

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p style="text-align: center;"><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u><b>0303 – 11352/19</b></u></p> <p>Kotor, <b>18.10.2019.</b></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 44/18; 63/18; 11/19) 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 Brajić Božidara iz Kotora izdaje:
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije
4	<u>za rekonstrukciju i/ili izgradnju novog objekta</u> na urbanističkoj parceli <u>UP110 zona C</u> , koju čini dio katastarske parcele 369/5 KO Zagora, u zahvatu <u>DUP-a Nerin (Sl.list – Opštinski propisi br.22/18)</u> .
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b> Brajić Božidar
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Na predmetnoj lokaciji kat prac. 369/5 KO Zagora se prema listu nepokretnosti nalazi prizemni objekat gabarita 29m <sup>2</sup> . Predmetni objekat nema građevinsku dozvolu.
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> 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.	<b>Pravila parcelacije</b> Predmetna urbanistička parcela se sastoji iz kat dijela parc 369/5 KO Zagora. Udruživanje parcela u okviru zone iste namjene je moguće, uz obavezan uslov poštovanja Planom definisanih urbanističkih parametara.
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>

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 niveliacije*.

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 maximalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maximalno dozvoljena visina objekta 4 m
- dvije etaže to znači da je maximalno dozvoljena visina objekta 8 m

**Nadzemne etaže mogu biti suteren, prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemna je podrum.** Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maximalne spratnosti i ukupne maximalne 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 itd.) površina podruma se uračunava u BRGP.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelišanog 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 suterenu u druge namjene.

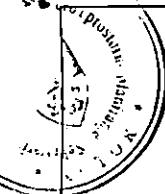
Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun BRGP-a i zauzetosti parcele.

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 potkrovljia/ krova.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih 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 zatećenim 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 ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU 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:

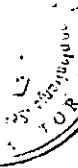
-zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,  
-zaštita od djelimičnog ili kompletнog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti 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, raspolažu dovoljnom čvrstinom, 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 najrazlicitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (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% nezastrtih 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% nezastrtih 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 % nezastrtih, 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 supratratima. 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 drvored) 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 pušavnicama 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 uskladeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pjesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (Q. Ilex, O. Europaea, C. Sempervirens, P. Maritimum, P. Pinea, Punica granatum, Ficus carica, Laurus nobiils, 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 voden element (vodeno ogledalo i sl.).

<b>11</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	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)
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Nije dozvoljeno ogradijanje 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.
<b>14</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
<b>16</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
<b>17</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	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 prikljecenje od nadležnog ili izabranog licenciranog operatora distributivne mreže. Prilikom izrade tehničke dokumentacije, projektant se mora pridrzavati važećih tehničkih propisa, zakona i standarda, vazećeg elektroistributivnog kodeksa, zakona o energetici („Službeni list CG“, broj 28/10, 40/11, 42/11 i 6/13), Pravila za funkcionisanje elektroistributivnog sistema („Službeni list CG“, broj 50/2012), Pravila za mjerjenje

električne energije u distributivnom sistemu ("Službeni list CG", broj 20/12). Naročito voditi računa o projektovanju priključenja na elektrodistributivnu mrežu i načina mjerena 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 mjesata
- 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 osvjetljenja držati se odgovarajućih EN i standarde uz napomenu da je poželjno koristiti tehnologiju LED izvora sa centralnim sistemima za kontrolu i upravljanje, odgovarajućih stepena mehaničke zaštite i čvrstoće u skladu sa zahtjevom prostora gdje se ugrađuju.

#### 17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

#### 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 mesta (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 mesta) 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 konцепцијom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju обратити на 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 mesta.

19

**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

20

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP.110
Površina urbanističke parcele	303,43m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3 – 91m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,3
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	91m <sup>2</sup>

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	<p><b>Parkiranje, garažiranje</b></p> <p>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 parcelli, a prema normativima datim ovim Planom.</p> <p>Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cijelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.</p> <p>Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:</p> <p>hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm ;  restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 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:</p> <p>-Potreban broj parking mesta rješiti u okviru urbanističke parcele;</p> <p>Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih</p>



- elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
  - Dovoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata;
  - Obavezno ozelenjiti 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 pokrivenе,
    - 2)prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib 18% za pokrivenе i 15% za otkrivene,
    - 3)za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivenе;
  - Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi I slično).
  - 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)

### **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 žlebova.

Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju sesljedeće 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 ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje crijevom (po mogućnosti kanalicom ili nekim drugim srodnim pokrivačem) ili savremenim materijalima. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini eleborata 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 zapzagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED kako za unutrasnje tako i spoljasnje osvjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjetljenja-DAY LIGHT control ), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterecenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošaca sa jednog centralnog mesta), 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 osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske celije). Ako postoji mogućnost orientacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče topotni gubici. Za proizvodnju električne energije pomoći 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	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	OBRADILA: Jelena Maslovar master.ing.-arh. <i>J. Maslovar</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDSEDNIK OPŠTINE Željko Aprčović dipl.prav.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	

