

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Br: 0303 – 333/20-5661</u> Datum:18.05.2020.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva od strane Jovanović Zvonimira, Opština Kotor	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabritima (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji 382a, koju čini katastarska parcela 381 i 382 KO Škaljari, u zahvatu plana "Izmjene i dopune DUP-a Škaljari". ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/08)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Jovanović Zvonimir
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Pretmetna katastarska parcele 381 KO Škaljari nalazi se u obuhvatu plana "Izmjene i dopune DUP-a Škaljari". Prema listu nepokretnosti na ovoj parceli postoji stambeni objekat površine osnove 94m ² , spratnosti P, pomoćna zgrada 29 m ² i garaža 33 m ² , oba spratnosti P	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Predmetna parcela po planu spada u individualno stanovanje (sa djelatnostima).	
7.2.	Pravila parcelacije	

7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Odgovaraju postojećim
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikroneonizacijom terena". Prema karti seizmičke mikroneonizacije Škaljari se nalaze u zoni inteziteta 9 stepeni MCS
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Poboljšanju životne sredine će takođe doprineti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila. Aktivnosti koje se odvijaju na teritoriji DUP-a ne smiju da ugrožavaju životnu sredinu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Autohtonu vegetaciju treba koristiti i njegovati. U oblikovanju prostora treba koristiti stilska obilježja koja su već afirmisana na ovom području, koristeći florne elemente autohtone vegetacije.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Nivelacije pješačkih staza i prolaza ,tamo gdje je moguće,raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih ica. 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 stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu prema izvodu iz plana koji je sastavni dio uslova.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda, kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekreterijata nadležnog za te poslove.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Potrebno je prije izrade projektne dokumentacije proveriti stabilnost objekta	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	382a
	Površina urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele- 407m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeći horizontalni gabarit 94m ² , pomoćni objekti u postojećim gabaritima 29 m ² i garaža 33 m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	U postojećim horizontalnim gabaritima
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	U postojećim gabaritima
	Maksimalna spratnost objekata	P
	Maksimalna visinska kota objekta	5 m ²
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje ili garažiranje vozila rešavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mesto po stanu, ili 1 parking mesto na 80m ² BRGP.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U priobalnom području bi bilo neophodno zahtijevati izgradnju objekata kamenom i u duhu izgradnje ovog područja, a ako to nije moguće kod već izgrađenih interpoliranih objekata obradom fasade i bojom ne ugroziti susjedne istorijski vrijedne objekte. U priobalnom području dozvoljeni su objekti samo s kosim krovom, pokriveni kanalicom ili sličnim materijalom.

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	POTPREDSJEDNICA OPŠTINE 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	

Investitor je u obavezi da prije izrade projektne dokumentacije riješi imovinsko pravne odnose

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-139
Datum: 23.01.2018.



Katastarska opština: ŠKALJARI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcele: 381, 382

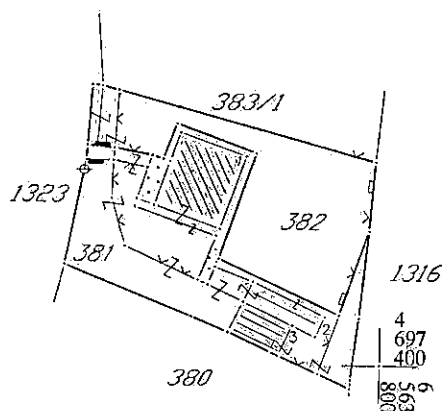
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
697
500
6
563
700

4
697
500
6
563
800



4
697
400
6
563
700

4
697
400
6
563
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

R. Planar



Ovjerava
Službeno lice:

S. Stanić

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 200-956-7586/2020

Datum: 18.05.2020.

KO: ŠKALJARI I

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 JOVANOVIĆ ZVONIMIR, ŠKALJARI BB, za potrebe IZDAVANJE UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 236 - 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
381			4 26	03/04/2018	ŠKALJARI	Dvorište NASLJEDE		458	0.00
381	1		4 26	03/04/2018	ŠKALJARI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		94	0.00
381	2		4 26	03/04/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada NASLJEDE		29	0.00
381	3		4 26	03/04/2018	ŠKALJARI	Garaža NASLJEDE		33	0.00
382			4 26	03/04/2018	ŠKALJARI	Njiva 2. klase NASLJEDE		440	5.72
Ukupno								1054	5.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1210001235026 0	JOVANOVIĆ ANAMARIJA ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0	Sukorišćenje	1/9
0701957235016	KOVAČEVIĆ IRENA STARI GRAD 411 Kotor	Sukorišćenje	1/3
2805954235012 0	DENDER SONJA DOBROTA BB Dobrota 0	Sukorišćenje	1/3
6095000018679 0	JOVANOVIĆ VIDOSAVA ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0	Sukorišćenje	1/9
0307998230010 0	JOVANOVIĆ ZVONIMIR ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0	Sukorišćenje	1/9

Podaci o objektima i posebnim djelovima							
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto		
381	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	967	P 94	Susvojina	1/3	
					JOVANOVIĆ ANAMARIJA	1210001235026	
					ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0		0
					Susvojina	1/3	
					JOVANOVIĆ VIDOSAVA	6095000018679	
381	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	967	P 29	ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0		0
					Susvojina	1/3	
					JOVANOVIĆ ZVONIMIR	0307998230010	
					ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0		0
					Susvojina	1/3	
JOVANOVIĆ ANAMARIJA	1210001235026						
					ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0		0

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj zgrade	Podbroj	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina JOVANOVIĆ VIDOSAVA 1/3 6095000018679 0 ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0 Susvojina JOVANOVIĆ ZVONIMIR 1/3 0307998230010 0 ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0
381	3	Garaža NASLJEDE	0	P 33	Susvojina JOVANOVIĆ ANAMARIJA 1/3 1210001235026 0 ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0 Susvojina JOVANOVIĆ VIDOSAVA 1/3 6095000018679 0 ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0 Susvojina JOVANOVIĆ ZVONIMIR 1/3 0307998230010 0 ŠKALJARI BB ŠKALJARI 0

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj zgrade	Podbroj	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
381			1	Dvorište	03/04/2018 10:40	Maloljetstvo MALOLJETSTVO ZA JOVANOVIĆ ANAMARIJU JMBG 1210001235026
381	1		0	Porodična stambena zgrada		Korišćenje za upotrebu zgrade RADE KORIŠĆENJE ZA UPOTREBU ZG
381	1		1	Porodična stambena zgrada	03/04/2018 10:40	Maloljetstvo MALOLJETSTVO ZA JOVANOVIĆ ANAMARIJU JMBG 1210001235026
381	2		1	Pomoćna zgrada	03/04/2018 10:40	Maloljetstvo MALOLJETSTVO ZA JOVANOVIĆ ANAMARIJU JMBG 1210001235026
381	3		1	Garaža	03/04/2018 10:40	Maloljetstvo MALOLJETSTVO ZA JOVANOVIĆ ANAMARIJU JMBG 1210001235026
382			1	Njiva 2. klase	03/04/2018 10:40	Maloljetstvo MALOLJETSTVO ZA JOVANOVIĆ ANAMARIJU JMBG 1210001235026

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

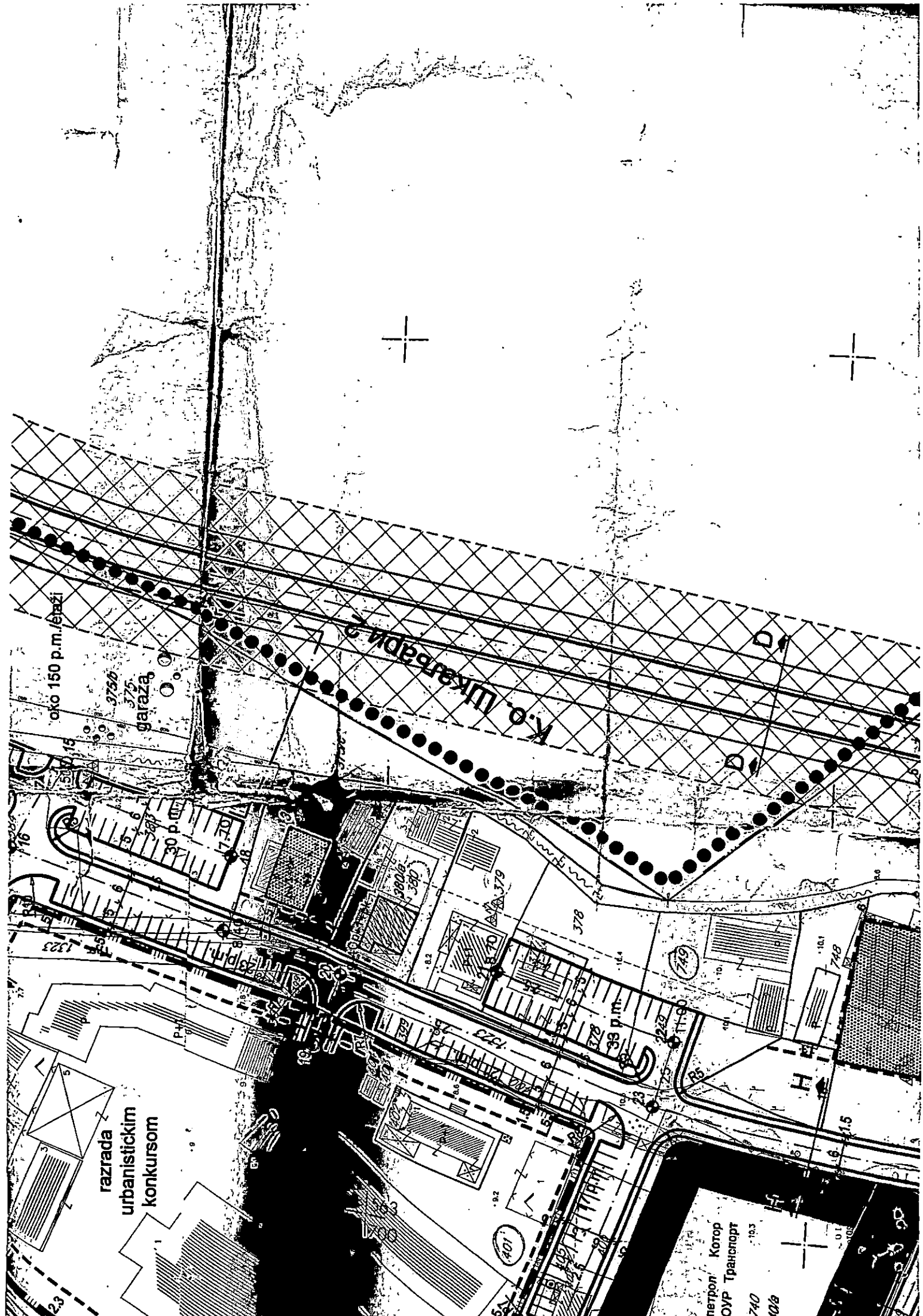
Ovaj dokument sadrži elektronski pečat
Uprave za nekretnine

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 18-may-2020 10:42

Elektronski dokument preuzeo: notar Kovačević Irena

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
382/0		106-2-954-852/1-2020	11.05.2020 11:39	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA	ZAH ZA UKNJPRIIL DOK KP 381,382 KO SKALJARI I



oko 150 p.m. leazi

garaza

razrada
urbanističkim
konkursom

Интерпол Котор
ЮУР Транспрт
740
40/8



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: 1604-319/20-647

Kotor, 18.06.2020.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 **Jovanović Zvonimira** za izgradnju objekta na kat par **381,382 K.O. Škaljari I (UP382a)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **381,382 K.O. Škaljari I.** 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. 1604-319/20-647 od 12.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **381,382 K.O. Škaljari I** 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 03-333/20-5661 od 18.05.2020. godine.

Na osnovu iznietog 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.

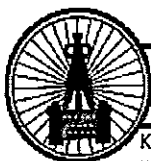
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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: 2211/1

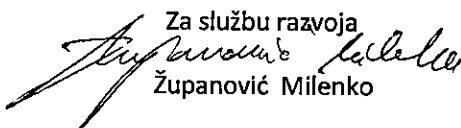
Datum: 17.06.20

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova br.0303-333/20-5661 od 18.05.2020 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat.parc. 381,382 K.O.Škaljari , izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 78/74mmn.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. 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.
4. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.
7. Ukoliko je potrebno izmjestiti instalacije vodovoda i kanalizacije , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).
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 ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

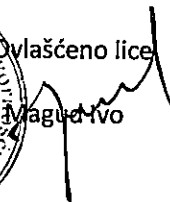
Za službu razvoja

Županović Milenko

VD Tehnički direktor


Đurišić Miljana



Ovlašćeno lice


Magda Ivo

DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor