

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 1457/19</u> Kotor, 18.02.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva od strane "Brent" d.o.o. iz Herceg Novog, izdaje	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju novog objekta</u> na urbanističkoj parceli/lokaciji <u>649</u> , koju čini dio kat.parc. 341 i dio kat. parc. 342/2 KO Sutvara, u zahvatu plana DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	"Brent" d.o.o.
6	POSTOJEĆE STANJE Na predmetnoj urbanističkoj parceli ne postoje objekti. UP 649 se sastoji iz dijela kat.parc. 341 i dijela kat. parc. 342/2 KO Sutvara. U listu nepokretnosti ova parcela se vodi kao njiva II klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije U zonama ulaznih pravaca u grad, tipične namjene su specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo i poslovanje bilo koje posebne vrste. U ovim zonama mogu se locirati i turistički sadržaji za potrebe tranzita. Stanovanje u dijelu prema glavnoj komunikaciji se ne preporučuje, dok je u povučenom dijelu moguća i takva namjena ukoliko je u skladu sa poslovanjem. Duž jadranske magistrale organizovane su lokacije za veće korisnike zemljišta i veći spektar mogućih djelatnosti (benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi). U zoni poslovanja po pravilu su smješteni veći komercijalni kompleksi sa trgovnom kao dominantnom funkcijom, kombinovanom sa nizom pratećih funkcija. Moguć je smještaj pojedinih privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. U okviru poslovne zone, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata: - poslovni objekat, - poslovno-proizvodni objekat, - poslovno-skladišni objekat,	

- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-trgovački centar koji u svom sastavu mogu imati sve vrste trgovina, restorane, centre za zabavu, bioskopske sale, rekreativne i zdravstvene prostore, banke, kancelarije, izložbene sale, turističke sadržaje, pansioni, kazina, konferencijske sale, otvorene pijace i sve slične djelatnosti koje će služiti poslovno-trgovačkom centru;

Administrativno-poslovni objekti su objekti koji prvenstveno predstavljaju kancelarijske objekte u okviru kojih se mogu naći: predstavništva firmi, različite uprave, naučno-istraživački centri, izložbeni prostori i sl. ali i sadržaji koji zadovoljavaju potrebe osnovnog obrazovanja, dječije zaštite, osnovne zdravstvene potrebe i potrebe kulture i zabave. Mogu sadržati i ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti namjena datoj na str. 63 ovog plana) kao sekundarne.

Komercijalni poslovni objekti su višefunkcionalni kompleksi sa dominantnom komercijalnom namjenom koja može sadržati ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti datoj na str. 63). Ovdje se prvenstveno misli na distributivne centre trgovine na veliko (veletržnice, skladišta), trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace i sl.), poslovne prostore za prodaju specifičnih vrsta robe, objekte namijenjene zabavi (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, kuglane i dr.), objekte u funkciji saobraćaja (motel, kamp). Komercijalne poslovne objekte moguće je organizovati i kao lokalne centre koji sadrže razne prodavnice, zanatske usluge, kafane i restorane i ostale usluge za zadovoljavanje potreba stanovništva. U okviru komercijalnih poslovnih objekata, moguće je i stanovanje u funkciji turizma.

Magacinsko-skladišni objekti i površine - Ovde se radi o samostalnim lokacijama koje se mogu podizati pored stanovanja, lokalnih centara i drugih namjena ako zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Magacinsko-skladišni objekti i površine mogu biti i djelovi poslovnih zona. Ukoliko egzistiraju samostalno, dozvoljene su djelatnosti kao što su: male i srednje firme, veća skladišta, servisi, otvoreni tržišni centri i to ukoliko se nalaze na propisanoj udaljenosti od stambenog tkiva i ukoliko zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Postojeći magacinsko-skladišni ili proizvodni pogoni koji se nalaze u stambenom tkivu mogu se transformisati u tercijalne djelatnosti: poslovanje, trgovinu, manja skladišta, ugostiteljstvo i sl.

7.2. Pravila parcelacije

Površina urbanističke parcele iznosi 1731m².

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele),
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

Parametri za izgradnju

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u poslovnoj zoni su: Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su:

maksimalna zauzetost parcele iz 0,5

maksimalna izgrađenost parcele iz 1,0

Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min. 30%.

Po pravilu, dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat.

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni niske gustine gradnje je P+2 (prizemlje + dva sprata) za komercijalne i administrativne objekte, dok je za magacinsko-skladišne objekte P +1 (prizemlje + jedan sprat).

Za administrativno-poslovne i komercijalne objekte minimalna visina etaže je 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije djelatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom 4-6m.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Po pravilu, dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat.

	Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni niske gustine gradnje je P+2 (prizemlje + dva sprata) za komercijalne i administrativne objekte, dok je za magacinsko-skladišne objekte P +1 (prizemlje + jedan sprat). Za administrativno-poslovne i komercijalne objekte minimalna visina etaže je 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m. Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije djelatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom 4-6m. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija prema izvodu iz plana Građevinska linija komercijalnih objekata i objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju. građevinske linije od spoljne ivice kolovoza krajnje saobraćajne trake je 10,0m. Bočna građevinska linija na parceli namjenjenoj poslovanju mora biti udaljena minimum 3,5m od linije granice parcele. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom stanovanje ili turizam je 4,0 m. Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linija objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linija objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele čija je namjena stanovanje ili turizam je 4,0 m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 6,0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Područje u granicama obuhvata Plana, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: • kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; • na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni; • saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati; • prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljanje glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati. • pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

	Mjere zaštite od poplava i bujica Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se na sljedeći način: • uređenjem vodotokova previđeno ovom studijom, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova; • redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova; • zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova. Prema seizmičkoj karti Generalnog plana Boke Kotorske, područje Radanovići svrstava se u IX stepena seizmičnosti.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo poslovnih objekata-(<i>administrativno-poslovni, kulturno-prosvjetni objekti, objekti za zabavu, ugostiteljsko-trgovačko-uslužne djelatnosti</i>)- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. <i>Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom.</i> Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa - vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije. - minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu, o sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, - kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, - u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.), - predvidjeti fontane ili sculpture, - steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, - sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm, - ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, - sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, - kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, - predvidjeti hidrantsku mrežu, - predvidjeti osvetljenje zelene površine, - predvidjeti održavanje zelene površine.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

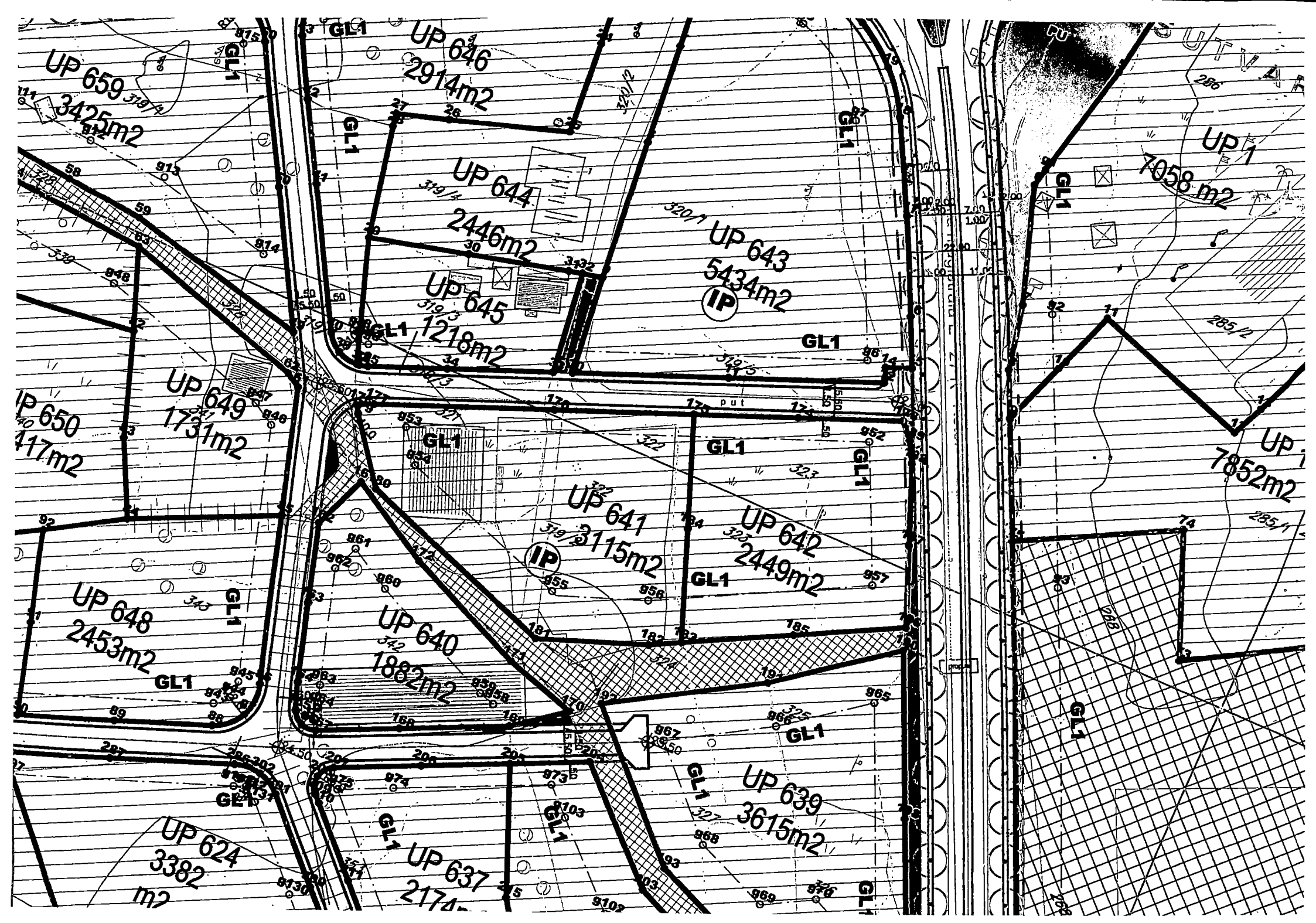
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA	
	Drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih komercijalnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdijevanje gorivom i sl. Pozicija planirane benzinske pumpe definisana je na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“ i „UZSP“. Kada je riječ o proizvodnim pogonima, to su manje proizvodne jedinice koje se mogu locirati u sklopu stanovanja ili drugih namjena. Pod malim proizvodnim pogonima se podrazumijevaju privredne lokacije veličine do 0,5ha. Male proizvodne pogone moguće je locirati u zonama namijenjenim poslovanju, stanovanju, pogotovo ako se radi o malim firmama, pekarskoj i poslastičarskoj proizvodnji, elektromehaničarskim radionicama, manjim skladištima građevinskog materijala, preradi plastičnih masa i sl. U okviru poslovanja, izvršena je podjela na administrativno-poslovne objekte, komercijalne objekte i magacinsko-skladišne objekte.	
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA	
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja objekta i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema izvodu iz plana.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 649
	Površina urbanističke parcele	1731m ²

Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	1
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1731m ²
Maksimalna spratnost objekata	od P+0 do P+2
Maksimalna visinska kota objekta	Za administrativno-poslovne i komercijalne objekte minimalna visina etaže je 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m. Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije djelatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom 4-6m. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	POSLOVANJE – ugostiteljski objekti 1PM/50m ² ili 1PM/3-4stolice POSLOVANJE - trgovina 1PM/80m ² prodajnog prostora POSLOVANJE- administrativno poslovni objekti 1PM/60m ² neto etažne svojine POSLOVANJE - proizvodnja 1PM/100m ² neto etažne svojine POSLOVANJE – šoping molovi, hipermarketi 1PM/80m ² prodajnog prostora
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta treba prilagoditi karakteru ambijenta. Za veće poslovne i komercijalne objekte preporučuje se izbor idejnog arhitektonskog rješenja putem konkursa.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj Plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula..

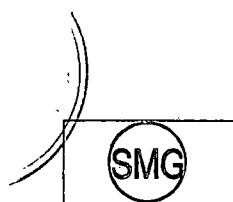
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobriša Maslovar dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. pravnik
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča Đurđević dipl. pravnik
24	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA:

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je dužan da riješi imovinsko – pravne odnose na predmetnoj urbanističkoj parceli.



