

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 1311/19</u> Kotor, 13.02.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) 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 Gazivoda Sande iz Podgorice izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>rekonstrukciju i/ili izgradnju novog</u> na urbanističkoj parceli <u>UP141 zona C</u>, koju čini dio katastarske parcele 362 i dio kat parc 356 KO Zagora, u zahvatu <u>DUP-a Nerin</u> (Sl.list – Opštinski propisi br.22/18).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Gazivoda Sanda
6	POSTOJEĆE STANJE Na predmetnoj lokaciji se prema listu nepokretnosti na predmetnoj kat parc nalazi se prizemni objekat gabarita 31m² i pomoćna zgrada od 15m². Za predmetni objekat nije dostavljena građevinska dozvola. Dosadašnja namjena predmetnog prostora bila je povremeno stanovanje.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Mješovita namjena predstavlja kombinaciju postojećih objekata povremenog stanovanja vikendica i planiranih novih objekata turizma ili stanovanja. Na parcelama ove namjene moguće je planirati: objekte za smještaj turista; stambene objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti i ugostiteljske objekte. Ova namjena planirana je u zoni koja je dijelom izgrađena tako da predstavlja interpolaciju izgrađenih objekata i gradnju na slobodnim parcelama. Preporuka plana je da novi objekti budu slobodno stojeći sa jednom ili dvije stambene/turističke jedinice. U okviru namjene MN je moguće realizovati i male porodične hotele. Turistički sadržaj moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi važećim propisima.	
7.2.	Pravila parcelacije Predmetna urbanistička parcela se sastoji iz kat dijela parc 362 i dijela kat parc 356 KO Zagora. Udruživanje parcela u okviru zone iste namjene je moguće, uz obavezan uslov poštovanja Planom definisanih urbanističkih parametara.	

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 3m. Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti). Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

2.2. Nivelacija

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 4 m

- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 8 m

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka isl.) površina podruma se uračunava u BRGP.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BRGP-a i zauzetosti parcele.

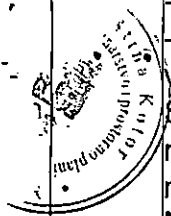
Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža ona ne ulazi u obračun BRGP-a.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

- za stambene etaže do 3.5 m;



- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.
Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.
Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.
Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti i *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list Crne Gore broj 47/13) odnosno dati obračun bruto i neto površina u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.
Oblik intervencija na ovoj urbanističkoj parceli jeste dogradnja objekta čija je postojeća spratnost P uz obavezu da fasada bude bijele boje na svim objektima na parceli (fasada može biti od kamena, ili drugih obloga bijele boje).
Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.
U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.
Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.
Takođe se dozvoljava i uklanjanje postojećih objekata (osnovnih ili pomoćnih) i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.

8

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

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvršćinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa

konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

-Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.

-Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

-Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

-Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

-Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

-Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunu (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;

□ organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", br.12/96 i 55/00), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 45/06), Zakonom o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpada („Službeni list SRCG" br.20/81, 19/89 i "Službeni list CG", broj 27/94), Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 75/063) i drugim važećim propisima i standardima.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo stambenih objekata (*zelenilo na parcelama namjene MN*) (ZO)- u okviru parcele, na kojoj nema postojećih objekata, planirati minimum 60% nezastrih zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža. (ukoliko je podzemna zauzetost 60% ukupne površine parcele, minimum 40 % zelenih površina realizovati na tlu bez podzemnih etaža, a ostalih 20% kao zelenilo nad podzemnim etažama sa minimumom supstrata od 60 cm).

Na parcelama sa evidentiranim postojećim objektima planirati minimum 40% nezastrih zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.

Planirati sadnju visokih stablašica ka saobraćajnicama, u vidu drvoreda, koji preuzimaju funkciju uličnih drvoreda.

Maksimalno podržati postojeći trend zadržavanja postojeće kvalitetne vegetacije (ostaci makije i posebno stabla pinjola- *Pinus pinea*) na parceli, i inkorporirati ih u planirano rješenje- ako se na parceli nalaze stabla maginje (*Arbutus unedo*), lovora (*Laurus nobilis*), divlje masline (*Olea oleaster*), hrasta crnike (*Quercus ilex*).

Ukoliko se na parceli nalazi jedno ili više stabala bora pinjola (*Pinus pinea*), neophodno ih je geodetski snimiti, a objekte, podzide, i staze planirati tako da ni jedno stablo ne bude ugroženo. Poželjno je snimiti i ostalu vrijednu vegetaciju, i inkorporirati je u planirano rješenje.

Na parceli planirati slobodne prostore- platoe za sjedjenje, odmor, u zasjeni visokog drveća, pergola i sl.

Ukoliko se parkiranje rješava na parceli, parking mjesta potrebno je ozelenjeti visokim lišćarskim sadnicama drveća, po jedno stablo na 2 parking mjesta.

Koristiti autohtone vrste i vrste karakteristične za mediteranske vrtove, izbjegavati vrste i forme koje nisu karakteristične za prirodni pejzaž okoline (palme, topijarne forme i sl.).

U okviru parcele planirati minimum 40 % nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na poroznom tlu bez podzemnih etaža (ukoliko je podzemna zauzetost 80% ukupne površine parcele, minimum 30 % zelenih površina realizovati na tlu bez podzemnih etaža, a ostalih 10% kao zelenilo nad podzemnim etažama sa minimumom supstrata od 60 cm).

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne površine parcele organizovati tako da sve grupe korisnika mogu imati zasebne prostore za odmor, poželjno je da su vizuelno odvojene visokom vegetacijom. Te prostore pozicionirati na najpovoljnijim djelovima parcele, ravnim ili kaskadno formiranim, i na istaknutom mestu, kako bi se sagledavale vizure ka moru.

Obavezno planirati sadnju drvorednih sadnica, u vidu formalnog drvoreda (po smernicama datim za drvorede) ili u vidu formacije različitih vrsta u kombinaciji sa žbunastim vrstama, na djelovima parcela ka saobraćajnicama, koji preuzimaju ulogu uličnih drvoreda.

Ukoliko nagib terena iziskuje podizanje podzida, planirati vertikalno ozelenjavanje podzida

	puzavicama ili padajućim formama zelenila, ili planirati sadnju žbunastih vrsta uz podzide. Planirati visoke zasade u djelovima parcele ka susednim parcelama, kako bi se obezbjedila intimnost korisnika. Posebnu pažnju posvetiti rasporedu vegetacije, visoke prije svega, u okolini objekata, kako bi se osigurale upečatljive vizure iz objekta, i sa okolnih površina za odmor (bazeni, platoi za odmor i sl). Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (Q. Ilex, O. Europaea, C. Sempervirens, P. Maritimum, P. Pinea, Punica granatum, Ficus carica, Laurus nobilis, Phlomis sp., Lavandula sp., Salvia sp...) karakterističnih za ovaj predio bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl.).
--	---

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG" broj 48/13)
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BRGP-a i zauzetosti parcele.
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
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima te nakon izgradnje objekta pribaviti saglasnost za priključenje od nadležnog ili izabranog licenciranog operatora distributivne mreže. Prilikom izrade tehničke dokumentacije, projektant se mora pridržavati važećih tehničkih propisa, zakona i standarda, vazećeg elektrodistributivnog kodeksa, zakona o energetici ("Službeni list CG", broj 28/10, 40/11, 42/11 i 6/13), Pravila za funkcionisanje elektrodistributivnog sistema ("Službeni list CG", broj 50/2012), Pravila za mjerenje električne energije u distributivnom sistemu ("Službeni list CG", broj 20/12). Naročito voditi računa o projektovanju priključenja na elektrodistributivnu mrežu i načina mjerenja

utrošene električne energije koji mora biti usklađen sa zakonskom regulativom, a moraju se konsultovati sljedeće preporuke jednog od operatora distributivne mreže (EPCG):

- ☐ Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- ☐ Tehnička preporuka – tipizacija mjernih mjesta
- ☐ Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- ☐ Tehnička preporuka TP-1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4KV

Za projektovanje instalacija spoljašnjeg osvetljenja držati se odgovarajućih EN i standarda uz napomenu da je poželjno koristiti tehnologiju LED izvora sa centralnim sistemima za kontrolu i upravljanje, odgovarajućih stepena mehanicke zaštite i čvrstoće u skladu sa zahtjevom prostora gdje se ugrađuju.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Vodovodna infrastruktura

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu. Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 4.66 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 12.57 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distributivna mreža područja.

Rješenje vodosnabdijevanja tj. dovođenja vode području Nerin je preuzeto iz "Generalnog rješenja distributivnog vodovodnog sistema za Donji Grbalj i Lastvu Grbaljsku, AG Infoplan, 2012".

U nastavku je opis podsistema iz kojeg se snabdijeva područje Nerin preuzet iz pomenutog generalnog rješenja. Ovaj podsistem se snabdijeva vodom iz regionalnog vodovodnog sistema.

Sa lokacije priključenja na regionalni vodovodni sistem u blizini mosta na odvajanju za Topliš u Lastvi Grbaljskoj je predviđeno priključenje južnog područja Donjeg Grblja. Sa ovog odvojka se voda gravitaciono iz regionalnog vodovodnog sistema transportuje do PK Višnjevo 1 zapremine 1000m³ na 160mm cjevovodom prečnika 300mm. Odatle se pumpnom stanicom voda prepumpava u rezervoar Višnjevo 2 zapremine 1000m³ na 300mm. Ovoj zoni gravitacionog snabdijevanja pripadaju: Višnjevo, Glavati, Kovači, Kubasi, Trešnjica, Zagora, Popovići, turistička zona Nerin-Komin i Krekavice, Bjeloševići i dio naselja Krimovica. U naselju Krimovica je predviđena prekidna komora Krimovica zapremine 400m³ na 240mm. Ova prekidna komora stvara mogućnost nesmetanog snabdijevanja područja između 170mm i 220mm čemu pripada veći dio naselja Krimovica i turističke zone Marovići. Za najnižu zonu Krimovica i turističku zonu Dubraljevina je predviđeno reduciranje pritiska. Iz R Krimovica se gravitacijom puni rezervoar Platomuni zapremine 400m³ na 70mm. Ovaj rezervoar snabdijeva prvu zonu pritiska tj. zonu 0-50mm od rta Platomuni do rta Jaz.

Izravnjanje dnevne neravnomjernosti predmetnog područja se ostvaruje rezervoarskom zapreminom R. Višnjevo 2. Predmetno područje se pruža od 150mm do 235mm i podjeljeno je u dvije zone 150mm-190mm I zona i 190mm-235mm II zona. S obzirom da je kota dna rezervoara Višnjevo 2 na 300mm ostvarivanje normalnih pritisaka (do 6 bara) prilikom distribucije vode se odvija preko dvije planirane prekidne komore zapremina 50m³: PK Nerin 1 na 250mm i PK Nerin 2 na 210mm.

Svi planirani cjevovodi su postavljeni u saobraćajnicama i pješačkim površinama. Sva planirana vodovodna mreža je prečnika 100mm - planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 90mm. Dovodni cjevovod u PK Nerin 1 je 150mm u skladu sa generalnim rješenjem.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže u skladu sa zahtjevima Vodovod i kanalizacija doo Kotor su sljedeći:

- Distributivnu mrežu projektovati u skladu sa vazecim zakonskim propisima, posebno u skladu sa Opštinskom odlukom o vodosnabdijevanju (vodomjer se mora postaviti na granicu parcele, na mjestu ulaska cijevi na parcelu.
- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine
- Za materijal cjevovoda prečnika do d225 koristiti PE100, a za veće prečnike duktil (DN250 i veće). Spajanje svih profila PE cjevovoda predvidjeti čeonim ili fuzionim

zavarivanjem.

- Duz saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpozarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.
- Priključke na ulične vodove izvoditi sa ventilom i uličnom kapom. Sahtove predvidjeti samo na cvoristima. U navedenim sahtovima ostaviti prostora za postavljanje mobilnih mjeraca protoka za kontrolu protoka.

5.3. Kanalizaciona infrastruktura

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 10.36 l/s.

Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom vodeći računa o padu terena. U skladu sa terenom, otpadna voda se gravitaciono odvodi u okviru dva sliva, ka postrojenjima za aprečišćavanje otpadnih voda Nerin 1 i Nerin 2 (1300 ekvivalent stanovnika). U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. Prečišćena otpadna voda se upušta u najbliži recipijent.

Planirana nova mreža je prečnika 200mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase je potrebno postaviti reviziona okna. Predviđeni kanalizacioni sistem će uslijed velikog pada imati veliki broj kaskadnih šahtova.

Uslovi za projektovanje nove kanalizacione mreže u skladu sa zahtjevima Vodovod i kanalizacija doo Kotor su sljedeći:

- Uvijek kad je to moguće, trase kanalizacionih cjevovoda projektovati na javnim površinama. Voditi računa da ne dođe do poklapanja trasa cjevovoda i drugih instalacija kako bi se omogućile naknadne intervencije na cjevovodu (priključenja, popravke i sl.).
- Kanalizacioni sistem Kotara građen je kao separatan sistem {odvojene su fekalna i atmosferska kanalizacija}, pa stoga posebnu pažnju posvetiti vodonepropusnosti sistema.
- Kao cijevni materijal koristiti PVC, PP i centrifugalno liveni poliestar. Za cjevovode malih padova izbjegavati korugovane cijevi.
- Minimalni prečnik cijevi treba da bude $d=250$ mm, a nagib cjevovoda se određuje na osnovu kriterijuma nagib = $1/D$, ali izbjegavati manji od 1%.
- Maksimalna dubina ukopavanja iznosi 3m.
- Minimalni nadsloj iznad kanalizacionih cijevi treba da bude 0.80 m.
- Cijevi treba postavljati u pravim linijama. Zaptivanje cijevi se vrši originalnim gumenim dihtunzima. Na svakoj promjeni pravca ili na ravnom dijelu na maksimalnoj udaljenosti od 40 m postaviti revizioni saht.
- Cijevi se polazu u pješčanu posteljicu {10 cm ispod i iznad cijevi čitavom širinom rova} uz ručno nabijanje
- Revizioni šaht mora biti vodonepropusan, liven na licu mjesta. Unutrasnje dimenzije šahta dubine preko 1,50 m dubine iznose 1,20 x 1,20 m. Za izradu šahta ne smiju se koristiti prefabrikovani betonski prstenovi za atmosfersku kanalizaciju.
- Maksimalna dubina sahta iznosi 3m. Kod kaskadnih šahtova koristiti "zatvoreni sistem" cjevovoda, sa otvorima na gornjem i donjem dijelu.
- Poklopac šahta mora biti od livenog gvožđa odnosno duktilnog liva za odgovarajuće saobraćajno opterećenje. Liveno gvozdene penjalice postaviti u šahtove dubine preko 1 m. Ne smiju se koristiti penjalice izrađene od običnog čelika i sličnog korodirajućeg materijala (armirajući celik i sl.).
- Kroz vodovodne ili šahtove ne smiju prolaziti druge instalacije. Uvijek kada to uslovi na terenu dozvoljavaju, priključenja objekta vršiti na revizionom oknu
- Za svaki objekat ili kompleks objekata predvidjeti priključni saht na granici parcele.

	- Prečišćavanje otpadnih voda vršiti u skladu sa Direktivom 91/271/EEC i Direktivom 86/278/EEC. Mulj koji potiče od prečišćavanja otpadnih voda treba ponovo upotrebiti, kad god je to moguće ili vršiti isusivanje i spaljivanje. Dispoziciju sprovesti uz maksimalnu zaštitu životne sredine, naročito kada se mulj primjenjuje u poljoprivredi, na način koji će spriječiti štetne uticaje na ljude, životinje, vegetaciju i zemljište. - Obavezno je uklanjanje nutrijenata (azota i fosfora), naročito u slučaju prečišćavanja otpadnih voda koje će se ispustiti u akumulacije vade, plitke, budući da one najviše doprinose eutrofikaciji vodotoka. 5.4. Atmosferska kanalizacija Na predmetnom području nije predviđena mreža atmosferske kanalizacije uslijed okruženosti predmetnog područja šumom i zelenilom vrlo malog koeficijenta oticaja tako da je samo područje zaštićeno od priliva uzvodnih slivnih voda. Potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru samog područja. S obzirom na pad terena, kanaliziranje voda se preporučuje kišnim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju uz odvođenje kanalisane vode u šumovit teren pored istih na kratkim dionicama. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale. Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza eventualne potrebe za takvim rješenjem.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema izvodu iz plana.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta (izuzetno plan definiše i uslove za građenje objekata ukoliko zemljište nije komunalno opremljeno). Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla. -Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro. - Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.) - Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na

	propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. - Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 141
	Površina urbanističke parcele	502,14m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3 – 151m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,3
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	151m ²

	Maksimalna spratnost objekata	P+1 (dvije nadzemne etaže)
	Maksimalna visinska kota objekta	8m Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje, garažiranje Planom je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu . Za turistički objekat parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom. Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana. Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja: hoteli (na 1000 m ²) ----- 30 pm ; restorani (na 1000 m ²) ----- 120 pm ; Prilikom određivanja potrebnog broja PGM

za ugostiteljske objekte planirane na površinama

za turizam (T1 i T2) i na površinama za mješovitu namjenu (MN) treba uzeti u obzir i normative iz Pravilnika o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 63/10 i 47/12). Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

-Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele;

-Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.

-Parking uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu

dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).

-Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje.

Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili

između parkinga zasaditi drveće;

-Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;

-Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata;

-Obavezno ozelenjeti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;

-Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;

-širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne

-širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;

-slobodna visina garaže min. 2,3 m;

-uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

1)kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,

2)prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,

3)za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

-Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;

-Parking mjesta koja sa jedne podužne

strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
- Na planiranim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom. Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi. Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova.

Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje crijepom (po mogućnosti kanalicom ili nekim drugim srodnim pokrivačem) ili savremenim materijalima. Kod kosog krova maksimalna visina nadzlitka je 1.2m.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini elaborata o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED kako za unutrašnje tako i spoljasnje osvjjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjjetljenja-DAY LIGHT control),primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici.

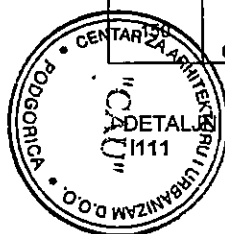
Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNI SAVJETNICA I Dobрила Maslova dipl.ing. arch	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča 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	

Napomena – prije izrade projektno tehničke dokumentacije investitor je dužan da riješi imovinsko-pravne odnose na predmetnoj parceli.

PLAN																POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupni broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	kratak opis dozvoljenih intervencija	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena BGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
140	C	T1	3720.12	0.30	1116	0.50	1860	dvije etaže (8m)	9	19			6	25	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
141	C	MN	502.14	0.30	151	0.30	151	P+1.(8 m)			2	3		3	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA I/ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA		P	32	0.06	32	0.06
142	C	MN	455.81	0.30	137	0.30	137	dvije etaže (8m)	1	2			1	2	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
143	C	MN	1377.95	0.30	413	0.30	413	dvije etaže (8m)	3	5			2	7	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
144	C	MN	371.76	0.30	112	0.30	112	P+1			1	2		2	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	DOGRADNJA SPRATA ILI POTKROVLJA	P	53	0.14	53	0.14
145	C	MN	262.51		74		148	P+1			1	3		3	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	BEZ INTERVENCIJA	P+1	74	0.28	148	0.56
146	C	MN	503.90	0.30	151	0.30	151	P+1			2	3		3	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	DOGRADNJA SPRATA ILI POTKROVLJA	P	90	0.18	90	0.18
147	C	T1	3971.85	0.30	1192	0.50	1986	dvije etaže (8m)	10	20			7	26	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
148	C	T1	3713.97	0.30	1114	0.50	1857	dvije etaže (8m)	9	19			6	25	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
149	C	MN	1327.01	0.30	398	0.30	398	dvije etaže (8m)	2	5			2	7	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						
150	C	MN	1034.22	0.30	310	0.30	310	dvije etaže (8m)	2	4			1	5	IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA						

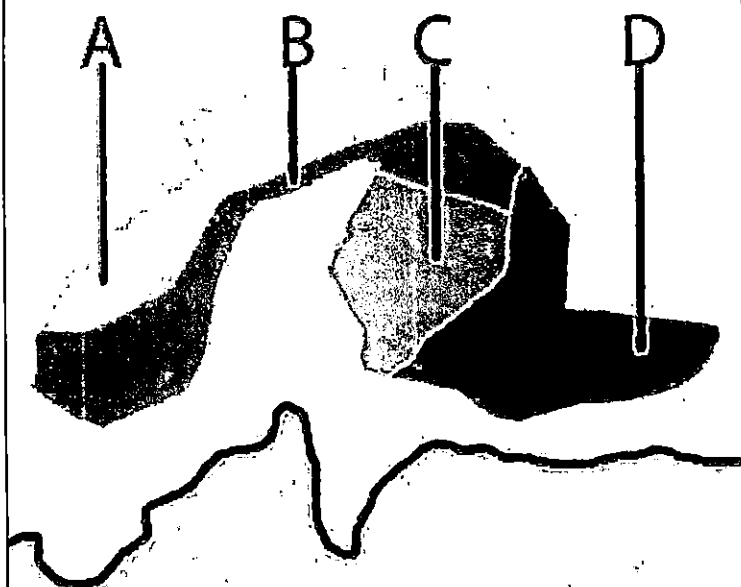
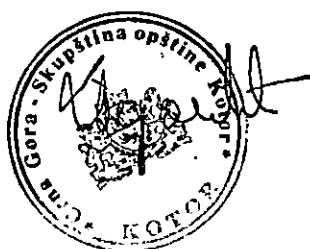
URBANISTIČKI PLAN „NERIN“



Handwritten signature: T. Jovanović

CAU

Centar za Arhitekturu i Urbanizam



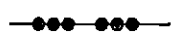
detaljni
urbanistički
plan:

NERIN

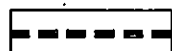


obrađivač plana	Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odluka o donošenju plana:
naručilac	OPŠTINA KOTOR	br. 11-8727 Kotor, 15.05.2018. godine
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: Nerin	godina izrade plana:
faza planskog dokumenta	Plan	2018.
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije	Razmjera:
		1:1000
		broj grafičkog prikaza:
		6a

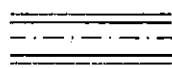
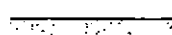
LEGENDA

