



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:

Derviš Mato
Igalo
Sarajevska br.69

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 10.06.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena – ograde,
u zoni SS-stanovanje srednje gustine, na lokaciji: urbanistička parcela koja se
sastoji od katastarske parcele broj 766/3 K.O. Topla u Igalu,
planska jedinica "01-10"- "Topla I i II", u zahvatu
Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Derviš Mato iz Igalu, Sarajevska br.69.
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 04.12.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP 1-660/2018.

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

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 766/3 k.o. Topla od 26.02.2018. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000,
 - Prepis lista nepokretnosti br.2964 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-3098/2019 od 26.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je Derviš Mato iz Igalu, isključivi vlasnik katastarske parcele broj 766/3 k.o. Topla, u površini od 160 m², kao i vlasnik objekta 1 na istoj parceli u Igalu.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Igalo ("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 "01-10" "Topla I i II".
- 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).

može se utvrditi da je lokacija urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 766/3 k.o. Topla, čija je površina od 160 m², prema LN 2964 K.O. Topla.

- 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 i GL 1** prema susjednim parcelama se poklapaju, kao i **GL 0, GL 1 i RL** prema postojećem kolsko-pješačkom prilazu.
- ❖ **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 namjenjenih 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 Igalo („Sl. list CG“, op. prop. br. 52/18) u poglavlju 9.4.1.2. Pravila građenja na urbanističkoj parceli, kao i poglavlju 9.4.2.2. Posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja na području GUR Igalo:

- 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:**

- Ograđivanje parcele prema javnoj površini uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama konteksta, tako da predstavlja logičan kontinuitet u prostoru.
- 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.
- Obezbjediti 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: skica plana lokacije, izvodi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, GUR Igalo („Sl. list CG”, op. prop. br. 52/18), list br.07c.- “Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja”, list br.13-“Plan namjene površina sa elementima regulacije za direktno sprovođenje”, Kopija katastarskog plana R. 1:1000 i Izvod lista nepokretnosti br.2964 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.



SEKRETARKA

arh. Marina Sekulić, spec. arh.



DOSTAVITI:

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

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-660/2018 od 10.06.2019.god.

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

lokacija: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele broj 766/3 k.o. Topla



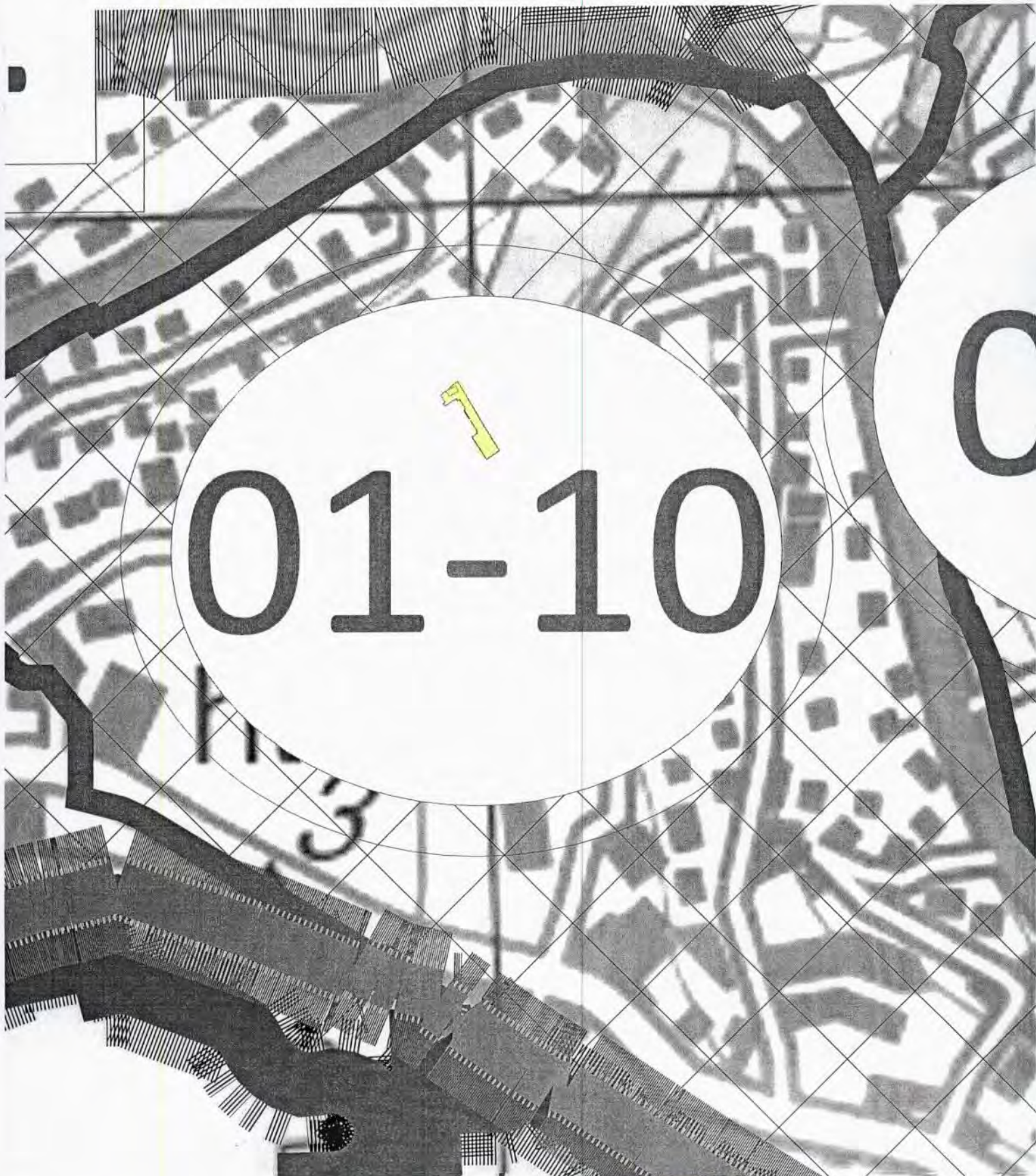
MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA-OGRADE NA URBANISTIČKOJ PARCELI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE BROJ 766/3 K.O. TOPLA U IGALU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-660/2018 OD 10.06.2019.GOD.