LEGENDA



površine za stanovanje male gustine



površine za turizam(turistička naselja)



površine za industriju i proizvodnju(poslovanje)



površine za sport i rekreaciju



površine za centralne djelatnosti



površine za školstvo i socijalnu zaštitu



površine za zdravstvenu zaštitu



površine za vjerske objekte



zaštitne šume



površine za pejzažno uređenje



površinske vode-potoci i kanali



rezervne površine



poljoprivredne površine



benzinska pumpa



sakralni arhitektura

786 6562777.73 4690938.02
787 6562770.22 4690947.30
788 6562762.18 4690956.12
789 6562759.21 4690959.20
790 6562782.39 4690974.21
791 6562805.58 4690989.22
792 6562807.20 4690990.20
793 6562832.45 4691012.64
794 6562857.70 4691035.08
795 6562865.15 4691026.09
796 6562870.90 4691015.93
797 6562876.89 4691003.56
798 6562840.01 4691052.38
799 6562830.58 4691061.54
800 6562821.14 4691070.70
801 6562812.88 4691077.83
802 6562799.20 4691064.91
803 6562784.92 4691053.36
804 6562781.89 4691050.34
805 6562781.75 4691047.52
806 6562788.05 4691037.38
807 6562794.34 4691027.24
808 6562795.61 4691021.63
809 6562800.37 4691008.54
810 6562802.38 4690992.66
811 6562754.83 4690963.74
812 6562749.47 4690968.13
813 6562744.12 4690972.52
814 6562736.43 4690979.78
815 6562729.82 4690988.05
816 6562745.95 4690997.85
817 6562762.08 4691007.65
818 6562778.21 4691017.44
819 6562727.32 4690991.92
820 6562717.06 4691008.91
821 6562706.80 4691025.90
822 6562721.56 4691030.76
823 6562734.29 4691036.25
824 6562748.01 4691023.89
825 6562765.97 4691037.99
826 6562805.17 4691083.75
827 6562796.90 4691088.86
828 6562777.40 4691098.45
829 6562757.64 4691105.12
830 6562737.03 4691108.32
831 6562722.24 4691108.97
832 6562714.79 4691108.92
833 6562702.73 4691107.68
834 6562690.96 4691104.83
835 6562682.24 4691101.32
836 6562674.16 4691096.53
837 6562669.69 4691093.32
838 6562668.37 4691091.25
839 6562668.79 4691088.83
840 6562669.52 4691087.62
841 6562673.92 4691088.61
842 6562685.26 4691092.93
843 6562689.79 4691094.52
844 6562696.61 4691096.90
845 6562704.75 4691074.76
846 6562711.60 4691053.50
847 6562716.72 4691043.57
848 6562729.47 4691048.13
849 6562698.08 4691040.33
850 6562694.94 4691045.53
851 6562707.50 4691051.75
852 6562682.23 4691066.58

KOORDINATE

URBANISTIČKIH PARCELA ZA PODZONU F1

1 6562141.82 4692965.72
2 6562140.88 4692966.66
3 6562140.10 4692966.97
4 6562134.40 4692966.26
5 6562126.37 4692961.58
6 6562127.26 4692951.48

8 6562130.44 4692915.59
9 6562133.48 4692883.10
10 6562135.82 4692860.57
11 6562168.42 4692873.69
12 6562201.03 4692886.81
13 6562200.85 4692887.81
14 6562199.91 4692890.13
15 6562205.48 4692892.37
16 6562200.56 4692903.06
17 6562190.68 4692923.60
18 6562180.14 4692943.80
19 6562173.29 4692953.15
20 6562164.09 4692960.20
21 6562153.33 4692964.48
22 6562118.37 4692957.34
23 6562110.36 4692953.12
24 6562111.89 4692931.84
25 6562113.42 4692910.59
26 6562087.39 4692902.10
27 6562075.88 4692898.60
28 6562076.38 4692895.60
29 6562081.42 4692870.10
30 6562103.64 4692875.73
31 6562125.87 4692881.37
32 6562128.98 4692882.10
33 6562131.72 4692858.91
34 6562109.56 4692850.00
35 6562092.80 4692843.26
36 6562090.96 4692842.75
37 6562090.32 4692842.67
38 6562087.95 4692850.00
39 6562085.63 4692843.64
40 6562082.21 4692847.00
41 6562065.71 4692876.56
42 6562056.32 4692893.41
43 6562049.22 4692906.13
44 6562047.51 4692912.77
45 6562049.28 4692919.40
46 6562055.78 4692922.97
47 6562071.33 4692931.59
48 6562090.85 4692942.34
49 6562074.36 4692843.62
50 6562042.10 4692901.45
51 6562037.22 4692906.47
52 6562030.50 4692908.37
53 6562014.27 4692899.49
54 6561998.04 4692890.61
55 6561972.82 4692875.61
56 6561986.82 4692857.11
57 6561995.81 4692856.61
58 6562013.84 4692854.86
59 6562031.87 4692853.11
60 6562058.23 4692872.53
61 6562080.28 4692832.58
62 6562076.96 4692834.61
63 6562034.38 4692847.11
64 6562001.83 4692849.61
65 6561992.32 4692852.11
66 6561973.83 4692851.61
67 6561961.22 4692844.14
68 6561938.36 4692830.61
69 6561927.77 4692824.58
70 6561912.89 4692816.11
71 6561904.40 4692814.62
72 6561915.02 4692795.76
73 6561923.53 4692800.55
74 6561937.64 4692808.50
75 6561949.37 4692815.11
76 6561967.24 4692827.04
77 6561986.11 4692839.63
78 6561994.32 4692845.11
79 6561958.37 4692797.11
80 6561962.10 4692799.14
81 6562006.37 4692824.62
82 6562040.92 4692829.11
83 6562048.46 4692806.12
84 6562056.49 4692789.62
85 6562088.43 4692804.54
86 6562088.10 4692767.54

87 6562098.63 4692759.87
88 6562092.92 4692754.63
89 6562072.03 4692746.67
90 6562051.13 4692738.71
91 6562045.56 4692759.17
92 6562039.98 4692779.63
93 6562027.47 4692772.63
94 6562017.94 4692784.62
95 6561978.36 4692769.30
96 6561981.25 4692763.98
97 6561990.83 4692746.40
98 6562000.40 4692728.82
99 6562006.27 4692723.70
100 6562014.05 4692724.02
101 6562024.55 4692728.51
102 6562036.35 4692733.07
103 6561954.64 4692795.08
104 6561963.50 4692778.80
105 6561978.01 4692752.17
106 6561992.51 4692725.54
107 6561993.38 4692717.63
108 6561988.45 4692711.38
109 6561967.67 4692698.53
110 6561961.51 4692694.26
111 6561949.24 4692709.96
112 6561936.96 4692725.65
113 6561917.97 4692741.14
114 6561910.42 4692761.12
115 6561948.89 4692772.11
116 6561903.42 4692769.62
117 6561889.92 4692781.62
118 6561903.31 4692789.16
119 6561885.92 4692785.62
120 6561875.50 4692793.68
121 6561873.74 4692792.50
122 6561863.44 4692804.77
123 6561873.67 4692812.20
124 6561885.35 4692820.28
125 6561889.41 4692812.62
126 6561898.90 4692813.62
127 6561852.38 4692796.27
128 6561847.72 4692792.49
129 6561843.05 4692788.74
130 6561842.17 4692788.01
131 6561838.26 4692782.96
132 6561833.98 4692767.71
133 6561834.36 4692766.93
134 6561840.30 4692766.03
135 6561842.47 4692765.03
136 6561847.64 4692761.86
137 6561850.31 4692754.89
138 6561852.98 4692747.91
139 6561856.14 4692735.75
140 6561863.05 4692724.40
141 6561872.22 4692716.24
142 6561881.39 4692708.08
143 6561881.92 4692715.12
144 6561875.43 4692724.37
145 6561868.93 4692733.61
146 6561862.94 4692744.61
147 6561869.95 4692749.12
148 6561864.45 4692757.12
149 6561857.46 4692752.62
150 6561846.45 4692776.62
151 6561897.15 4692699.88
152 6561902.99 4692697.22
153 6561918.44 4692707.63
154 6561910.83 4692686.40
155 6561917.32 4692674.91
156 6561922.60 4692664.29
157 6561924.72 4692665.57
158 6561936.34 4692674.82
159 6561947.97 4692684.07
160 6561956.45 4692690.59
161 6562101.82 4692818.70
162 6562096.76 4692806.36
163 6562101.83 4692788.90
164 6562106.91 4692771.45
165 6562109.00 4692765.52

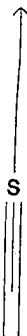
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-257
Datum: 12.02.2019.



Katastarska opština: SUTVARA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 341

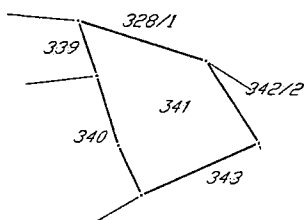
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
693
000
562
000
6

4
693
000
562
250
6



4
692
750
562
000
6

4
692
750
562
250
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-956-1748/2019

Datum: 12.02.2019

KO: SUTVARA

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 **SEKRET. ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE BR. 0303-1496/19, KOTOR**, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 228 - 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
341			3 9		SRGANJICA	Njiva 2. klase KUPOVINA		1814	23.58
								1814	23.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0215907400000	DRUŠ. ZA GRADJENJE "BRENT" D.O.O. HERCEG NOVI Kotor	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
341				1	Njiva 2. klase	25/03/2002 10:15	Pravo službenosti Ustanovljavanje prava privremene stvarne službenosti kolskog prolaza Sovran Sretena, vlasnika kp.341, kao povlasnog dobro / za potrebe te nepokretnosti prama kp.319/1 kao poslužnog dobra.
341				2	Njiva 2. klase	19/08/2010 8:38	Hipoteka OV.I BR.6134/2010 OD 11.08.2010 DUG 20.000,00 E HI POT.POVJERILAC HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODG.HIPOT. DUŽNIK BRENT DOO HERCEG NOVI
341				3	Njiva 2. klase	19/08/2010 8:45	Hipoteka OV.I BR.6135/2010 OD 11.08.2010 DUG 110.000,00 HI POT.POVJERILAC HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODG.HIPOT. DUŽNIK BRENT DOO HERCEG NOVI
341				4	Njiva 2. klase	09/03/2011 15:59	Hipoteka OV.I BR.1430/2011 OD 03.03.2011 GOD.DUG 40.000,00 E HIPOT.POVJ.HIPO ALPE ADRIA BANK AD PODG. HIPOT. DUŽNIK BRENT DOO HERCEG NOVI ROK OTPLATE 24 MJESE CA
341				5	Njiva 2. klase	28/09/2011 11:56	Hipoteka PO OSNOVU ZALOŽ. IZJAVE OVJ. OD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKA UZZ BR.197/2011 OD 21.09.2011 G. HIPOT.DUŽNIK „BRENT“, DOO H.NOVI - HIPOT. POVJERIL.HIPO-ALPE - ADRIA BANK AD PODG. IZNOS KREDITA 73.000,00 E+13.000,00E+ 17.000,00E
341				6	Njiva 2. klase	25/09/2012	Hipoteka U IZNOSU OD 90.000,00 EURA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1174/2012 OD 20.09.2012. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KAŠĆELAN BRANKA IZ KOTORA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
341				7	Njiva 2. klase	25/09/2012	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA
341				8	Njiva 2. klase	16/10/2014 10:30	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTEJUVU HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA BROJ 053/14 OD 03.10.2014. GOD.
341				9	Njiva 2. klase	22/09/2015 10:56	Obavještenje o početku namirenja POTRAŽIVANJA PUTEM PRODAJE VRŠI SE NA OSNOVU OBAVJESTENJA HYPO ALPE ADRIA BANK AD PODGORICA OD 09.09.2015. GOD. BROJ 202/785
341				10	Njiva 2. klase	13/01/2016 13:19	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 0410-115/15 OD 06.11.2015. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 503,97 EURA
341				11	Njiva 2. klase	06/04/2017 9:17	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 37284/16 OD 18.01.2017. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 461,76 EURA

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 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, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



24 Načelnik:

Bulatović Nataša

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –298/19
Kotor, 15.04.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), čl.18. ZUP-a („Sl.list CG“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave(„Sl. list OPŠTINE KOTOR“ br. 11/05, 09/07 i 13/11) i Sl.list CG-Opštinski propisi, br.13/11, 01/12, 40/12, 26/13, 36/17) , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime „**Brent**“ d.o.o. **Herceg Novi** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na djelovima kat. par. 341 i 342/2 **K.O.Sutvara (UP 649)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na **djelovima kat. par. 341 i 342/2 K.O.Sutvara** koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (”Sl. list RCG” br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-298/19** od 04.03.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na djelovima **kat. par. 341 i 342/2 K.O.Sutvara**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćenje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rješenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I prostorno planiranje Opštine Kotor **UP/I 0303-1457/19** od **18.02.2019.** godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

- 1. **INVESTITORU**
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi

SEKRETAR
Vladimir Bujišić



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 835/1

Datum: 07.03.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-1457/19 od 18.02.2019god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urb.parc.649 koju čini dio kat. parc.341,342/2 K.O. Sutvara, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a minimalni pritisak inosi cca 3 bara.
2. **U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije) te je neophodno predvidjeti rezervoar za najmanje dvodnevnu potrošnju.**
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
5. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
6. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
7. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
8. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Za službu razvoja

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velimir

DOSTAVLJENO:

- Arhivi

Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Direktor

Luković Safet