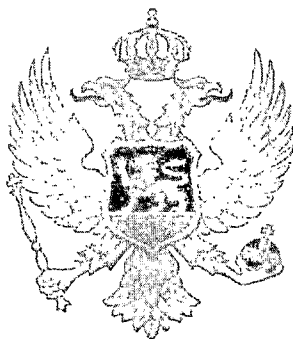


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj, 0303 – 2097/19</u> Kotor, 18.03.2019.	
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) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva Crmpkević Đuro iz Budve izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta turističke namjene (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na dijelu urbanističke parcele UP255 blok 7, koju čini kat par 179 KO Kovači u zahvatu LSL Grbalj I.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Crmpkević Đuro
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetni dio katastarske parcele 179 KO Kovači čini dio urbanističke parcele UP255 i nalazi se u okviru bloka 7. Ne postoje izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ova parcela se vodi kao pašnjak 4. klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pruženje usluge ishrane i pića. Dopušteni su objekti za pružanje usluge smještaja, koji su klasifikovani u 10 (deset) opštih grupa: · hoteli; · turistička naselja; · moteli; · pansion; · gostionica; · vile; · privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje); · organizovani i privremeni kampovi;	



- planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli;
- odmarališta.

Dozvoljeni su i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile. Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koji odgovaraju karakteristikama područja. Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 255 blok 7 se sastoji od dijela katastarskih parcela 192, 188, 179, 166, 167, 169, 170, 160, 226 i kat parc 193, 187, 180, 168, 173, 171, 172, 174/1, 178, 181, 182, 196, 195, 186, 183, 177, 176, 174/2, 175, 172, 198, 197, 185, 184 KO Kovači. Površina urbanističke parcele je 12791m² sa koeficijentom zauzetosti 0,25 i koeficijentom izgrađenosti 0,6, a dozvoljena spratnost objekta od P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne

Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.

Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Neophodno je uraditi parcelaciju prema LSL-u Grbalj I.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je prema Planu udaljena 5m od linije puta. Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

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 LSL, 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 kanalizacionih 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 požara i eksplozija se sprovode:

· poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;

· izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima

do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;

· izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;

· uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

9

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslove mjere zaštite životne sredine treba da propiše nadležan Sekretarijat

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina su sljedeće:

· usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;

· maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;

· u cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl;

· pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;

· za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;

· za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.

· prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano;

· formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;

· upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

· ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštititi prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti



igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

Opšti prijedlog sadnog materijala

Ukrasno drveće

- *Eucaliptus cinereo* - Eukaliptus
- *Olea europea* - Maslina
- *Quercus ilex* - Česmina
- *Pinus halepensis* - Alepski bor
- *Pinus pinea* - Bor pinjol
- *Ficus carica* - Smokva
- *Fraxinus ornus* - Crni jasen
- *Pirus amygdaliformis* - Badem
- *Magnolia grandiflora* - Magnolija
- *Morus alba* - Bijeli dud
- *Citrus aurantium* - Narandža
- *Citrus nobilis* - Mandarina
- *Aesculus carnea* - Crveni kesten
- *Ficus carica* - Smokva
- *Sorbus domestica* - Oskoruša
- *Eucaliptus rostrata* - Crveni eukaliptus
- *E. viminalis* - Eukaliptus
- *Elaeagnus sp.* - Dafina

Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Laurus nobilis* - Lovor
- *Rosa sp.* - Ruže
- *Rosmarinus officinalis* – Ruzmarin
- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu mora biti shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:

- primjenu planskog dokumenta,
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“,
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata. Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta,

prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

Dozvoljeno je:

• unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura životnih zajednica,

• upuštanje vode propisanog kvaliteta u more,

• zaštita obale od ambrozije i erozije,

• sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,

• održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :

• upuštanje zagađenih otpadnih voda u more ,

• unošenje alohtonih biljaka i životinja,

• otvaranje divljih plaža,

• neplansko uklanjanje vegetacije,

• kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,

• uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

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

Prema studiji LSL Grbalj I dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se računa u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

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
	Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	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
	Objekat se priključuje na saobraćajnicu prema LSL Grbalj I.
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										
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 255 blok 7</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>12791m² (površina katastarske parcele 477m²)</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,25</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>će se odrediti nakon parcelacije predmetne parcele prema Planu</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 255 blok 7	Površina urbanističke parcele	12791m ² (površina katastarske parcele 477m ²)	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	će se odrediti nakon parcelacije predmetne parcele prema Planu
Oznaka urbanističke parcele	UP 255 blok 7										
Površina urbanističke parcele	12791m ² (površina katastarske parcele 477m ²)										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25										
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	će se odrediti nakon parcelacije predmetne parcele prema Planu										
	<table> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>od P+1+Pk</td></tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td><td>Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.</td></tr> </table>	Maksimalna spratnost objekata	od P+1+Pk	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.						
Maksimalna spratnost objekata	od P+1+Pk										
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.										

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m² korisne površine objekta.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom. Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°.

Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

4.1.2.3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

4.1.2.5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje 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 omogućavaju 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	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrica Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNI SAVJETNIK I Sonja Kaščelan, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča Đorđević dipl.ing.arch.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana -	

Napomena:

Investitor je u obavezi da prije izrade projektne dokumentacije riješi imovinsko pravne odnose

LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

 GRANICA PLANSKE CJELINE

 OZNAKA PLANSKE CJELINE

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

 GRAĐEVINSKA LINIJA

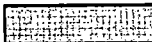
 FAZA I

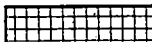
NAMJENA POVRŠINA

 POVRŠINE ZA STANOVANJE

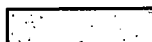
 POVRŠINE ZA TURIZAM

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

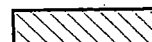
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

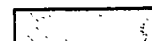
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

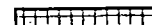
 TRASA BRZE OBILAZNICE

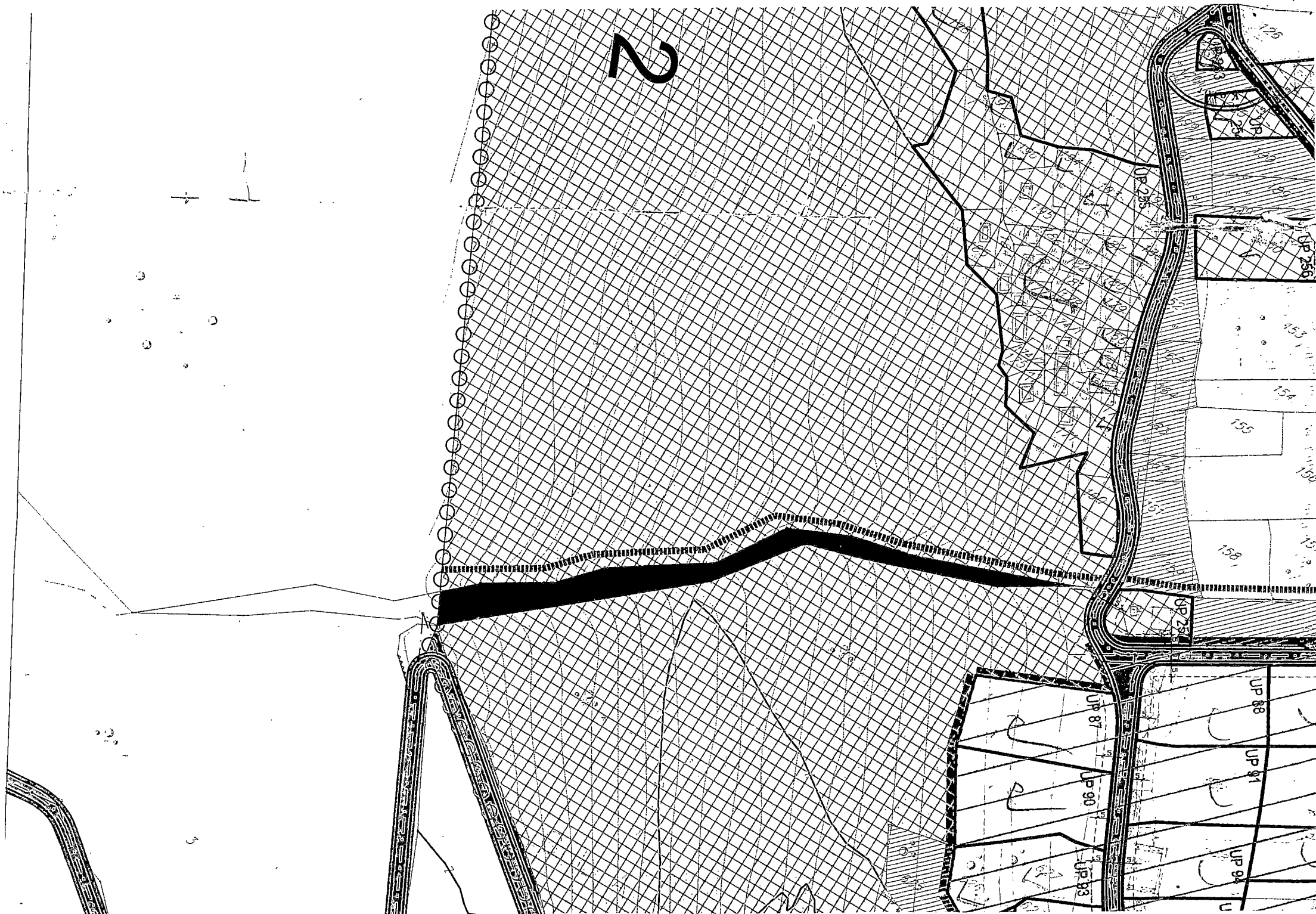
 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