## ~~LEGENDA~~

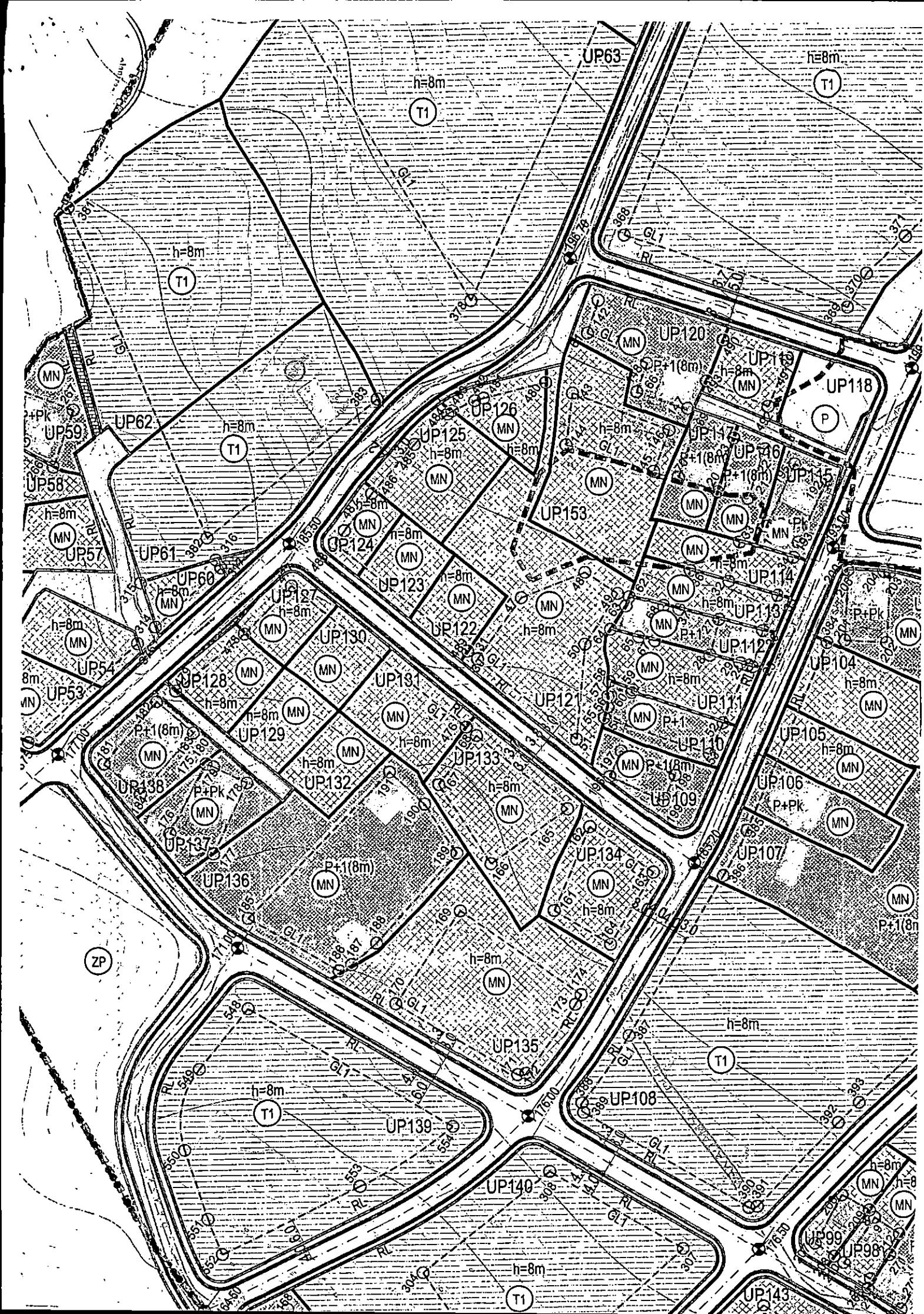


**BREDI OŽENA ZONA ZAŠTITE PRIBORDNE RAŠTINE**

- ZAHVAT CRUJACIJE BOBOVA

#### **SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

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



## LEGENDA

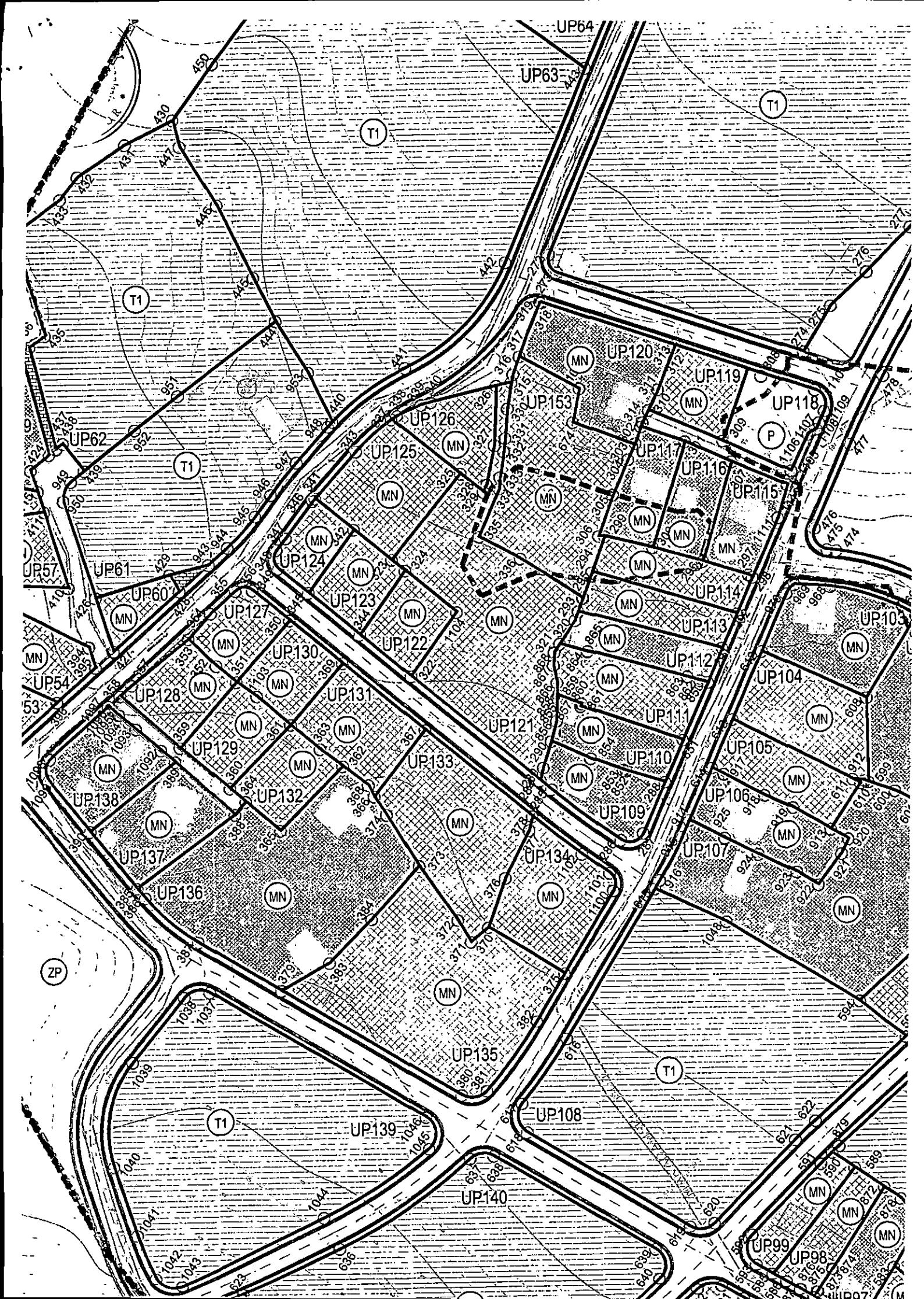
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANSTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GL1=GL2 GRAĐEVINSKA LINIJA
- RL REGULACIONA LINIJA
- P+1 MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKTA
- h MAKSIMALNA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA
- 224.70 NIVELACIONE KOTE
- 8.0 REGULACIONE KOTE

## PRÉDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA

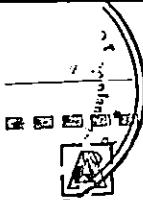
## SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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



6	6561818.44	4684836.60	181	6561405.09	4685540.86	360	6561324.43	4685059.91	538	6561562.31
7	6561808.35	4684842.77	182	6561415.30	4685530.46	361	6561323.28	4685045.34	539	6561363.67
8	6561807.31	4684843.95	183	6561419.84	4685556.18	362	6561343.04	4685042.29	540	6561388.12
9	6561789.34	4684841.79	184	6561396.15	4685552.91	363	6561342.05	4685027.27	541	6561387.37
10	6561751.17	4684830.25	185	6561399.78	4685547.75	364	6561342.26	4685033.66	542	6561366.40
11	6561698.96	4684803.86	186	6561410.35	4685567.43	365	6561322.88	4685040.62	543	6561374.98
12	6561634.95	4684768.23	187	6561376.01	4685536.10	366	6561340.45	4685017.44	544	6561382.23
13	6561624.78	4684761.43	188	6561387.66	4685526.55	367	6561359.54	4685016.56	545	6561387.21
14	6561602.53	4684743.75	189	6561400.63	4685539.19	368	6561341.82	4685019.99	546	6561363.65
15	6561602.34	4684743.60	190	6561396.10	4685545.16	369	6561361.25	4685040.70	547	6561380.17
16	6561544.80	4684725.28	191	6561391.76	4685551.34	370	6561330.97	4684979.02	548	6561385.90
17	6561512.35	4684727.07	192	6561366.41	4685523.01	371	6561325.94	4684980.39	549	6561346.14
18	6561484.36	4684733.47	193	6561363.70	4685519.72	372	6561328.34	4684985.77	550	6561356.32
19	6561461.24	4684743.09	194	6561376.27	4685510.91	373	6561333.42	4685000.00	551	6561345.77
20	6561455.71	4684739.61	195	6561378.39	4685513.37	374	6561338.69	4685012.73	552	6561325.82
21	6561453.71	4684739.72	196	6561372.19	4685530.59	375	6561332.20	4684958.81	553	6561328.12
22	6561453.48	4684735.53	197	6561363.24	4685525.13	376	6561342.41	4684982.41	554	6561332.39
23	6561820.67	4684822.31	198	6561354.89	4685533.73	377	6561354.31	4684984.14	555	6561338.53
24	6561819.53	4684823.97	199	6561383.37	4685563.28	378	6561357.33	4684985.36	556	6561326.52
25	6561817.99	4684825.42	200	6561401.67	4685578.33	379	6561292.26	4685009.25	557	6561327.75
26	6561816.10	4684826.57	201	6561387.77	4685564.85	380	6561296.02	4684962.04	558	6561343.65
27	6561814.29	4684827.20	202	6561355.28	4685579.14	381	6561300.10	4684957.92	559	6561344.64
28	6561811.80	4684827.96	203	6561340.25	4685564.18	382	6561319.72	4684957.82	560	6561323.10
29	6561808.91	4684829.24	204	6561329.90	4685548.36	383	6561303.62	4685004.07	561	6561327.03
30	6561806.69	4684830.55	205	6561331.17	4685546.94	384	6561317.34	4685001.96	562	6561326.47
31	6561804.80	4684831.78	206	6561332.40	4685545.48	385	6561292.78	4685049.69	563	6561358.50
32	6561800.41	4684832.94	207	6561337.38	4685539.38	386	6561292.01	4685046.90	564	6561352.18
33	6561794.73	4684832.37	208	6561357.51	4685576.19	387	6561290.52	4685031.13	565	6561336.78
34	6561790.53	4684831.87	209	6561364.34	4685567.19	388	6561319.06	4685040.95	566	6561331.43
35	6561777.14	4684829.37	210	6561372.54	4685556.37	389	6561321.14	4685058.98	567	6561301.23
36	6561767.53	4684826.42	211	6561367.17	4685589.38	390	6561297.20	4685065.74	568	6561299.65
37	6561743.86	4684815.35	212	6561371.89	4685580.74	391	6561312.68	4685111.95	569	6561303.03
38	6561720.28	4684803.43	213	6561377.96	4685570.99	392	6561325.59	4685112.86	570	6561309.35
39	6561695.33	4684790.39	214	6561381.61	4685565.78	393	6561327.90	4685112.16	571	6561319.01
40	6561649.78	4684765.04	215	6561358.90	4685604.53	394	6561331.39	4685090.12	572	6561306.75
41	6561638.71	4684758.87	216	6561358.56	4685605.02	395	6561328.46	4685086.18	573	6561314.74
42	6561635.29	4684756.73	217	6561347.04	4685588.78	396	6561317.02	4685088.82	574	6561324.77
43	6561631.00	4684753.60	218	6561349.91	4685552.70	397	6561293.65	4685110.95	575	6561302.19
44	6561613.20	4684739.46	219	6560838.73	4685517.88	398	6561298.30	4685093.14	576	6561301.51
45	6561605.06	4684733.12	220	6560842.45	4685515.73	399	6561301.09	4685111.41	577	6561316.19
46	6561597.41	4684728.14	221	6560956.00	4685455.30	400	6561300.91	4685114.40	578	6561325.88
47	6561590.85	4684724.64	222	6560922.48	4685398.15	401	6561298.05	4685132.19	579	6561327.56
48	6561583.89	4684721.61	223	6560863.50	4685362.83	402	6561276.93	4685126.37	580	6561329.79
49	6561580.11	4684720.23	224	6560841.15	4685358.71	403	6561277.76	4685112.69	581	6561302.98
50	6561575.93	4684718.92	225	6560828.61	4685367.45	404	6561285.60	4685111.35	582	6561319.09
51	6561571.46	4684717.74	226	6560807.47	4685383.03	405	6561320.68	4685115.61	583	6561319.74
52	6561568.01	4684716.98	227	6560786.28	4685397.85	406	6561316.94	4685137.30	584	6561303.28
53	6561418.75	4684774.77	228	6560762.70	4685411.79	407	6561329.71	4685116.17	585	6561302.52
54	6561428.00	4684771.73	229	6560741.67	4685424.77	408	6561331.68	4685141.43	586	6561302.76
55	6561415.65	4684808.92	230	6560755.46	4685438.79	409	6561330.30	4685116.20	587	6561302.95
56	6561416.92	4684795.33	231	6560764.05	4685448.07	410	6561339.74	4685101.56	588	6561303.10
57	6561434.21	4684805.57	232	6560781.16	4685465.03	411	6561350.66	4685116.10	589	6561333.27
58	6561563.30	4684817.31	233	6560822.83	4685507.26	412	6561337.21	4685124.90	590	6561333.16
59	6561576.49	4684822.31	234	6560826.88	4685510.28	413	6561327.03	4685120.23	591	6561329.59
60	6561596.64	4684827.86	235	6560791.97	4685544.83	414	6561340.91	4685126.60	592	6561307.37
61	6561589.14	4684867.44	236	6560733.05	4685605.35	415	6561353.61	4685120.02	593	6561302.19
62	6561564.84	4684863.22	237	6560727.95	4685614.78	416	6561351.87	4685123.92	594	6561365.40
63	6561563.62	4684842.41	238	6560704.24	4685592.38	417	6561350.13	4685139.05	595	6561364.74
64	6561562.25	4684829.07	239	6560695.31	4685583.87	418	6561349.79	4685140.45	596	6561443.81
65	6561432.33	4684787.90	240	6560681.53	4685571.59	419	6561349.96	4685140.50	597	6561429.91
66	6561430.93	4684780.55	241	6560663.50	4685555.19	420	6561349.65	4685143.22	598	6561398.72
67	6561381.74	4685444.27	242	6560644.12	4685538.63	421	6561336.93	4685142.89	599	6561407.51
68	6561393.74	4685460.27	243	6560658.51	4685520.13	422	6561373.93	4685143.85	600	6561409.34
69	6561368.16	4685480.64	244	6560681.15	4685475.89	423	6561377.72	4685141.63	601	6561410.35
70	6561362.38	4685485.44	245	6560693.25	4685453.14	424	6561361.87	4685122.47	602	6561410.20
71	6561348.06	4685474.70	246	6560705.11	4685448.92	425	6561356.59	4685124.03	603	6561408.97
72	6561350.83	4685470.13	247	6561588.99	4684989.07	426	6561341.40	4685095.20	604	6561405.83
73	6561358.21	4685463.58	248	6561569.01	4684986.75	427	6561333.78	4685084.96	605	6561400.54
74	6561359.57	4685463.26	249	6561565.17	4684981.19	428	6561353.52	4685080.41	606	6561399.01
75	6561367.97	4685458.92	250	6561574.55	4684943.42	429	6561355.27	4685084.33	607	6561397.86
76	6561379.70	4685471.06	251	6561579.97	4684940.13	430	6561439.97	4685142.55	608	6561422.99
77	6561395.04	4685435.37	252	6561594.98	4684943.74	431	6561429.11	4685148.36	609	6561444.92
78	6561409.52	4685423.99	253	6561594.32	4684948.49	432	6561417.12	4685152.99	610	6561407.27
79	6561409.65	4685423.94	254	6561603.59	4684950.88	433	6561410.64	4685153.31	611	6561405.97
80	6561423.36	4685441.83	255	6561614.47	4684949.35	434	6561397.69	4685157.80	612	6561418.04
81	6561407.04	4685451.37	256	6561618.59	4684949.68	435	6561383.50	4685138.72	613	6561401.55
82	6561429.19	4685416.09	257	6561619.32	4684949.61	436	6561379.28	4685140.18	614	6561389.74
83	6561438.31	4685424.47	258	6561622.76	4684950.44	437	6561363.88			