SAMOSTALNI ARHITEKTURA I PROSTORNO PLANIRANJE
arh. Sanja Todorović dip. ing.

Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).

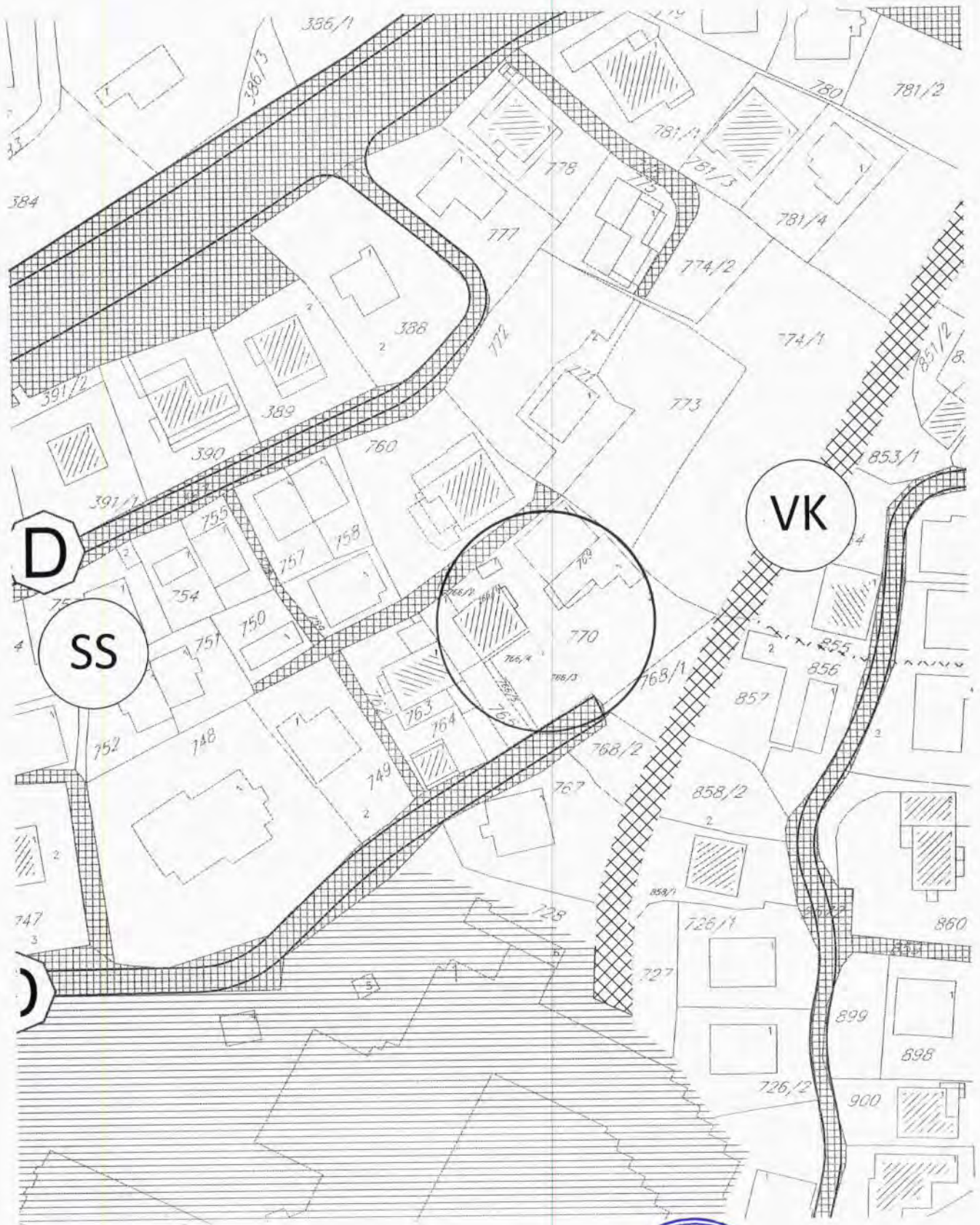
-list br.07c.- "Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima
građevinskog područja", planska jedinica "01-10"- "Topla I i II"



