

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, 0303 – 19578/19</p> <p>Kotor, 24.04.2020.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18) 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 Duletić Branka iz Kotora izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta turističke namjene (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji UP90 blok 1, koju čine dijelovi kat par 97,98, 102, 101, 106,107 i 103 KO Kubasi u zahvatu LSL Grbalj I.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Duletić Branko</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Dijelovi kat par 97,98, 102, 101, 106,107 i 103 KO Kubasi čine urbanističku parcelu UP90 i nalazi se u okviru bloka 1. Ne postoje izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ova parcela 366 KO Lješevici se vodi kao voćnjak III klase. Preko predmetne urbanističke parcele u gornjem dijelu tačnije kroz dio kat parc 102 KO Kubasi prelazi elektrovod od 10kV.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pruženje usluge ishrane i pića. Dopusćeni su objekti za pružanje usluge smještaja, koji su klasifikovani u 10 (deset) opštih grupa:</p> <ul style="list-style-type: none">• hoteli;• turistička naselja;• moteli;• pansion;• gostionica;• vile;• privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje);• organizovani i privremeni kampovi;	

	<ul style="list-style-type: none"> · planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli; · odmarališta. <p>Dozvoljeni su i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile. Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.</p> <p>Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koji odgovaraju karakteristikama područja. Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> · poslovnih objekata, · objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i · objekata proizvodnog zanatstva.
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Urbanistička parcela 90 blok 1 se sastoji od dijelova kat parc 97,98, 102, 101, 106, 107 i 103 KO Kubasi. Površina urbanističke parcele je 2064m² sa koeficijentom zauzetosti 0,25 i koeficijentom izgrađenosti 0,6, a dozvoljena spratnost objekta od P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetni geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalna površina planiranog objekta iznosi 1238m², a u gabaritu max 516m². Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.</p> <p>Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 5m od linije puta. Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.</p> <p>Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m · Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> · kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati 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 orjentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu jemoguće privesti predviđenoj namjeni; · saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati; · prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i

nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.

- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima

do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;

- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina su sljedeće:

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

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

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

Opšti prijedlog sadnog materijala

Ukrasno drveće

- *Eucaliptus cinereo* - Eukaliptus
- *Olea europea* - Maslina

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

Ukrasno grmlje

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

Ljekovito bilje

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

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

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

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

- primjenu planskog dokumenta,
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“,
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata. Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih 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,

	<ul style="list-style-type: none"> · sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti, · održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.) <p>Zabranjeno je :</p> <ul style="list-style-type: none"> · upuštanje zagađenih otpadnih voda u more , · unošenje alohtonih biljaka i životinja, · otvaranje divljih plaža, · neplansko uklanjanje vegetacije, · kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, · uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<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 stepenicama, 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	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<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> <p>Drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se računa u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.</p> <p>Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.</p>
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.</p>

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
	Objekat se priključuje na saobraćajnicu prema LSL Grbalj I.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Neophodno je ispoštovati uslove CEDIS-a, prilikom izrade projektne dokumentacije.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 90 blok 1
	Površina urbanističke parcele	2064m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25(516m ²)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1238m ²
	Maksimalna spratnost objekata	od P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m ² korisne površine objekta.

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

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°.

Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička

rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

4.1.2.3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno

	<p>ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.</p> <p>4.1.2.5. 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.</p> <p>4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<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	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA Jelena Sulčić master inž. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenević, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	POTPREDSJEDNICA OPŠTINE KOTOR Sonja Seferović spec.polit.pom.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	

NAPOMENA: Investitor je dužan da prije izrde projektne dokumentacije rješi imovinsko-pravne odnose.

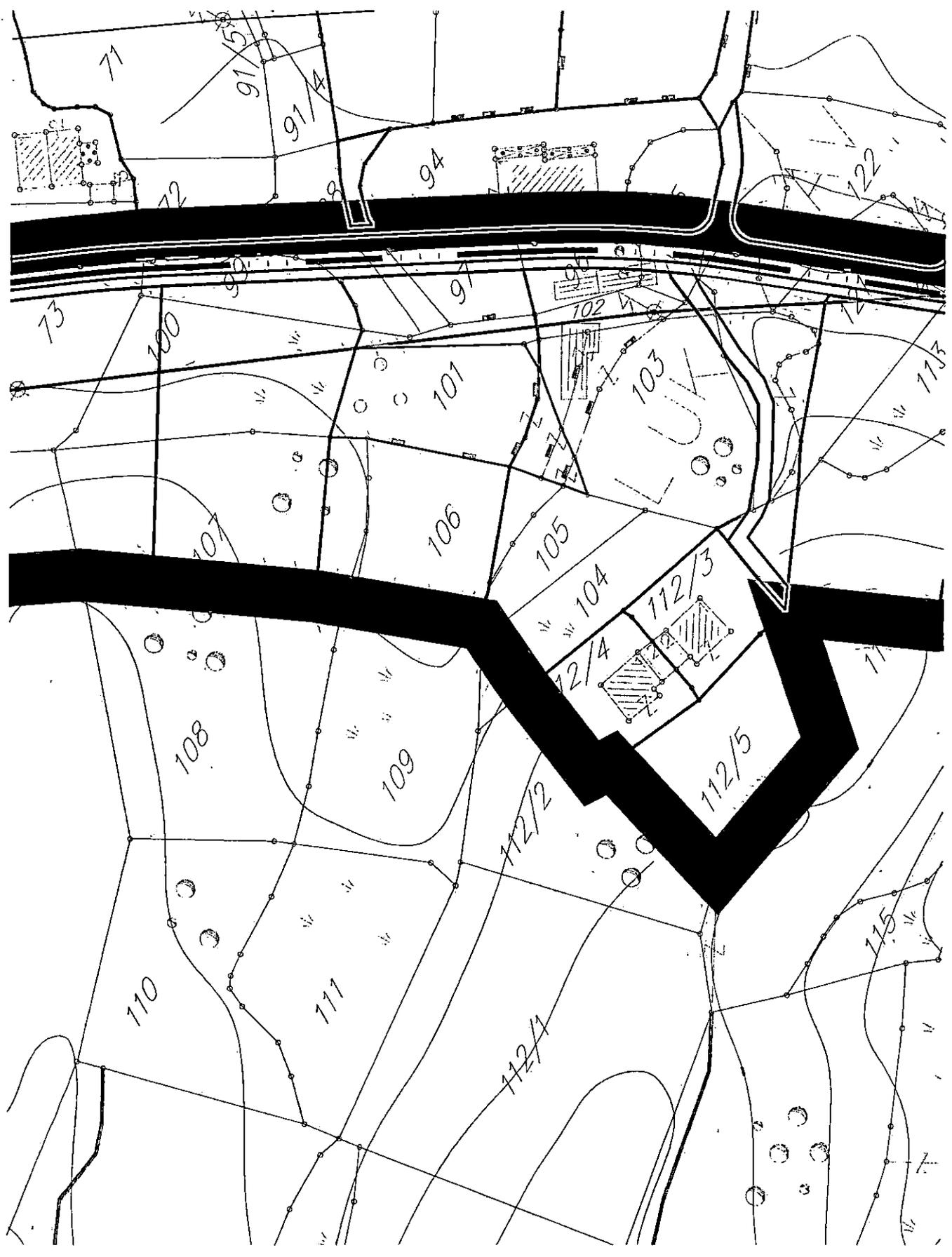


LEGENDA

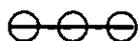
-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 kV
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 10 kV
-  NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 0.4 kV
-  NOVOPLANIRANA TRAFOSTANICA TS 10 kV/0.4
-  NOVOPLANIRANA TRAFOSTANICA TS 35 / 10kV "KOVAČKO POLJE"



LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

 GRANICA PLANSKE CJELINE

 OZNAKA PLANSKE CJELINE

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

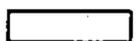
 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

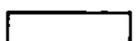
 GRAĐEVINSKA LINIJA

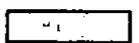
 FAZA I

NAMJENA POVRŠINA

 POVRŠINE ZA STANOVANJE

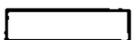
 POVRŠINE ZA TURIZAM

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

 TRASA BRZE OBILAZNICE

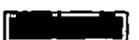
 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

 ARHEOLOŠKO PODRUČJE

 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

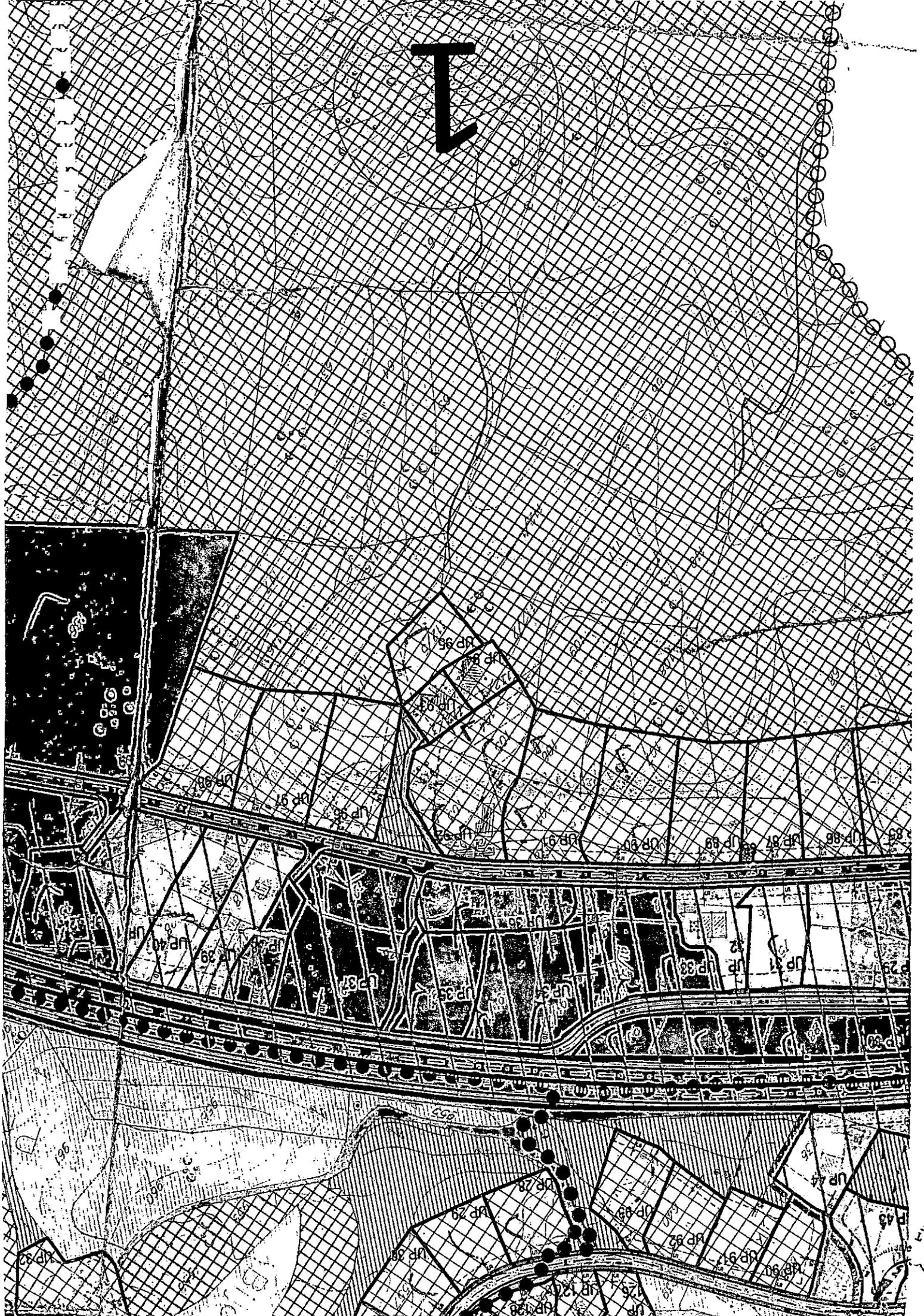
 ŠUME

 VODENE POVRŠINE

 ZACIJEVLJENI VODOTOK

P. G. PARKING GARAŽA

T



UP 84	1436	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	25	0.6	859	862	P+1+PK	Turizam
UP 85	1579	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	25	0.6	898	947	P+1+PK	Turizam
UP 86	1482	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	25	0.6	871	889	P+1+PK	Turizam
UP 87	1292	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	25	0.6	828	775	P+1+PK	Turizam
UP 88	32	100.0	1.0	32	32	0	0	0	slobodno zelenilo	100	1.0	32	32	P	Opštinski sekretariat (obj.)
UP 89	1760	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	440	1056	P+1+PK	Turizam
UP 90	2064	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	516	1238	P+1+PK	Turizam
UP 91	2320	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo/vodnjak	25	0.6	560	1392	P+1+PK	Turizam
UP 92	2807	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	702	1684	P+1+PK	Turizam
UP 93	512	15.8	0.3	81	130	0	0	0	stanovanje	25	0.6	123	307	P+1+PK	Turizam
UP 94	586	14.6	0.2	81	130	0	0	0	stanovanje	25	0.6	139	334	P+1+PK	Turizam
UP 95	1030	8.8	0.1	91	91	0	0	0	stanovanje	25	0.6	258	618	P+1+PK	Turizam
UP 96	1904	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	476	1142	P+1+PK	Turizam
UP 97	1933	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo	25	0.6	483	1160	P+1+PK	Turizam
UP 98	1971	0.0	0.0	0	0	0	0	0	slobodno zelenilo/šuma	25	0.6	493	1183	P+1+PK	Turizam
UP 99	1316	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	50	1.0	678	1316	P+1+PK	Poslovnokomercijalni
UP 100	2306	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	50	1.0	1189	2306	P+1+PK	Poslovnokomercijalni
UP 101	4401	0.0	0.0	0	0	0	0	0	šuma	50	1.0	2203	4401	P+1+PK	Poslovnokomercijalni



UP90	
X=6563494.4453	Y=4689788.1688
X=6563506.9404	Y=4689794.8218
X=6563509.1329	Y=4689795.8352
X=6563509.1329	Y=4689795.8352
X=6563511.9728	Y=4689791.3135
X=6563513.9149	Y=4689788.2214
X=6563517.0229	Y=4689783.2728
X=6563518.6650	Y=4689780.6583
X=6563520.4846	Y=4689777.7612
X=6563521.7064	Y=4689775.8158
X=6563523.0991	Y=4689773.5983
X=6563524.3050	Y=4689771.6783
X=6563525.7742	Y=4689769.3391
X=6563526.5087	Y=4689768.1695
X=6563527.2433	Y=4689766.9999
X=6563527.0700	Y=4689765.9600
X=6563524.4400	Y=4689761.2800
X=6563521.0100	Y=4689757.6300
X=6563517.3306	Y=4689757.1055
X=6563499.9600	Y=4689752.9100
X=6563471.8369	Y=4689740.0926

UP91	
X=6563471.8369	Y=4689740.0926
X=6563474.2400	Y=4689734.8200
X=6563483.1500	Y=4689709.0600
X=6563490.9500	Y=4689711.6600
X=6563512.3000	Y=4689719.4300
X=6563512.3000	Y=4689719.4300
X=6563512.3000	Y=4689719.4300
X=6563518.7500	Y=4689719.7100
X=6563526.4800	Y=4689721.2700
X=6563531.4300	Y=4689723.7000
X=6563536.5800	Y=4689726.7400
X=6563540.3100	Y=4689729.7800
X=6563546.7299	Y=4689735.9734
X=6563546.7299	Y=4689735.9734
X=6563546.7299	Y=4689735.9734
X=6563546.7299	Y=4689736.0157
X=6563546.7299	Y=4689735.9734
X=6563546.7299	Y=4689735.9734
X=6563545.0361	Y=4689738.6704
X=6563542.8586	Y=4689742.1372
X=6563541.3395	Y=4689744.5560
X=6563540.7223	Y=4689745.5387
X=6563538.4330	Y=4689749.1837
X=6563536.3184	Y=4689752.5506
X=6563534.7589	Y=4689755.0337
X=6563530.6071	Y=4689761.6441
X=6563527.2433	Y=4689766.9999
X=6563527.0700	Y=4689765.9148
X=6563524.4400	Y=4689761.2800
X=6563521.0100	Y=4689757.6300
X=6563517.3306	Y=4689757.1055

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-210
Datum: 28.02.2020.



Katastarska opština: KUBASI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 101

KOPIJA PLANA

Skala: 1:2500



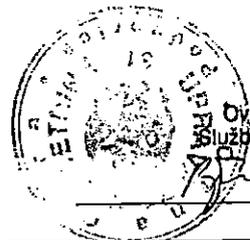
4
689
500
593
500

4
690
000
563
750

4
689
750
563
750

4
689
500
563
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-1245/2020

Datum: 20.02.2020.

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,, BROJ 0303-19578/19, KOTOR , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 228 - 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
101			2 1	16/05/2001	DONJI BREGOVI	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		898	20.20
Ukupno								898	20.20

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1512960230013	DULETIĆ MARKO BRANKO PRIJERADI Kotor	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).



Načelnik:

Nataša

MIŠEVIĆ VESELIN, dipl.pravnik



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: 1604-319/20-642

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 **Duletić Branka** za izgradnju objekta na kat par **97,98,101,102,106,107 K.O. Kubasi (UP 90)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **97,98,101,102,106,107 K.O. Kubasi**, 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. **1604-319/20-642** od 13.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **97,98,101,102,106,107 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 030319578/19 od 29.04.2020. godine.

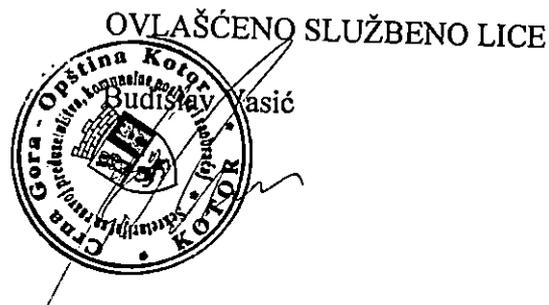
Na osnovu iznjetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

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





"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: 2207

Datum: 17.06.'20

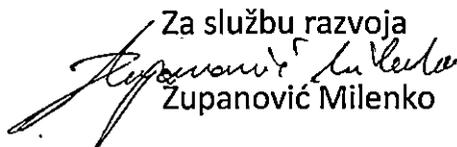
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:03-19578/19 od 11.06.2020.godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 2096 od 12.06.2020).

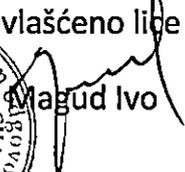
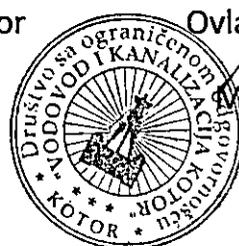
U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističke namjene, na urb.parc. UP 90, blok 1,kat.parc. 97,98,102,101,107,103 K.O. Kubasi u obuhvatu LSL Grbalj I(UT uslovi br.0303-19578/19 od 24.04.2020 godine, izdatih od strane Sekretarijata 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

Zupanović Milenko

VD Tehnički direktor

Đurišić Miljana

Ovlašćeno lice

Magud Ivo


DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi