



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU

POMOĆNOG OBJEKTA UREĐENJA TERENA TIPA 3- POTPORNI ZID

PRAVNI OSNOV:

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

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Lješković Milan iz Igala
Gomila b.b.

OBRADIVAČ:

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

Herceg Novi, 01.04.2019. godine





URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pomoćnog objekta uređenja terena tipa 3- potporni zid,
na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 797 K.O. Topla u Igalu, na
osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata
("Sl. list CG", op. prop. br. 17/15 i 27/16).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Lješković Milan iz Igalu, Gomila b.b..
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 05.02.2019. godine, pod brojem: 02-3-350-UP I-86/2019.

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 10/19) 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 797 k.o. Topla od 26.02.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000.
- Prepis lista nepokretnosti br.664 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2451/2019 od 18.02.2019. godine, kojim se dokazuje da su Radović Dejan i Lješković Milan iz Igalu isključivi suvlasnici katastarske parcele broj 797 k.o. Topla, u površini od 464 m².

• Planska dokumentacija:

- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine ("Sl. list CG", op. prop. br. 52/18), koji je stupio na snagu 31.12.2018.god., prema grafičkom prilogu 07a-Planirana namjena površina u zoni namjena-Površine naselja, a prema grafičkom prilogu 07c-Podjela opštine na prostorno-funkcionalna područja sa tipovima građevinskog područja u planskoj jedinici 01-9 Topla-Tatar Bašta, *Topaljska dubrava, **za dio prostora koji je bio u obuhvatu dup-a Topla, za koju je predviđeno uređivanje "daljim detaljnim razradama po potrebi i prema važećoj regulativi u skladu sa ovim planom (započetim i budućim detaljnim razradama ili izmjenama i dopunama već donijetih detaljnijih razrada)". Navedena planska jedinica nije detaljno razrađena.
- 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:

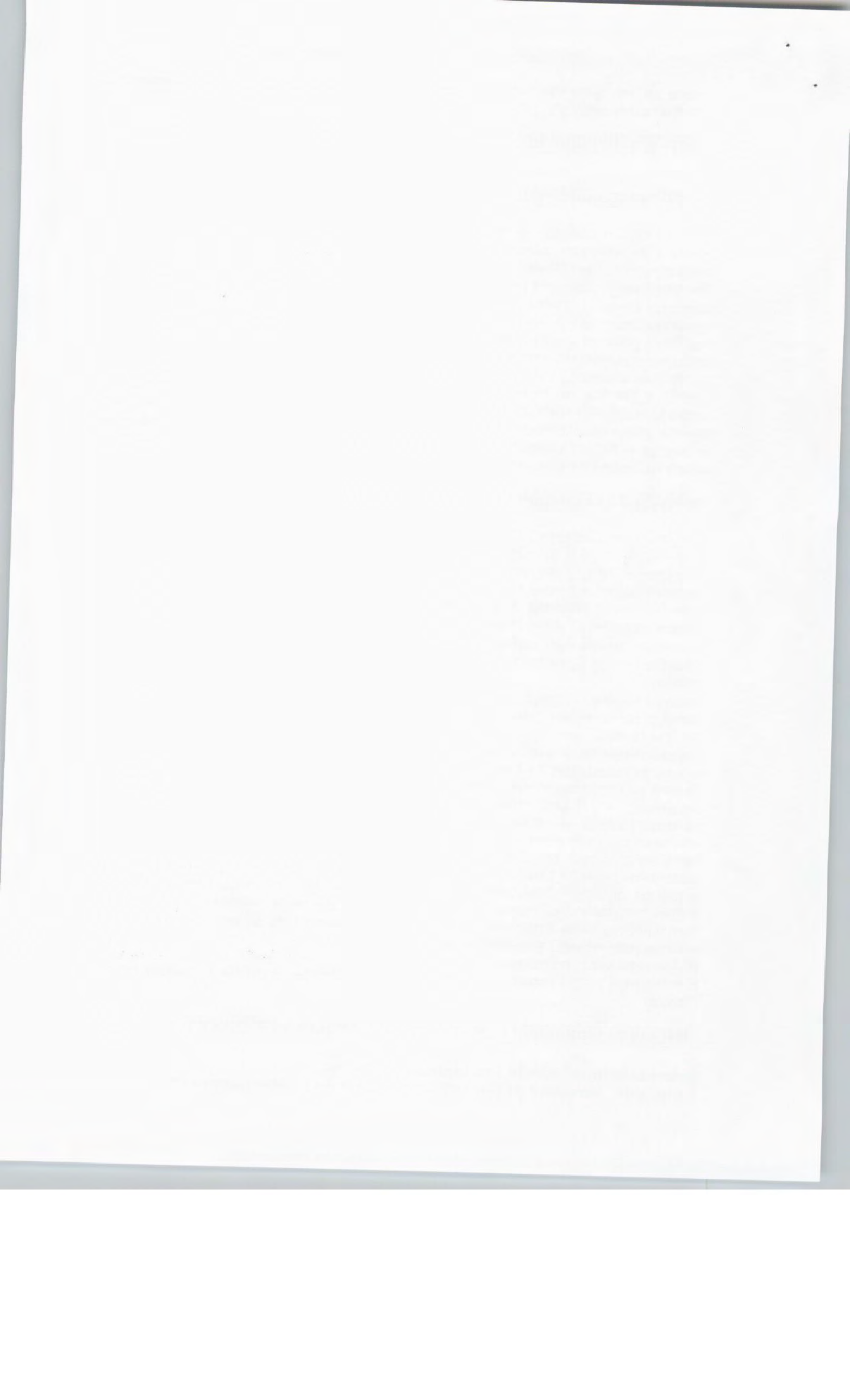
- Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade (u konkretnom slučaju nije donijet).
- Površina lokacije odgovara površini katastarske parcele broj 797 k.o. Topla (464 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 pomoćnog objekta uređenja terena tip 3-potporni zid, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 797 K.O. Topla, a u skladu sa propisanim uslovima.

