

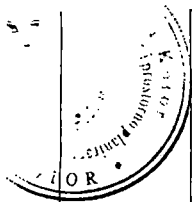
URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj, 0303 – 15880/18</u> <u>Kotor, 24.01.2019</u>	
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 od strane Gordić Milomir iz Srbije izdaje	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju stambenog objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji <u>44</u>, koju čine koju čini katastarska parcela 1101 KO Glavati, u zahvatu UPN - L Grbaljske. (SL List RCG opštinski propisi 27/05)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Gordić Milomir
6	POSTOJEĆE STANJE Pretmetnu urbanističku parcelu 44 čini katastarska parcela 1101 KO Glavati. Kojà se nalazi u obuhvatu plana UPN L Grbaljska. U listu nepokretnosti na ovoj parceli se nalazi objekat u izgradnji za koji je izdato Rješenje o odobrenju izgradnje br 0305-20/89 od 09.01.1989.godine, izdato od strane Komiteta za urbanizam, komunalno-stambene i imovinsko-pravne poslove, dok u kopiji plana ovaj objekat ne postoji.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne parcele je stanovanje.	
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela 44 se sastoji od katastarske parcele 1101 KO Glavati, sa koeficijentom zauzetosti 0,3 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta P+1+Pk.	

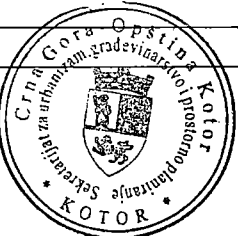
7.3 	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Prema izvodu iz plana. Građevinska linija min 5,0 m od regulacione, minimalno rastojanje stambenog objekta do susjedne parcele je min 3,0 m. Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu. Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat. U okviru parcele je obavezno obezbjediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva. Svakom objektu treba obezbjediti kolski ili pješački prilaz. Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Predviđeno je da se u okviru svake parcele sa planiranom stambenom, turističkom, javnom odnosno rekreativnom namjenom obezbjedi visok stepen ozelenjenosti. Gubitak postojećeg zelenila, usljed prenamjene površina i izgradnje objekata, nadograđuje se novim ozelenjavanjem slobodnih uz planirane objekte Pejzažno-arhitektonsko rješenje mora biti u skladu sa potrebama savremenog stanovanja sa svim potrebnim. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. Smjernice za uređenje: • koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone vrste • sadnju vršiti u grupama u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama • koristiti elemente baroknog vrta • za zasijenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama • primjenom puzavica ozeleniti fasade i terase objekata • preporučuje se izgradnja zelenih krovova • formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu • uz platoe i bazene koristiti soliterna stabla ili manje grupe drveća • prilikom izbora biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta
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 pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, 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
	Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekt ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim čine stambenu cijelinu. Pomoćnim objektima se smatraju garaže, drvarnice, spremišta i sl i ako zadovoljavaju urbanističke parametre.
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
	Prema planu UPN-a Lastva nije predviđena fazna igradnja objekta.
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 kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup objektu obezbijediti sa glavne saobraćajnice.
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	44
	Površina urbanističke parcele	(površina katastarske parcele 589m ²)
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Površinu odrediti nakon parcelacije urbanističke parcele
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	maksimalna visina objekta od prizemlja 10m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, ili u objektu,
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekt je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. Etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i tipa otvora "francuski prozor" Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni max 21-26 stepeni. Maksimalna visina nadzitka u potkrovlju 150cm. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica.
	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 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:	
	SAMOSTALNI SAVJETIK I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNI SAVJETIK II Jelena Samardžić dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koca Đurišić, dipl. prav
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 -	

LEGENDA:



GRANICA ZAHVATA PLANA



GRANICA ZAHVATA DETALJNE RAZRADE



ZONA STANOVANJA



ZONA SPORTA I REKREACIJE



ZONA TURIZMA



ZONA SERVISA



CENTRALNI SADRZAJI



ZONA TRGOVINE I USLUZNIH DJELATNOSTI



ZONA POLJOPRIVREDE



OBRADIVE POVRŠINE, LIVADE, PAŠNJACI



VOĆNJACI, NASADI AGRUMA



VINOGRADI



MASLINJACI



SUMSKE POVRŠINE, ZASTITNO ZELENILLO

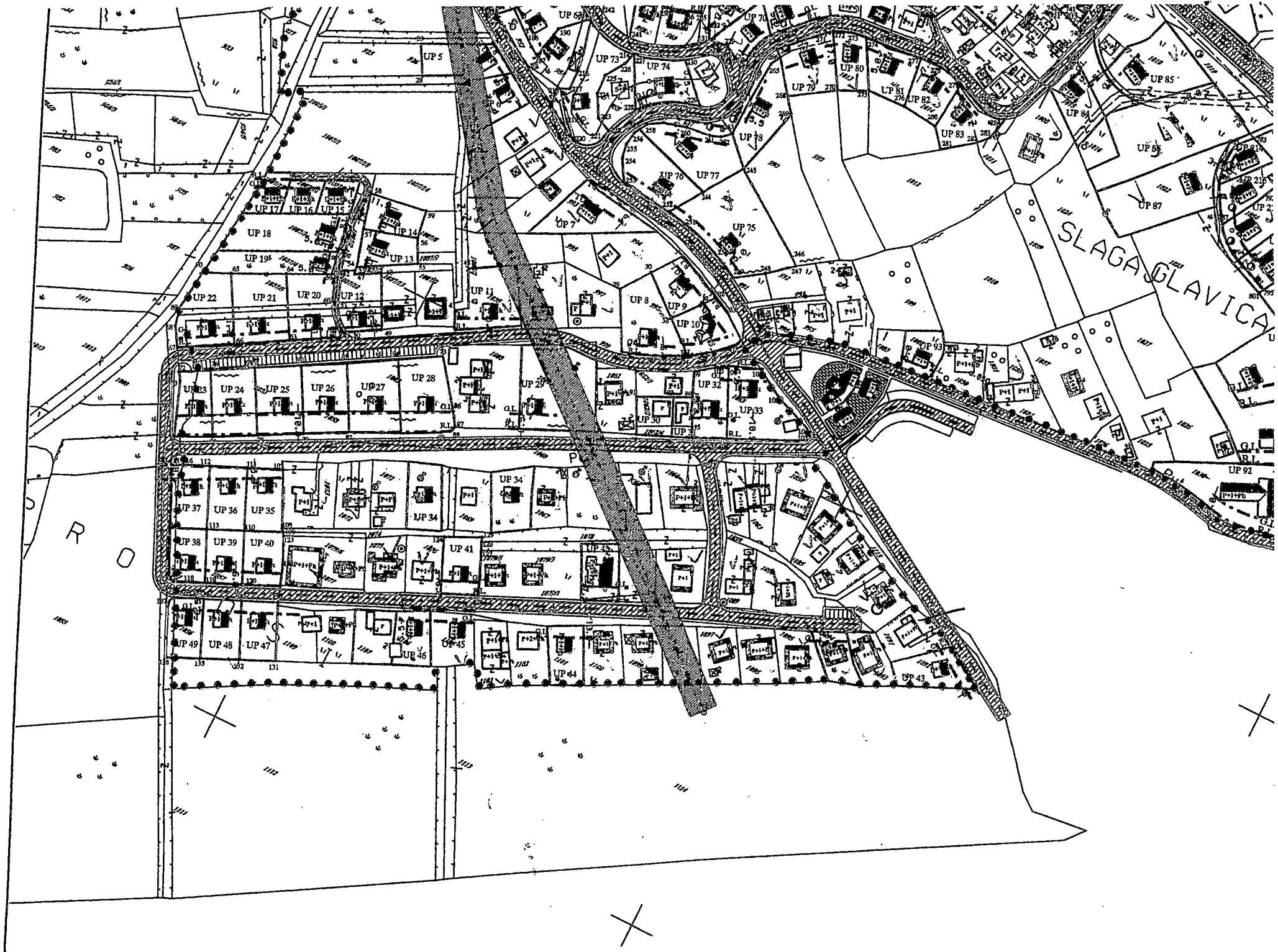


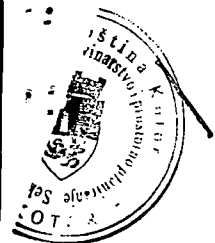
AUTOBUSNO STAJALIŠTE



PARKIRALISTE







PODRUČNA JEDINICA

KOTOR

Broj: 106-956-14897/2018

Datum: 12.11.2018

KO: GLAVATI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BROJ UP/I 0303-15880/18, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7 - 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
1101			3 8		PROKOSI	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		500	0.00
1101			3 8		PROKOSI	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		11	0.08
1101		1	3 8		PROKOSI	Porodična stambena zgrada GRADENJE		78	0.00
								589	0.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu

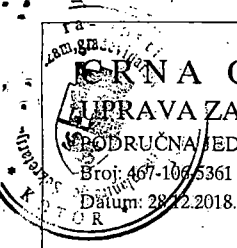
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0805942882503	GORDIĆ MILOMIR UL.KOZARAČKA BR.24 NOVA PAZOVA -	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1101		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 65	Svojina GORDIĆ MILOMIR UL.KOZARAČKA BR.24 NOVA PAZOVA - 1/1 0805942882503

Podaci o teretima i ograničenjima

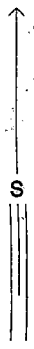
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1101		1		1	Porodična stambena zgrada	18/09/2013 0:0	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 29580/13 OD 12.09. 2013. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 648,93 EURA
1101		1		1	Porodična stambena zgrada	30/01/2017 11:24	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 30091/15 OD 03.08.2016. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 180,42 EURA



Katastarska opština: GLAVATI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 1101

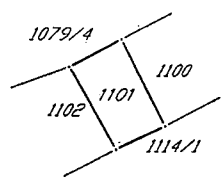
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
685
000
000
995
9

4
685
000
000
995
9



4
684
750
000
995
9

4
684
750
000
995
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

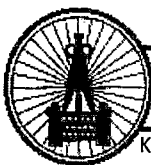
Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



"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: 833

Datum: 07.03.19

CRNA GORA

Opština Kotor br.4

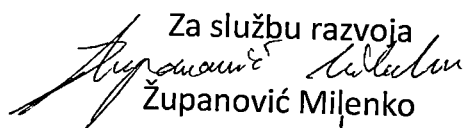
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

Primljeno, 07.03. 2019. god.

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis dostavljen ovom preduzeću dana 04.03.2019 godine i zaveden pod brojem 778.

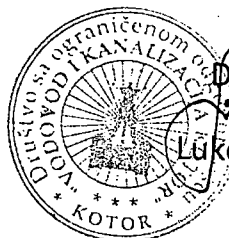
U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urb.parc.44 koju čini dio kat.parc.1101 K.O.Glavati (UT uslovi broj 0303-15880/18 od 24.01.2019 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje 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

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velimir



Direktor

Luković Safet

DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Imenovanom



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –278/19
Kotor, 15.06 .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 **Gordić Milomira** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz stambenog objekta na **kat. par. 1101 K.O. Glavati (UP 44)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz stambenog objekta na **kat. par. 1101 K.O. Glavati** 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. 1604-278/19** od 01.03.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz stambenog objekta na **kat. par. 1101 K.O. Glavati**. 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 0303-15880/18 od 24.01.2019. 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