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

Todorović S.

Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine,
GUR Igalo ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18).
-list br.13-"Plan namjene površina sa elementima regulacije za direktno sprovođenje"

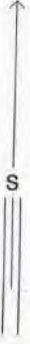


OPŠTINA HERCEG NOVI
OPŠTINSKI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

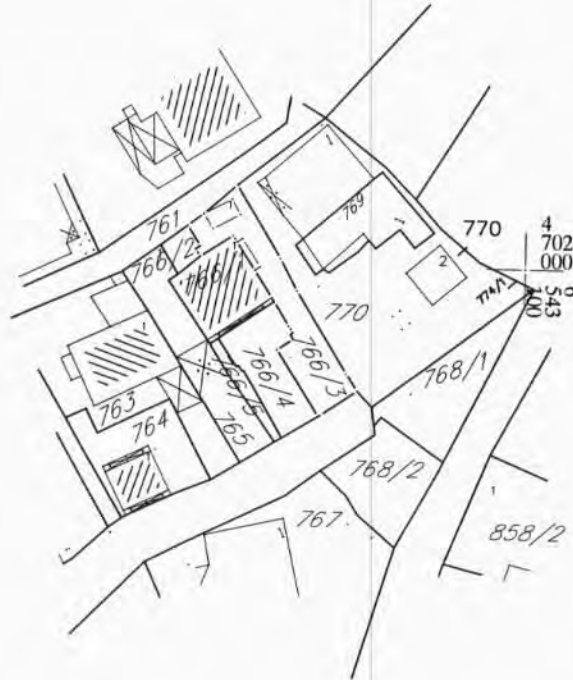


4
702
100
6
543
000

702
100
6
543
000

4
702
000
6
543
000

4
702
000
6
543
000



4
701
900
6
543
000

4
701
900
6
543
000

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-3098/2019
Datum: 26.02.2019
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 2964 - 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
766	3		10 64		TOPLA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		150	0.0
766	3	1	10 64		TOPLA	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		10	0.0
								160	0.0

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
2404958172657	DERVIŠ NIKOLA MATO SARAJEVSKA 69 IGALO Igalo		Svojina	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
766	3	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 10	/
766	3	1	Nestambeni prostor GRADENJE 1	1	P 8	Svojina DERVIŠ NIKOLA MATO SARAJEVSKA 69 IGALO Igalo 1/1 2404958172657

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
766	3			1	Dvorište	09/12/2014 9:57	Hipoteka RADI OBEZBJEDJANJA NOVČANOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 25.000,00 EUR SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE NA DAN 01.01.2023. GODINE, UVEĆAN ZA UGOVORENE KAMATE /REDOVNE I ZATEZNE KAMATE/, KAO I DRUGE SPOREDNE TROŠKOVE PO UGOVORU O POTROŠAČKOM KREDITU BROJ 0720/2578 OD 02.12.2014. GODINE, POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SVE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 1101/2014 OD 04.12.2014. GODINE OVJEREN PRED NOTAROM MARIĆ TAMAROM IZ HERCEG NOVOG.
766	3			2	Dvorište	09/12/2014	Ograničenja i opterećenja IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA

Datum i vrijeme štampe 26.02.2019. 10:24:08

2184488



1 / 2



REPUBLIKA SRPSKA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
766	3			3	Dvorište	09/12/2014 9:59	Zabilješka neposredne izvršnosti potarskog zapisa IZJAVA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJANAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAŽIVANJA

Taksa 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, 037/17 i


Načelnik
RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme štampe 26.02.2019. 10:24:08

2184489



2 / 2