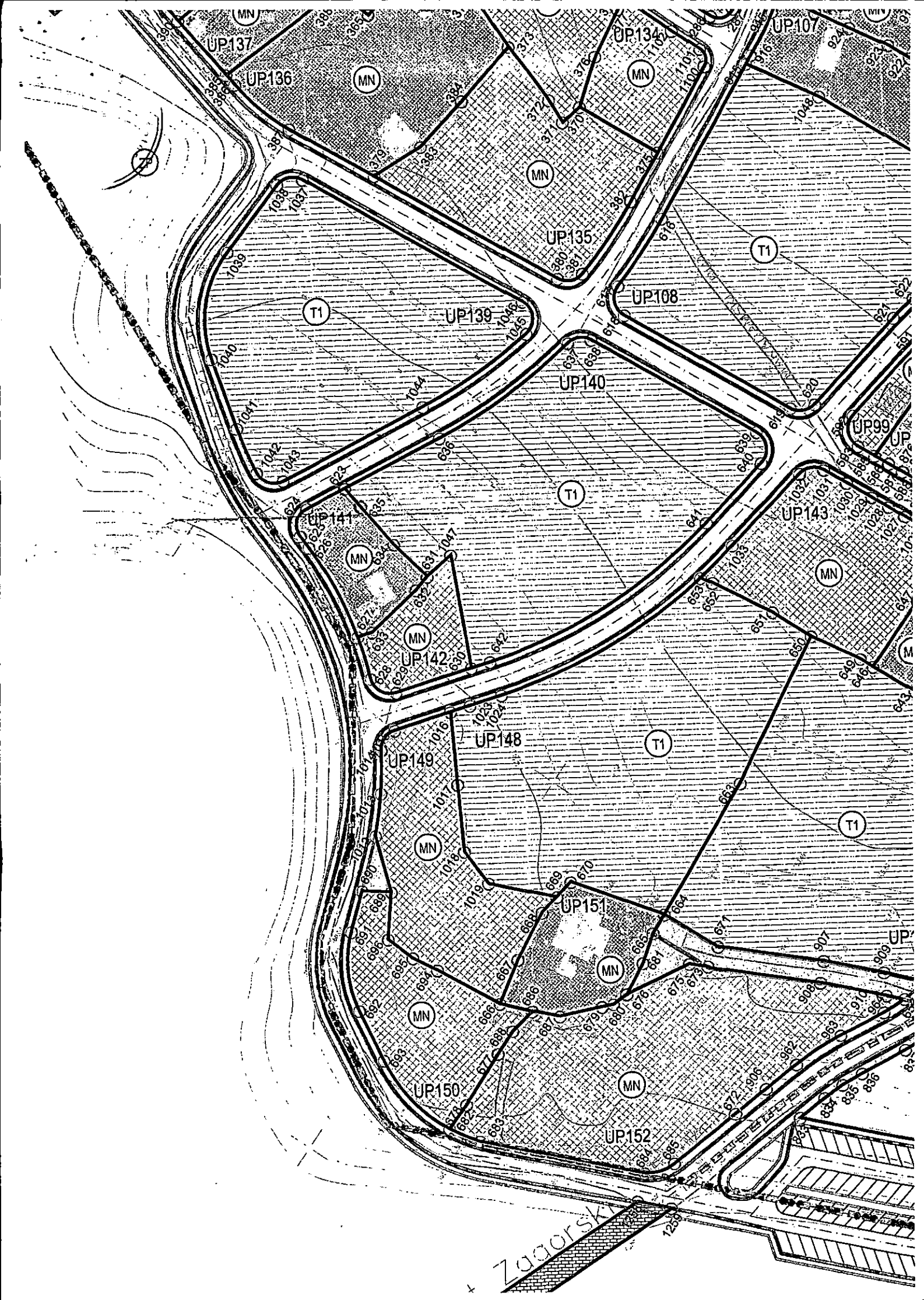
-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

-  ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP21	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

postojeće	planirano		OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE
postojeće	planirano		OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE - STAMBENO TURISTIČKA NAMJENA

POVRŠINE ZA TURIZAM

postojeće	planirano		HOTEL
postojeće	planirano		TURISTIČKO NASELJE
postojeće	planirano		REZERVNE POVRŠINE ZA TURIZAM

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

postojeće	planirano		CENTRALNE DJELATNOSTI- ULAZNI INFO PUNKT
-----------	-----------	--	--

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

postojeće	planirano		SPORTSKI TERENI I OBJEKTI ZA SPORTOVE NA OTVORENOM
-----------	-----------	--	--

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

postojeće	planirano		OBRADIVO ZEMLJIŠTE - VINOGRADI
-----------	-----------	--	--------------------------------

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE (PUJ)

postojeće	planirano		ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
postojeće	planirano		PARK
postojeće	planirano		ZONE REKREACIJE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE (PUS)

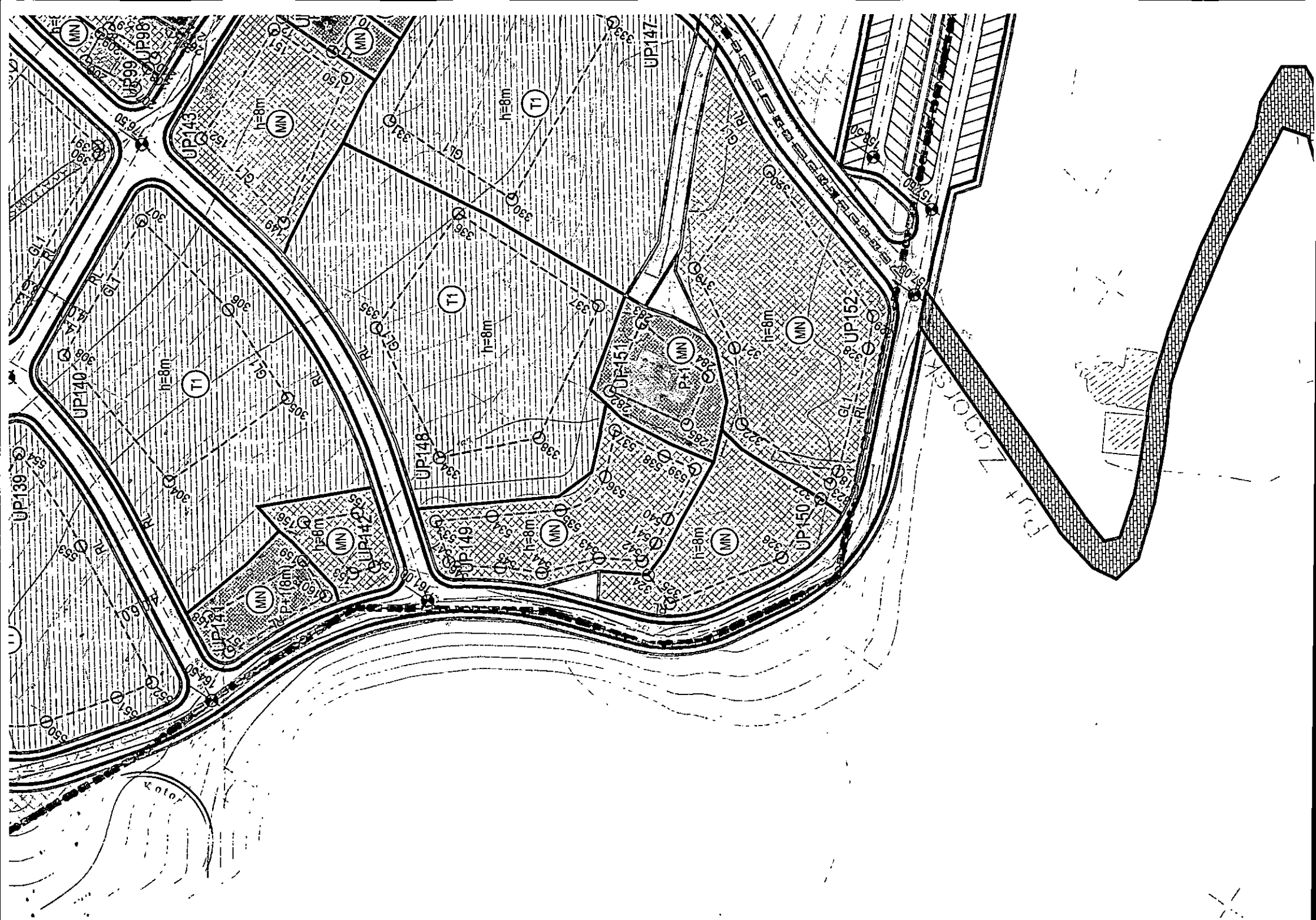
postojeće	planirano		ZAŠTITNI POJASEVI
-----------	-----------	--	-------------------

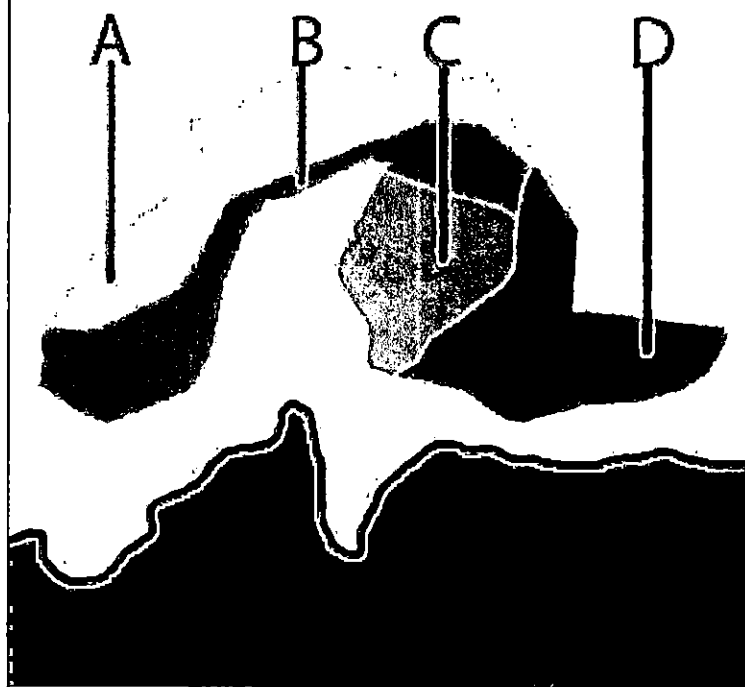
PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
--	-------------------------

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING





detaljni
urbanistički
plan:

NERIN



obrađivač plana	Centar za Arhitekturu i Urbanizam	odluka o donošenju plana:
naručilac	OPŠTINA KOTOR	br. 11-8727 Kotor, 15.05.2018. godine
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan: Nerin	godina izrade plana:
faza planskog dokumenta	Plan	2018.
naziv grafičkog prikaza	Plan namjene površina	Razmjera:
		1:1000
		broj grafičkog prikaza:
		5



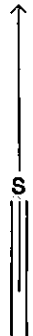
OPŠTINA ZAGORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-239
Datum: 12.02.2019.



Katastarska opština: ZAGORA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 362

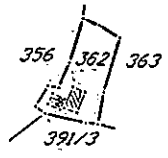
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
685
000
000
195
9

4
685
000
6
561
250



4
684
750
000
195
9

4
684
750
6
561
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

95000000318
100-956-1663/2019**PODRUČNA JEDINICA****KOTOR**

Broj: 106-956-1663/2019

Datum: 11.02.2019

KO: ZAGORA

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. 0303-1311/19, KOTOR**, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 150 - 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
362			3 9		ZAGORA	Dvorište KUPOVINA		459	0.00
362		1	3 9		ZAGORA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		31	0.00
362		2	3 9		ZAGORA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		15	0.00
								505	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Oblim prava
1005966215211	GAZIVODA SANDA UL. KRALJA NIKOLE 68 PODGORICA Podgorica	Svojina	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
362		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 31	Svojina GAZIVODA SANDA UL. KRALJA NIKOLE 68 PODGORICA Podgorica 1/1 1005966215211
362		1	Nestambeni prostor KUPOVINA 1	1	P 15	Svojina GAZIVODA SANDA UL. KRALJA NIKOLE 68 PODGORICA Podgorica 1/1 1005966215211
362		1	Stambeni prostor KUPOVINA 10	2	P 28	Svojina GAZIVODA SANDA UL. KRALJA NIKOLE 68 PODGORICA Podgorica 1/1 1005966215211
362		2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 15	Svojina GAZIVODA SANDA UL. KRALJA NIKOLE 68 PODGORICA Podgorica 1/1 1005966215211

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).



[Signature] Načelnik:

[Signature] *[Signature]*

VESELIN, dipl.pravnik



"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: 663

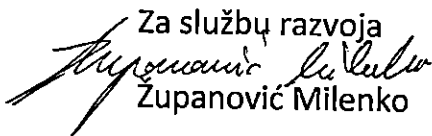
Datum: 26.02.19

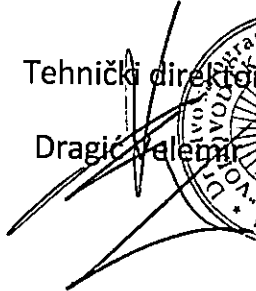
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-1311/19 od 15.02.2019.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 512 od 15.02.2019 godine).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju ili izgradnju novog na urb.parc. UP 141 zona C koju čini dio kat.parc. 362,356 KO Zagora (UT uslovi br.0303-1311/19 od 13.02.2019.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.

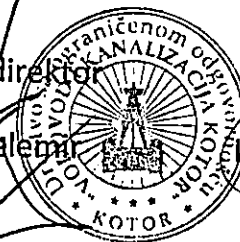
Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Pelemić

Direktor

Luković Safet



DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –181/19
Kotor, 28.03. 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 **Gazivoda Sande** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz objekta na **djelovima kat. par. 362 i 356 K.O. Zagora (UP 141 zona C)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta **na djelovima kat. par. 362 i 356 K.O. Zagora (UP 141 zona C)** 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. 1604-181/19** od 18.02.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta **na djelovima kat. par. 362 i 356 K.O. Zagora (UP 141 zona C)**. 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 0303-1311/19** od **13.02.2019.** 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:

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

