

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Br: 0303 – 18475/18 Datum: 11.01.2019	
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 orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/17) i podnijetog zahtjeva od strane Tošić Vitomira	
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 30, koju čine katastarske parcele 87, 88, 89 i 90 KO Kubasi, u zahvatu LSL Grbalj I ("Sl. list CG" – Opštinski propisi br. 14/10 i 37/13)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Tošić Vitomir
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Pretmetna urbanistička parcela 30 se sastoji od katastarskih parcela 87, 88, 89 i 90 KO Kubasi i nalazi se u obuhvatu plana LSL Grbalj I, Na ovim parcelama ne postoji objekat.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namjene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi). Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti: • slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i • u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele). U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:	

	• poslovni objekat, • poslovno-proizvodni objekat, • poslovno-skladišni objekat, • poslovno-proizvodno-skladišni objekat, • drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snadbijevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela 30 se sastoji od katastarskih parcela 87, 88, 89 i 90 KO Kubasi. Površina urbanističke parcele je 3259m ² sa koeficijentom zauzetosti 0,5 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta od P+1 do P+2. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 4m od linije magistralnog puta i 2m prema sporednom putu. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom 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 LSL, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda. 3.10.2.1. Mjere zaštite od zemljotresa 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 primenjivati 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 snadbijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste

fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane 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.

3.10.2.2. 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.

3.10.2.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

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 hidranta;
- 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

Potrebno je pribaviti uslove od nadležnog sekretarijata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina – reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama.

Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagađenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

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.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Na prostoru obuhvata LSL-a nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade ovog LSL-a, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata.
- Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa.
- Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Nivelacije pješačkih staza i prolaza ,tamo gdje je moguće,raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

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 međuosobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

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	
	Ovim planom predviđena je realizacija u dvije faze. U I FAZI izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale na 2+1-zaustavna traka u oba smjera i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena (saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl.). Dominira stambena i poslovna namjena. U II FAZI realizacije planirana je izgradnja poslovnih objekata i turističkih naselja.	
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	
	Objekat se priključuje na sporednu saobraćajnicu prema LSL Grbalj I. Za svaki poslovni objekat mora se obezbjediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine.	
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	
	Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br. 55/00). Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP30
	Površina urbanističke parcele	3259m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	max BGP=1630m ² max BGRP=3259m ²
	Maksimalna spratnost objekata	od P+1 do P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	maksimalna visina objekta od prizemlja 15m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima



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

priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku. Jedno parking mjesto na 80m².

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° - 25°.

Sugeriše 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.

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 na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

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.

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. <i>Upotreba korektivnog zelenila</i> 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. <i>Upotreba materijala i boja</i> 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.
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:	
SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović, dipl. pravnik
23 OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE	VD SEKRETAR Koča Đurišić dipl. pravnik
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica

24		
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



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 PU
	TRASA BRZE OBILAZNICE
	TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
	ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
	ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
	ŠUME
	VODENE POVRŠINE
	ZACIJEVLJENI VODOTOK

	X=6563495.8800	Y=4689863.2100
	X=6563480.9434	Y=4689852.2638
	X=6563479.7101	Y=4689853.9466
	X=6563476.9815	Y=4689857.6699
	X=6563473.9982	Y=4689861.7407
	X=6563471.1085	Y=4689865.6838
	X=6563467.1942	Y=4689871.0251
	X=6563463.1524	Y=4689876.5402
	X=6563460.6698	Y=4689879.9278
	X=6563459.2548	Y=4689881.8587
	X=6563457.0732	Y=4689884.8355
	X=6563454.6578	Y=4689888.1314
	X=6563452.1774	Y=4689891.5161
	X=6563449.6969	Y=4689894.9009

UP30	X=6563492.2400	Y=4689937.5700
	X=6563502.3889	Y=4689943.5056
	X=6563507.1795	Y=4689946.3074
	X=6563509.7163	Y=4689943.0619
	X=6563510.7524	Y=4689941.7334
	X=6563511.8625	Y=4689940.3124
	X=6563514.3997	Y=4689937.0642
	X=6563516.5252	Y=4689934.3401
	X=6563519.2578	Y=4689930.8451
	X=6563522.0423	Y=4689927.2805
	X=6563524.4549	Y=4689924.1920
	X=6563526.4761	Y=4689921.6045
	X=6563527.6157	Y=4689920.1399
	X=6563531.6987	Y=4689914.8931
	X=6563534.6333	Y=4689911.0732
	X=6563537.8233	Y=4689906.8767
	X=6563541.6514	Y=4689901.6154
	X=6563545.0451	Y=4689896.9513
	X=6563547.7025	Y=4689893.2991
	X=6563551.1108	Y=4689888.8807
	X=6563555.8582	Y=4689882.1986
	X=6563559.1310	Y=4689877.5922
	X=6563562.4872	Y=4689872.7912
	X=6563565.0542	Y=4689869.0350
	X=6563568.7230	Y=4689863.4866
	X=6563573.5924	Y=4689856.1226
	X=6563576.2356	Y=4689852.1254
	X=6563584.2400	Y=4689836.5100
	X=6563587.0300	Y=4689831.7300
	X=6563589.7025	Y=4689828.4626
	X=6563595.5910	Y=4689821.5716
	X=6563595.5910	Y=4689821.5716
	X=6563595.5910	Y=4689821.5716
	X=6563604.2538	Y=4689806.9416
	X=6563602.3923	Y=4689807.3862
	X=6563600.6379	Y=4689807.6025
	X=6563598.9174	Y=4689807.8146
	X=6563597.4220	Y=4689807.9990

	X=6563595.7978	Y=4689808.2009
	X=6563594.2604	Y=4689808.4389
	X=6563592.4172	Y=4689808.8138
	X=6563591.0989	Y=4689809.1434
	X=6563589.5391	Y=4689809.6020
	X=6563587.5162	Y=4689810.3121
	X=6563586.2449	Y=4689810.8284
	X=6563584.4477	Y=4689811.6562
	X=6563583.3226	Y=4689812.2364
	X=6563581.9692	Y=4689813.0019
	X=6563581.0763	Y=4689813.5585
	X=6563579.5481	Y=4689814.5927
	X=6563578.1371	Y=4689815.6142
	X=6563575.8550	Y=4689817.5050
	X=6563574.9569	Y=4689818.1766
	X=6563573.0344	Y=4689820.1189
	X=6563570.2600	Y=4689822.6900
	X=6563562.8600	Y=4689832.4500
	X=6563537.0300	Y=4689871.4800
	X=6563526.7700	Y=4689886.1600
	X=6563515.4103	Y=4689904.0965
	X=6563501.6300	Y=4689922.5600

UP31	X=6563480.9434	Y=4689852.2637
	X=6563495.8800	Y=4689863.2100
	X=6563507.8500	Y=4689869.1550
	X=6563519.8200	Y=4689875.1000
	X=6563530.8600	Y=4689861.8900
	X=6563534.7500	Y=4689856.0600
	X=6563503.3100	Y=4689837.4000
	X=6563506.7300	Y=4689832.1100
	X=6563494.5800	Y=4689834.1300
	X=6563494.2366	Y=4689834.1246
	X=6563493.1729	Y=4689835.5761
	X=6563491.6642	Y=4689837.6348
	X=6563490.0427	Y=4689839.8474
	X=6563488.4306	Y=4689842.0471
	X=6563486.5693	Y=4689844.5869
	X=6563484.9134	Y=4689846.8466
	X=6563483.4110	Y=4689848.8967
	X=6563482.1772	Y=4689850.5802
	X=6563480.9434	Y=4689852.2638

UP32	X=6563494.5800	Y=4689834.1300
	X=6563494.2366	Y=4689834.1246
	X=6563496.6141	Y=4689830.8804
	X=6563498.8883	Y=4689827.7771
	X=6563501.8858	Y=4689823.6870
	X=6563504.8832	Y=4689819.5969
	X=6563506.9440	Y=4689816.7849
	X=6563509.2861	Y=4689813.5811
	X=6563512.0161	Y=4689809.7096

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-5717
Datum: 17.12.2018.



Katastarska opština: KUBASI

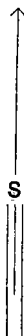
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 87, 88, 89, 90

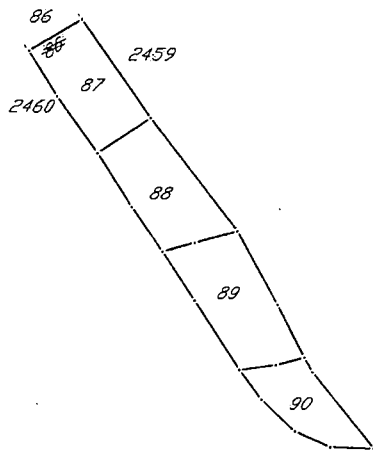
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
690
000
563
500

