



Coma Libera
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIPA 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:**

Zloković Predrag iz Bijele
Bijela b.b.

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 17.01.2019. 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 1425/1 K.O. Bijela u Bijeloj,
na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih
objekata ("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Zloković Predrag iz Bijele b.b..
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 07.12.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-674/2018.

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 1425/1 k.o. Bijela od 11.01.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti br.1466 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-185/2019 od 14.01.2019. godine, kojim se dokazuje da je Zloković Predrag iz Bijele isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1425/1 k.o. Bijela u Bijeloj, u površini od 300 m².

• Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijela («Sl. list RCG», op. prop. br. 07/09), koja se 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 predstavlja važeći planski dokument po kojem je moguće postupati.
- Uvidom u navedeni plan, njegov grafički dio, list br.B14: "Detaljna razrada, namjena površina i regulacija" utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni "individualno stanovanje".
- Uvidom u njegov tekstualni dio, utvrđeno je da nisu date precizne smjernice za izgradnju pomoćnih objekata uređenja terena tipa ograde, te se pravni osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju predmetnog pomoćnog objekta zasniva na

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

- 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:

- Tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna GUP-a Opštine Herceg Novi u zoni Bijela, poglavlje 4.5. "Urbanistički parametri" (strana 8.), kao i 4.11. "Smjernica za sprovođenje plana" (strana 12.), navedeno je da je:
- Minimalna površina parcele: 300 m²,
 - Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje u skladu sa uslovima utvrđenim ovim planom.
 - Za svaku urbanističku parcelu se mora obezbjediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti.
- Poštujući navedene urbanističke parametre i smjernice za sprovođenje plana, u smislu člana 51. i 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) **utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela koja odgovara katastarskoj parceli broj 1425/1 k.o. Bijela.**
 - 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 urbanističke parcele **odgovara površini katastarske parcele broj 1425/1 k.o. Bijela i iznosi P= 300 m²**, prema Prepisu lista nepokretnosti br. 1466 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, P.J Herceg Novi broj: 109-956-185/2018 od 14.01.2019. godine i definisana je koordinatama prelomnih tačkama predmetne katastarske 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.
 - Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 1,5 m 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 1425/1 K.O. Bijela u Bijeloj, a u skladu sa propisanim uslovima.
- ♦ 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 i 63/18)).
 - ♦ 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)).

2. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIPA 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):

❖ OGRADE

- 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 promijeni 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 izbjegniju diferencijalna sljeganja.
 - **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 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 potpome 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.1466 k.o. Bijela.
- 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 I
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

SEKRETARKA
arh. Manna Sekulić, spec. sci.



DOSTAVITI:

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

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-674/2018 od 17.01.2019.godine

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



urbanistička parcela koja se sastoji od
katastarske parcele broj 1425/1 k.o. Bijela
u Bijeloj

**Košarkaško
igralište**

MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA
TIPA 3-OGRADE, NA LOKACIJI: URBANISTIČKA PARCELA KOJA SE
SASTOJI OD KATASTARKE PARCELE BROJ 1425/1 K.O. BIJELA,
PREMA SVIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PROPISANIM U
URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-674/2018

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
dipl. ing. arh.
Sasa Jodurović



ЦРНА ГОРА

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ОПШТИНА ЈЕДУНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: СЛ/2019

Датум: 11.01.2019.



Катастарска единица: 1425/1

Број листа непокретности: 1425/1/001

Број плана: 9

Парцела: 1425/1

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Свијерава
Службено лице:



OPŠTINA HERCEG NOVI
 Herceg Novi

14-01-2019

**PODRUČNA JEDINICA
 HERCEG NOVI**

Broj: 109-956-185/2019
 Datum: 14.01.2019
 KO: BDELA

Područje: **14-01-2019**

Opis objekta	Adresa i naziv objekta	Površina	Ukupna	Ukupna površina
	<i>Q2-B-350-up1-B7/2019-1/1</i>			

Štamp

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 1466 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
1425	1		9 40 0	16/05/2016	RAKE	Dvoršte ODRŽAJ,POKLON		145	0.14
1425	2	1	9 40 0	16/05/2016	RAKE	Stambeno-poslovna zgrada ODRŽAJ,POKLON		129	0.01
1425	1	2	9 40 0	16/05/2016	RAKE	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		26	0.14
								300	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matni broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Oblin prava
110795232004	ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	03

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojina	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1425	1	1	Stambeno-poslovna zgrada GRADENJE	0	PIP 129	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi
1425	2	1	Pomoćna zgrada GRADENJE		P 26	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi
1425	1	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	P1 99	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi
1425	1	1	Stambeni prostor u izgradnji GRADENJE	3	PN 134	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi
1425	1	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 26	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi
1425	1	1	Nestambeni prostor GRADENJE	1	P 16	Svojina ZIJKOVIĆ MILAN PREDRAG BDELA B.E. HERCEG NOVI Herceg Novi



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1425	1	1	3	1	Stambeni prostor u iznajmljivanju	16/05/2016 14:27	Nema dozvola BEZ ODOBRENJA ZA GRADNIT
1425	1	2	1	1	Nestambeni prostor	16/05/2016 14:37	Nema dozvola BEZ ODOBRENJA ZA GRADNIT
1425	1	2		1	Pomoćna zgrada	16/05/2016 14:37	Nema dozvola BEZ ODOBRENJA ZA GRADNIT

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05, 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. Naplaćen 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).

Nacelnik

MADUSINOVIC MIRJANA

