

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Br: 0303 – 420/19 Datum:17.01.2019.	
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 održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/17) i podnijetog zahtjeva od strane Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>građenje novog objekta</u> na urbanističkoj parceli/lokaciji <u>119</u> koju čini dio kat.parc. 964/2 KO Kavač, u zahvatu_LSL Grbalj II ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10 i 37/13)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Sekretarijat za imovinsko – pravne poslove
6	POSTOJEĆE STANJE Pretmetna urbanistička parcela 119 se sastoji od dijela katastarske parcele 964/2 KO Kavač i nalazi se u obuhvatu plana LSL Grbalj II. Na ovoj parceli ne postoji objekat. Prema listu nepokretnosti se vodi kao pašnjak 3. klase	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne parcele po planu je površine za centralne djelatnosti. Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještaju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: • poslovni i kancelarijski objekti; • prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj; • drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju; • objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvene djelatnosti; Izuzetno se mogu dopustiti: • stambeni objekti i stanovi; • trgovački centri; • benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom..	
7.2.	Pravila parcelacije	

Urbaništika parcela 119 se sastoji od dijela katastarske parcele 964/2 KO Kavač. Površina urbanističke parcele je 3770m² sa koeficijentom zauzetosti 0,4 i koeficijentom izgrađenosti 0,6, a dozvoljena spratnost objekta od P+Pk. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Visina objekta i spratnost – za sve planirane javne objekte definisana je spratnost P+Pk (prizemlje+potkrovlje), pri čemu je usvojena minimalna spratna visina 3,0m, maksimalna visina prizemlja javnog objekta 3,5m, a maksimalna visina nadzotka potkrovlja je 1,2m.

Slobodne površine na parceli se, po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci, drvoredi), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe), a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim površinama- sportska igrališta, bazeni i sl.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog, pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta. Kota prizemlja javnog objekta ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za najmanje 0,15m, a najviše 1,5m. Ukoliko hidrotehnički uslovi to dozvoljavaju, može se graditi podrumski ili suterenski etaža, koja ukoliko se koristi za smještaj pomoćnih prostorija (kotlarnica, tehnička prostorija, ostava i sl.) ili garaža, ne ulazi u obracun BRGP objekta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 10m od površine koja je u planu definisana kao zelena površina javnog korišćenja i 6m od površina saobraćajne infrastrukture.

Medusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovina visine višeg objekta, odnosno da objekat ne smije zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Kompleksi javne namjene mogu se ograđivati transparentnom ogradom visine do 1,4m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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.

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“).

Prema karti seizmičke mikroneonizacije ovaj teren se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

Objekat uraditi u skladu sa pravilnikom za ovu vrstu projekta i predvidjeti sve mjere da se spriječe negativni uticaji na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

	Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korjenov sistem.	
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na lokaciji se ne nalaze zaštićena kulturna dobra.	
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM	
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA	
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA Na projektnu dokumentaciju potrebno je dobiti saglasnost ACV .	
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Pristup objektu obezbijediti sa lokalne 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 Investitor je u obavezi da izradi idejno – arhitektonsko rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa.	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	119
	Površina urbanističke parcele	3770m ²

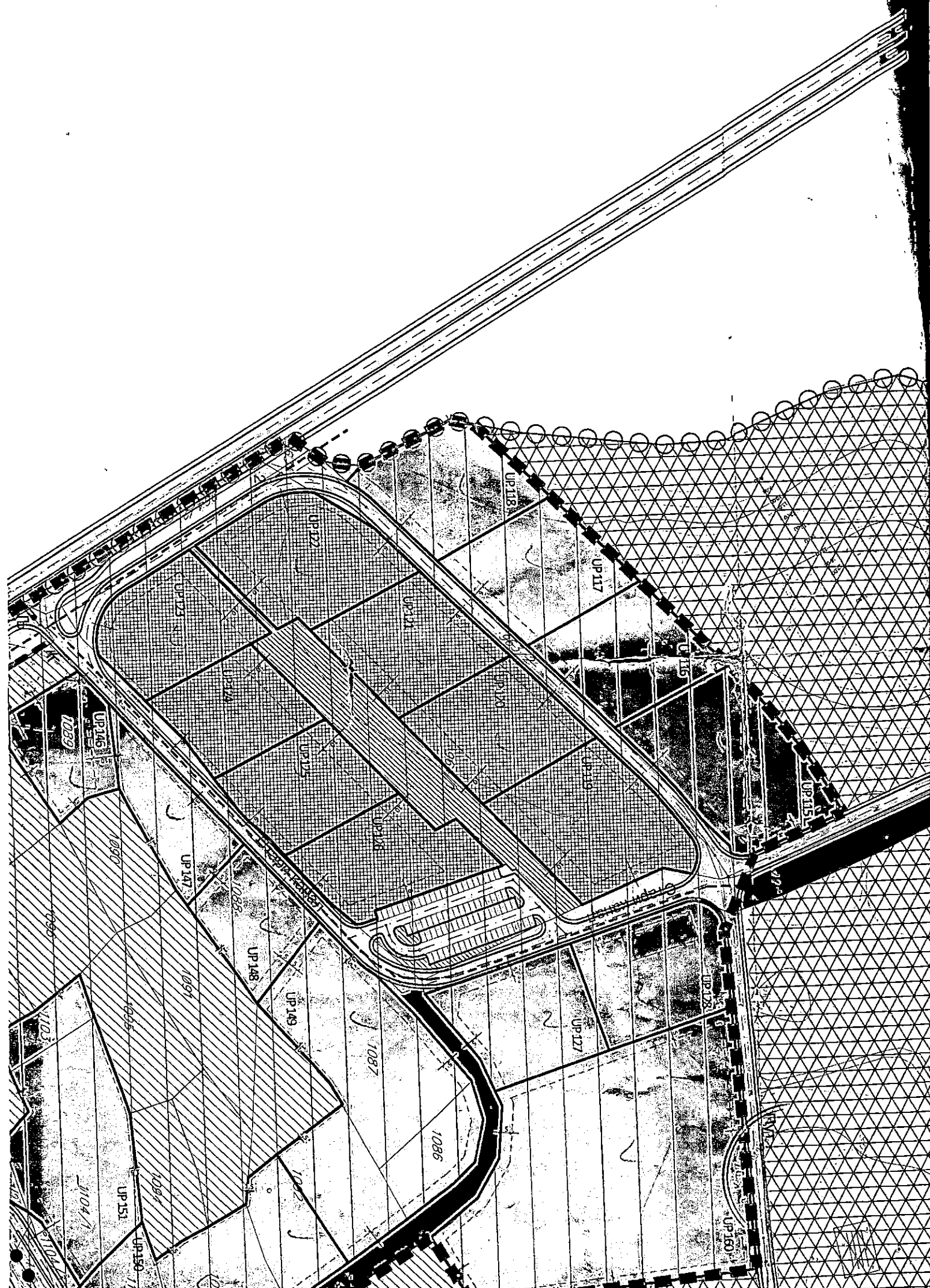
Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	Max BGP 1508 m ² Max BGRP 2262 m ²
Maksimalna spratnost objekata	P+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	10m
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parking prostor za korisnike objekta rješavati, po pravilu u okviru kompleksa, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Broj parking mjesta odrediti po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 70m ² korisnog prostora, 1 parking mjesto za 4 korisnika. Od ukupnog broja planiranih parking mjesta za korisnike, 10% obezbijediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora unutar parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Gradnje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori za vrata trebalo bi da budu od isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	

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 I Tijana Čadenović, dipl. pravnik
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETAR Koča Đurić, dipl. pravnik
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	

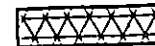
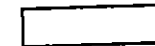
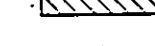
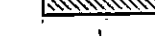
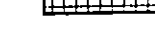
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	
--	---	--

NAPOMENA:

Investitor je u obavezi da izradi idejno – arhitektonsko rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa.



NAMJENA POVRŠINA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU - RASADNICI
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
	TRASA BRZE OBILAZNICE
	TRASA BRZE OBILAZNICE - NADVOŽNJAK
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
	POVRŠINE VJERSKIH OBJEKATA
	ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
	ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
	ŠUME
	VODENE POVRŠINE
	ZACIJEVLJENI VODOTOK
	1. FAZA REALIZACIJE PLANA

UP118	X=6561036.5910	Y=4694766.3208
	X=6561065.1734	Y=4694794.5638
	X=6561038.7080	Y=4694845.7339
	X=6561005.6632	Y=4694813.0816
	X=6561003.2900	Y=4694802.4500
	X=6561022.2800	Y=4694762.4500
	X=6561028.9239	Y=4694756.1023
	X=6561029.7480	Y=4694756.9649
	X=6561031.3960	Y=4694759.7323
	X=6561032.7183	Y=4694761.6606
	X=6561034.2175	Y=4694763.6113
	X=6561036.3322	Y=4694766.0254

UP119	X=6561172.9635	Y=4694810.4010
	X=6561194.9537	Y=4694830.5908
	X=6561202.2400	Y=4694837.2806
	X=6561214.2262	Y=4694848.2854
	X=6561218.9073	Y=4694852.5832
	X=6561204.0400	Y=4694888.9500
	X=6561207.0129	Y=4694901.4544
	X=6561204.8699	Y=4694902.8177
	X=6561202.7269	Y=4694903.6899
	X=6561200.3274	Y=4694904.2008
	X=6561197.9280	Y=4694904.2722
	X=6561195.5799	Y=4694903.9238
	X=6561193.2317	Y=4694903.1265
	X=6561189.0964	Y=4694900.5872
	X=6561185.1162	Y=4694897.7982
	X=6561181.2064	Y=4694894.9113
	X=6561177.6329	Y=4694892.1380
	X=6561173.5922	Y=4694888.8377
	X=6561169.9238	Y=4694885.6810
	X=6561166.3195	Y=4694882.4207
	X=6561162.8398	Y=4694879.0285
	X=6561159.4050	Y=4694875.5899
	X=6561155.9703	Y=4694872.1512
	X=6561152.5355	Y=4694868.7126
	X=6561149.1008	Y=4694865.2740
	X=6561145.6660	Y=4694861.8353

UP120	X=6561108.2037	Y=4694825.1333
	X=6561145.6660	Y=4694861.8353
	X=6561172.9635	Y=4694810.4010
	X=6561134.1072	Y=4694774.7260

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-68
Datum: 17.01.2019.



Katastarska opština: KAVAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 964/2

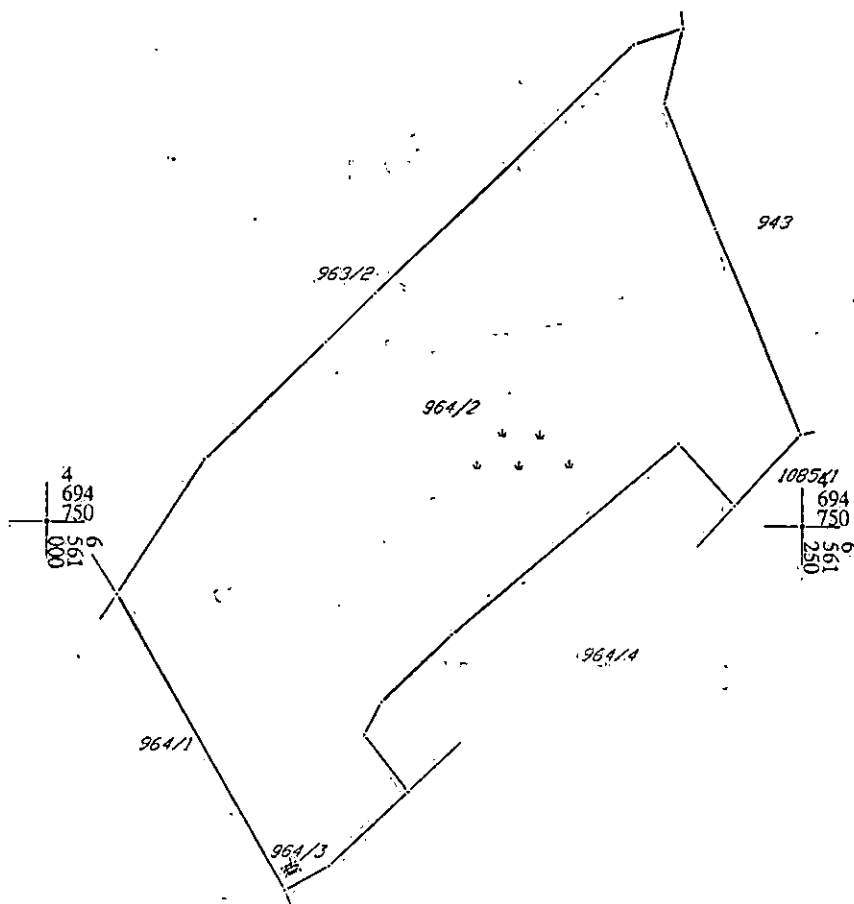
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
695
000
195
9

4
695
000
250
9



4
694
500
000
195
9

4
694
500
250
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-666/2019

Datum: 23.01.2019

KO: KAVAČ

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.0303-420/19, KOTOR**, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 55 - IZVOD

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
964	2		7 20	09/12/2014	KAVAČ	Pašnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		26798	13.40
								26798	13.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
0000002908000	STARI GRAD Kotor	OPŠTINA KOTOR	Korišćenje
			Obim prava
			1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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:
Bulatović Nataša
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –77/19
Kotor, 08.02.2019. 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 **Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na dijelu kat. par. 964/2 K.O.Kavač (UP 119), donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na dijelu kat. par. 964/2 K.O.Kavač 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. 1604-77/19 od 24.01.2019. godine, kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz novog objekta na dijelu kat. par. 964/2 K.O.Kavač. 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 0303-420/19 od 17.01.2019. godine.

Na osnovu iznjetog 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:

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

217/19

25.01.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-420/19 od 17.01.2019.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urb.parc.119 koju čini dio kat. parc. 964/2 K.O. Kavač, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi min 4 bara.
2. Mjesto priključenja se nalazi kod barake Komunalnog ,na kat.parc.1054/1 KO Kavač.
3. S obzirom da se na predmetnoj parceli nalazi cjevovod regionalnog vodovoda ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Ukoliko će biti više odvojenih stambenih/ poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer.
5. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda). Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem.Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
7. 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 Velemir

Direktor
Luković Safet

DOSTAVLJENO:

- Arhivi
Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor