



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:

Kasmovich Tatsiana i Nesvit Maksim  
Ruska Federacija

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 05.06.2019. 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 328/2 K.O. Kuti u Zelenici,  
planska jedinica "04-3"-"Opačica-Kutsko polje", u zahvatu  
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine  
("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Kasmovich Tatsiana i Nesvit Maksim iz Ruske Federacije.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 29.10.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP 1-594/2018.

### 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 ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

### POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
  - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 328/2 k.o. Kuti od 29.10.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000,
  - Prepis lista nepokretnosti br.1489 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7070/2018 od 09.05.2018. godine, kojim se dokazuje da su Kasmovich Tatsiana i Nesvit Maksim, isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 328/2 k.o. Kuti, u površini od 301 m<sup>2</sup>.
- **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 "04-3"-"Opačica-Kutsko polje".

- 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. \*nakon donošenja Revizije Studije zona sanitarne zaštite vodoizvorišta Opačica, u zonama u kojima Studija to omogućiti, dozvoljena je direktna primjena.**
- Navedena Revizija do dana izdavanja ovih urbanističko-tehničkih uslova nije donešena, te nema direktne primjene odredbi PUP-a za predmetnu lokaciju.
- 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 I** za koju važi:
  - tereni pogodni za urbanizaciju
  - litološki opis: vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane naslage, pjeskovita glina
  - nagib terena: 0°-10° za čvrste stijene, 0°-5° 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: 7-20 N/cm<sup>2</sup> i 20 N/cm<sup>2</sup>
  - seizmičnost: Zona: C2  
Qmax 0,20 (g)  
Ks 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 328/2 k.o. Kuti i iznosi prema LN 1489 k.o. Kuti 301 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 teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade, ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele. (član 7. 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 328/2 K.O. Kuti u Zelenici, a u skladu sa propisanim uslovima.

### 3. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIP 3 – OGRADE

- 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 prethodno 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 60cm, 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)

### 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:**
  - Za ograde 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 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, 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. 1:1000 i Prepis lista nepokretnosti br.1489 k.o. Kuti.
- 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**

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



**SEKRETARKA**

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

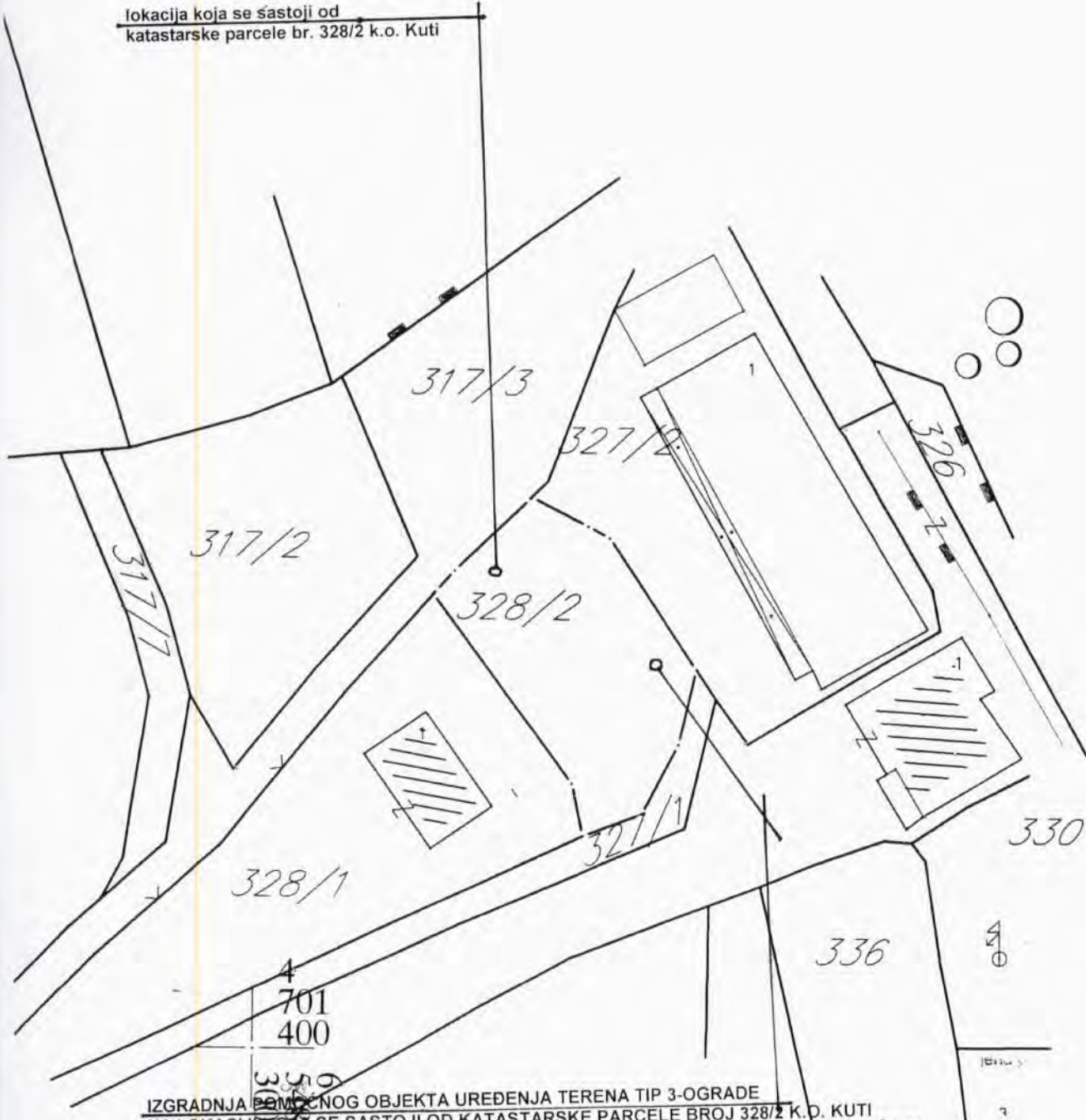
**DOSTAVITI:**

- Imenovanim,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj policiji,
- Arhivi.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE  
Broj: 02-3-350-UP 1-594/2018 od 05.06.2019.god.  
Na osnovu: Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“, op. prop. br. 17/15 i 27/16)

4
701
500
6
548
300

lokacija koja se sastoji od  
katastarske parcele br. 328/2 k.o. Kuti

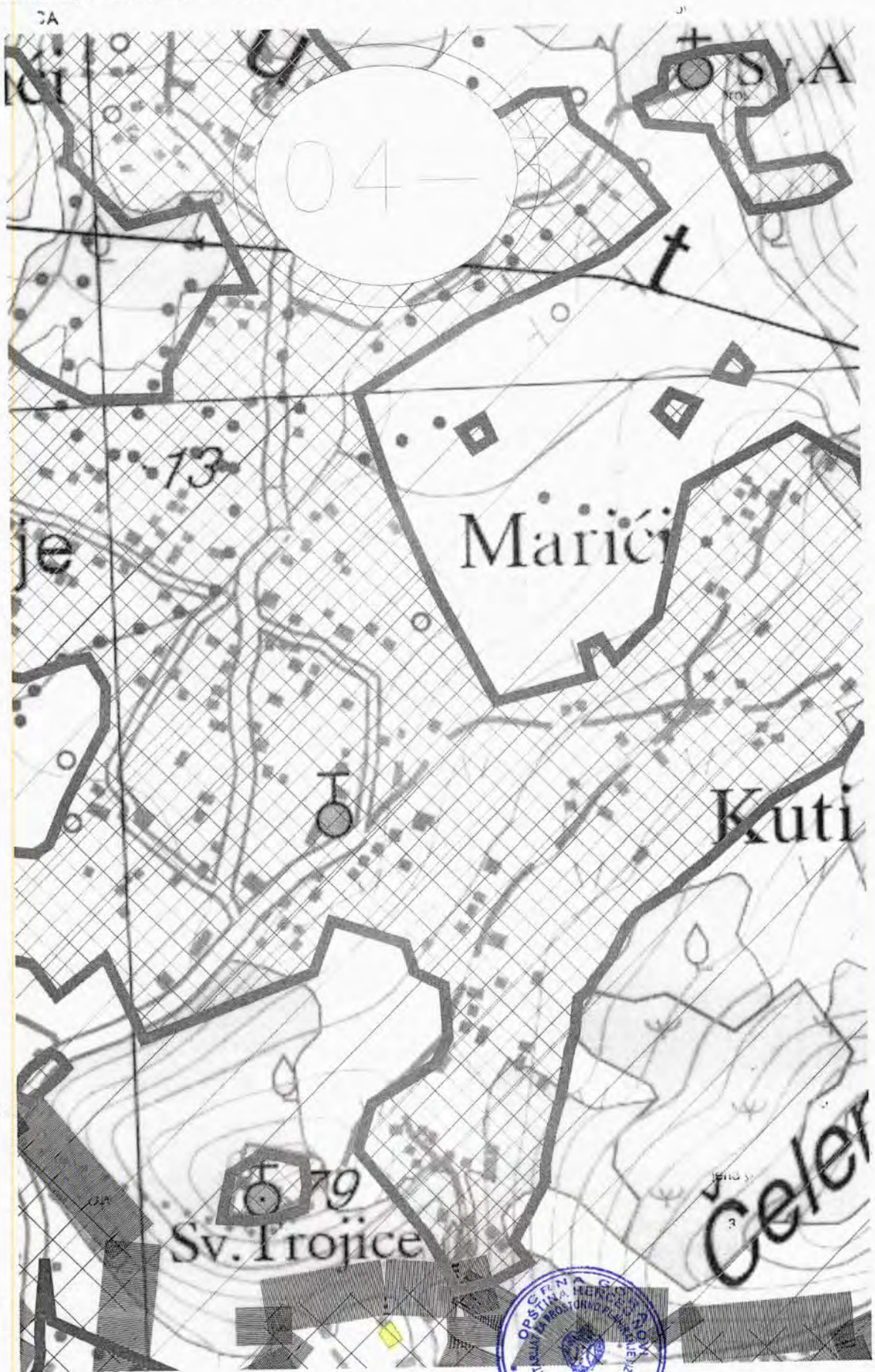


IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIP 3-OGRADE  
NA LOKACIJI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 328/2 K.O. KUTI  
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM  
USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP 1-594/2018 od 05.06.2019.god.



Samostalni savjetnik I  
arh. Sanja Todorović, 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 "04-3"- "Opačica-Kutsko polje"

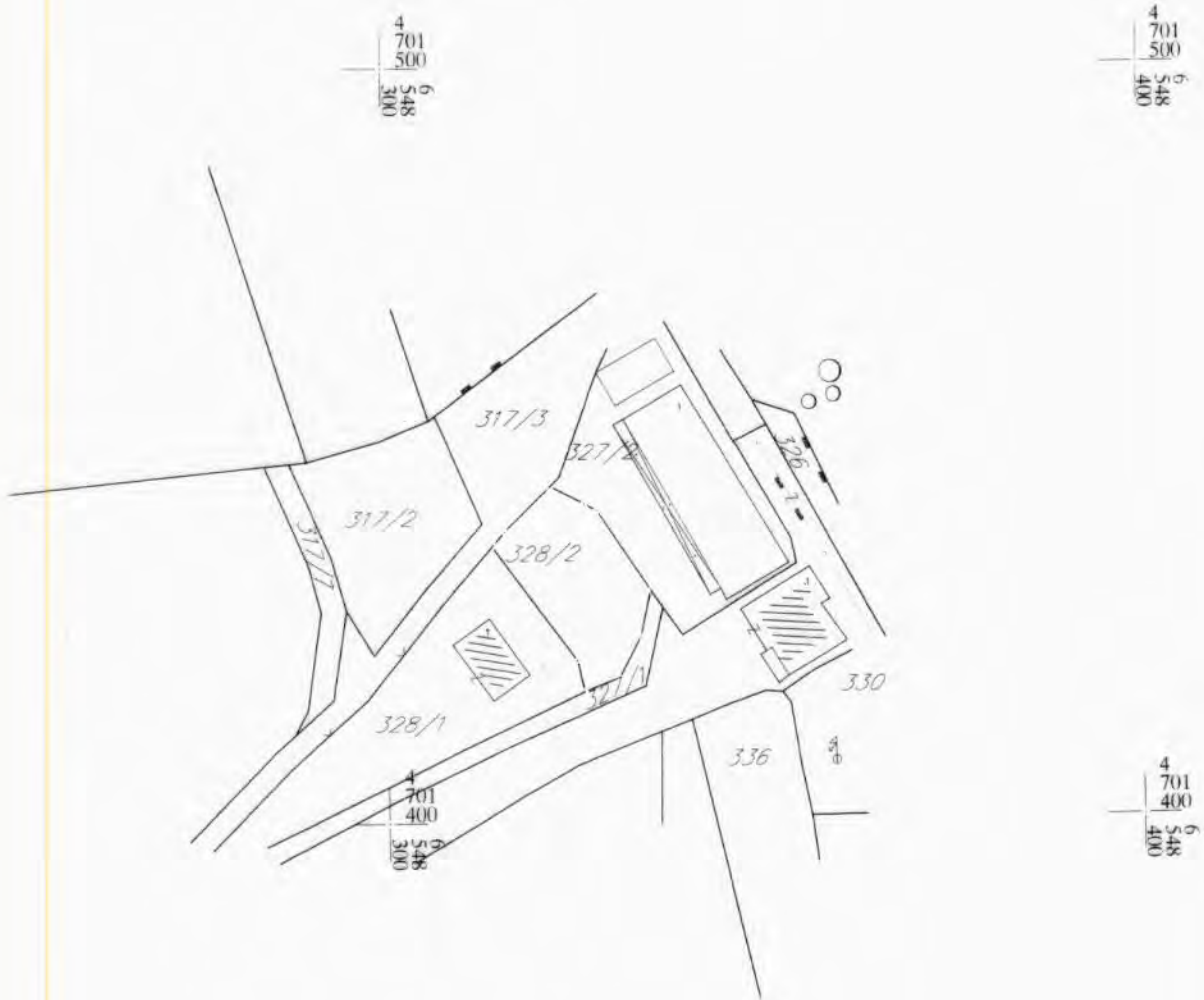


Samostalni savjetnik I  
ark. Sanja Todorović, dipl.ing.  
Todorovic



# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА  
Обрадио:



Овјерава  
Службено лице:



PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-7070/2018

Datum: 09.05.2018

KO: KUTI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu NESVIT MAKSIM, . izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1489 - 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>	Prilog
328	2				ZELENIKA	Dvoršte KUPOVINA		32	0,00
328	2				ZELENIKA	Vočnjak 1. klase KUPOVINA		269	11,30
								301	11,30

Podaci o vlasniku ili nosioeu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
619200017884 11-4474625	NESVIT MAKSIM SANKT PETERBURGA SANKT PETERBURGA 71-4474625		Susvojina	1/2
619200017883 AB2107187	KASMOVICH TATSIANA BELARUSIA RUSKA FEDERACIJA AB2107187		Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
328	2			1	Vočnjak 1. klase	15/03/2018 (11.)	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole POST.OB.1-51200 POV 81m <sup>2</sup> POSEBNIH DJEL.P+PN,PD-I STAN DUPLEX POV 110m-NEMA GRADJEVINSKI DOZVOLI

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja i Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 27/08, 03/09, 00/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) 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" 32/11 i 43/15).

