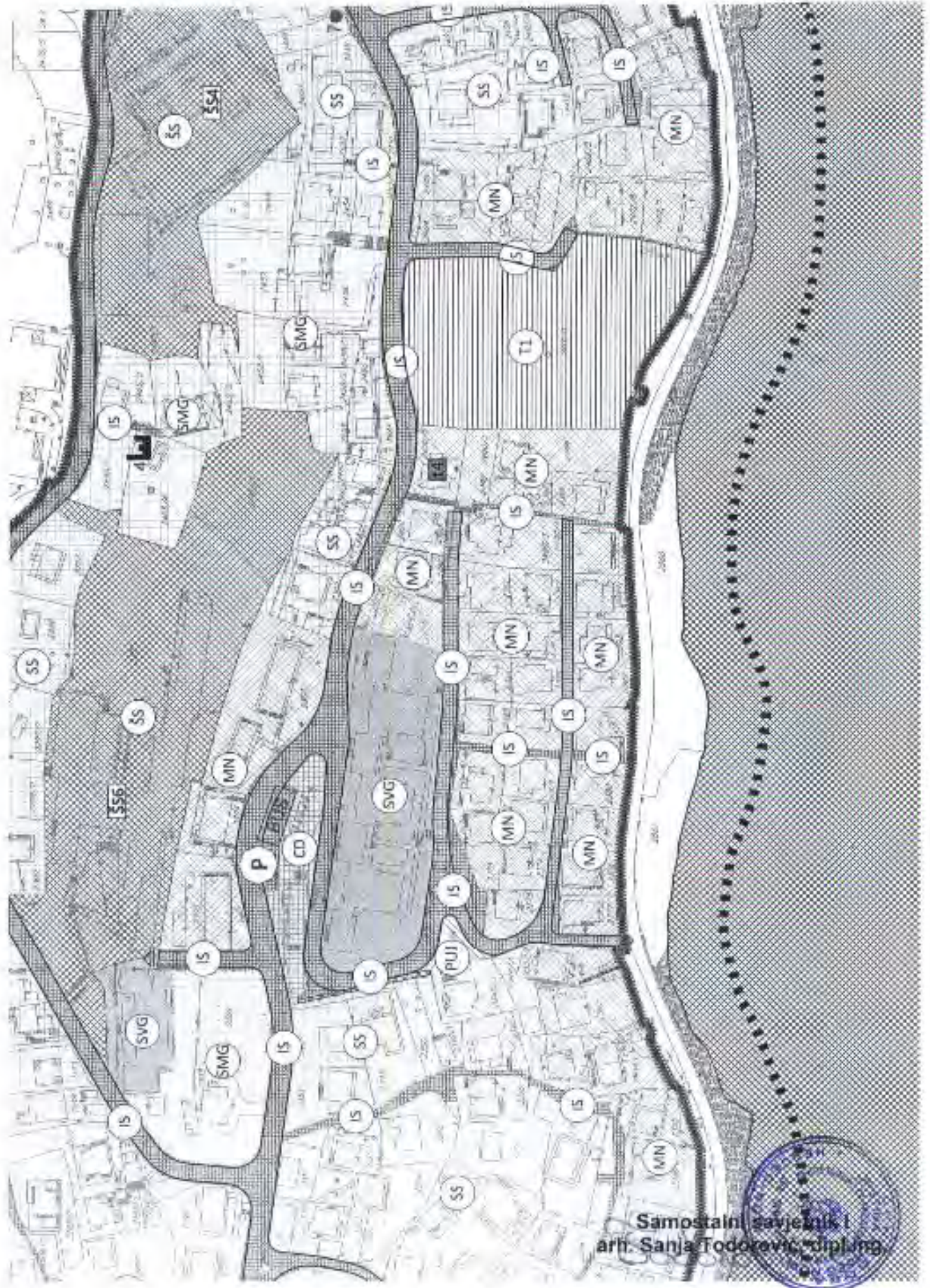
Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Herceg Novi („Sl. list CG“, op. prop. br. 52/18)
Prilog list br.07c: „Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima
građevinskog područja“, planska jedinica „01-15“ „Savina“



Samostalni savjetnik /
arh. Sanja Todorović dipl.ing.



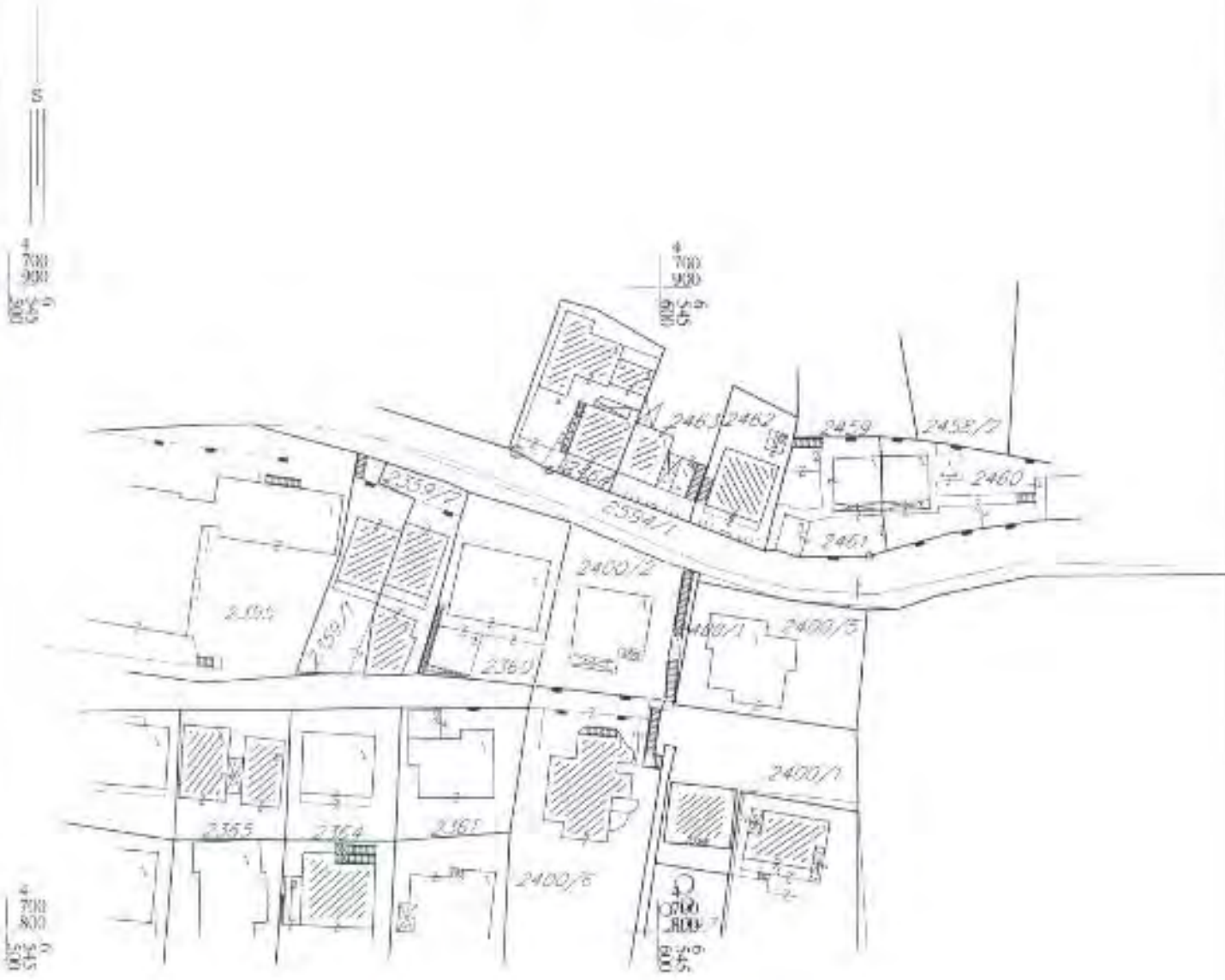
Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Herceg Novi („Sl. list CG“, op. prop. br. 52/18)
Prilog list br.014: „Plan namjene površina sa elementima regulacije“
MN- mješovita namjena





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Одговоран
Службено лице:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-20027/2018

Datum: 30.10.2018

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, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1924 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sličenja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
2400	2		22 20		SAVINA	Dvorište ODRŽAJ POKLON		325	0,00
								325	0,00
								117	

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
240909195006	POPOVIĆ HASAN FADILA BRAĆE GRAKALIĆA 40 H-NOVI Herceg Novi	Korišćenje	173

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2400	2			1	Dvorište	21.01/2015 03	Existencijalno poduzivanje U KORISĆ POPOVIĆ BOŽO MODRAGA (Z. H. NOVI

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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, 45/1, 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,



Nadželnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

