

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 333/20-6550</u> Kotor, 01.06.2020.	
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; 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 od strane Perović Nikše iz Kotora:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju objekta poslovne namjene</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli 80, koju čini dio kat parc 700 KO Dub u zahvatu LSL Grbalj II.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Perović Nikša
6	POSTOJEĆE STANJE Dio predmetne katastarske parcele 700 čini urbanističku UP 80 nalazi se u obuhvatu LSL Grbalj II blok 2. Na predmetnoj katastarskoj parceli ne postoje izgrađeni objekti, a prema prepisu LN br 27 se ista vodi kao livada 2. klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije 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 i dr. Dozvoljeni su: ☐ trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća; ☐ poslovni i kancelarijski objekti; ☐ objekti za upravu; ☐ komunalno-servisni objekti. Izuzetno se mogu dozvoliti: ☐ vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti; ☐ ugostiteljski objekti; Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene	

na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti, verski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Zavisno od načina izgradnje, objekti na parceli sa poslovnom namjenom mogu biti:

- ☐ slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) ili
- ☐ u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru parcele namjenjene poslovanju dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- ☐ poslovni objekat,
- ☐ poslovno-proizvodni objekat,
- ☐ poslovno-skladišni objekat,
- ☐ poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- ☐ poslovno-trgovački centar (šoping mol),
- ☐ drugi objekti na parceli.

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 80 se sastoji od dijela kat parc.700 KO Dub. Površina urbanističke parcele je 1469m² sa koeficijentom zauzetosti 0,5 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta od P+1 do P+2. Dozvoljava se izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele, koja će se odrediti nakon parcelacije i onda će se odrediti tačna površina zauzetosti i izgrađenosti objekta.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalna površina planiranih objekata na cijeloj urbanističkoj parceli iznosi 1469m², a u gabaritu 735m².

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Prije prijave gradnje neophodno je izvršiti parcelaciju prema LSL Grbalj II.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je prema izvodu iz plana. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog 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.

8

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

3.10.2.1. Mjere zaštite od zemljotresa

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 orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće 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 infrastrukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljanje 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.

3.10.2.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se na sljedeći način:

- uređenjem vodotokova previđeno ovom studijom, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova;
- redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

3.10.2.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

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.

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").

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Potrebno je pribaviti uslove od nadležnog sekretarijata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

3.9.4.3. Zelenilo uz poslovne djelatnosti

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 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. Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama.

Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

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 karakteristika 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.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- ☐ Na prostoru obuhvata LSL Grbalj II postoji jedan spomenik kulture evidentiran od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način:

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka;
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%);
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m);
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim

	mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Prema studiji LSL Grbalj II dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međuosobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite. Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna). Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija jepovučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, stim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije ebudu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje. Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. Visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Neophodno je pribaviti saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo.
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Za svaki poslovni objekat mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je najmanje 1,5m širine. Obejat se priključuje na lokalnu planiranu saobraćajnicu prema izvodu iz plana.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 80
	Površina urbanističke parcele	1469m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5 (735m ²)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1469m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose: - za stambene objekte do 3,5m, - za poslovne objekte do 4,5m i izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m. Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice. Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od kote saobraćajnice.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati 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 dijelu 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. Trgovina 1 PM na 80m² prodajnog prostora Administrativno-poslovni objekti 1 PM na 80m² neto etažne površine Ugostiteljski objekti 1 PM na 50m² Šoping molovi, hipermarketi 1 PM na 80m² prodajnog prostora.



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

Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

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.

Smjernice arhitektonskog oblikovanja

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° .

Sugerise 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.

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.

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.

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.

**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.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim 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.

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
unapređenj
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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

OBRADILA:

Jelena Saulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kasćelan dipl. prav

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

POTPREDsjednica OPŠTINE KOTOR

Sonja Seferović spec.polit.pom.

24

M.P.

potpis ovlašćenog službenog lica

25

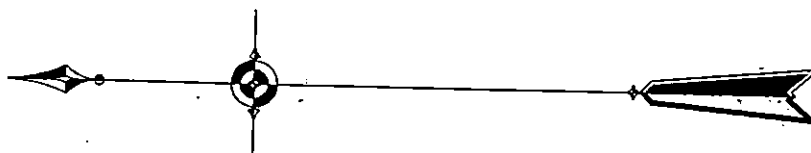
PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