4
690
000
563
750



4
689
750
563
500

4
689
750
563
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-16575/2018

Datum: 14.12.2018

KO: KUBASI

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 SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE BR 0303-18475/18, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 104 - 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
89		2 1	18/04/2016	LUKAVCI	Njiva 2. klase KUPOVINA		1147	14.91
90		2 1	18/04/2016	LUKAVCI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		606	0.30
							1753	15.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1208952121573 0	TOŠIĆ MILIVOJE VITOMIR UL.FILIPA KOVAČEVIĆA BR.45/56 ROZINO Budva 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
89			10	Njiva 2. klase	16/10/2018 14:47	Hipoteka U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 21.09.2019. GOD. I U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA KRAJNJI ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI OD DANA ZAKLJUČENJA UGOVORA DO 21.09.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1200/2018 OD 25.09.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA POLOVIĆ IRENE IZ BUDVE
89			11	Njiva 2. klase	28/09/2018 11:50	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA
89			12	Njiva 2. klase	28/09/2018 11:51	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
90			10	Pašnjak 3. klase	16/10/2018 14:48	Hipoteka U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 21.09.2019. GOD. I U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA KRAJNJI ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI OD DANA ZAKLJUČENJA UGOVORA DO 21.09.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1200/2018 OD 25.09.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA POLOVIĆ IRENE IZ BUDVE
90			11	Pašnjak 3. klase	28/09/2018 11:50	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
90				12	Pašnjak 3. klase	28/09/2018 11:51	Zabilješka postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA

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).



Načelnik:

Natasa

VELETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-16573/2018

Datum: 14.12.2018

KO: KUBASI

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 SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE BR 0303-18475, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 145 - 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
87			2 1		GRABE	Livada 2. klase KUPOVINA		797	3.83
88			2 1		GRABE	Njiva 2. klase KUPOVINA		971	12.62
								1768	16.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1208952121573 0	TOŠIĆ MILIVOJE VITOMIR UL.FILIPA KOVAČEVIĆA BR.45/56 ROZINO Budva 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
87				10	Livada 2. klase	16/10/2018 14:51	Hipoteka U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 21.09.2019. GOD. I U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA KRAJNJIJIM ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI OD DANA ZAKLJUČENJA UGOVORA DO 21.09.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1200/2018 OD 25.09.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA POLOVIĆ IRENE IZ BUDVE
87				11	Livada 2. klase	28/09/2018 11:52	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA
87				12	Livada 2. klase	28/09/2018 11:53	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
88				10	Njiva 2. klase	16/10/2018 14:52	Hipoteka U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 21.09.2019. GOD. I U IZNOSU OD 100.000,00 EURA SA KRAJNJIJIM ROKOM OTPLATE OD 12 MJESECI OD DANA ZAKLJUČENJA UGOVORA DO 21.09.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1200/2018 OD 25.09.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA POLOVIĆ IRENE IZ BUDVE



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
88				11	Njiva 2. klase	28/09/2018 11:52	Zabrana otuđenja i opterećenja I. DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA
88				12	Njiva 2. klase	28/09/2018 11:53	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA

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).



Načelnik:

Milica Vešelin
MILITIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604-39/19
Kotor, 24.02. 2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama 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 **Tošić Vitomira** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz stambenog objekta na **kat. par. 87, 88, 89 i 90 K.O. Kubasi (UP 30)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta na **kat. par. 87, 88, 89 i 90 K.O. Kubasi** 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

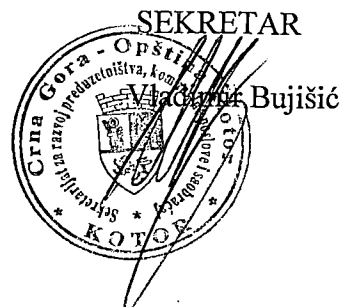
Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-39/19** od 16.01.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta na **kat. par. 87, 88, 89 i 90 K.O. Kubasi**. 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 0303-18475/18 od 11.01.2018. godine**. Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

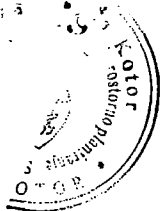
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" 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: 193

Datum: 23.01.19

CRNA GORA

Opština Kotor br.4

Primljeno, 24.01.2019. god.

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

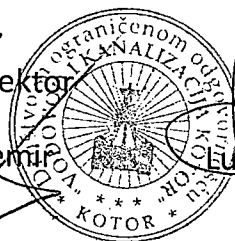
PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-18475/18 od 15.01.2019.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 80/2 od 16.01.2019).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat.parc. 87,88,89,90 KO Kubasi (UT uslovi br.0303-18475/18 od 11.01.2018 .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
[Signature]
Županović Milenko

Tehnički direktor
[Signature]
Dragić Velemir



Direktor
[Signature]
Luković Saša

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi