



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 0303 – 6490/19 Kotor, 24.09.2019.</p>	
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 Bet Pietro iz Italije izdaje:	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za <u>izgradnju objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji 634, koju čine kat par.743/8 i kat parc 744/2 KO Kavač u zahvatu DUP-a Kavač. ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 4/09)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Bet Pietro
6	POSTOJEĆE STANJE Na predmetnoj urbanističkoj parceli se ne nalaze izgrađeni objekti. Predmetnu urbanističku čine kat par.743/8 i kar parc 744/2 KO Kavač u zahvatu DUP-a Kavač. U listu nepokretnosti ova parcela se vodi kao voćnjak III klase, odnosno livada 4. klase. U listu nepokretnosti br 973 postoji zabilježba pravo službenosti koja mora biti ispoštovana prilikom izrade projektne dokumentacije.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacija Namjena predmetne parcela je stanovanje sa stanovima za turiste.	
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela 634 se sastoji od kat parc 743/8 i katastarske parcele 744/2. Površina urbanističke parcele je 992m ² sa koeficijentom zauzetosti 0,25 i koeficijentom izgradenosti 0,8, a dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk. Ukupna površina planiranog objekta iznosi 737,6m ² , a u gabaritu 230,5m ² .	
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija min 5,0 m od regulacione (od planirane saobraćajnice) ,minimalno rastojanje stambenog objekta do susjedne parcele je min 1,5 m. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min 3,0m, a od stambenog objekta min 2,5 m. U Planu su pokazane nadzemne građevinske linije. Ako je to moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti radi stvaranja mogućnosti za parkiranje automobila u podzemnoj etaži u zavisnosti od tehničkih i geomehaničkih uslova. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove	

obraditi u kamenu.

Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline
preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). Prema karti seizmičke mikrorekonizacije teren Kavač se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Otpadne vode se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju, odvode se na propisani način kako je to definisano Planom. Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96) predviđena je obaveza izrade Procijene uticaja objekta na životnu sredinu. Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mjestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardnom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekta.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Predviđeno je da se u okviru svake parcele sa planiranim stambenom, turističkom, javnom odnosno rekreativnom namjenom obezbjedi visok stepen ozelenjenosti. Gubitak postojećeg zelenila, uslijed prenamjene površina i izgradnje objekata, nadograđuje se novim ozelenjavanjem slobodnih uz planirane objekte. Planirana je izgradnja turističkih vila i apartmana u zelenilu. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture Primorja. Pejzažno-arhitektonsko rješenje mora biti u skladu sa potrebama savremenog turizma sa svim potrebnim sadržajima (bazeni, teniska igrališta, platoi za odmor, šetne staze i sl.) Naglasak dati dekorativno-rekrativnoj funkciji zelenila. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

Smjernice za uređenje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone vrste
- sadnju vršiti u grupama u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- koristiti elemente baroknog vrta
- za zasijenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica ozeleniti fasade i terase objekata
- preporučuje se izgradnja zelenih krovova
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- uz platoe i bazene koristiti soliterna stabla ili manje grupe drveća
- prilikom izbora biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta

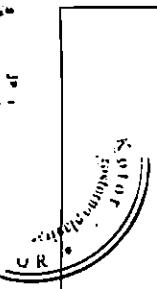
11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

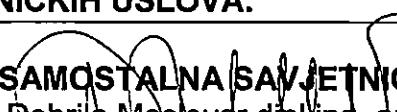
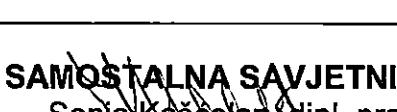
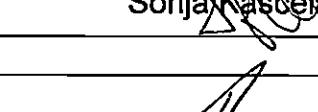
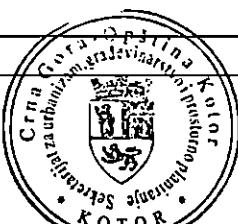
12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine uokviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orientaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim 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 U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min 3,0m, a od stambenog min 2,5m.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
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 Pristup objektu obezbijediti sa glavne saobrćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	634
	Površina urbanističke parcele	992m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	793,6m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk (moguća je izgradnja podruma ili suterena)

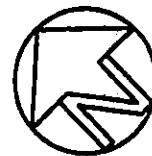
		
	Maksimalna visinska kota objekta	maksimalna visina objekta od prizemlja 11m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, ili u objektu. Jedno parking mjesto po stambenoj jedinici.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravnih max 30 %. Nadzidak max 1,5 m. Krovni pokrivač mediteran crijev ili kanalica ili ravan ozelenjen ukoliko je objekat teresasto povučen po terenu.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mјere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mјera 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 Dobrija Maslovar dipl.ing. arch. 	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kašćelan dipl. prav 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDSJEDNIK OPŠTINE Željko Aprcović dipl. prav. 
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

