URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	**OPŠTINA KOTOR** Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje **Broj, 0303 – 6084/19** Kotor,**17.10.2019.**	
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 44/18; 63/18,11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva Kuljače Nade iz Budve izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za **izgradnju** objekta turističke namjene (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na UP208 blok 7, koju čini kat dio parc 521 i dio kat parc 581 KO Kubasi u zahvatu LSL Grbalj I (Sl.list CG – opštinski propisi br. 04/09 i 37/13)	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	Kuljača Nada
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetni dio katastarske parcele 521 i dio kat parc 581 KO Kubasi čini urbanističku parcelu UP208 i nalazi se u okviru bloka 7. Ne postoje izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ova parcela se vodi kao šuma 3. klase.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pruženje usluge ishrane i pića. Dopušteni su objekti za pružanje usluge smještaja, koji su klasifikovani u 10 (deset) opštih grupa: · hoteli; · turistička naselja; · moteli; · pansion; · gostionica; · vile; · privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje); · organizovani i privremeni kampovi;	

	· planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli; · odmarališta. Dozvoljeni su i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile. Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom. Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koji odgovaraju karakteristikama područja. Nije dozvoljena izgradnja: · poslovnih objekata, · objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i · objekata proizvodnog zanatstva.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Urbanistička parcela 208 blok 7 se sastoji od dijela katastarskih parcela 521 i 5KO Kubasi. Površina urbanističke parcele je 1168m^2 sa koeficijentom zauzetosti 0,25 i koeficijentom izgrađenosti 0,6, a dozvoljena spratnost objekta od P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetni geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne **Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m^2 važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.** Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m. Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Neophodno je uraditi parcelaciju prema LSL-u Grbalj I ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18)
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Građevinska linija je prema Planu udaljena 5m od linije puta. Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je: · Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m · Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO- TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Područje u granicama obuhvata LSL, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: · kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; · na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orjentaciojom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu jemoguće privesti predviđenoj namjeni; · saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;

· prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
· pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

· poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
· izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima
do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
· izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
· uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina su sljedeće:
· usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
· maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
· u cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl;
· pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
· za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;
· za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
· prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano;
· formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
· upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
· ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan

karakter ovog prostora.

Opšti prijedlog sadnog materijala

Ukrasno drveće

- *Eucaliptus cinereo* - Eukaliptus
- *Olea europea* - Maslina
- *Quercus ilex* - Česmina
- *Pinus halepensis* - Alepski bor
- *Pinus pinea* - Bor pinjol
- *Ficus carica* - Smokva
- *Fraxinus ornus* - Crni jasen
- *Pirus amygdaliformis* - Badem
- *Magnolia grandiflora* - Magnolija
- *Morus alba* - Bijeli dud
- *Citrus aurantium* - Narandža
- *Citrus nobilis* - Mandarina
- *Aesculus carnea* - Crveni kesten
- *Ficus carica* - Smokva
- *Sorbus domestica* - Oskoruša
- *Eucaliptus rostrata* - Crveni eukaliptus
- *E. viminalis* - Eukaliptus
- *Elaeagnus sp.* - Dafina

Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Laurus nobilis* - Lovor
- *Rosa sp.* - Ruže
- *Rosmarinus officinalis* – Ruzmarin
- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

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

Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu mora biti shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:

· primjenu planskog dokumenta,

· izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,

· formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja",

· prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata. Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karaktreristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

Dozvoljeno je:
· unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura životnih zajednica,
· upuštanje vode propisanog kvaliteta u more,
· zaštita obale od ambrozije i erozije,
· sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
· održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :
· upuštanje zagađenih otpadnih voda u more ,
· unošenje alohtonih biljaka i životinja,
· otvaranje divljih plaža,
· neplansko uklanjanje vegetacije,
· kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
· uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

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 orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina piješačkih 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

Prema studiji LSL Grbalj I dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međuosbne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
Drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.
Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom" zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa" ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

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 elektoenergetsku infrastrukturu
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Objekat se priključuje na saobraćajnicu prema LSL Grbalj I.
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	**UP 208 blok 7**
	Površina urbanističke parcele	**1168m^2**
	Maksimalni indeks zauzetosti	**0,25 (292m2)**
	Maksimalni indeks izgrađenosti	**0,6**
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	**701m2**
	Maksimalna spratnost objekata	**od P+1+Pk**
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m² korisne površine objekta.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom. Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći. Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°. Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. **4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila** Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali

		na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl. **4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada** U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. **4.1.2.3. Sprečavanje kiča** Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. **4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila** Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. **4.1.2.5. Upotreba materijala i boja** U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakteritičnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. **4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora** Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o

		adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	
	OBRADILA: Jelena Maslovar, master ing. arh.	**SAMOSTALNI SAVJETNIK I** Tijana Čađenović dipl. prav.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**PREDSJEDNIK OPŠTINE** Željko Aprsović 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:
Investitor je u obavezi da prije izrade projektne dokumentacije riješi imovinsko pravne odnose

483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

FAZA I

NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

TRASA BRZE OBILAZNICE

TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

ARHEOLOŠKO PODRUČJE

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

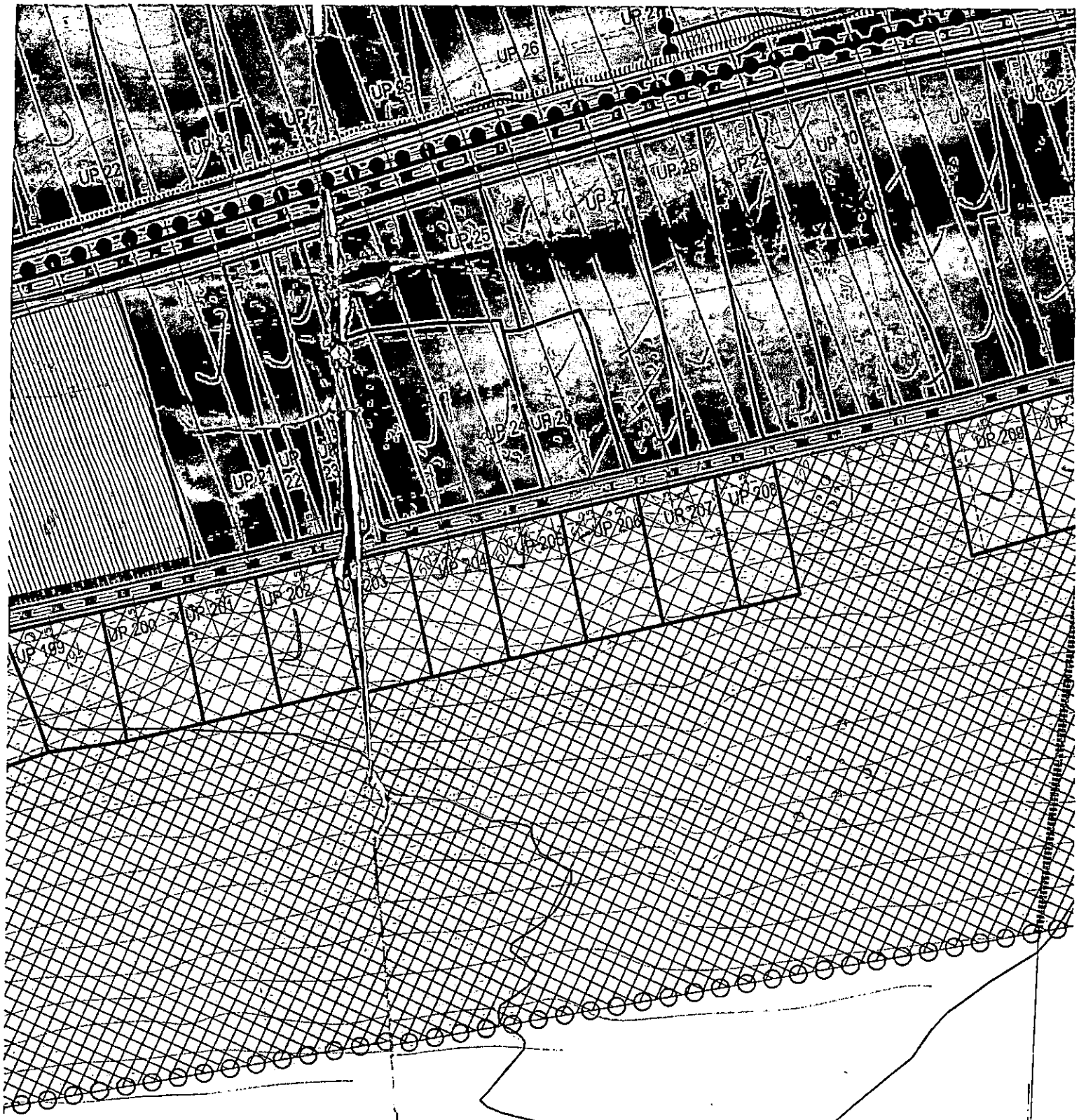
ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

