

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20 – 321 Kotor, 20.02.2020.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17,44/18,63/18,11/19) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", br.75/19) i podnijetog zahtjeva „ MEDITERAN EXPRESS ” d.o.o. Budva, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta poslovno - komercijalne namjene na urbanističkoj parceli UP 50, blok 7 (faza 1) , koju čini kat.parc.37,kat.parc.38 i dio kat.parc.39 K.O.Kovači u obuhvatu LSL Grbalj I ("Službeni list CG-opštinski propisi " br.14/10).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„MEDITERAN EXPRESS” d.o.o. Budva
6	POSTOJEĆE STANJE Urbanistička parcela UP 50 nalazi se u okviru bloka 7 (faza I) i sastoji se od kat.parc.37, kat.parc.38 i dijela kat.parc.39 K.O.Kovači.Uvidom u grafički prilog LSL Grbalj I, prilog br.3 utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli ne postoji izgrađeni objekti.Uvidom LN br.174 utvrđeno je da se kat.parc.37 i kat.parc.38 se vode kao "pašnjak 3.klase" a kat.parc.39 K.O.Kovači se vodi kao "livada 1.klase".	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne parcele UP 50 je poslovanje . Dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti 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 (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski 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). Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti: • slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i • u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).	



U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,

• 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).

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 50** se sastoji od **kat.parc.37, kat.parc.38 i dijela kat.parc.39 K.O.Kovači**.

Površina urbanističke parcele iznosi **2.694 m²** 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 geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne.

Kako je urbanistička parcela veća od 2000m² moguća je izgradnja dva ili više objekta.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je izvršiti parcelaciju odnosno precizno odrediti granice urbanističke parcele.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena je 10m od linije saobraćajnice sa istočne strane i 5m od linije planirane saobraćajnice sa zapadne strane.

Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju. Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
- spratnost od P+1 do P+2.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 20%.

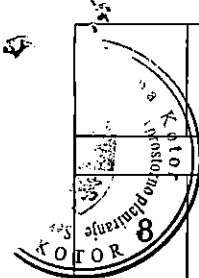
Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- podrum (suteran) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,
- prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

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.

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. Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.



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

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda.

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:

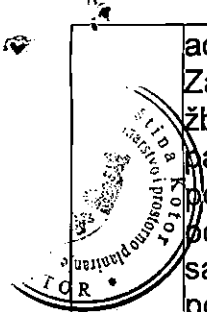
- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
 - na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje 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 kanizacionih 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 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.
- 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

U zavisnosti od namjene objekta potrebno je pribaviti uslove od nadležnog sekretarijata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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. Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

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-a nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade ovog LSL-a, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata.
- Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa.

• Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja.

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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 stepeniscama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

13. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Prema studiji LSL Grbalj I dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

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

Moguća je fazna izgradnja koja se mora 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 kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

UP 50 se priključuje na planiranu saobraćajnicu (poprečni profil saobraćajnice 9-9) prema izvodu iz plana (Plan saobraćaja - list br.5).
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.

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 tačnu kotu i način fundiranja objekta, a u skladu sa Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG "br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10, 28/11).

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 50
Površina urbanističke parcele	2. 694 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2. 694 m ²
Maksimalna spratnost objekata	od P+1 do P+2
Maksimalna visinska kota objekta	
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 ² .
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	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° - 25°. 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

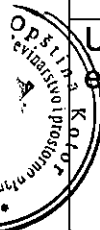
Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

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 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 prostoriya, 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
-arhivi

22

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-
TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Tijana Čadenović, dipl.prav.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,

Željko Aprčević, dipl.prav.

24

M.P.



potpis ovlašćenog službenog lica

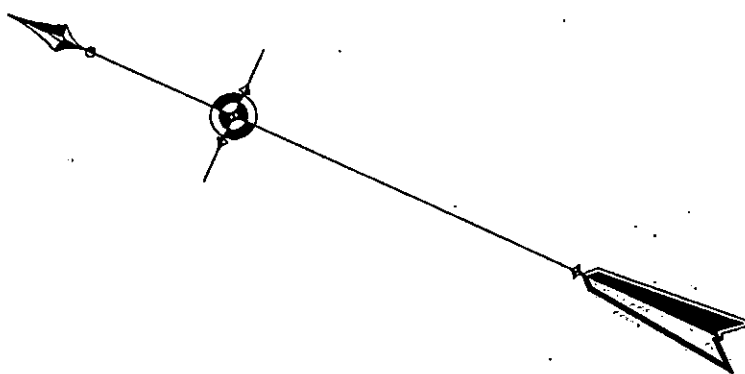
25

PRILOZI

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

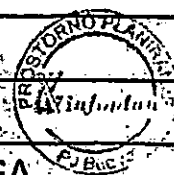
- Urbanističko tehnički slovi za sprovođenje plana R 1:2000 (list br.7)
- Planirana namjena površina R 1:2000 (list br.4)
- Plan parcelacije,nivelacije i regulacija R 1:2000 (list br.6)
- Plan saobarćaja R 1:2000 (list br.5)
- Plan pejzažne arhitekture R 1:2000 (list br.11)
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:2000 (list br.8)

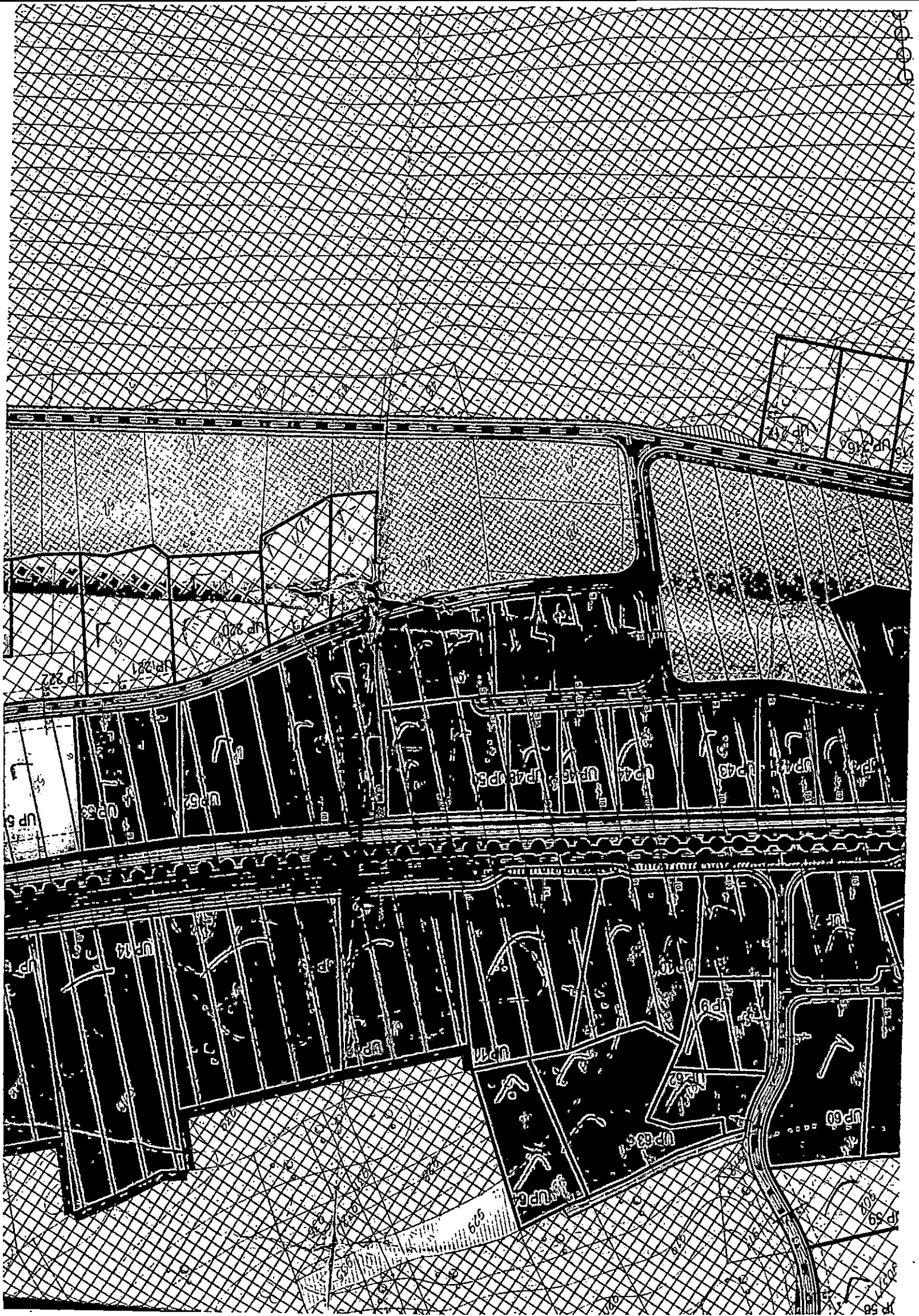
N



u. Lj. Lj. Lj. Lj.

		
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE Grbalj		
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA		
	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	7





LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

 GRANICA PLANSKE CJELINE

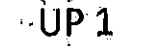
 OZNAKA PLANSKE CJELINE

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

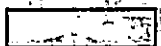
 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

 GRAĐEVINSKA LINIJA

 FAZA I

NAMJENA POVRŠINA

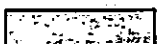
 POVRŠINE ZA STANOVANJE

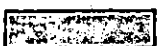
 POVRŠINE ZA TURIZAM

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

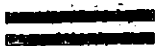
 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

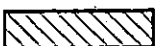
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

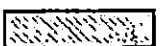
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

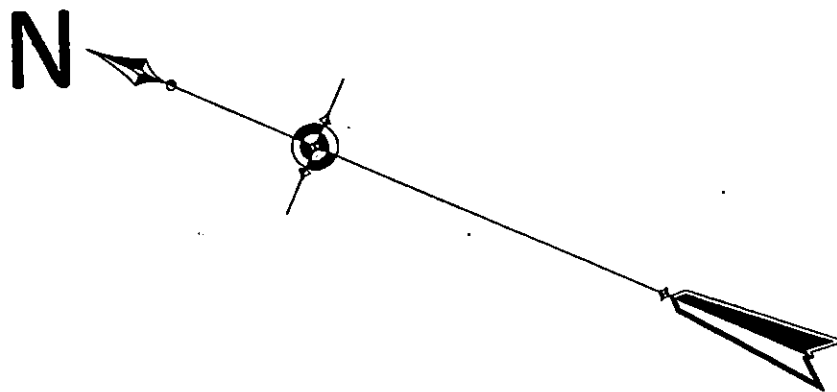
 TRASA BRZE OBILAZNICE

 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

 ARHEOLOŠKO PODRUČJE

 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

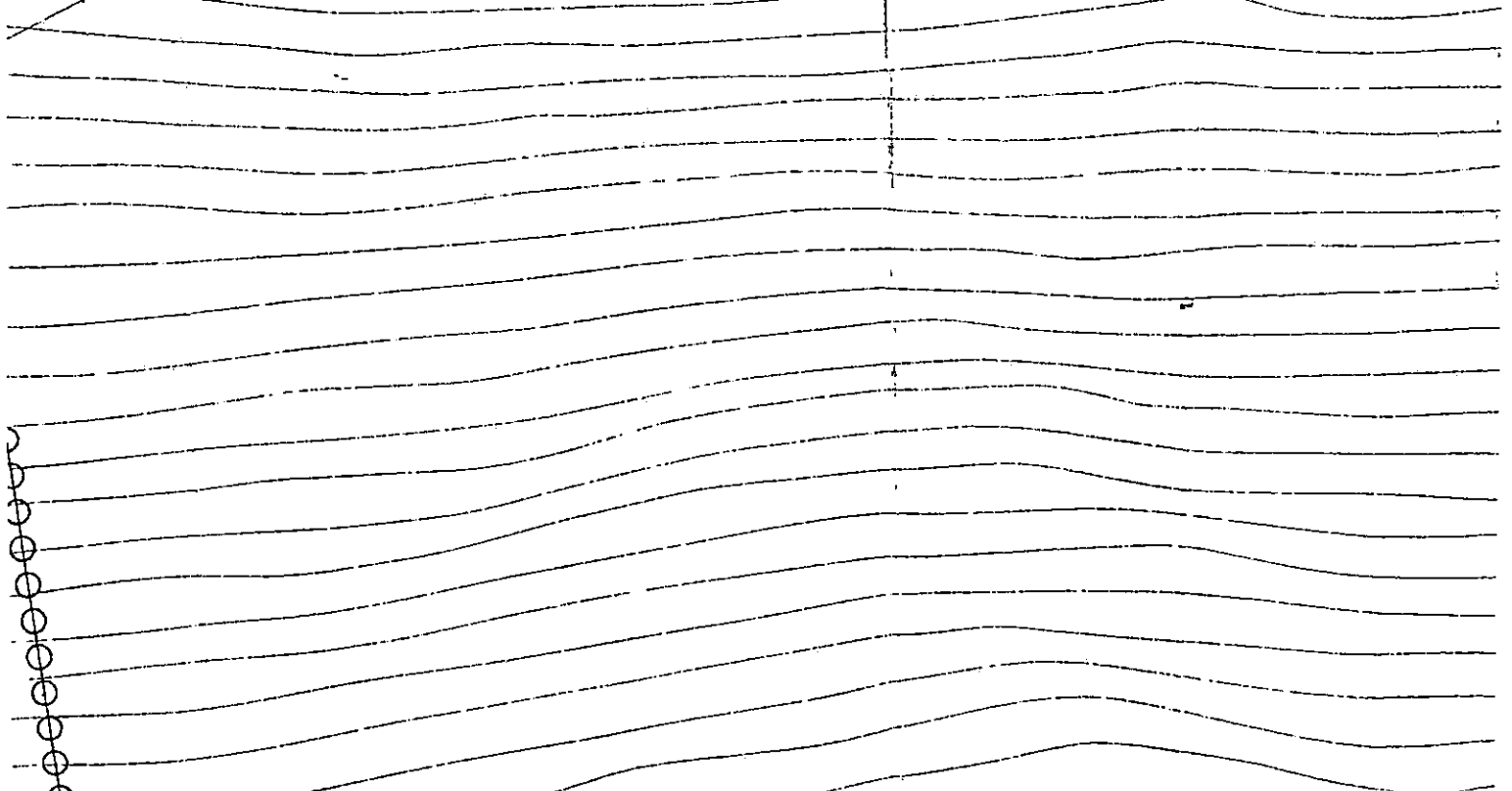
 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



W. Lj. Lj. Lj. Lj. Lj.

		
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE Grbalj		
PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE		
 Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	6





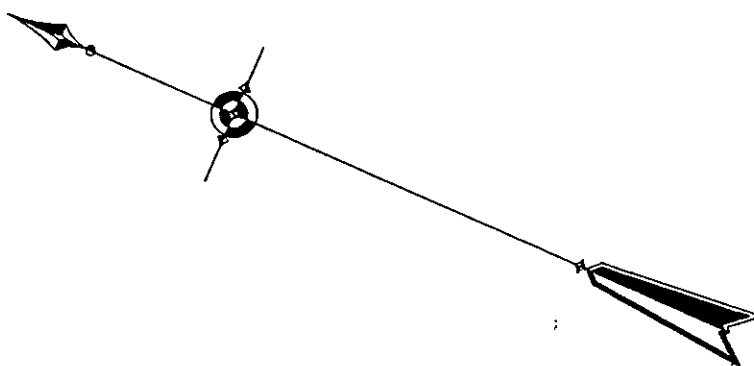
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA PLANSKE CJELINE
-  OZNAKA PLANSKE CJELINE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  FAZA I

JAVNE I OSTALE POVRŠINE

-  JAVNE POVRŠINE
-  OSTALE POVRŠINE
-  ZELENE POVRŠINE
-  VODENE POVRŠINE
-  TRASA BRZE OBILAZNICE
-  TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

N



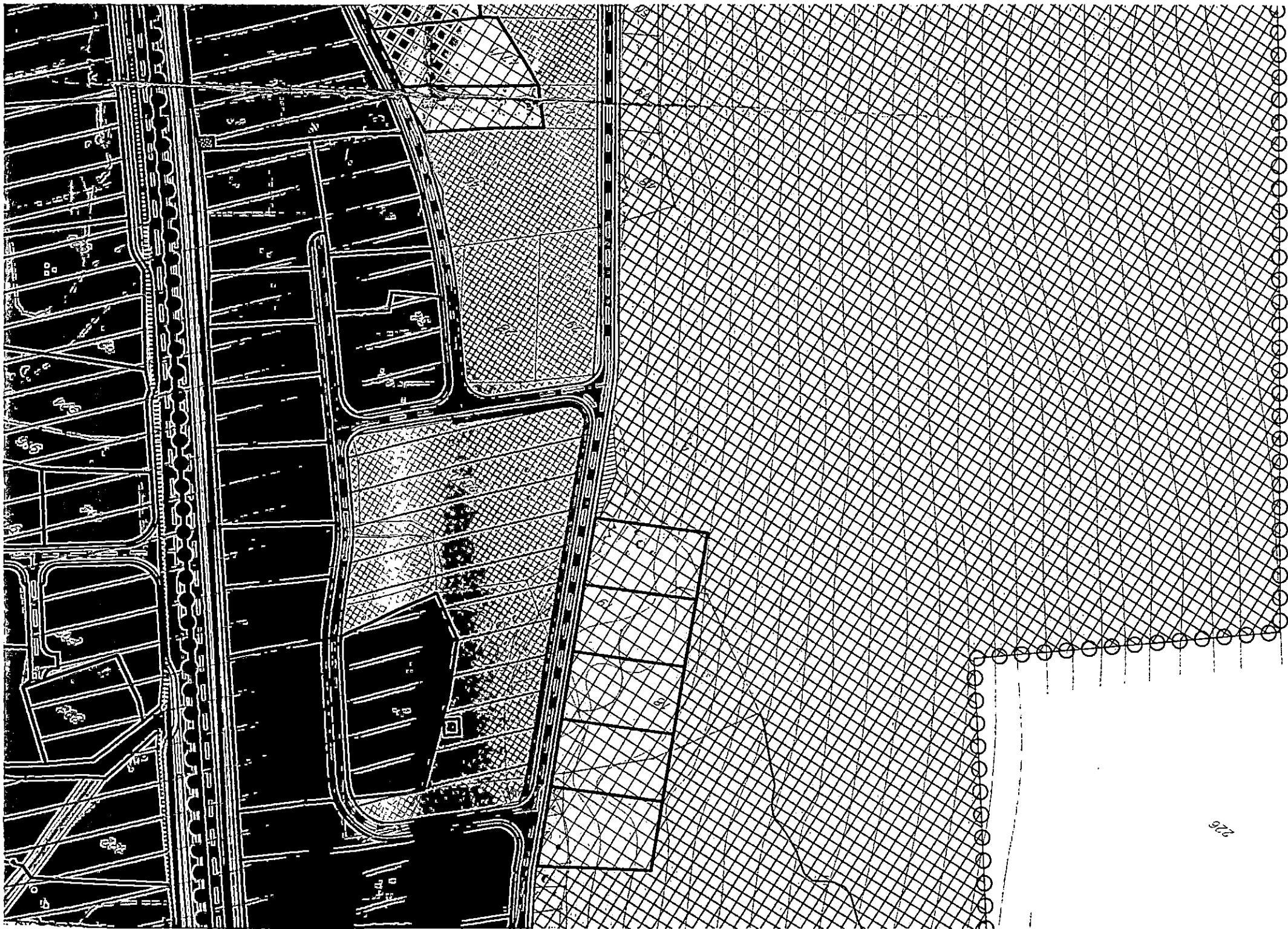
W. Kosić



PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

 infoplan Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	4





LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

 GRANICA PLANSKE CJELINE

 OZNAKA PLANSKE CJELINE

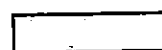
 GRANICA FAZE I

 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

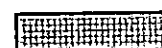
483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

 POVRŠINE ZA STANOVANJE

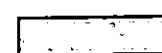
 POVRŠINE ZA TURIZAM U I FAZI

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE ZA OSTALE INFRASTRUKTURE

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE

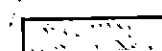
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI

 TRASA BRZE OBILAZNICE

 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

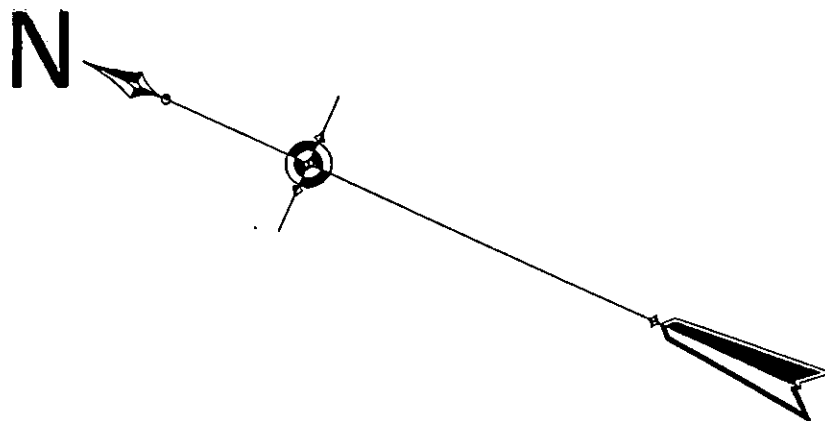
 ARHEOLOŠKO PODRUČJE

 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

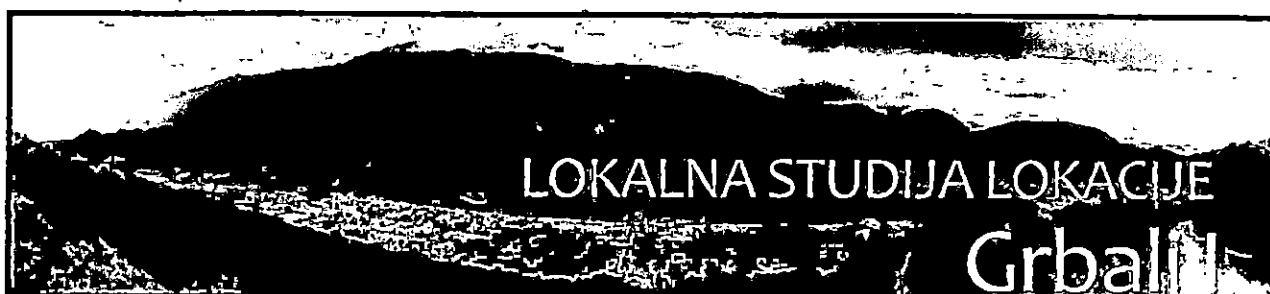
 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

 ŠUME

 VODENE POVRŠINE



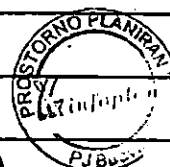
W. Krišćina



PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

infoplan
Budva
arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje

DATUM	2010.
RAZMJERA	1:2000
BROJ PRILOGA	8





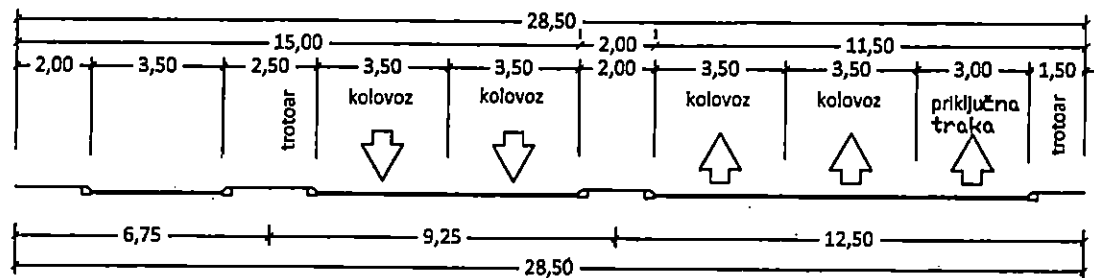
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA KATAŠTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATAŠTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA KATAŠTARSKE OPŠTINE
-  FAZA I

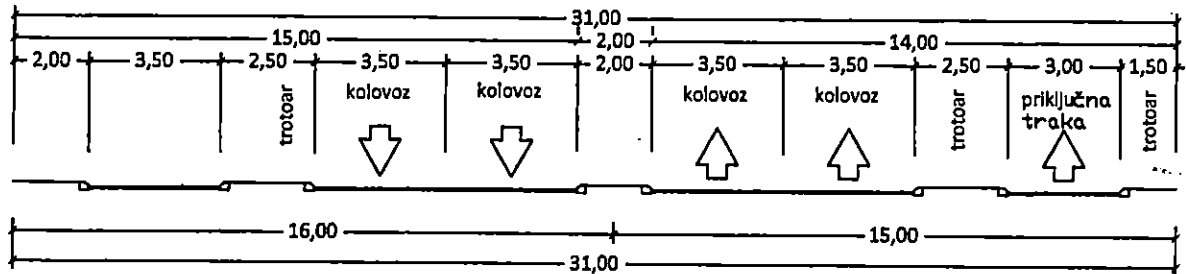
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  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"

16-16



17-17



N



W. Lj. Lj. Lj.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

Grbalj

PLAN SAOBRAĆAJA

infoplan
arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje
Budva

DATUM

2010.

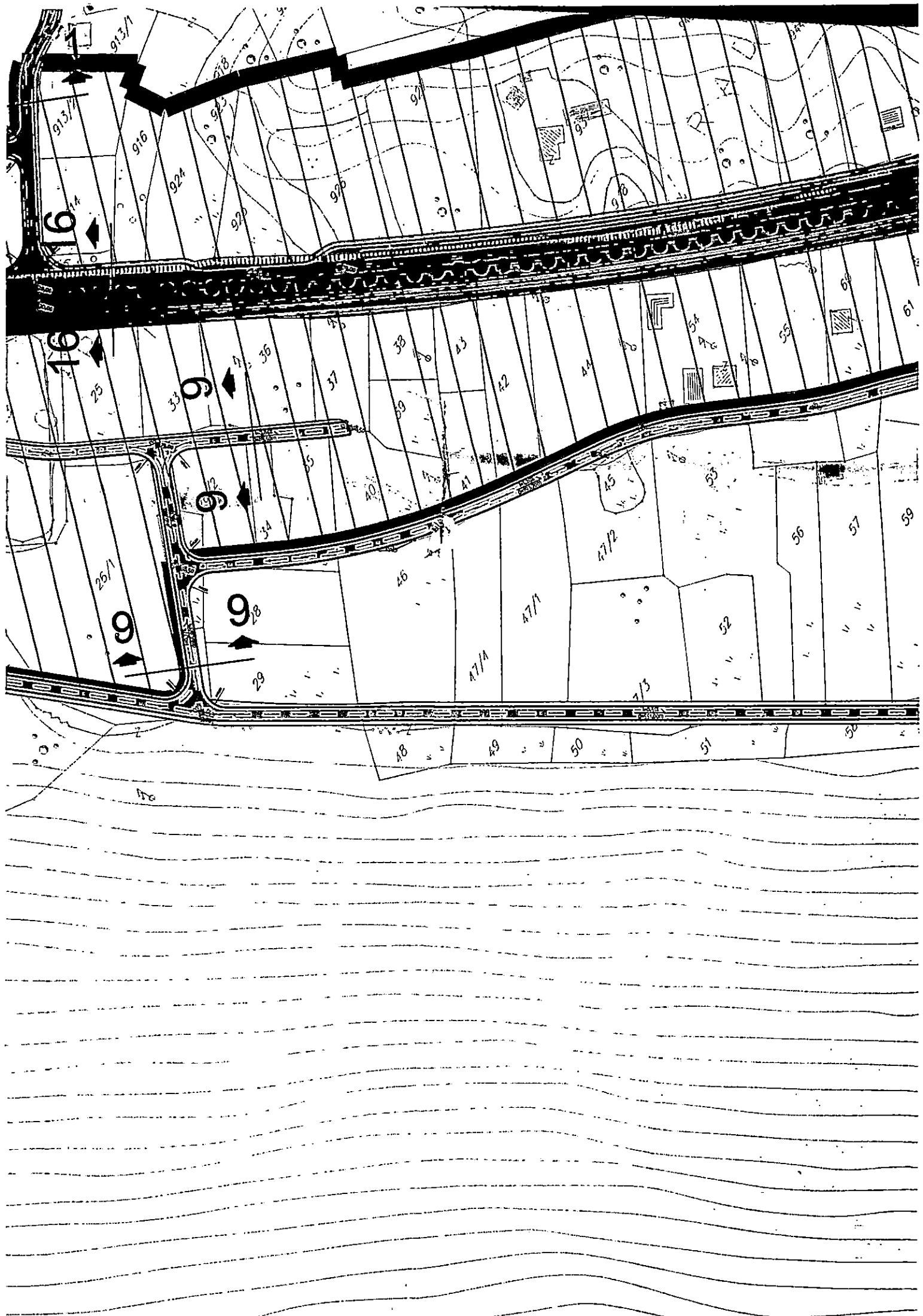
RAZMJERA

1:2000

BROJ PRILOGA

5





LEGENDA



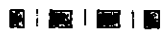
GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE



GRANICA KATASTARSKE PARCELE

483

OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

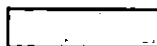


GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE



FÁZA I

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

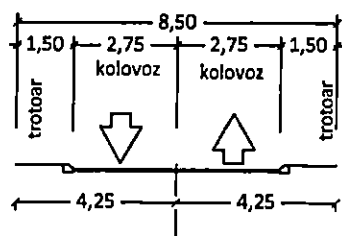


VODENE POVRŠINE

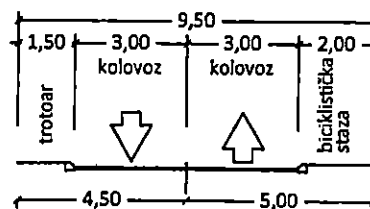


ZACIJEVLJENI VODOTOK

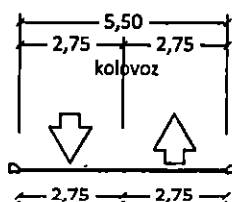
1-1



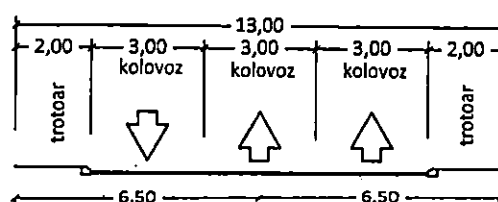
2-2



3-3

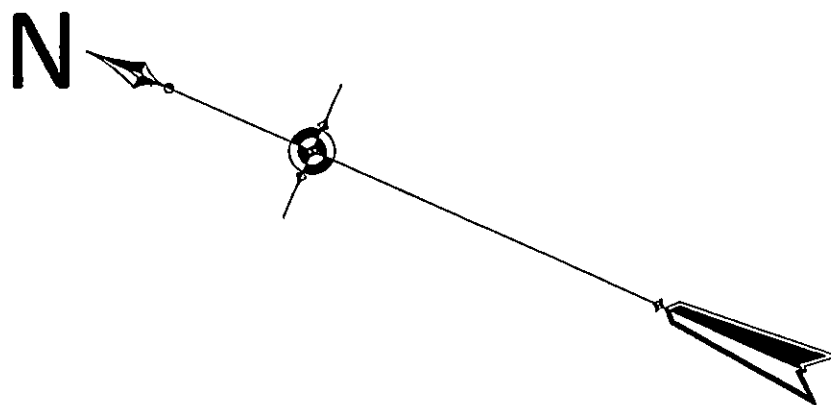


4-4



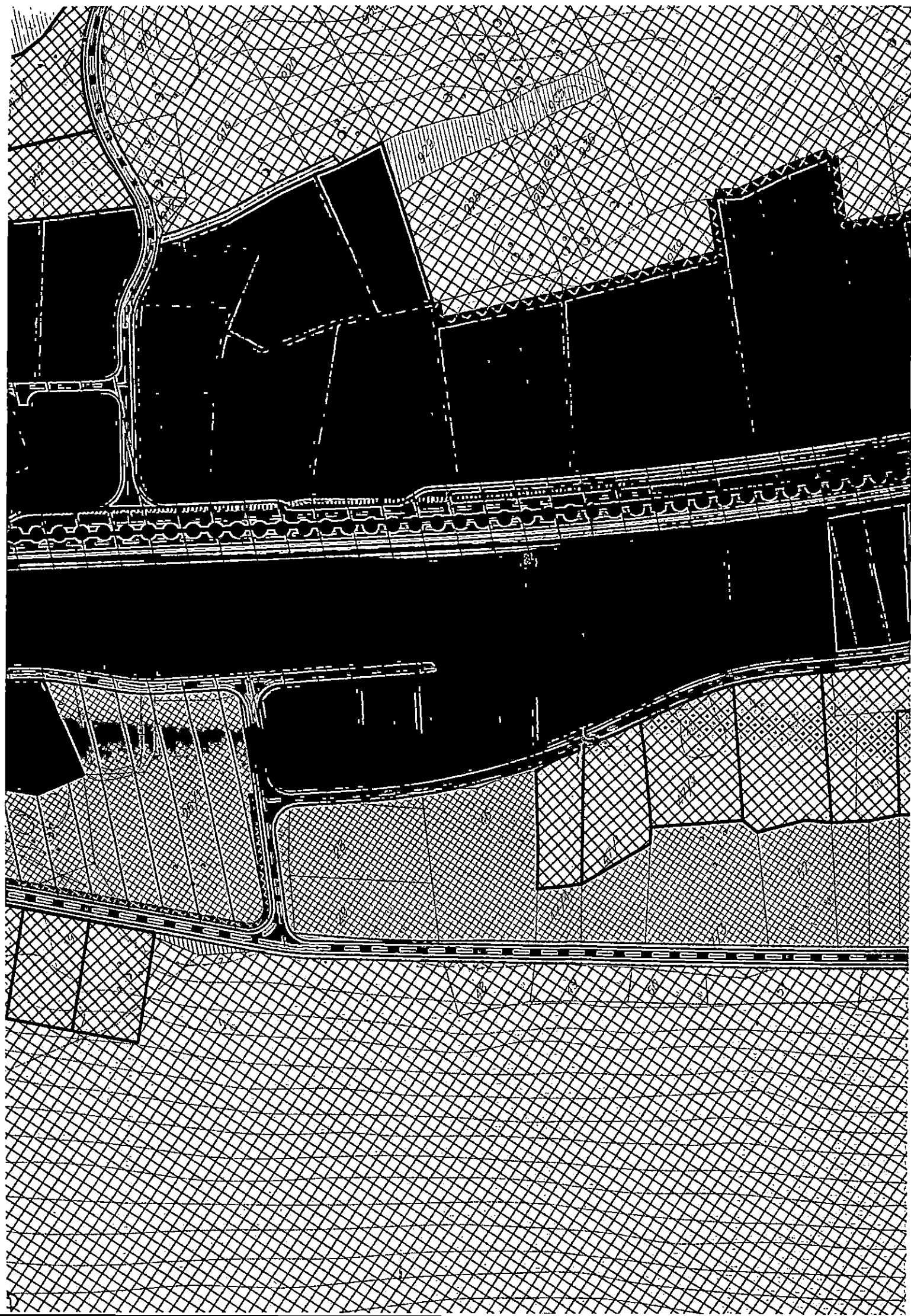
E E

E E



W. Krišćević

	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE Grbalj	
PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE	
 infoplan Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATA  2010.
	RAZMJERA 1:2000
	BROJ PRILOGA 11



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



GRANICA FAZE I



ZELENILO UZ POVRŠINE ZA STANOVANJE



ZELENILO UZ POVRŠINE ZA TURIZAM



ZELENILO UZ POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI



ZELENILO UZ POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU



ZELENILO UZ VJERSKE OBJEKTE



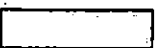
ZELENE POVRŠINE PEJZAŽNOG UREĐENJA



ŠUME



POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE



POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI



TRASA BRZE OBILAZNICE



TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE



VODENE POVRŠINE



ZACIJEVLJENI VODOTOK



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-768/2020

Datum: 11.02.2020.

KO: KOVAČI

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 OPŠTINA KOTOR, KOTOR, za potrebe IZDAVANJE UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 174 - 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
37			2 2		GUDE POLJE	Njiva 1. klase KUPOVINA		1190	18.21
38			2 2			Njiva 1. klase		900	13.77
39			2 2			Livada 1. klase		1000	7.00
Ukupno								3090	38.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002851890	MEDITERAN EXPRESS DOO BUDVA POD MAGISTRALOM BB BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
37				2	Njiva 1. klase	25/03/2013	Hipoteka U IZNOSU OD 440.000,00 EURA SA ROKOM VRAĆANJA DO 26.12.2021. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA A NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU BR. 00-411-0100589.3 OD 26.12.2012. GOD.
37				3	Njiva 1. klase	25/03/2013	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA
38				2	Njiva 1. klase	25/03/2013	Hipoteka U IZNOSU OD 440.000,00 EURA SA ROKOM VRAĆANJA DO 26.12.2021. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA A NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU BR. 00-411-0100589.3 OD 26.12.2012. GOD.
38				3	Njiva 1. klase	25/03/2013	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
39				2	Livada 1. klase	25/03/2013	Hipoteka U IZNOSU OD 440.000,00 EURA SA ROKOM VRAĆANJA DO 26.12.2021. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA A NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU BR. 00-411-0100589.3 OD 26.12.2012. GOD.
39				3	Livada 1. klase	25/03/2013	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA KOMERCIJALNE BANKE AD BUDVA

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:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-231/20
Datum: 31.03.2020



Katastarska opština: KOVAČI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcele: 37, 38, 39

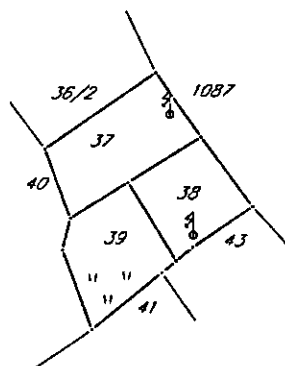
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
687
000
6
564
750

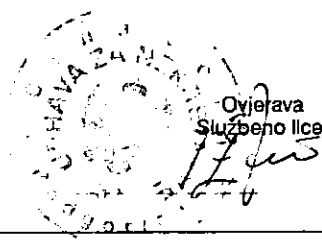
4
687
000
6
565
000



4
686
750
6
564
750

4
686
750
6
565
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





"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: 1382

Datum: 24.04.2020

OPŠTINA GORA
Opština Kotor br.3

Broj: _____

Primljeno, 29.04.2020 god.

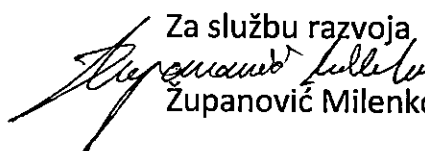
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:03-333/20-321 od 21.04.2020.godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1329 od 21.04.2020 godine).

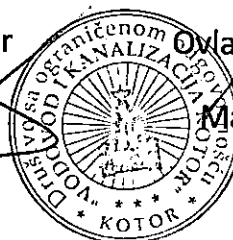
U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta poslovno komercijalne namjene na kat.parc.37,38,39 KO Kovači (UT uslovi br.03-333/20-321 od 20.02.2020 .godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje 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

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir



Ovlašćeno lice

Magud Ivo

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi



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

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

Br: 1604-319/20-371

Kotor, 29.04.2020.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 **Mediteran Expres DOO** za izgradnju objekta na kat par **37,38,39 (UP 50) K.O. Kubasi**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **37,38,39 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. 1604-319/20-371** od 27.04.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **37,38,39 K.O. Perast** 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 03-333/20-321** od 20.02.2020. 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



Budislav Vasić