

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <b>OPŠTINA KOTOR</b><br>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje<br><br>Broj, <u>0303 – 4686/19</u><br><br>Kotor, <b>24.09.2019.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 2    | Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18) 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 Flojhar Korado iz Tivta izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 3    | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| 4    | za <b>izgradnju objekta poslovno - komercijalne namjene</b> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli UP9, koju čini kat parc 398, kat parc 405, kat parc 407, dio kat parc 391 i dio kat parc 408 KO Kubasi u zahvatu LSL Grbalj I.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| 5    | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Flojhar Korado                                                                      |
| 6    | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Predmetne katastarske parcele 407, 405, 398 i dijelovi kat parc 391 i 408 KO Kubasi čine urbanističku UP 9 i nalazi se u okviru planske cijeline 3 (faza I) Na predmetnoj katastarskoj parceli 405 KO Kubasi ne postoje već izgrađeni objekti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| 7    | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b><br><br>Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti djelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne, magacinsko-skladišne i dr.<br>Dozvoljeni su:<br>• trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća;<br>• poslovni i kancelarijski objekti;<br>• objekti za upravu;<br>• benzinske pumpe;<br>• komunalno-servisni objekti.<br>Izuzetno se mogu dozvoliti:<br>• vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti; |                                                                                     |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ugostiteljski objekti;</li> </ul> <p>Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i</li> <li>• u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).</li> </ul> <p>U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poslovni objekat,</li> <li>• poslovno-proizvodni objekat,</li> <li>• poslovno-skladišni objekat,</li> <li>• poslovno-proizvodno-skladišni objekat,</li> <li>• drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).</li> </ul> |
| 7.2. | <b>Pravila parcelacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | <p>Urbanistička parcela 9 se sastoji od kat parc 398, 405, 407 i dijelova kat parc 391 i 408 KO Kubasi. Površina urbanističke parcele je 2300m<sup>2</sup> sa koeficijentom zauzetosti 0,5 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta od P+1 do P+2. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomorfološke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne.</p> <p><b>Za ovu urbanističku parcelu, zbog površine koja je veća od 2000m<sup>2</sup> moguća je fazna izgradnja, na način što se izdaju urbanističko – tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.3. | <b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | <p>Građevinska linija je prema izvodu iz plana. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namijenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8    | <b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      | <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9 ° MCS.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9    | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      | <p>Potrebno je pribaviti uslove od nadležnog sekretarijata.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10   | <b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | <p>Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%. Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina –reprezentativne</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11    | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12    | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <p>Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru 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 pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke 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.</p> |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13    | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | <p>Prema studiji LSL Grbalj I dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 14    | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 15    | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 16    | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 17    | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 17.1. | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                           |
| 17.4. | Objekat se priključuje na saobraćajnicu prema LSL Grbalj I. Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine. |
|       | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| 18    | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>                                                            |
| 19    | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Oznaka urbanističke parcele                                                                     | UP 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Površina urbanističke parcele                                                                   | 2300m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Maksimalni indeks zauzetosti                                                                    | 0,5 – 1150m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                  | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Bruto građevinska površina objekata (max BGP)                                                   | 2588 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Maksimalna spratnost objekata                                                                   | od P+1 do P+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Maksimalna visinska kota objekta                                                                | maksimalna visina objekta od prizemlja 15m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila                                              | Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice. Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku. Jedno parking mesto na 80m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja | Kota ulaska u objekat je postojeća, proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.<br>Kota ulaska u objekat je postojeća nesmiije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.<br>Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima. Moguća je izgradnje podzemnih i suterenskih etaža ukoliko to konfiguracija terena dozvoljava, a u obračin GBP objekta ulaze iste.<br>• Vrsta materijala za fasadu:<br>Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti |

|  |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                     | <p>susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.</li> </ul> <p>Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16 stepeni do 25 stepeni ili ravan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> | <p>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.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 21 | <b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.                                                                                                      |                                                                   |
| 22 | <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                                                                                                                              |                                                                   |
|    | <p><b>SAMOSTALNI SAVJETIK I</b><br/>Dobriša Maslovar dipl.ing./arch.</p>                                                                                                                                      | <p><b>SAMOSTALNI SAVJETIK I</b><br/>Sonja Kascelan dipl.prav.</p> |
| 23 | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>                                                                                                                                                                               | <p><b>PREDSJEDNIK OPŠTINE</b><br/>Željko Apreović, dipl. prav</p> |
| 24 | M.P.                                                                                                                                                                                                          | potpis ovlašćenog službenog lica                                  |
| 25 | <b>PRILOZI</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                   |
|    | <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> |                                                                   |

**Napomena:**

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli

# LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

 GRANICA PLANSKE CJELINE

 OZNAKA PLANSKE CJELINE

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

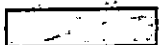
 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

 GRAĐEVINSKA LINIJA

 FAZA I

## NAMJENA POVRŠINA

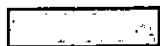
 POVRŠINE ZA STANOVANJE

 POVRŠINE ZA TURIZAM

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

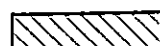
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

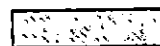
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

 TRASA BRZE OBILAZNICE

 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

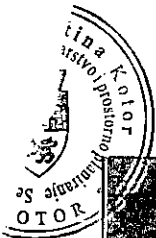
 ARHEOLOŠKO PODRUČJE

 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

 ŠUME





|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | X=6563820.8437 | Y=4689035.7788 |
|  | X=6563820.1521 | Y=4689037.7766 |
|  | X=6563819.4020 | Y=4689039.9436 |
|  | X=6563819.0428 | Y=4689040.9812 |
|  | X=6563818.4110 | Y=4689042.8065 |
|  | X=6563817.7792 | Y=4689044.6317 |
|  | X=6563816.8885 | Y=4689047.2768 |
|  | X=6563815.8128 | Y=4689050.6764 |
|  | X=6563814.1943 | Y=4689055.3844 |
|  | X=6563812.8353 | Y=4689059.7250 |
|  | X=6563811.9483 | Y=4689062.5579 |
|  | X=6563810.8641 | Y=4689066.0209 |
|  | X=6563809.8272 | Y=4689069.3326 |
|  | X=6563808.3911 | Y=4689073.9192 |
|  | X=6563807.3287 | Y=4689076.8291 |
|  | X=6563806.1358 | Y=4689080.7483 |
|  | X=6563804.9938 | Y=4689084.5001 |
|  | X=6563804.0976 | Y=4689087.4442 |
|  | X=6563803.4711 | Y=4689089.5025 |
|  | X=6563802.7557 | Y=4689091.8528 |
|  | X=6563802.3980 | Y=4689093.0279 |
|  | X=6563802.0403 | Y=4689094.2030 |
|  | X=6563791.2000 | Y=4689089.1500 |
|  | X=6563694.3500 | Y=4689040.3000 |
|  | X=6563669.7419 | Y=4689026.7543 |

|         |                |                |
|---------|----------------|----------------|
| <br>UP9 | X=6563836.7937 | Y=4688991.8264 |
|         | X=6563836.2961 | Y=4688993.1287 |
|         | X=6563835.3436 | Y=4688995.6324 |
|         | X=6563834.3235 | Y=4688998.3297 |
|         | X=6563833.5141 | Y=4689000.4817 |
|         | X=6563832.3649 | Y=4689003.5557 |
|         | X=6563831.2738 | Y=4689006.5575 |
|         | X=6563830.0918 | Y=4689009.7011 |
|         | X=6563829.3081 | Y=4689011.8403 |
|         | X=6563828.4276 | Y=4689014.2563 |
|         | X=6563827.4114 | Y=4689017.0875 |
|         | X=6563826.4895 | Y=4689019.6560 |
|         | X=6563826.0203 | Y=4689020.9630 |
|         | X=6563825.6391 | Y=4689022.0252 |
|         | X=6563825.3387 | Y=4689022.8619 |
|         | X=6563825.0061 | Y=4689023.7885 |
|         | X=6563824.8398 | Y=4689024.2518 |
|         | X=6563824.6735 | Y=4689024.7151 |
|         | X=6563765.3381 | Y=4688993.8586 |
|         | X=6563780.9797 | Y=4688961.5059 |
|         | X=6563827.6200 | Y=4688986.6900 |

|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| <br>UP10 | X=6563708.3555 | Y=4688881.1818 |
|          | X=6563691.1694 | Y=4688913.0090 |
|          | X=6563827.6200 | Y=4688986.6900 |
|          | X=6563836.7937 | Y=4688991.8264 |

## Planska cjelina 3 ( I Faza )

| Urbanistička parcela |                               | Postojeće stanje                             |                             |                          |                           |           |        | Planirano stanje          |        |                              |                               |                  |                       |
|----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|--------|---------------------------|--------|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Broj                 | Površina<br>(m <sup>2</sup> ) | Indeks<br>zauzetosti - I <sub>z</sub><br>(%) | Indeks<br>izgrađenosti - II | BGP<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP<br>(m <sup>2</sup> ) | Spratnost | Namena | max I <sub>z</sub><br>(%) | max II | max BGP<br>(m <sup>2</sup> ) | max BRGP<br>(m <sup>2</sup> ) | max<br>Spratnost | Namena                |
| UP 1                 | 5730                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 35                        | 1.0    | 2006                         | 5730                          | P+2              | Parking-Garaza        |
| UP 2                 | 5029                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 2515                         | 5029                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 3                 | 4172                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 2086                         | 4172                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 4                 | 6393                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 3197                         | 6393                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 5                 | 6494                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 3247                         | 6494                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 6                 | 6665                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 3333                         | 6665                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 7                 | 5624                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 2812                         | 5624                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 8                 | 18528                         | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 9264                         | 18528                         | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 9                 | 2300                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 1150                         | 2300                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |
| UP 10                | 5921                          | 0.0                                          | 0.0                         | 0                        | 0                         | 0         | Šuma   | 50                        | 1.0    | 2961                         | 5921                          | P+1 do P+2       | Poslovno-Komercijalni |

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 467-106-838  
Datum: 13.05.2019.



Katastarska opština: KUBASI

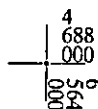
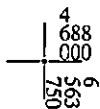
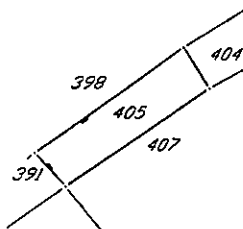
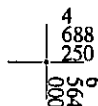
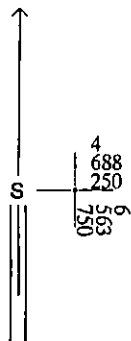
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcela: 405

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Signature]*



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-956-5603/2019

Datum: 10.05.2019.

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. 0303-4686/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 337 - IZVOD

## Podaci o parcelama

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 405          |             | 3<br>6     | 18/04/2019  | LUKAVCI                      | Njiva 1. klase<br>KUPOVINA      |            | 946                     | 14.47  |
| Ukupno       |             |            |             |                              |                                 |            | 946                     | 14.47  |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                        | Prava   | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|------------|
| 0000003195236<br>0     | MARBLE BROKER DOO<br>XVI ZGRADA SOLIDARNOSTI LOKAL 7 Budva 0 | 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).

Za Načelnik: *q**Perović Veselin*

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071  
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)  
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 1389  
Datum: 24.04.2020

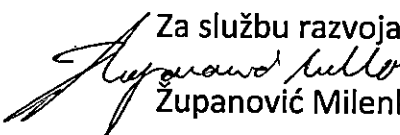
**Opština Kotor**  
**Sekretarijat za urbanizam,**  
**građevinarstvo i prostorno planiranje**

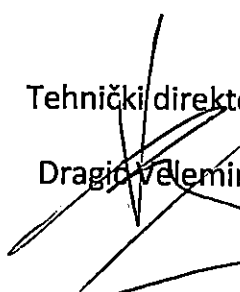
PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-4686/19 od 10.04.2020.godine

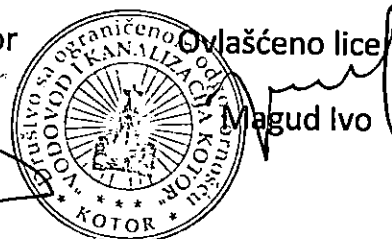
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1274 od 16.04.2020 ).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 398,405,407,391,408 KO Kubasi(UT uslovi br.0303-4686/19 od 24.09.2019 , 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  
  
Dragica Velemir



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: 1604-319/20-352

Kotor, 16.04.2020.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj 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 **Flajar Korado** za izgradnju objekta na kat par **398,405,407,391 (UP 9) K.O. Kubasi**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **398,405,407,391 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.

### Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-352 od 13.04.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **398,405,407,391 K.O.Kubasi** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-4686/19 od 24.09.2019. 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 uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