ŠUME

VODENE POVRŠINE

ZACIJEVLJENI VODOTOK

P. G. PARKING GARAŽA


UP 26
UP 25
UP 23
UP 22
UP 27
UP 28
UP 29
UP 30
UP 31
UP 32
UP 24
UP 21
UP 199
UP 200
UP 201
UP 202
UP 203
UP 204
UP 205
UP 206
UP 207
UP 208
UP 209

	X=6564387.3679	Y=4687317.4219

UP208	X=6564387.3679	Y=4687317.4219
	X=6564388.4055	Y=4687316.0657
	X=6564389.4808	Y=4687314.6602
	X=6564390.9747	Y=4687312.7075
	X=6564392.1010	Y=4687311.2354
	X=6564394.0098	Y=4687308.7404
	X=6564395.6696	Y=4687306.5708
	X=6564397.5883	Y=4687304.0628
	X=6564399.5496	Y=4687301.4993
	X=6564400.5302	Y=4687300.2175
	X=6564401.5108	Y=4687298.9358
	X=6564379.6500	Y=4687282.7600
	X=6564361.2870	Y=4687269.2246
	X=6564347.0688	Y=4687287.8092
	X=6564370.3355	Y=4687304.9061

UP209	X=6564442.0642	Y=4687245.9282
	X=6564401.7650	Y=4687216.3155
	X=6564421.0644	Y=4687193.2685
	X=6564461.4615	Y=4687222.9532
	X=6564459.6453	Y=4687225.0863
	X=6564458.6147	Y=4687226.2886
	X=6564457.8329	Y=4687227.1970
	X=6564456.6086	Y=4687228.6127
	X=6564455.4738	Y=4687229.9178
	X=6564454.6158	Y=4687230.9002
	X=6564453.7703	Y=4687231.8643
	X=6564452.9790	Y=4687232.7633
	X=6564451.9721	Y=4687233.9026
	X=6564450.9938	Y=4687235.0044
	X=6564450.1559	Y=4687235.9444
	X=6564449.1330	Y=4687237.0869
	X=6564448.2990	Y=4687238.0147
	X=6564447.1177	Y=4687239.3227
	X=6564446.2227	Y=4687240.4926
	X=6564445.4260	Y=4687241.5340
	X=6564444.9457	Y=4687242.1617
	X=6564444.6948	Y=4687242.5043
	X=6564442.0642	Y=4687245.9282

UP210	X=6564461.4615	Y=4687222.9532
	X=6564465.8445	Y=4687217.7296
	X=6564467.3024	Y=4687215.9678
	X=6564469.2227	Y=4687213.6284
	X=6564471.0928	Y=4687211.3291
	X=6564473.2419	Y=4687208.6609
	X=6564475.8023	Y=4687205.4449
	X=6564478.5687	Y=4687201.9241
	X=6564480.3631	Y=4687199.6139

Planska cjelina 7 (II Faza)

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m²]	Indeks zauzetosti - Iz (%)	Indeks izgrađenosti - Ii	BGP [m²]	BRGP [m²]	Spratnost	Namena	max Iz (%)	max Ii	max BGP [m²]	max BRGP [m²]	max Spratnost	Namena
UP 184	30	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	100	1.0	30	30	P	Ostali infrastrukturni obj.
UP 185	1489	0.0	0.0	0	0	0	šuma	50	1.0	745	1489	P+1+Pk	Turizam
UP 186	1484	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	371	890	P+1+Pk	Turizam
UP 187	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	50	1.0	750	1500	P+1+Pk	Turizam
UP 188	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 189	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	50	1.0	750	1500	P+1+Pk	Turizam
UP 190	1499	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	899	P+1+Pk	Turizam
UP 191	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	50	1.0	750	1500	P+1+Pk	Turizam
UP 192	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 193	1864	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	466	1118	P+1+Pk	Turizam
UP 194	1615	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	404	969	P+1+Pk	Turizam
UP 195	1756	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	439	1054	P+1+Pk	Turizam
UP 196	1619	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	405	971	P+1+Pk	Turizam
UP 197	30	0.0	0.0	0	0	0	šuma	100	1.0	30	30	P	Ostali infrastrukturni obj.
UP 198	2305	7.2	0.1	165	165	S+P	stanovanje	25	0.6	576	1383	P+1+Pk	Turizam
UP 199	1644	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	411	986	P+1+Pk	Turizam
UP 200	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 201	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 202	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 203	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 204	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 205	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 206	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 207	1500	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 208	1168	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	292	701	P+1+Pk	Turizam
UP 209	1497	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	374	898	P+1+Pk	Turizam
UP 210	1506	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	377	904	P+1+Pk	Turizam
UP 211	1500	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	900	P+1+Pk	Turizam
UP 212	1498	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	899	P+1+Pk	Turizam
UP 213	1646	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	412	988	P+1+Pk	Turizam
UP 214	1501	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	901	P+1+Pk	Turizam
UP 215	1501	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	901	P+1+Pk	Turizam
UP 216	1501	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	901	P+1+Pk	Turizam
UP 217	1501	0.0	0.0	0	0	0	šuma	25	0.6	375	901	P+1+Pk	Turizam
UP 218	1209	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	302	725	P+1+Pk	Turizam
UP 219	1720	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	430	1032	P+1+Pk	Turizam
UP 220	2356	0.0	0.0	0	0	0	stanovanje	25	0.6	589	1414	P+1+Pk	Turizam
UP 221	2652	0.0	0.0	0	0	0	stanovanje	25	0.6	663	1591	P+1+Pk	Turizam

PROSTORNO PLANIRANJE infoplanet d.o.o. Pr.Budva

95000000321
106-956-6268/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-6268/2019
Datum: 27.05.2019.
KO: KUBASI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM,GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-6084/19, KOTOR , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 255 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
521		6 5	09/02/2009	LUKAVCI	Šume 3. klase KUPOVINA		988	0.79
Ukupno							988	0.79

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1306940239007	KULJAČA NADA BUDVA,ul.STAVANA ŠTILJANOVIĆA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE Podgorica 31

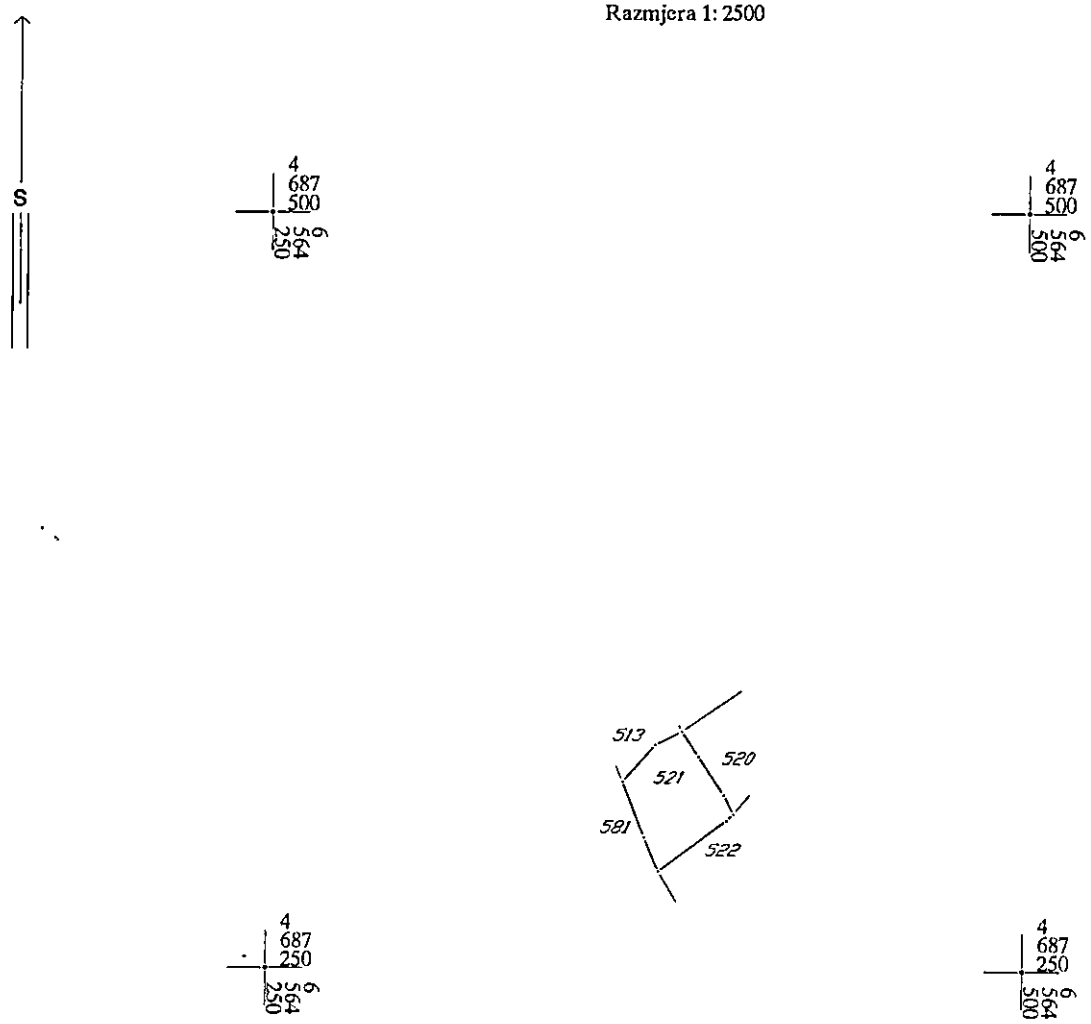
Načelnik:
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-1000
Datum: 28.05.2019.

Katastarska opštiina: KUBASI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 521

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

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

Broj: 1387
Datum: 24.04.2020god

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-6084/19 od 10.04.2020.godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1278 od 16.04.2020).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na kat.parc. 521,581 KO Kubasi(UT uslovi br.0303-6084/19 od 17.10.2019 , 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 Velemir

Ovlašćeno lice
Magud Ivo

DOSTAVLJENO:

1.Naslovu
2.Arhivi

Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/20-345

Kotor, 16.04.2020.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Kuljača Nade** za izgradnju objekta na kat par **521 i 581 (UP 208) K.O. Kubasi,**donosi:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **521 i 581 K.O.Kubasi.** Uraditi projekat tako da projektovanjem ne dodje do ugrožavanja okolnog terena i u skladu sa projektom uličnih instalacija i uslova datih od strane JP Vodovod I kanalizacija Kotor.

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. 1604-319/20-345** od 13.04.**2020.** godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **521 i 581 K.O.Kubasi** sa ispunjenim uslovima iz dizpozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-333/20-345 od 13.04.2020.** godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: 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

DOSTAVLJENO:

1.INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vašić

Crna Gora - Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
KOTOR