2. OPŠTI USLOVI ZA OBJEKAT UREĐENJA TERENA TIPA 3-POTPORNI ZID

- 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)
 - Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni 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:** 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 izbjegnju diferencijalna slijeganja.

- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.
- **Materijali obrade:**
 - 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 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, Kopija katastarskog plana R. 1:1000 i Prepis lista nepokretnosti br.664 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.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sanja Todorović
arh. Sanja Todorović, dipl.ing.

DOSTAVITI:

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

**ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Božo Bećir
Božo Bećir, spec. sci. građ.

SEKRETARKA

Marina Sekulić
arh. Marina Sekulić, spec. sci.



11. 11. 1954

12. 12. 1954

13. 1. 1955

14. 2. 1955

15. 3. 1955

16. 4. 1955

17. 5. 1955

18. 6. 1955

19. 7. 1955

20. 8. 1955

21. 9. 1955

22. 10. 1955

23. 11. 1955

24. 12. 1955

25. 1. 1956

26. 2. 1956

27. 3. 1956

28. 4. 1956

29. 5. 1956

30. 6. 1956

31. 7. 1956

32. 8. 1956

33. 9. 1956

34. 10. 1956

35. 11. 1956

36. 12. 1956

37. 1. 1957

38. 2. 1957

39. 3. 1957

40. 4. 1957

41. 5. 1957

42. 6. 1957

43. 7. 1957

44. 8. 1957

45. 9. 1957

46. 10. 1957

47. 11. 1957

48. 12. 1957

49. 1. 1958

50. 2. 1958

51. 3. 1958

52. 4. 1958

53. 5. 1958

54. 6. 1958

55. 7. 1958

56. 8. 1958

57. 9. 1958

58. 10. 1958

59. 11. 1958

60. 12. 1958

61. 1. 1959

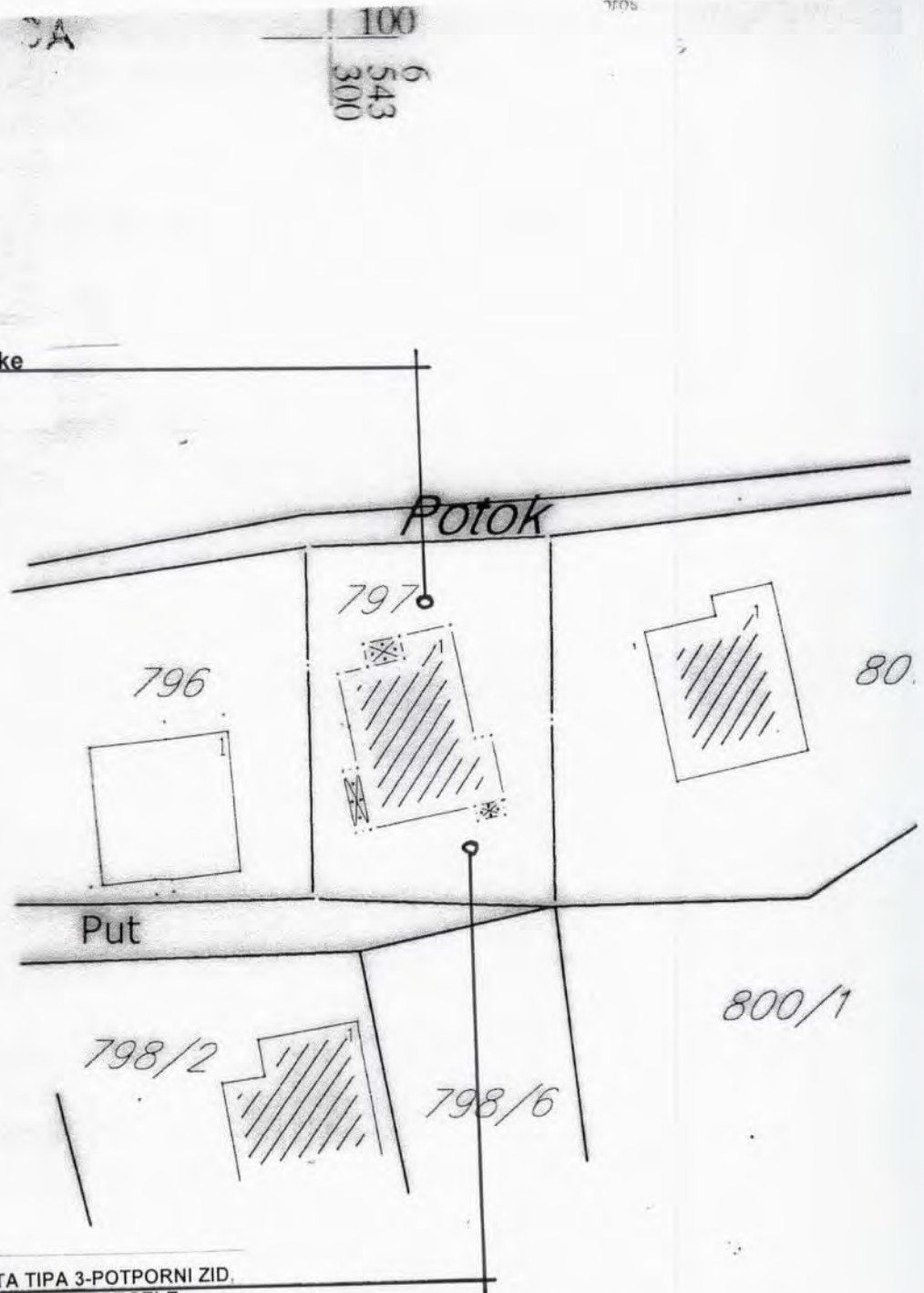
62. 2. 1959

SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-UP I-86/2019 od 01.04.2019.godine

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

lokacija koja se sastoji od katastarske
parcele broj 797 k.o. Topla u Igalu



MOGUĆA IZGRADNJA POMOĆNOG OBJEKTA TIPA 3-POTPORNI ZID,
NA LOKACIJI KOJA SE SASTOJI OD KATASTARSKE PARCELE
BROJ 797 K.O. TOPLA U I GALU, PREMA SVIM URBANISTIČKIM
PARAMETRIMA PROPISANIM U URBANISTIČKO-TEHNIČKIM U
SLOVIMA BROJ: 02-3-350-UP I-86/2019

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



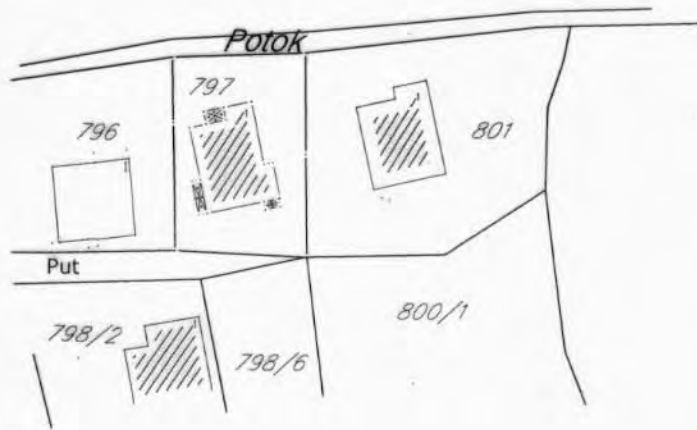
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



4
702
100
6
543
300

4
702
100
6
543
300



4
702
000
6
543
300

4
702
000
6
543
300

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Одговорно
Службено лице:
[Handwritten signature]



PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVIBroj: 109-956-2451/2019
Datum: 18.02.2019
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 664 - 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
797			3 64	18/12/2018	TOPLA	Dvorište KUPOVINA		353	0,00
797		1		18/12/2018	TOPLA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		111	0,00
								464	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2407981260163	RADOVIĆ DRAGAN DEJAN UL.29 DECEMBRA 27 Igalo	Susvojina	1/2
1106977240014	LJEŠKOVIĆ SLOBODAN MILAN V CRNOGORSKE 5 IGALO Igalo	Susvojina	1/2

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
797		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 111	/
797		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 88	Susvojina RADOVIĆ DRAGAN DEJAN UL.29 DECEMBRA 27 Igalo 1/2 2407981260163 Susvojina LJEŠKOVIĆ SLOBODAN MILAN V CRNOGORSKE 5 IGALO Igalo 1/2 1106977240014
797		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P1 88	Susvojina RADOVIĆ DRAGAN DEJAN UL.29 DECEMBRA 27 Igalo 1/2 2407981260163 Susvojina LJEŠKOVIĆ SLOBODAN MILAN V CRNOGORSKE 5 IGALO Igalo 1/2 1106977240014

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Datum i vrijeme štampe 18.02.2019. 08:40:01

2162464



1 / 2



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

7705.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
797		1	1	1	Stambeni prostor	02/03/2011	Objekat nema upotrebnu dozvolu
797		1	2	1	Stambeni prostor	02/03/2011	Objekat nema upotrebnu dozvolu
797		1		1	Porodična stambena zgrada	02/03/2011	Objekat nema upotrebnu dozvolu

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. 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)

Glavni finansijski
KRETNINE
RADUSINOVIĆ MIRJANA



Datum i vrijeme štampe 18.02.2019. 08:40:01

2162465

2 / 2