684819.31	836	6561183.61	4684805.22	1017	6561187.66	4684917.70	1200	6561039.42	4685178.53
684806.67	837	6561193.51	4684800.06	1018	6561175.73	4684907.99	1201	6561039.58	4685164.65
684804.27	838	6561226.46	4684794.37	1019	6561172.74	4684899.45	1202	6560893.64	4685159.52
684809.25	839	6561262.43	4684799.35	1020	6561443.00	4685032.00	1203	6560886.86	4685143.98
684807.76	840	6561287.66	4684796.95	1021	6561382.25	4685542.14	1204	6560954.38	4685060.11
684810.06	841	6561290.34	4684793.62	1022	6561394.81	4685533.51	1205	6560960.61	4685053.60
684811.27	842	6561295.06	4684752.61	1023	6561204.00	4684925.20	1206	6560924.57	4685012.02
684864.64	843	6561302.89	4684721.22	1024	6561209.92	4684920.57	1207	6560916.86	4684954.70
684862.48	844	6561315.45	4684689.30	1025	6561294.78	4684856.98	1208	6560892.58	4684898.86
684862.23	845	6561323.39	4684650.54	1026	6561294.78	4684861.55	1209	6560865.68	4684850.25
684882.23	846	6561325.29	4684586.39	1027	6561294.67	4684866.98	1210	6560844.46	4684819.91
684884.40	847	6561334.01	4684551.38	1028	6561294.53	4684871.23	1211	6560787.85	4684771.23
684885.74	848	6561337.14	4684438.07	1029	6561294.31	4684875.58	1212	6560805.27	4684775.87
684884.90	849	6561339.31	4684438.24	1030	6561293.85	4684882.23	1213	6560855.09	4684797.72
684884.18	850	6561405.22	4684969.92	1031	6561293.38	4684888.13	1214	6560878.28	4684813.89
684848.36	851	6561391.19	4684967.03	1032	6561289.59	4684892.22	1215	6560898.27	4684828.76
684823.85	852	6561377.99	4684973.71	1033	6561267.22	4684895.71	1216	6560903.81	4684825.47
684847.73	853	6561377.78	4684974.38	1034	6561294.52	4684846.13	1217	6560904.60	4684817.96
685028.84	854	6561375.72	4684981.95	1035	6561294.67	4684850.19	1218	6560873.97	4684778.79
684851.62	855	6561382.58	4684996.15	1036	6561294.06	4684837.95	1219	6560855.48	4684746.90
684859.55	856	6561378.29	4684993.28	1037	6561282.69	4685022.42	1220	6560853.48	4684735.61
684876.2	857	6561382.67	4684995.85	1038	6561278.48	4685026.55	1221	6560863.66	4684718.99
684875.64	858	6561383.25	4684996.21	1039	6561259.67	4685027.71	1222	6560871.37	4684714.07
684862.62	859	6561383.37	4684996.24	1040	6561237.43	4685017.37	1223	6560878.30	4684714.84
684860.73	860	6561384.81	4684990.80	1041	6561227.54	4685004.07	1224	6560882.85	4684720.89
684860.41	861	6561384.21	4684990.62	1042	6561221.67	4684994.86	1225	6560891.39	4684737.80
684875.78	862	6561404.51	4684971.66	1043	6561223.48	4684988.77	1226	6560897.71	4684737.96
684868.41	863	6561403.54	4684974.43	1044	6561254.99	4684971.60	1227	6560902.34	4684734.12
684833.40	864	6561395.37	4684996.48	1045	6561281.59	4684961.11	1228	6560915.06	4684727.68
684829.05	865	6561395.30	4684996.46	1046	6561287.19	4684965.83	1229	6560960.04	4684725.22
684875.23	866	6561385.50	4684998.10	1047	6561230.07	4684947.58	1230	6560973.65	4684723.61
684869.35	867	6561388.25	4685001.08	1048	6561363.01	4684935.31	1231	6560977.48	4684725.24
684876.36	868	6561390.76	4685002.57	1049	6561445.76	4684895.99	1232	6560976.74	4684729.66
684916.77	869	6561332.27	4684859.26	1050	6561445.88	4684905.10	1233	6560965.82	4684748.07
684922.43	870	6561303.22	4684865.38	1051	6561445.74	4684918.68	1234	6560962.64	4684758.95
684919.30	871	6561303.28	4684861.24	1052	6561445.16	4684936.20	1235	6560962.49	4684764.40
684907.98	872	6561333.41	4684870.89	1053	6561444.96	4684939.06	1236	6560965.59	4684768.69
684896.98	873	6561311.14	4684869.89	1054	6561411.98	4684876.32	1237	6560978.58	4684766.78
684898.21	874	6561311.14	4684869.96	1055	6561433.33	4684874.71	1238	6560991.57	4684761.04
684904.40	875	6561304.72	4684869.66	1056	6561445.47	4684873.34	1239	6561008.76	4684757.75
684911.42	876	6561304.72	4684869.60	1057	6561445.61	4684884.47	1240	6561024.42	4684758.19
684782.22	877	6561330.35	4684849.12	1058	6561363.24	4684797.69	1241	6561034.02	4684758.93
684788.33	878	6561333.51	4684866.13	1059	6561419.08	4684780.57	1242	6561039.93	4684763.80
684788.55	879	6561335.33	4684884.91	1060	6561645.84	4684945.13	1243	6561055.30	4684761.73
684791.20	880	6561442.52	4684861.45	1061	6561641.75	4684947.30	1244	6561070.37	4684756.27
684773.74	881	6561445.27	4684857.98	1062	6561582.41	4684933.00	1245	6561081.60	4684746.83
684753.74	882	6561444.85	4684824.44	1063	6561579.18	4684927.25	1246	6561087.55	4684748.59
684749.19	883	6561444.83	4684823.18	1064	6561594.00	4684881.29	1247	6561087.21	4684751.33
684748.86	884	6561363.71	4684834.92	1065	6561599.88	4684878.46	1248	6561084.43	4684775.62
684744.75	885	6561357.09	4684836.10	1066	6561658.90	4684900.84	1249	6561080.08	4684797.15
684738.00	886	6561337.65	4684840.27	1067	6561660.93	4684905.35	1250	6561076.39	4684809.99
684521.49	887	6561334.19	4684845.58	1068	6561677.45	4684862.63	1251	6561069.76	4684822.59
684517.95	888	6561274.83	4684834.23	1069	6561672.66	4684878.79	1252	6561064.42	4684834.35
684514.43	889	6561274.83	4684834.17	1070	6561666.96	4684890.90	1253	6561060.36	4684846.56
684485.26	890	6561275.74	4684834.20	1071	6561661.30	4684893.19	1254	6561061.83	4684853.14
684447.14	891	6561280.07	4684834.05	1072	6561601.02	4684870.34	1255	6561067.67	4684854.05
684534.55	892	6561293.74	4684833.83	1073	6561598.20	4684865.29	1256	6561077.99	4684851.79
684547.69	893	6561293.42	4684830.32	1074	6561613.59	4684784.13	1257	6561081.00	4684850.50
	894	6561293.06	4684826.81	1075	6561616.51	4684774.03	1258	6561130.64	4684831.11
				1076	6561622.54	4684772.23	1259	6561133.67	4684823.90
				1077	6561630.09	4684776.97	1260	6561076.13	4684845.50
							1261	6561068.93	4684847.70



GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

GRANICA URBANSTIČKIH ZONA

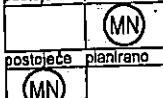
OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

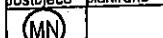
### POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

postojeće planirano



OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE

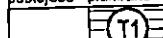
postojeće planirano



OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE - STAMBENO TURSTIČKA NAMJENA

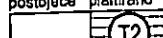
### POVRŠINE ZA TURIZAM

postojeće planirano



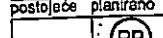
HOTEL

postojeće planirano



TURISTIČKO NASELJE

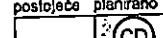
postojeće planirano



REZERVNE POVRŠINE ZA TURIZAM

### POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

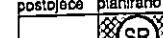
postojeće planirano



CENTRALNE DJELATNOSTI- ULAZNI INFO PUNKT

### POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

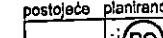
postojeće planirano



SPORTSKI TERENI I OBJEKTI ZA SPORTOVE NA OTVORENOM

### POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

postojeće planirano

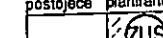


OBRADIVO ZEMLJIŠTE - VINOGRADI

### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

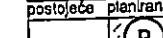
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE (PUJ)

postojeće planirano



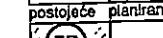
ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

postojeće planirano



PARK

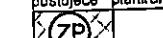
postojeće planirano



ZONE REKREACIJE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE (PUS)

postojeće planirano



ZAŠITNI POJASEVI

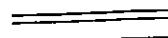
### PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA

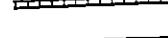
### SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE



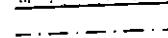
KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM



PJEŠAČKE POVRŠINE

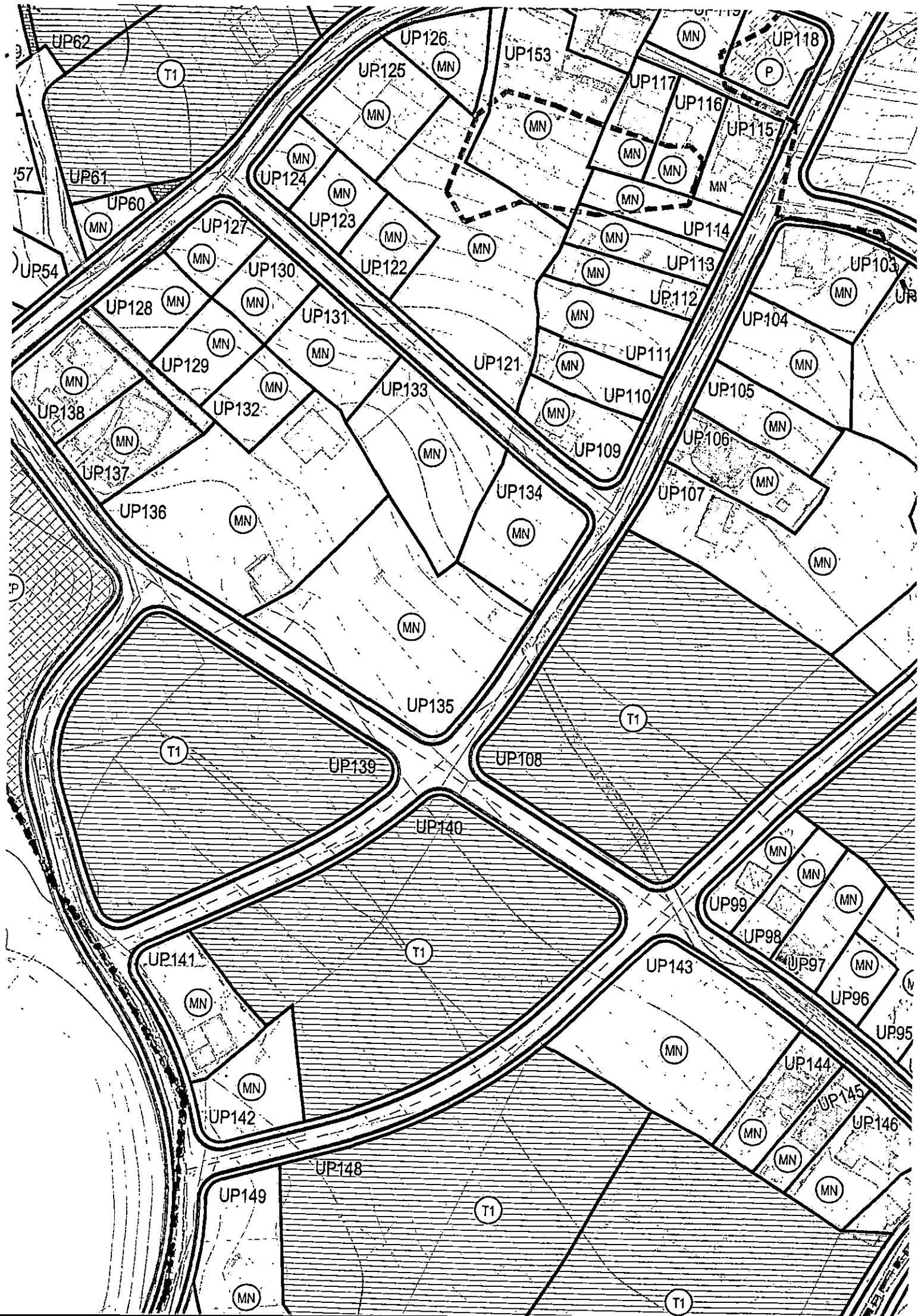


KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE



JAVNI PARKING

CAU





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-956-9901/2019

Datum: 26.08.2019.

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 SEKRZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-11352/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 216 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
369 5		3 9	25/01/2013	RAVNI	Dvoriste KUPOVINA		298	0.00
369 5	1	3 9	25/01/2013	RAVNI	Objekat u izgradnji KUPOVINA		29	0.00
<b>Ukupno</b>								<b>327</b> 0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

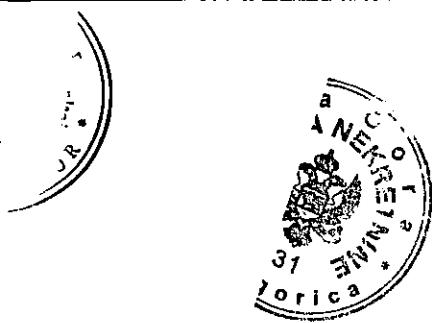
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0901959230010	BRAJIĆ OBRAD BOŽIDAR POBRDJE RADANOVIĆI K.B.4 Kotor	Svojina	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprot Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
369 5	1	Objekat u izgradnji GRAĐENJE	0	P 29	/
369 5	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	1	P 19	Svojina BRAJIĆ OBRAD BOŽIDAR 1/1 POBRDJE RADANOVIĆI K.B.4 0901959230010

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
369 5	1		1	Objekat u izgradnji	25/01/2013	Nema dozvolu OBJEKAT NEMA GRADJEVINSKU DOZVOLU



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  
*Pecovac*  
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 467-106-1649  
Datum: 29.08.2019.



Katastarska opština: ZAGORA

Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 3  
Parcela: 369/5

## KOPIJA PLANA

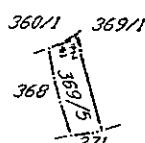
Razmjera 1: 2500

4  
685  
250  
000  
561  
250

4  
685  
250  
000  
561  
250

↑  
S

4  
685  
000  
561  
250



4  
685  
000  
561  
250

4  
684  
750  
561  
250

4  
684  
750  
561  
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Branac*

Ovjerava  
Službeno lice:

