



CRNA GORA
UPRAVA ZEMELJOPISARSTVA I KATASTAR

PODRUČNA JEDINICA

HERCEG NOVI

Broj: 109-956-1-7964/2013

Datum: 03.12.2013

KO: KUTI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu

OPŠTINE HERCEG NOVI

iz ,

izdaje se

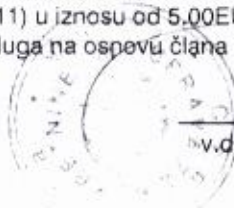
LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD 221

Podaci o parcelama								
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prihod
Broj	Podbroj	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa		
707	2	4	-	ZELENICA	Nepodna zemljišta		20	0.00
		14			ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		20	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava	Osnov prava	Obim prava
ID Broj	Adresa, mjesto		
0000002008459	ORGAN UPRAVE SO HERCEG NOVI TRG MARŠALA TITA	Korišćenje	1 / 1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/01, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11) u iznosu od 5,00 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3,00 EUR za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11)



Naplatnik:
v.d. RADONIĆ LJUBICA



OPŠTINA HERCEG-NOVI

HERCEG-NOVI

-Direkcija za imovinu-

Vašim Rješenjem broj: 02-7-46-65/2013 od 23-09-2013 godine naloženo je „da Komisija za procjenu tržišne vrijednosti imovine Opštine Herceg-Novi, izvrši procjenu tržišne vrijednosti katastarske parcele broj 707/2 upisane u listu nepokretnosti broj 221 k.o. Kuti površine 20 m²“.

Postupajući po datom Rješenju, dajemo slijedeći:

NALAZ I PROCJENU

Predmetno zemljište katastarski označeno kao kat. parc. broj 707/2 predstavlja samo mali dio odnosno parcelu površine od 20 m² nastale od matične kat. parc. broj 707 upisane u listu nepokretnosti broj 221 k.o. Kuti koja u naravi predstavlja makadamsku slijepu kolsku ulicu u naselju individualnih stambenih zgrada u Zelenici.

Lokacija predmetne ulice odnosno predmetnog zemljišta je sa zapadne strane u odnosu na objekat zvani „Staro kino“ a odvaja se od puta za „Bateriju“.

Od morske obale udaljena je oko 390 m a od centra Opštine preko 3 km.

Predmetno zemljište se nalazi neposredno između pomenute ulice i porodične stambene zgrade Srdana katastarski označene kao objekat 1 na katastarskoj parceli broj 695 upisane u listu nepokretnosti broj 687 k.o. Kuti.

Pregledom na licu mjesta i identifikacijom na terenu, prema katastarskom planu, jasno se vidi da se radi o dijelu parcele broj 707-ulice koji praktično čini sastavni dio parcele broj 695, odnosno porodične stambene zgrade Srdana, i nema nikakvu funkciju u sastavu puta izuzev što čini uski pojas širine od oko 1,50 do 1,80 m između puta i garaže uz objekat Srdana.

Pošto se radi o maloj površini koja predstavlja klasični restl i nema nikakav karakter posebne namjene a posebno ne nikakav uticaj na oformljenje neke urbanističke parcele, izuzev što se radi o zemljištu koje funkcionalno čini cjelinu sa postojećom kućom i okućnicom, za procjenu vrijednost, kao realnu, treba primjebiti metodologiju Uredbe o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti u Crnoj Gori Direkcije za nepokretnosti Crne Gore, koja se najčešće primjenjuje u ovakvim slučajevima pa se tako dobijena cijena može redukovati u odnosu na moguće posebno funkcionalno korištenje.

Za procjenu vrijednosti zemljišta, saglasno Uredbi, vrijednost se utvrđuje po formuli:

$$V = ((a + c + e) - g) \times Y \times K \times 1,3785 : 1,95583$$

gdje je:

a – pozitivni bodovi po osnovu lokacije u zavisnosti od veličine Opštine kojoj pripada

c- pozitivni bodovi po osnovu komunalne opremljenosti

e- pozitivni bodovi po osnovu obezbjeđenog puta

g- korekcionni bodovi po osnovu veličine zemljišta

Y- koeficijent zavisn od udaljenosti od centra Opštine ili za primorska naselja od udaljenosti od morske obale pa se usvaja veći koeficijent

K- konstanta čija je vrijednost 30,00 DEM (tada važeća valuta u Crnoj Gori)

1,3785- koeficijent usklađivanja kursa (inflacija)