 ARHEOLOŠKO PODRUČJE

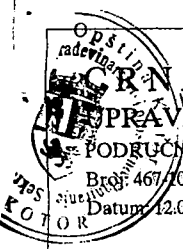
 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

 ŽELJEZNIČARSTVO



UP 222	2458	0.0	0.0	0	0	0	0	0	Poslovanje	50	1.0	1229	2458	P+1	Turizam
UP 223	1737	3.9	0.0	68	68	P			stanovanje	25	0.6	434	1042	P+1+Pk	Turizam
UP 224	1969	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	492	1181	P+1+Pk	Turizam
UP 225	2043	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	511	1226	P+1+Pk	Turizam
UP 226	2123	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	531	1274	P+1+Pk	Turizam
UP 227	2337	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	584	1402	P+1+Pk	Turizam
UP 228	2432	0.0	0.0	0	0	0			stanovanje	25	0.6	608	1459	P+1+Pk	Turizam
UP 229	1825	0.0	0.0	0	0	0			stanovanje	25	0.6	456	1095	P+1+Pk	Turizam
UP 230	1613	0.0	0.0	0	0	0			stanovanje	25	0.6	403	968	P+1+Pk	Turizam
UP 231	1703	5.9	0.1	101	202	P+1			šuma	25	0.6	426	1022	P+1+Pk	Turizam
UP 232	2094	0.0	0.0	0	0	0			stanovanje	25	0.6	524	1256	P+1+Pk	Turizam
UP 233	1452	0.0	0.0	0	0	0			stanovanje	25	0.6	363	871	P+1+Pk	Turizam
UP 234	2312	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	578	1387	P+1+Pk	Turizam
UP 235	2107	2.3	0.0	49	49	P			stanovanje	25	0.6	527	1264	P+1+Pk	Turizam
UP 236	1599	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	400	959	P+1+Pk	Turizam
UP 237	2335	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	584	1401	P+1+Pk	Turizam
UP 238	2245	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	1123	2245	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 239	1546	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	773	1546	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 240	1994	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	997	1994	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 241	1144	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	572	1144	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 242	2308	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	1154	2308	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 243	2223	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	1112	2223	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 244	30	1436.7	31.7	431	950	P; P+0; P+3.			Poslovanje	100	1.0	30	30	P	Ostali infrastrukturni obj.
UP 245	2105	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	526	1263	P+1+Pk	Turizam
UP 246	2473	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	618	1484	P+1+Pk	Turizam
UP 247	1678	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	420	1007	P+1+Pk	Turizam
UP 248	1837	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	459	1102	P+1+Pk	Turizam
UP 249	1870	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	468	1122	P+1+Pk	Turizam
UP 250	2076	0.0	0.0	0	0	0			šuma	25	0.6	519	1246	P+1+Pk	Turizam
UP 251	2261	3.1	0.0	69	69	P+?			stanovanje	25	0.6	565	1357	P+1+Pk	Turizam
UP 252	2056	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	514	1234	P+1+Pk	Turizam
UP 253	208	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	52	125	P+1+Pk	Turizam
UP 254	639	10.8	0.1	69	69	P+?			stanovanje	25	0.6	160	383	P+1+Pk	Turizam
UP 255	12791	0.7	0.0	92	92	P			šuma	25	0.6	3198	7675	P+1+Pk	Turizam
UP 256	1652	0.0	0.0	0	0	0			ruševine	25	0.6	413	991	P+1+Pk	Turizam
UP 257	851	31.6	1.3	269	1076	P+3			stanovanje	25	0.6	213	511	P+1+Pk	Turizam
UP 258	30	786.7	19.1	236	572	P+?; S+P+1.			stanovanje	100	1.0	30	30	P	Ostali infrastrukturni obj.
UP 259	2711	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	50	1.0	1356	2711	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 260	2433	31.7	0.3	771	771	P+?			Poslovanje	25	0.6	608	1460	P+1+Pk	Turizam
UP 261	1270	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	318	762	P+1+Pk	Turizam
UP 262	1082	18.1	0.5	441	1323	P+2			Poslovanje	25	0.6	271	649	P+1+Pk	Turizam
UP 263	1087	0.0	0.0	0	0	0			slobodno zelenilo	25	0.6	272	652	P+1+Pk	Turizam



Katastarska opština: KOVAČI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 179

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467/06-477
Datum: 12.03.2019.

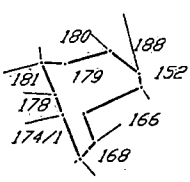
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

↑
S

4
686
250
000
565
9

4
686
250
000
565
9



4
686
000
000
565
9

4
686
000
000
565
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



9500000318
106-956-2624/2019

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-956-2624/2019

Datum: 01.03.2019

KO: KOVAČI

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.0303-2097/19, KOTOR**, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 254 - 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
179			2 2		TORINE	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		477
								0.14
								477
								0.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2702965230051	LEČIĆ STEVO DJURO LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor	Susvojina	1/2
0606977280155	LAINOVIĆ ANDRIJA IGOR LAZI BB Budva	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taknama ("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).



Načelnik:

Bulatović Nataša

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –414/19
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 **Crmpkević Đura** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta turističke namjene na **kat. par. 179 K.O. Kovači (dio UP 255 blok 7)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta turističke namjene na **kat. par. 179 K.O. Kovači (dio UP 255 blok 7)** 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. 1604-414/19** od 26.03.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta turističke namjene na **kat. par. 179 KO Kovači**. 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 0303-2097/19 od 18.03.2019. godine**.

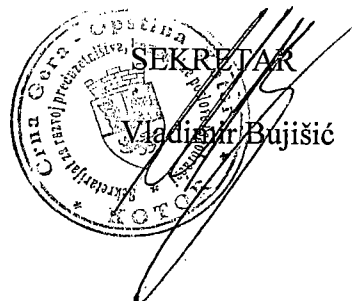
Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

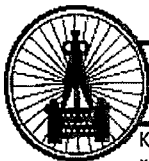
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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: 1124

Datum: 01.04.2019.god

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-2097/19 od 25.03.2019.godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1052 od 26.03.2019 godine).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističke namjene na urb.parc.UP 255 blok 7 koju čini kat.parc. 179 KO Kovači (UT uslovi br.0303-2097/19 od 18.03.2019 .godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja
Milica Županović
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragica Velenić
Dragić Velenić



Direktor

Safet Luković
Luković Safet

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi