



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA-POTPORNİ ZİD

PRAVNI OSNOV:

Odluka o postavljanju odnosno građenju i
uklanjanju pomoćnih objekata
(»Sl. list CG«, op. prop. br. 17/15)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Mićunović Zoran iz Zelenike
Sokolovačka b.b.

OBRAĐIVAČ:

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

Herceg Novi, 13.06.2019. godine



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena-potporni zid, na lokaciji:
urbanistička parcela UP267, koja se sastoji od katastarske parcele broj 547/2,
kao i dijelova klatastarskih parcela broj 547/3, 547/1 i 546/3 sve K.O. Podi na
Podima, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podi" ("Sl. list CG", op. prop.
br.11/13).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Mićunović Zoran iz Zelenike, Sokolovačka b.b..
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 11.12.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-678/2018.

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 Detaljni urbanistički plan "Podi" ("Sl. list CG", op. prop. br.11/13).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 547/2 i 547/3 k.o. Podi od 05.04.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br.1622 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5946/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Mićunović Zoran iz Zelenike isključivi vlasnik katastarske parcele broj 547/2 k.o. Podi, u površini od 400 m²;
 - Izvod lista nepokretnosti br.1430 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-5948/2019 od 12.04.2019. godine, kojim se dokazuje da je Radonić Đuro iz Herceg Novog isključivi vlasnik katastarske parcele broj 547/3 k.o. Podi, u površini od 58 m².
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podi" ("Sl. list CG", op. prop. br. 11/13).
 - Uvidom u njegov grafički dio-sveska 3-plansko rješenje plana, list br.29-Plan parcelacije, regulacije i utu, utvrđeno je da katastarska parcela broj 547/2, zajedno sa dijelovima

katastarskih parcela broj 547/3, 547/1 i 546/3 sve k.o. Podi formira urbanističku parcelu UP267, površine 818 m².

- Uvidom u njegov grafički dio-sveska 3-plansko rješenje plana, list br.30-Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u zoni SM-Porodično stanovanje-nova gradnja.
- Uvidom u tekstualni dio pomenutog DUP-a, utvrđeno je da su u poglavlju Urbanistička pravila, Uređenje parcele (strana 34-35), date smjernice za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena - potporni zidovi.
- Članom 4. Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG"; op. prop. br. 17/15) 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." Kako je za predmetnu lokaciju donijet plan detaljne razrade, to se za izgradnju potpornih zidova primjenjuju smjernice iz istog.

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u grafički prilog DUP-a "Podi", list br.5: "Izvod iz PPO/prirodni uslovi/ seizmički rizik i seizmička nestabilnost", evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**.
- Uvidom u grafički prilog istog DUP-a, list br.6: "Izvod iz PPO/prirodni uslovi/pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u **KAT. I** za koju važi:
 - 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: od 1.5 do 4.0m i više od 4.0m
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 7 do 20 N/cm² i 20 N/ cm²
 - seizmičnost: zona B3 C1 C2
max (g) 0,12 0,16 0,20
Ks 0,06 0,08 0,10
intenzitet (MCS) VIII IX 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 : 41% tišina, E-SE-NW.

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 urbanističke parcele UP 267 k.o. Podi (818 m²), koja je definisana koordinatama graničnih tačaka iste, shodno Dup-u "Podi".

UP 267 P=818 m ²		
Br.	X	y
1655	6545473.24	4702513.42
1656	6545468.67	4702538.02
1657	6545467.29	4702545.47
1658	6545465.76	4702558.22
2475	6545461.60	4702504.48
2476	6545444.48	4702541.87

- 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.
 - Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. (član 7. Odluke)
 - ***G.L. - Građevinska linija** precizirana je numerički na grafičkom prilogu list br.29-Plan parcelacije, regulacije i utu i na udaljenosti je od 5.00m od **R.L.**
 - ***R.L. - Regulaciona linija** precizirana je na grafičkom prilogu list br.29-Plan parcelacije, regulacije i utu.
 - Na skici plana lokacije je definisana moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena- potporni zid, na lokaciji: urbanistička parcela UP 267, koja se sastoji od katastarske parcele broj 547/2, kao i dijelova katastarskih parcela broj 547/3, 547/1 i 546/3 sve K.O. Podi na Podima, 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, 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. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA-POTPORNI ZID

Namjena, oblik i veličina gabarita objekta, položaj na parceli, definisani su urbanističkim uslovima uređenja terena datim tekstualnim dijelom Detaljnog urbanističkog plana "Podi" ("Sl. list CG", op. prop. br. 11/13):

- Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli postavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.
- Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.
- U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borići, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž, staza i sl.
- Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.
- Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

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.

- **Materijali obrade:**

- Uslovljava se upotreba kamena kao osnovnog materijala.

- **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu, tako da ne narušavaju izgled naselja.

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, izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl. list CG"; op. prop. br.11/13)- prilog list br.29-"Plan parcelacije, regulacije i utu", Kopija katastarskog plana katastarske parcele broj 547/2 i 547/3 k.o. Podi R. 1:2500, Prepis lista nepokretnosti br.1622 k.o. Podi i Izvod lista nepokretnosti br.1430 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.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.



SEKRETARKA

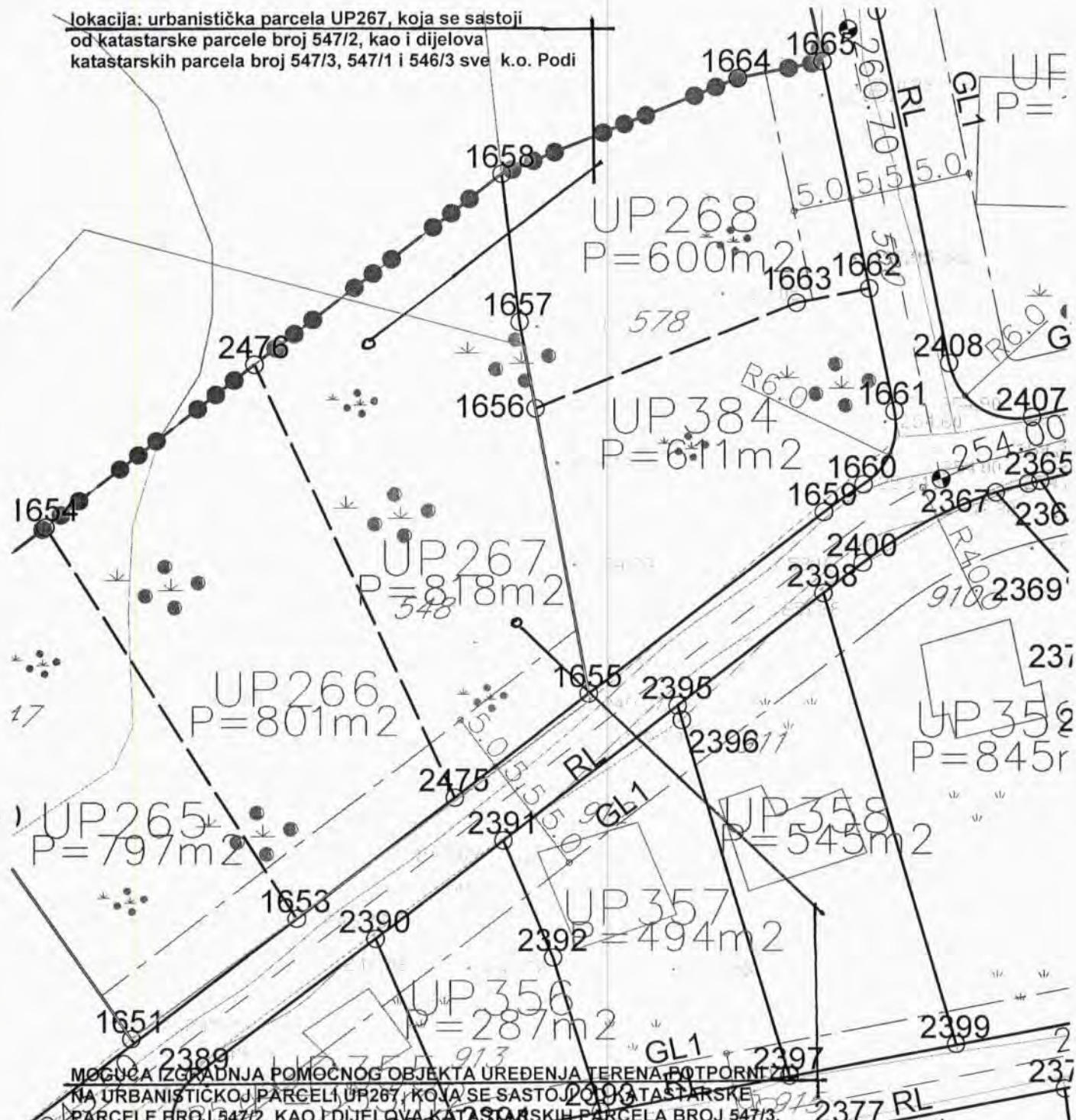
Marina Sekulić
arh. Marina Sekulić, spec. sci.

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-678/2018 od 13.06.2019.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 UP267, koja se sastoji od katastarske parcele broj 547/2, kao i dijelova katastarskih parcela broj 547/3, 547/1 i 546/3 sve k.o. Podi

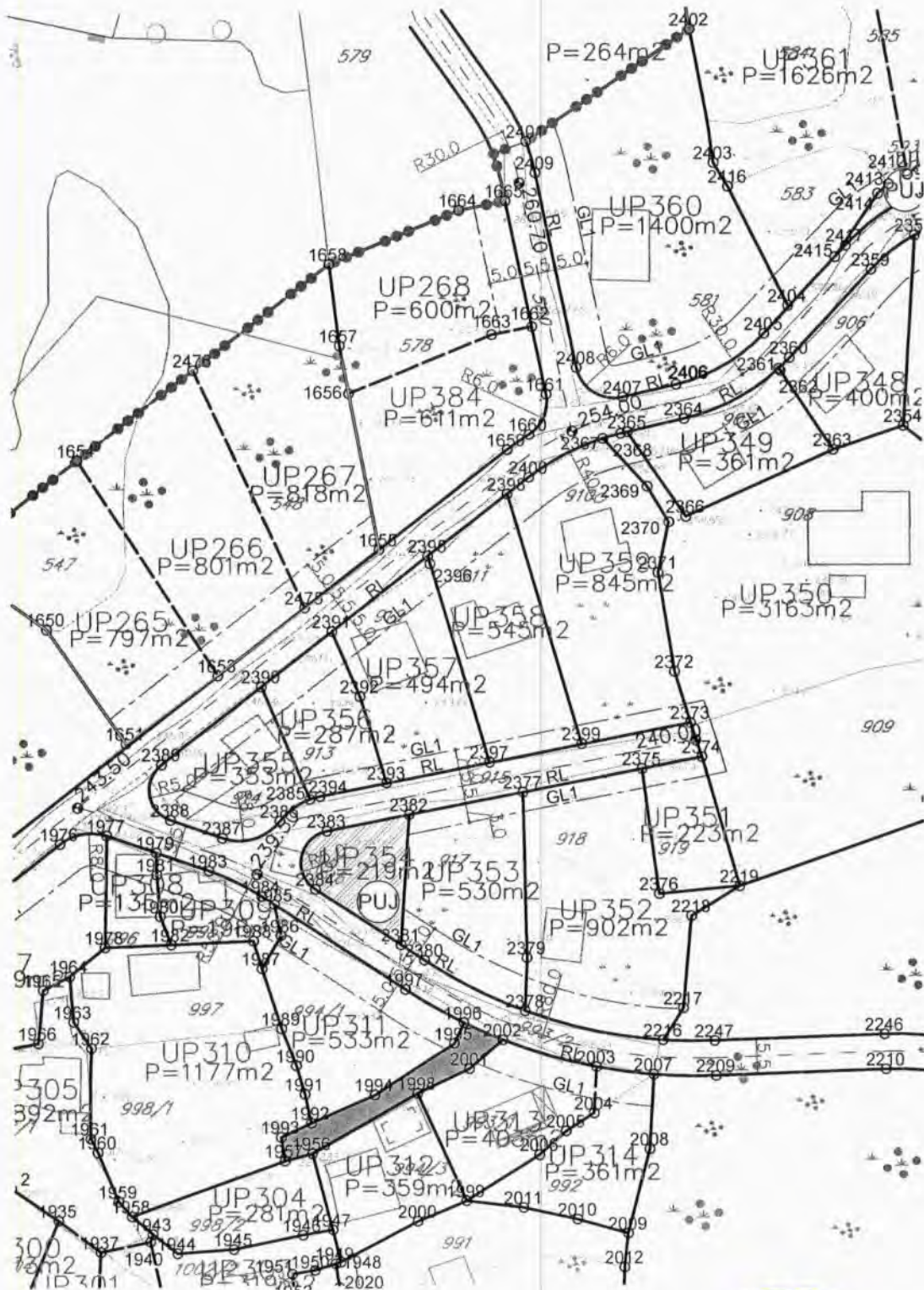


Moguća izgradnja pomoćnog objekta uređenja terena potporni zid na urbanističkoj parceli UP267, koja se sastoji od katastarske parcele broj 547/2, kao i dijelova katastarskih parcela broj 547/3, 547/1 i 546/3 sve k.o. Podi na Podima, prema svim urbanističkim parametrima propisanim u urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-350-UP I-678/2018 od 13.06.2019.god.



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
arh. Sanja Todorovic, dip. ing.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Podi“ („Sl. list CG“, op. prop. br.11/13)
 - Sveska 3-grafički dio-plansko rješenje Plana: list br.29-„Plan parcelacije, regulacije i utu“



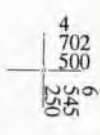
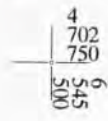
SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 arh. Sanja Fedorović, dip. ing.

Sanja Fedorović



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-5946/2019

Datum: 12.04.2019.

KO: PODI

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 OPŠTINE HERCEG NOVI UP 678/2019, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1622 - 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
547	2		7 19	22/06/2018		Sume 2. klase KUPOVINA		400	0.44
Ukupno								400	0.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0112974240028	MIĆUNOVIĆ PETAR ZORAN SOKOLOVAČKA BB ZELENICA Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 12.04.2019. 09:10:12

1 / 1

2203317



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-5948/2019
Datum: 12.04.2019.
KO: PODI

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 OPŠTINE HERCEG NOVI UP 678/2018, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1430 - IZVOD

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
547	3		7 19	23/02/2016		Šume 2. klase NASLJEDE		58	0.06
Ukupno								58	0.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3009977450010	RADONIĆ MILORAD DJURO STEPENIŠTE 28.OKTOBRA 14 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
547	3			1	Šume 2. klase	22/06/2018 11:27	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUŽBENOSTI KOLSKOG I PJE ŠAČKOG PROLAZA PREKO KAT. PAR. 547/3 KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST KAT. PAR. 547/2 KAO POVLASNOG DOBRA

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Nacelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme: 12.04.2019. 09:10:56

2203316

1 / 1