1,95583- koeficijent odnosa Eura i DEM

Za predmetno zemljište površine 20 m², osnovni elementi i parametri iznose:

a = 54 (Opština Herceg-Novi spada u kategoriju sa 30.000 do 40.000 stanovnika)

c = 28 (ima gradski vodovod, kanalizaciju i elektrodistributivnu mrežu)

e = 4 (ima priključak na javni put)

- $g = 0$ (površina parcele manja od 500 m²)
 - $Y = 0,005$ (za udaljenost od centra Opštine od 3,00 do 4,00 km)
 - $Y = 0,030$ (za udaljenost od morske obale od 0,3 do 0,5 km)
- pa se usvaja veći koeficijent $Y = 0,030$

Saglasno utvrđenim osnovnim elementima i parametrima tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

$V = ((54 + 28 + 4) - 0) \times 0,030 \times 30,00 \times 1,3785 : 1,95583 = 54,55$ Eura po 1 m²
 pa se usvaja cijena od 55,00 Eura po 1 m² što za predmetno zemljište površine 20 m² iznosi ukupno:

20 x 55,00 = 1.100,00 Eura

Herceg-Novi,
 14-11-2013 godine



Komisija,

[Handwritten signatures over horizontal lines]

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -
Broj: 02-3-350-515/2012
Herceg-Novi, 15.04.2013. godine

Srdan Marija, Srdan Mileva,
Srdan Milovan i Dukić Mirjana

Punomoćnik: Srdan Milovan
ZELENICA
Loznička bb

Na osnovu člana 62 a i člana 117 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), uvida u Detaljni urbanistički plan „Zelenika-Centar” ("Sl. list CG", op. prop. broj 31/11) i uvida u Odluku o pomoćnim objektima („Sl. list CG”, o.p.br. 8/10), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg porodičnog stambenog objekta (katastarski označenog brojem 1) u vertikalnim i horizontalnim gabaritima koji su evidentirani u postojećem stanju DUP-a „Zelenika-centar”, kao i za izgradnju pomoćnog objekta –garaže, sve u zoni „SM”- površina za stanovanje malih gustina, na lokaciji: urbanistička parcela UP113 koja se sastoji od katastarske parcele br. 695 i dijela katastarske parcele br. 707, sve K.O. Kuti u Herceg Novom (Zelenika).

Napomena:

- a) Do izdavanja građevinske dozvole, potrebno je kao prethodno pitanje regulisati imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 113 koja se sastoji od katastarske parcele broj 695 i dijela kat.parcele br. 707, sve K.O. Kuti, shodno čl. 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) kojim se propisuje da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu;
- b) Do izdavanja građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz da je izvršeno rušenje postojećeg pomoćnog objekta –garaže (objekat 2) na predmetnoj katastarskoj parceli br. 695 K.O. Kuti, po izdatom Rješenju o rušenju br. 02-3-350-515/2012-1/2 od 12.02.2013.g.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu br.695 i katastarsku parcelu br. 707, sve K.O. Kuti od 28.12.2012.g. izdata od Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:1000;
- Original Geodetskog snimka terena za katastarske parcele br. 695 i dijela kat.parc.br. 707 K.O. Kuti, R-1:250, koja je izrađena od „GEONIK” D.O.O. Herceg Novi dana 25.06.2012.g.;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br.687 koji je izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi na dan 29.06.2012.godine, kojim se dokazuje da su Srdan Milovan, Dukić Mirjana, Srdan Marija i Srdan Mileva sukorisnici sa po ¼ obima prava na zemljištu katastarske parcele broj 695 K.O. Kuti u površini od 350 m², kao i suvlasnici objekata : br. 1 – „porodična stambena zgrada” spratnosti S+P (suteran+prizemlje) i br. 2 – „garaža” spratnosti P (prizemlje) koji su izgrađeni na istoj, bez upisanog tereta i ograničenja;
- Original Izvod iz lista nepokretnosti br. 221 koji je izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi na dan 18.01.2013.godine, kojim se dokazuje da je Organ uprave SO Herceg Novi korisnik sa 1/1 obima prava korišćenja na zemljištu katastarske parcele broj 707 K.O. Kuti koja u naravi predstavlja „nekategorisani put”;
- Fotokopija Odobrenja za gradnju broj: 02-Up/I-547/72 koje je izdato od Odjeljenja za privredu i finansije Skupštine Opštine Herceg Novi dana 20.09.1972.godine, kojim se odobrava gradnja porodične stambene zgrade čiji je investitor Srdan Stevo iz Zelenike, na čest.zem.3318/19 K.O. Kuti u Zelenici, a u svemu prema odobrenom glavnom projektu;
- Original Nalaz izdat 18.04.2012.g. od „GEONIK” D.O.O. Herceg Novi kojim se, upoređenjem novog i starog premjera za K.O. Kuti konstatuje da čest.zem.br. 3318/19 starog premjera odgovara kat.parcela 695 novog premjera, sve K.O. Kuti;

- Tehnička dokumentacija - Glavni pojeekat na osnovu koga je izdato Odobrenje za gradnju porodične stambene zgrade broj: 02-Up/I-547/72 dana 20.09.1972.godine - na uvid;
- Original Rješenja koje je izdato od ovog Sekretarijata dana 12.02.2013.g. pod brojem: 02-3-350-515/2012-1/2 kojim se imenovanim odobrava da u roku od šezdeset dana od dana prijema rješenja poruše postojeći pomoćni objekat-garažu na kat.parceli br. 695 K.O. Kuti u skladu sa nalazom Komunalne policije Opštine Herceg Novi br. 02-9-13/12 od 13.11.2012.g. i Elaboratom o uklanjanju objekta koji je izradio NIB-PROJEKT, D.O.O. Kotor od novembra 2012.g.;
- Fotokopija Zapisnika Komunalne policije br. 02-9-13/12 od 13.11.2012.g. u kome se, između ostalog konstatuje da se na kat.parceli br. 695 K.O. Kuti nalazi pomoćni objekat -garaža u „lošem stanju“.
- Original Elaborata o uklanjanju objekta pomoćnog objekta-garaže, neto površine: 26,10 m², bruto površine 31,00 m², na kat.parc.br. 695 K.O. Kuti, koji je izradio NIB-PROJEKT D.O.O. Kotor od novembra 2012.g.;
- Original Notarski ovjerenog Punomoćja kojim Dukić Mirjana, Srdan Marija i Srdan Mileva ovlašćuju Srdan Milovana da ih može zastupati pred ovim Sekretarijatom u postupku pribavljanja neophodne dokumentacije za izradu urbanističko-tehničkih uslova na kat.parc.br. 695 K.O. Kuti.

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

- Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list CG“, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora*, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 695 K.O.Kuti nalazi u zoni „urbanog područja - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera“;

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU:

1) SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA –DUP-a „ZELENKA-CENTAR“ („Sl.list CG“, o.p.br. 31/11) - OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (poglavlje 5 tekstualnog dijela Plana):

- Ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje. Intervencije u prostoru obuhvataju uklapanje postojećih zatečenih struktura u opštu prostornu sliku, kao i potpuno novu izgradnju na trenutno neizgrađenim i neuređenim površinama, a u cilju formiranja jedinstvene naseljske slike. Osnovne smjernice ovim su Planom detaljno razrađene i definisane, te predstavljaju polaznu osnovu u definisanju urbanističko-tehničkih uslova za svaki pojedini objekat, kao konačne informacije za projektovanje. Parametre, utvrđene ovim Planom, je neophodno primijeniti u urbanističko-tehničkim uslovima za svaki planirani objekat.
- Faze realizacije plana i privođenje površina utvrđenoj namjeni odvijace se prema sledećoj dinamici: prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumijeva izgradnju saobraćajnica i izgradnju prateće infrastrukture.
- Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi list br. 2: *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije* i list br. 3: *Plan parcelacije, regulacije i UTU* na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.
- Urbanistička parcelacija je definisana Planom parcelacije.
- Na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat koji čini stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
- Regulaciju u smislu visine objekata, naziva i tretmana etaža i potkrovlja, kao i oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata – sprovoditi u skladu sa urbanističkim pravilima datim u PPOHN.
- Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

2) IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – IZMJENE I DOPUNE DUP-a „ZELENKA-CENTAR“ („Sl.list CG“, o.p.br. 31/11), urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata (str. 70- 74):

- Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Detaljnog urbanističkog plana „Zelenika-centar“** („Sl.list CG“, o.p.br. 31/11), list br. 1: *Plan namjene površina* i list br. 3: *Plan parcelacije, regulacije i UTU* utvrđeno je da katastarska parcela broj : 695 (u površini od 350 m²), kao i dio kat.parc.br. 707 (u površini od cca 20 m²), sve K.O. Kuti čine novoformiranu urbanističku parcelu UP 113 čije su granice ovim planom definisane postojećim granicama kat.parcele 695 K.O. Kuti, a prema prema planiranoj trasi saobraćajnice – definisane su koordinatama tjemena graničnih tačaka (tačke br. 466, 467, 468, 469, 470 i 471) . UP 113 ima utvrđenu površinu od 370 m² i ista se nalazi u zoni SM – površine za stanovanje malih gustina .

- U predmetnoj zoni su tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije definisani sledeći **opšti urbanistički parametri** („Stanovanje male gustine“, str. 73-74 tekstualnog dijela plana):

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gdje je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne cjeline.

- Objekte postavljati kao slobodno stojeće eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine ili su uske. Minimalna površina parcele za
 - slobodnostojeći objekat je 300m^2
 - za dvojni objekat 250m^2
 - za objekat u nizu 150m^2
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.4 (odnosno 250m^2)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 (odnosno 2. nadzemne etaže)
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.
- U okviru objekta moguće je organizovati do tri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata.
- U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- **Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati.** Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili ni jedan od zadatah parametara (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, građevinska linija, minimalna udaljenost od granica parcele) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatah, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog i zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka (objekti sa prekoračenim maksimalnim zdatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima.
- Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatah parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susadne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je isključivo uz saglasnost susjeda. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Na postojećim katastarskim parcelama na kojima nije izgrađen objekat a koje su površine manje od 300m^2 mogu se graditi objekti s tim da se teži maksimalnom udruživanju parcela ili formiranjem dvojnih odnosno objekta u nizu a sve u cilju racionalizacije predmetnog prostora.
- U okviru ove namjene kao pretežne moguće je organizovati i delatnosti.
- Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem ili urbanistička parcela može biti samo u funkciji djelatnosti pod uslovom da se objekat nalazi uz magistralu.. Ako se djelatnosti organizuju u kombinaciji sa stanovanjem onda to može biti u prizemljima i suterenima objekata, eventualno na spratu s tim da ne zauzimaju više od 20% ukupne površine objekta. Realizacija dijela prostora opredijeljenog za djelatnosti je fazona i prepušta se investitoru.
- Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

3) OPŠTI USLOVI ZA POMOĆNE OBJEKTE:

- Na osnovu **Odluke o pomoćnim objektima** („Sl.list CG“, o.p.br. 8/10), može se utvrditi da garaža spada u pomoćne objekte koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom (prva kategorija pomoćnih objekata). Da bi se na osnovu ove Odluke mogla izgraditi garaža, potrebno je da se zadovolje sledeći propisani uslovi:
- Pomoćni objekti se grade unutar građevinskog područja naselja u okvirima urbanističke (katastarske) parcele uz osnovni objekat kome i služe;
 - Minimalna udaljenost pomoćnih objekata iznosi 1,50 m od granica ka susjednim parcelama;
 - Pomoćni objekti prve kategorije mogu imati maksimalnu spratnost P-prizemlje ili, ukoliko je teren u nagibu S-suteren i maksimalnu BRGP od 50 m². Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,60 m. Krov na pomoćnim objektima može biti ravan (prohodaan ili neprohodaan) ili kos nagiba do 26 stepeni.

3. IZVOD IZ ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA koji su korišćeni u obradi ovih UTU :

- Članom 117 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) precizirano je: „Organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje: pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta, a grade se na istoj urbanističkoj parceli (barake, garaže, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.)“.
- Članom 6 Odluke o pomoćnim objektima („Sl.list CG“, o.p.br. 8/10) propisano je „Na pomoćne objekte se primjenjuju odredbe važećeg planskog dokumenta, kako u smislu urbanističkih parametara, tako i u smislu udaljenosti od granica parcele. Ukoliko planskim dokumentom neki od parametara nije definisan, primjenjuju se odredbe ove odluke“.
- Članom 5 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl.list CG“, o.p. br. 35/09) propisuje se da „za postojeće objekte izgrađene po odobrenju za građenje ili za objekte za koje u vrijeme građenja nije bilo potrebno pribavljanje istog, a koji su prekoračili važećim planom propisanu udaljenost od susjednih parcela, dozvolice se rekonstrukcija u smislu nadogradnje nad postojećim horizontalnim gabantom do planom propisanih ostalih limitiranih uslova“.
- Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) propisuje da je „urbanistička parcela dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta“.
- Čl. 60 istog zakona precizira da je „Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.“

B) USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OSNOVNOG OBJEKTA I IZGRADNJU POMOĆNOG OBJEKTA – po zahtjevu br.02-3-350-515/2012 od 29.06.2012.g i dopuni zahtjeva od 28.02.2012.g. kojim se traži izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za „rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta putem bočne dogradnje i nadogradnje sprata, kao i za izgradnju pomoćnog objekta – garaže“, na kat.parceli br. 695 K.O. Kuti u Herceg Novom.

B.1 USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG (osnovnog) OBJEKTA :

1. PRIRODNI USLOVI (zona II -po PPOHN, IIIe, C3 – po GUP-u):

- nagib terena - opšte: od 10-20 stepeni za vezane stijene, od 0-10 stepeni za poluvezane stijene
- nagib terena na konkretnoj lokaciji : nagib terena na predmetnoj UP 113 je u pravcu zapad –istok i u karakterističnom presjeku iznosi cca 15,56 stepena);
- nadmorska visina na parceli: od 14.63 m nm (istočni dio parcele) – 21.35 m nm (zapadni dio parcele);
- dubina do vode: od 1,5 - 4,0 m i više od 4,0 m;
- stabilnost terena: uslovno stabilan;
- nosivost terena: od 12-20 N/cm²;

- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Opis litološkog sastava (zona II): vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage
 - Hidrogeološka svojstva: Starost –kreda. Slojeviti do bankoviti, jedri i detritični krečnjaci, krečnjaci sa proslojcima dolomita, zatim kalkareniti sa rožnjacima, kao i proslojcima krečnjačkih breča. U cjelini stijenske mase dobro izražene kraške i pukotinske poroznosti, značajni kolektori kraške izdani.

(„Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (potrebno samo za stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);

- f) Obzirom da se radi o rekonstrukciji postojećeg porodičnog stambenog objekta nije neophodno da tehnička dokumentacija sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7). Podaci o nosivosti i sastavu tla koji su precizirani u poglavlju „1.Prirodni uslovi” ovih urbanističko-tehničkih uslova su preuzeti iz DUP-a i PPOHN

9. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), ovim uslovima , uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole , shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) se izrađuje u formi Idejnog projekta , odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
4. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87, 88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 81/08). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

1. Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcele br. 695 K.O.Kuti, R-1:250;
2. Izvod iz **Detaljnog urbanističkog plana "Zelenika- centar"** („Sl.list CG”,o.p.br.31/11) za predmetnu lokaciju:
 - List br. 20: **Analiza postojećeg stanja (fizičke strukture)** R-1:1000;
 - List br. 19: **Analiza postojećeg stanja (namjena površina)** R-1:1000;
 - List br. 21: **Analiza postojećeg stanja (valorizacija objekta sa planom rušenja)** ;
 - List br. 1: **Plan namjene površina**, R-1:1000;
 - List br. 2: **Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije**, R-1:1000;
 - List br. 3: **Plan parcelacije, regulacije i UTU**, R-1:1000;
 - List br. 4: **Uslovi za sprovođenje plana**, R-1:1000;
 - List br. 5: **Plan hidrotehničke infrastrukture**, R-1:1000;
 - List br. 6: **Plan elektroenergetske infrastrukture**, R-1:1000;
 - List br. 7: **Plan telekomunikacione infrastrukture**, R-1:1000;
 - List br. 8: **Plan zelenih i slobodnih površina**, R-1:1000;
3. **Odgovor izdat od J.P. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 20.03.2013.g. pod brojem 05-581/13** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (katastarski označenog brojem 1) u vertikalnim i horizontalnim gabaritima koji su evidentirani u postojećem stanju DUP-a „Zelenika-centar”, kao i za izgradnju pomoćnog objekta-garaže, sve u zoni „SM”-površina za stanovanje malih gustina, na lokaciji : urbanistička parcela UP 113 koja se sastoji od kat.parcele br. 695 i dijela kat.parcele br. 707, sve K.O. Kuti u Herceg Novom (Zelenika);
4. **Opšti Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost –EKIP Podgorica izdati dana 03.12.2012. pod brojem 0404-6625/2** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata;
5. **Pocedura - protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011.god.** kojim se utvrđuje da u postupku pribavljanja urbanističko-tehničkih uslova nije

potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić FC distribucija, već je investitor obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) poštuje **Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG i to:**

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-APCG 10/0.4kV.

6. **Saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije** za rekonstrukciju postojećeg porodičnog stambenog objekta i izgradnju pomoćnog objekta-garaže na UP 113, koja se sastoji od kat.parc.br. 695 i dijela kat.parc.br. 707 sve K.O. Kut, a priključuju se na sekundarnu sabirnu ulicu u naselju, zemljište označeno kao kat.parc.br. 707 K.O. Kut, izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi dana **05.04.2013.godine** pod brojem **02-4-231-66/2013;**

DOSTAVITI:

- Punomoćniku,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

Amir Jasna Tetic, dipl.ing.



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: **02-3-350-515/2012**

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Zelenika-centar"
("Sl.list CG", o.p.br. 31/11)

- List br. 21: **Analiza postojećeg stanja (valorizacija objekta sa planom rušenja)**
- R-1:1000;