LEGENDA:

- [S1] stanovanje sa stanovima za turiste
 - [S2] stanovanje u poljoprivredi 1
 - [S3] stanovanje u poljoprivredi 2
 - [S4] postojeće stanje
 - [S5] zona stanovanja sa sadžajima sporta i rekreacije
 - [C.S] stanovanje sa centralnim sadrzajem
 - [Z] poljoprivredno zemljište
 - [Z] zelene površine
 - [I.R.] zone za koje se predviđaju idejna rešenja
 - [Z] zaštitna zona dalekovoda
- 780 broj urbanističke parcele



granica urbanističke parcele

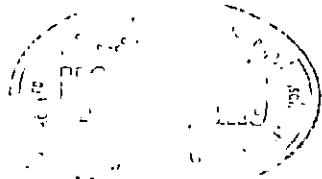
G.L. — građevinska linija

— granica zahvata plana

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

S3-c, S5

R 1:1000

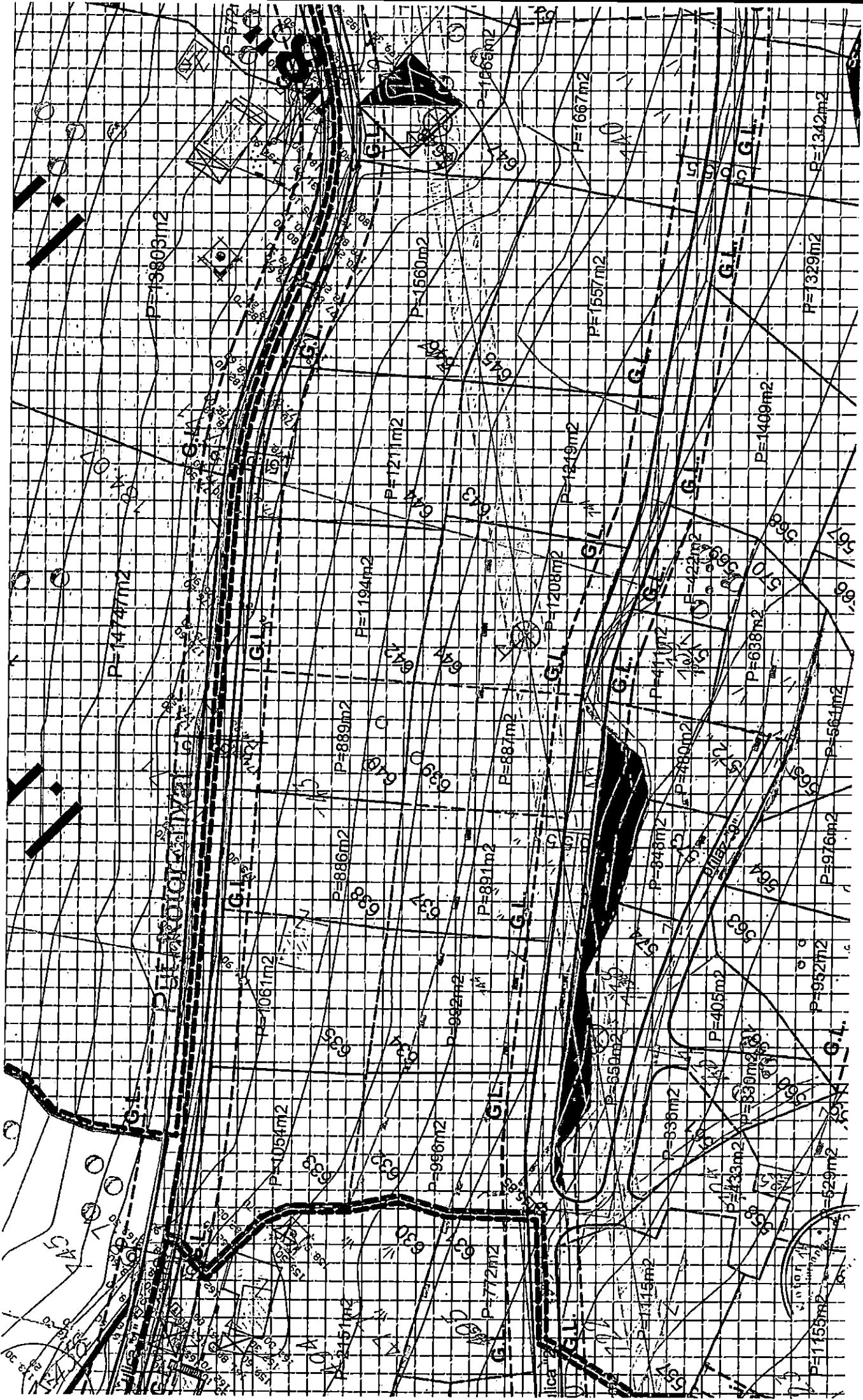


Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj:11-49
Kotor,29.12.2008.godina



MONTENEGRO
pragjekt

*Urbaništvo, planiranje, projektovanje, konsulting,
inženjerstvo, export-import, dizajn*



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 447-106-1058
Datum: 31.05.2019.



Katastarska opština: KAVAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcela: 744/2, 743/8

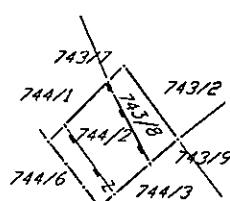
KOPIJA PLANA

Razmjer: 1:2500

↑
S

4
696
250
562
250

4
696
230
562
500

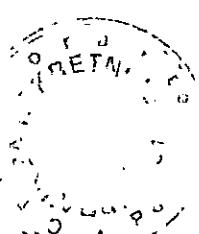


4
696
000
562
250

4
696
000
562
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-6503/2019

Datum: 31.05.2019.

KO: KAVAC

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 SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-6490/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 973 - 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
743 8		5 .. 6	12/11/2018	ROKOVINA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		296	6.66
744 2		5 .. 6		ROKOVINA	Livada 4. klase KUPOVINA		687	1.44
Ukupno							983	8.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000018805 YA9791912	BET PIETRO ITALIJA YA9791912	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
743 8			4	Voćnjak 3. klase	29/08/2018 9:28	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUŽBENOSTI-PRAVO PROLAZA U ŠIRINI OD 2 M.UZ GORNJE ODNOŠNO DONJE IVICE PARCELA,TRASOM KAKO JE DETALJNO PRIKAZANO NA SKICI KOJA JE SASTAVNI DIO SPISA PREKO KAT. PAR. 743/8,743/9,743/10,743/11, 741/3,741/7,740/2,741/8,741/9,741/10 KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PAR. 743/6,741/1,741/2,741/4, 741/6 KAO POVLASTNOG DOBRA
743 8			5	Voćnjak 3. klase	12/11/2018 10:13	Pravo službenosti PRAVO STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA U ŠIRINI OD 2 M UZ GORNJE ODNOŠNO DONJE IVICE PARCELA TRASOM KAKO JE TO DETALJNO PRIKAZANO NA SKICI KOJA JE SASTAVNI DIO UGOVORA KAO POSLUZNOG DOBRA U KORIST KAT. PAR. 740/2,741/3,741/7,741/8,741/9 I 741/10 KAO POVLASTNOG DOBRA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). 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: *Pezovac / Miletic Veselin*
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2186/19

Kotor, 13.12.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114,115 i 116. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07,73/10,32/11,48/15,52/16,55/16,2/17,80/17), 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. - opštinski propisi", br. 013/11 od 18.04.2011, 001/12 od 12.01.2012, 040/12 od 31.12.2012, 026/13 od 03.09.2013, 033/15 od 02.10.2015, 036/17 od 21.08.2017), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime Bet Pietra u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 743/8,744/2 K.O.Kavač (UP 634), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 743/8,744/2 K.O.Kavač koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-2186/19 od 12.12.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 743/8,744/2 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 prečišćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-6490/19 od 24.09.2019. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ

Budislav Vasić



VD SEKRETAR

Tamara Lompar

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 4734/1

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

11.12.19

Na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova Broj:0303-6490/19 od 24.09.2019 god. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 743/8,744/2 KO Kavač, u zahvatu DUP-a Kavač, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Do izgradnje vodovodnog sistema nema mogućnost priključenja na postojeću mrežu.
- Potrebno je pripremiti za vodovodni priključak da glavni vodomjer sa dva ventila bude smješten u šahu sa laganim metalnim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Ukoliko će biti hidrantska mreža, poreg glavnog vodomjera postaviti i poseban za hidrant. Pored toga, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu (npr. kao strujomjeri) za svaku stambenu/poslovnu jedinicu.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda), kada se steknu uslovi.
- Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda koje smetaju izgradnji objekta, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- 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

Zupanović Milenko
Tehnički direktor
Dragić Vojislav
DOSTAVLJENO:
-Arhivi

Doprinos sa ograničenom odgovornostima
VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR d.o.o.
Direktor
Luković Safet

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor