



Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA UREĐENJA TERENA TIP A 3- OGRADNE I POTPORNE 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:**

Buldin Andrei iz Moskve
Punomoćnik Ukropina Slavica iz Igala
Norveška br.33

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi 10.01.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnih objekata uređenja terena tipa 3-ograde i potpornih zidova,
na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 1644/3 K.O. Podi, na
osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata
("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Buldin Andrei iz Moskve, po punomoćniku Ukropina Slavici iz Igala, Norveška br.33,
Zahhtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 13.11.2018. godine, pod brojem, 02-3-350-UP I-
620/2018.

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 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 1644/3 k.o. Podi od 19.12.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500.
- Prepis lista nepokretnosti br.988 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J. Herceg Novi broj: 109-966-21594/2018 od 23.11.2018. godine, kojim se dokazuje da je Buldin Andrei iz Moskve isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1644/3 k.o. Podi na Podima, u površini od 280 m².

• Planska dokumentacija:

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podi-Rebra i Kvekici« ("Sl. list CG", op. prop. br. 27/92 i 17/97), koji se ne nalazi u Registru planskih dokumenata Ministarstva održivog razvoja i turizma (www.planovidozvole.mrt.gov.me), što je obaveza propisana članom 11. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18), pa samim tim ne predstavlja važeći planski dokument po kojem je moguće postupati.

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 donjet 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 1644/3 k.o. Podri (280 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 pomoćnih objekata uređenja terena tip 3-ograde i potporni zidovi, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 1644/3 K.O. Podri na Podima, a u skladu sa propisanim uslovima.

2. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKTE UREĐENJA TERENA TIPA 3-OGRADE I POTPORNİ ZIDOVİ

- 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 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 promijeni 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)

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

- **Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:**
 - **Fundiranje:** Izmoljenje 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 izbegnu 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.
 - Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obožen kamenom
- **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 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 posebne 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 kopiji 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 vjgrade i potporna zidove
 - saglasnost, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: skica plana lokacije, Kopija katastarskog plana B 1:2500 i Prepis lista nepokretnosti br 988 k.o. Podi.
- 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.

Ovlašćeno službeno lice
Samostalni savjetnik
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

SEKRETARKA
arh. Marina Sekulić, spec. sci.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Komunalnoj upravi,
- Arhivi.

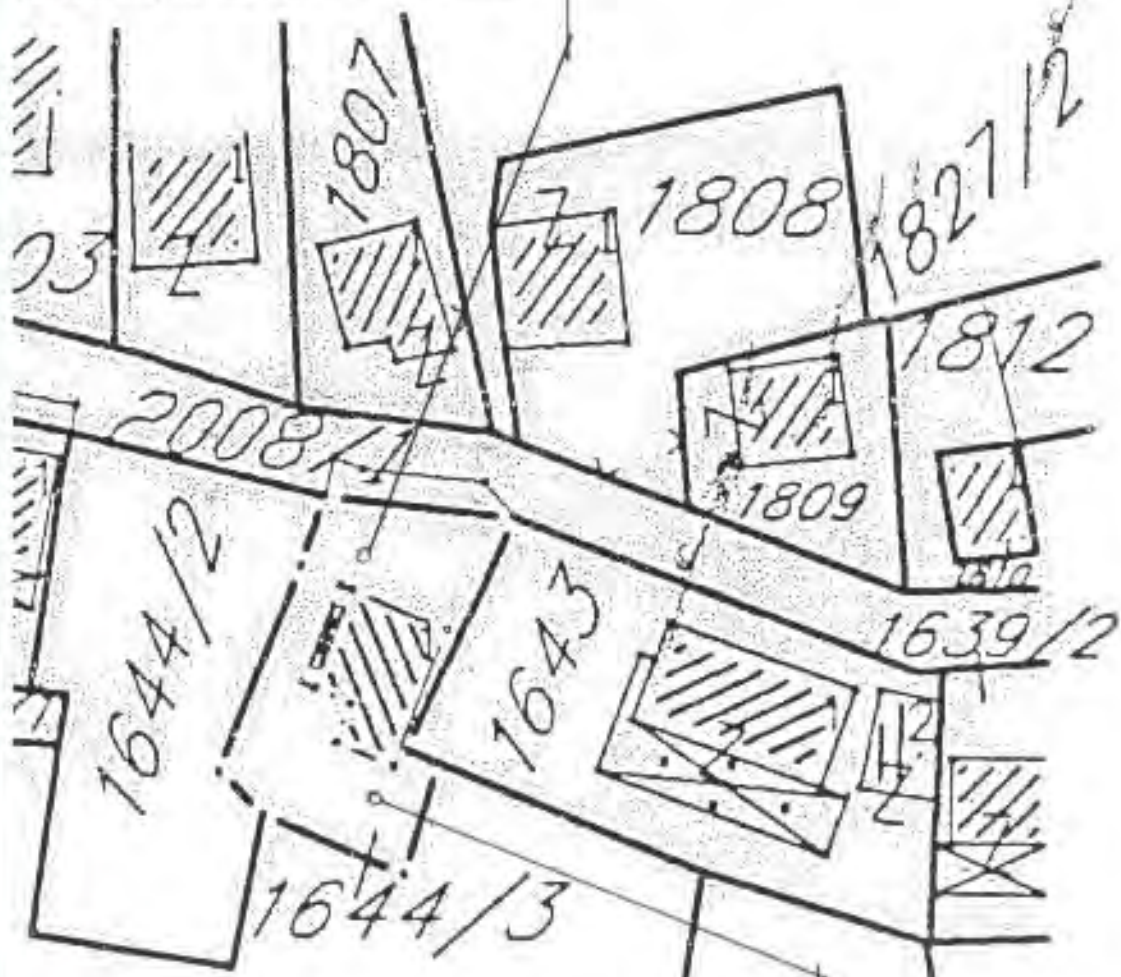
SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-620/2018 od 10.01.2019.godine

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

701
750
6
545
250

lokacija koja se sastoji od katastarske
parcele broj 1644/3 k.o. Podi na Podima



MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNIH OBJEKATA URFĐENJA TERENA TIP 3,
OGRADE I POTPORNI ZIDÓVI, NA LOKACIJI KOJA SE SASTÓJI OD
KATASTARSKÉ PARCELE BRÓJ 1644/3 K.O. PODI NA PODIMA,
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PÁRAMETRIMA PROPISANIM U
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BRÓJ: 02-3-350-UP I-620/2018

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl.ing.arch.
Sanja Todorović



ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНОСТЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 653/2018

Датум: 19.12.2018.



Универзални број:

Број листа некретности:

Број плана: 3

Парцела: 1544/3

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
701
750
100
50
0

4
701
750
100
50
0



4
701
750
100
50
0

4
701
750
100
50
0

Извод из дигиталног плана

Област:



**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-21598/2018

Datum: 23.11.2018

KO: POĐI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premeru 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 988 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
1644	3		8 25	02/11/2018		Travnje KUPOVINA		214	0.00	
1644	3	1	8 25	02/11/2018		Parcelna stambena zgrada KUPOVINA		76	0.00	
								280	0.00	

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Olim prava
619203010296	BUČIĆI ANDRIJA GRINA STR. 5-114 MOSKVA	Stojana	0%

4

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	
1644	3	1	Parcelna stambena zgrada KUPOVINA	0	P 76		
1644	1	1	Stambena zgrada KUPOVINA 0	1	5L 43	Stana BULEVAR ANDRIJE GRINA STR. 5-114 MOSKVA 1/1 619203010296	
1644	3	1	Stambena zgrada KUPOVINA 0	1	P 54	Stana BULEVAR ANDRIJE GRINA STR. 5-114 MOSKVA 1/1 619203010296	
1644	3	1	Stambena zgrada KUPOVINA 0	1	19 52	Stana BULEVAR ANDRIJE GRINA STR. 5-114 MOSKVA 1/1 619203010296	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1644	3	1		1	Stambena zgrada	02/11/2018 14:21	Namjena



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korištenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
160	3	1	2	1	Stambeni prostor	02/11/2018 9:23	Nema ograničenja
164	3	1	3	1	Stambeni prostor	02/11/2018 9:23	Nema ograničenja
164	3	5		1	Porodična stambena zgrada	02/11/2018 9:23	Nema ograničenja

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, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena miknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11).