UP 39	1019	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	255	611	P+1+PK	Turizam
UP 40	1617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	404	970	P+1+PK	Turizam
UP 41	1517	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	379	910	P+1+PK	Turizam
UP 42	1097	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	274	658	P+1+PK	Turizam
UP 43	1061	7.8	0.08	83	83	P	Stanovanje	25	0.6	265	637	P+1+PK	Turizam
UP 44	918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	230	551	P+1+PK	Turizam
UP 45	1416	5.4	0.05	60	60	P	Stanovanje	25	0.6	279	670	P+1+PK	Turizam
UP 46	981	4.8	0.05	47	47	P	Stanovanje	25	0.6	245	589	P+1+PK	Turizam
UP 47	1031	6.0	0.06	62	62	P	Stanovanje	25	0.6	258	619	P+1+PK	Turizam
UP 48	1626	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	407	976	P+1+PK	Turizam
UP 49	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	251	602	P+1+PK	Turizam
UP 50	1590	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	398	954	P+1+PK	Turizam
UP 51	1692	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	401	961	P+1+PK	Turizam
UP 52	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	269	631	P+1+PK	Stanovanje
UP 53	1041	9.8	0	102	0	T	Stanovanje	25	0.6	260	625	P+1+PK	Stanovanje
UP 54	1282	14.4	0.14	185	185	P+0	Stanovanje	25	0.6	321	769	P+1+PK	Poslovanje
UP 55	468	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	147	281	P+1+PK	Stanovanje
UP 56	887	11.6	0.23	103	206	P+1	Stanovanje	25	0.6	222	532	P+1+PK	Stanovanje
UP 57	1589	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	397	953	P+1+PK	Stanovanje
UP 58	1254	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	314	752	P+1+PK	Stanovanje
UP 59	932	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	233	559	P+1+PK	Stanovanje
UP 60	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	415	997	P+1+PK	Stanovanje
UP 61	1912	5.8	0.12	110	220	P+1	Stanovanje	25	0.6	478	1147	P+1+PK	Stanovanje
UP 62	2310	3.4	0.07	78	156	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	578	1386	P+1+PK	Turizam
UP 63	2217	2.8	0.06	62	124	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	554	1330	P+1+PK	Turizam
UP 64	2367	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	592	1420	P+1+PK	Turizam
UP 65	1749	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	437	1049	P+1+PK	Turizam
UP 66	1488	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	372	893	P+1+PK	Turizam
UP 67	1530	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	383	918	P+1+PK	Turizam
UP 68	1579	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	395	947	P+1+PK	Turizam
UP 69	1253	11.3	0.2	142	284	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	627	1253	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 70	1291	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	646	1291	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 71	1913	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	957	1913	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 72	1273	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	637	1273	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 73	2036	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1018	2036	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 74	2264	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1132	2264	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 75	4814	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2407	4814	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 76	2011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1006	2011	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 77	4971	9.1	0	450	0	T	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2486	4971	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 78	2453	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1227	2453	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 79	2617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1309	2617	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 80	1469	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	735	1469	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 81	2060	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1030	2060	P+1 do P+2	Poslovanje

N



Handwritten signature

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE Grbalj II

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

infoplan

Budva
arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje

DATUM

2010.

RAZMJERA

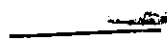
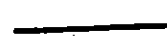
1:2000

BROJ PRILOGA

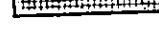
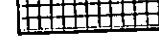
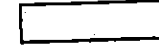
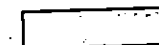
7

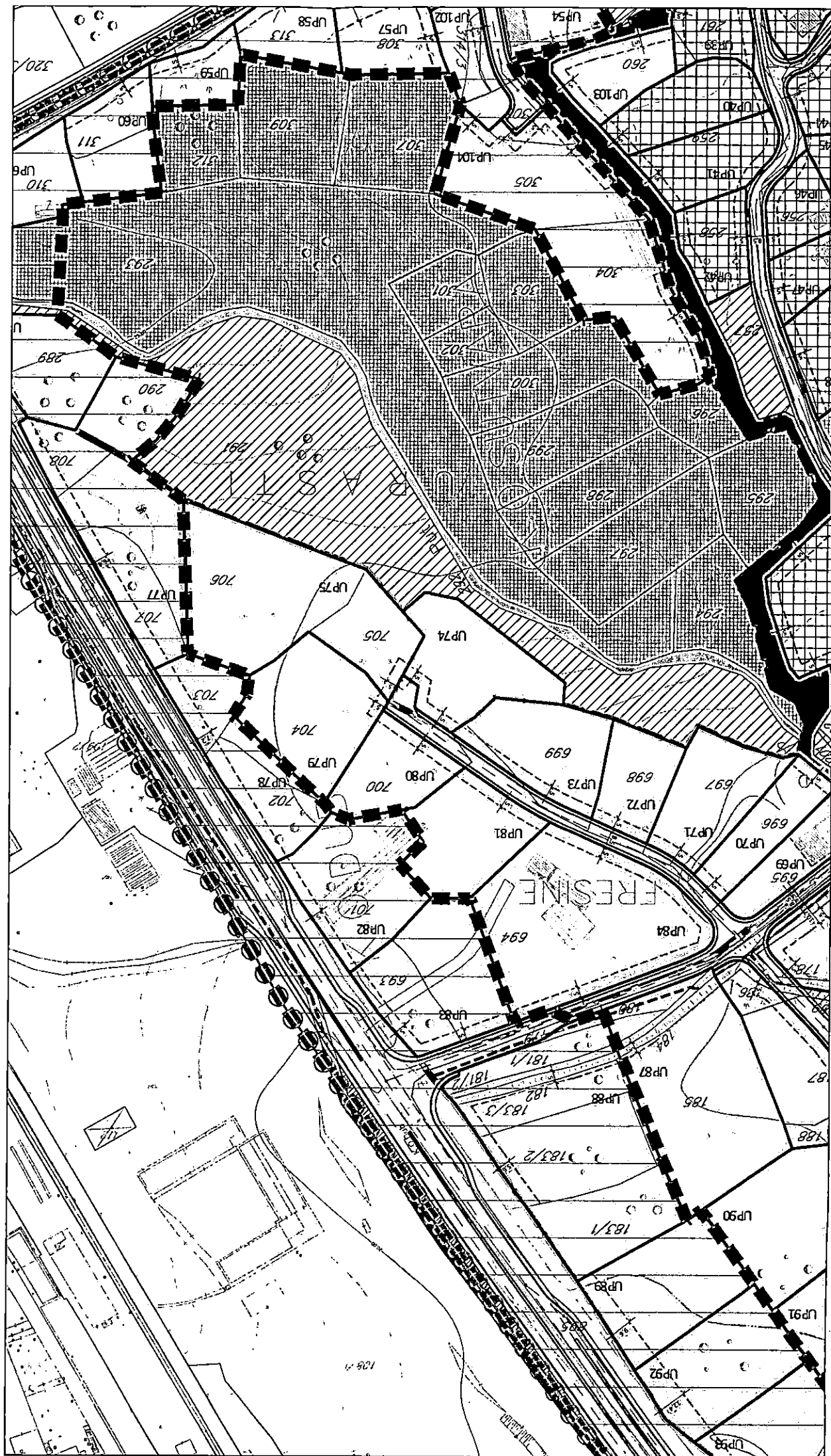


LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA PLANSKE CJELINE
-  OZNAKA PLANSKE CJELINE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA LINIJA

NAMJENA POVRŠINA

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
-  POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU - RASADNICI
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
-  TRASA BRZE OBILAZNICE
-  TRASA BRZE OBILAZNICE - NADVOŽNJAK
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE
-  POVRŠINE VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



LEGENDA

○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

— GRANICA KATASTARSKE PARCELE

483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

PLAN SAOBRAĆAJA

POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREDVIĐENE ZA REKONSTRUKCIJU

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

TRASA BRZE OBILAZNICE

TRASA VIJADUKTA BRZE OBILAZNICE

VODENE POVRŠINE

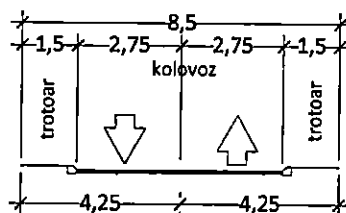
--- ZACIJEVLJENI VODOTOK

1. FAZA REALIZACIJE PLANA

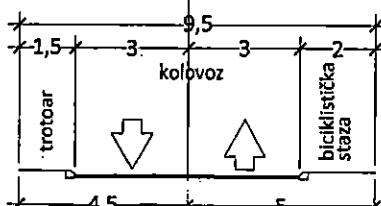
POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

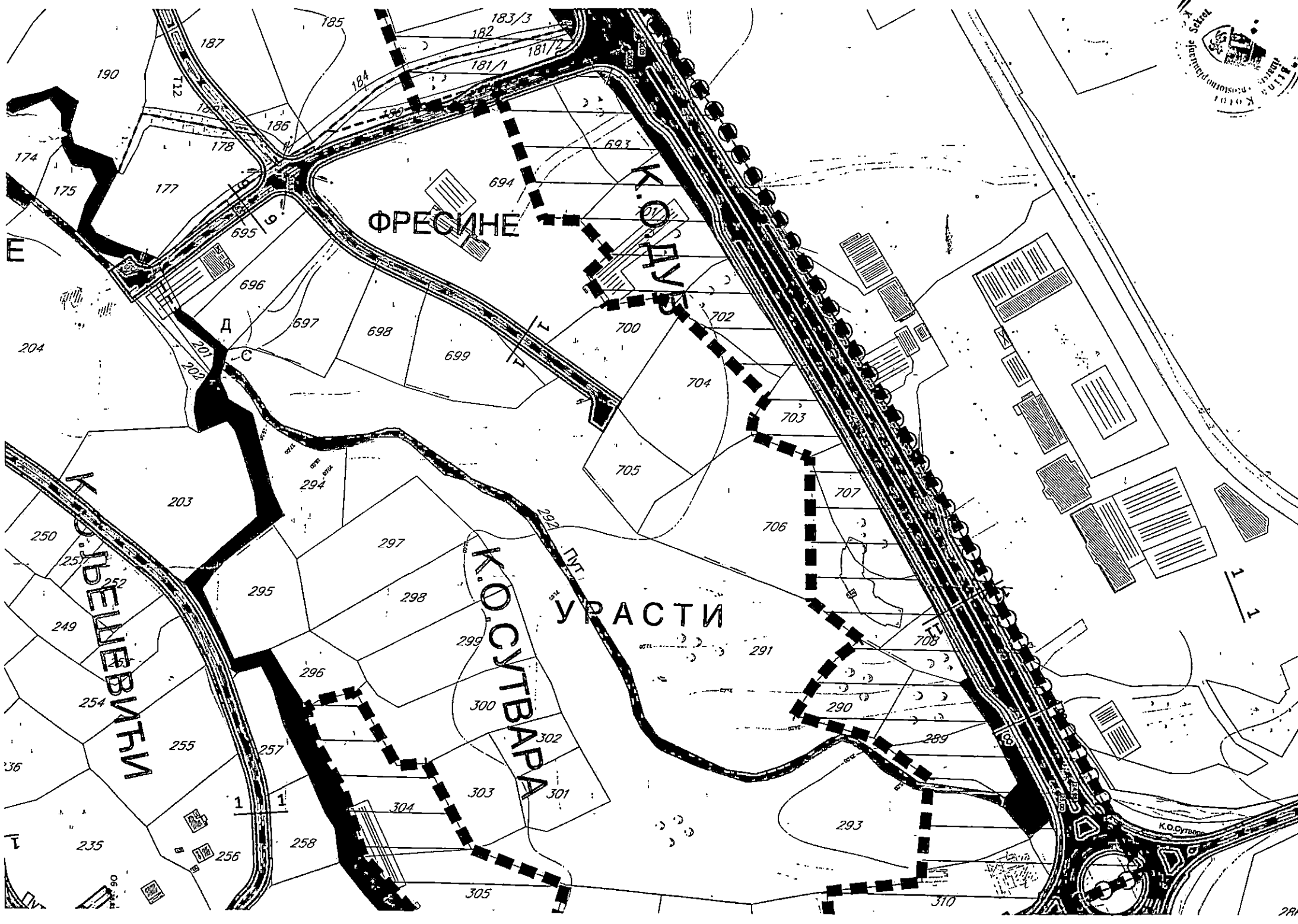
1:200

1-1



2-2







UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-3450/2020

Datum: 19.05.2020.

KO: DUB

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, GRADJEV. I PROST. PLANIRANJE BROJ 0303-333/20-6550, KOTOR, za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 27 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
700			5 16	22/11/2019	LUŽINE	Livada 2. klase KUPOVINA		1734	8.32
Ukupno								1734	8.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0704990230010 0	PEROVIĆ NIKŠA DONJA SUTVARA BB KOTOR Kotor 0		Svojina
			Obim prava 1/1

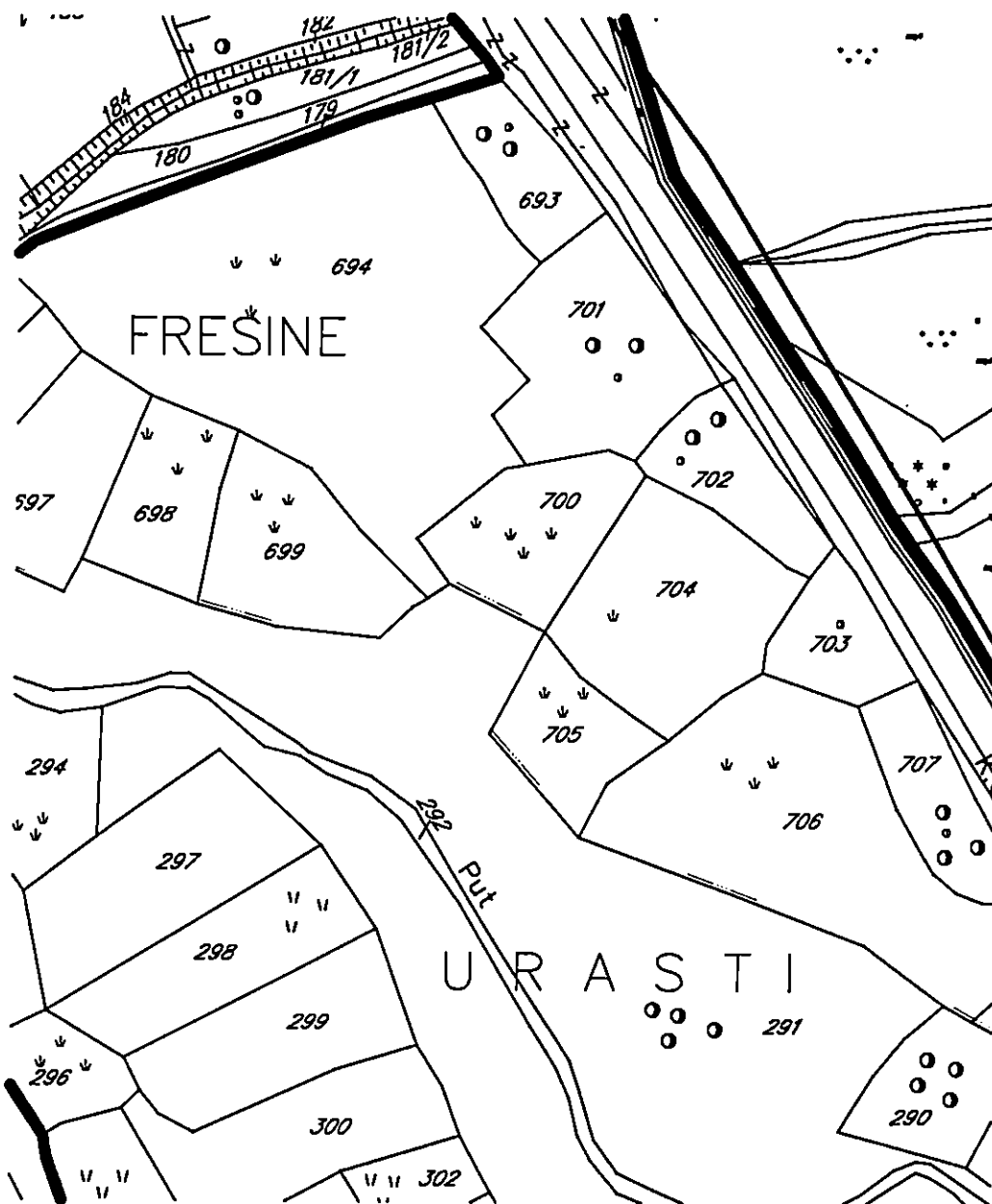
Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



2A Načelnik:

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: 2246/1

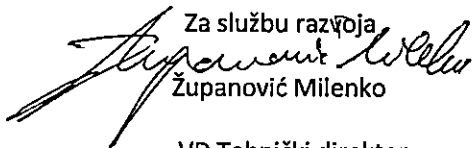
Datum: 22.06.20

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-333/20-6550 od 01.06.2020 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta poslovne namjene na kat. parc.700 K.O. Dub,u zahvatu LSL Grbalj II, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a pritisak inosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. **S obzirom da se vodosnabdijevanje ovog područja ne vrši preko rezervoara, u sistemu ne postoji zaliha vode za gašenje požara i ne može se garantovati minimalna količina vode za te potrebe. Ukoliko se predviđa hidrantska mreža za objekat ,potrebno je obezbijediti odgovarajuće rješenje za obezbijedenje zaliha vode(rezervoar za sopstvene potrebe).Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.**
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti"kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
7. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
9. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Za službu razvoja

Županović Milenko

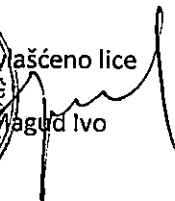
VD Tehnički direktor


Đurišić Mijana

DOSTAVLJENO:Arhivi



Ovlašćeno lice


Maguš Ivo

Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



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: 1604-319/20-638

Kotor, 26.06.2020.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 **Perović Nikše** za izgradnju objekta na kat par **700 K.O.Dub (UP 80)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **700 K.O. Dub**, koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-638 od 13.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **700 K.O. Dub** 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 03-333/20-638 od 01.06.2020. 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 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

