

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20-2228 Datum, 14.02.2020.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 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", broj 75/19) i podnijetog zahtjeva od strane Aleksandra Đurovića iz Tivta, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju stambenih objekata - stanovanje sa stanovima za turiste S1-b. na objedinjenim urbanističkim parcelama UP230 i UP231 koje se u ovim uslovima objedinjuju u jednu lokaciju koje čini kat. parc.328/2 i kat.parc.328/3 K.O.Kavač , u zahvatu DUP-a Kavač ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 4/09).	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Aleksandar Đurović iz Tivta, (za „ TT INVESTMENT & REAL ESTATE ” d.o.o. Tivat)
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetne urbanističke parcele UP230 i UP231 sastoje se od kat.parc.328/2 i kat.parc.328/3 K.O.Kavač i nalazi se u obuhvatu plana DUP-a Kavač. Uvidom u grafički prilog-postojeće stanje DUP-a Kavač, list br.7 utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parcelama,UP231, postoji evidentirani objekat. Uvidom u List nepokretnosti br.825-izvod utvrđeno je da se kat.parc.328/2 i kat.parc.328/3 K.O.Kavač vode kao "pašnjak 3.klase", da na kat.parc.328/3 postoji evidentiran objekt, objekat 1- pomoćna zgrada i da je u rubrici „Opis prava” za kat.parc.328/2 zabilježeno Pravo službenosti : Pravo službenosti prolaza pješačkog i za sva voziva bilo koje vrste preko kat.parc.328/4 u površini 3m ² i kat.parc.328/2 u površini 49m ² kao poslužnog dobra u korist kat.parc.328/1 kao povlasnog dobra.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je stanovanje sa stanovima za turiste S1-b.	

Namjena predmetne lokacije je **stanovanje sa stanovima za turiste S1-b.**

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetne urbanističke parcele **UP230 i UP231** koje se ovim uslovima objedinjuju u jednu urbanističku parcelu sastoje se od **kat. parc.328/2 i kat.parc.328/3 K.O. Kavač**, čija ukupna površina iznosi **1.086 m²(488 m²+598 m²)**, sa koeficijentom zauzetosti **0,4** i koeficijentom izgrađenosti **1,0**, a dozvoljena spratnost objekta **P+2+Pk** uz mogućnost formiranja suterenske i podrumске etaže. Zbog specifičnosti terena suterenske i podzemne etaže ne ulaze u obračun ukupne GBP objekta.

U okviru DUP-a Kavač, ukoliko je jedan investitor vlasnik više urbanističkih parcela, **parcele se mogu udruživati i rješavati kao jedna lokacija u okviru koje se gradi veći broj objekata** pod uslovom da kroz lokaciju ne prolazi javna saobraćajnica koja opslužuje ostale urbanističke parcele.

Napomena: Max spratnost objekata se dobije kod kombinovanja indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti. U slučaju kad su izabrana oba maksimalna indeksa ne može se dobiti i maksimalna spratnost.

U slučaju neslaganja postojećih granica parcela, zbog uočenih nepravilnostina geodetskoj podlozi i zvaničnog katastra, mjerodavan je zvanični katastar.

NAPOMENA: Na urbanističkoj parceli UP231 je evidentiran objekat koji se u katastru vodi kao pomoćni objekat koji se mora ukloniti u skladu sa čl.113 i čl.114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18).

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija prema izvodu iz Plana, minimalno rastojanje stambenog objekta do susjedne parcele je min 1,5 m. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min 3,0m, a od stambenog objekta min 2,5 m. U Planu su pokazane nadzemne građevinske linije. Ako je to moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti radi stvaranja mogućnosti za parkiranje automobila u podzemnoj etaži u zavisnosti od tehničkih i geomehaničkih uslova.

Udaljenost od regulacione linije je min 5,0m.

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

Posebnu pažnju treba obratiti na:

- podzemne garaže
- komplekse-turistička naselja

Dispozicijom objekta na urbanističkim parcelama i pravilima o njihovoj međusobnoj udaljenosti, kao i propisanom spratnošću, omogućiti pristup vatrogasnim kolima.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

	Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica. Neplanškom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu. Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.
--	---

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Uređenje i korišćenje slobodnih i obradivih površina, u zoni stanovanja u poljoprivredi 2, planira se na sljedeći način: • locirati izgradnju tako da se izbjegne narušavanje i degradacija terasiranih površina namijenjenih za poljoprivrednu površinu • očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, voćnjaci – agrumi, vinova loza, nar, smokva i sl.,). • očuvati prirodnu konfiguraciju terena • podzide graditi od kamena u skladu sa tradcionalnim načinom obrade (suvozid ili sa upuštenim spojnica) • predbašte urediti u skladu sa tradicionalnom vrtnom arhitekturom – odrine, terase, podzide, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom • zastрте površine (staze, stepenice, plateau, terase) popločati kamenim pločama • koristiti autohtone i tradicionalne – mediteranske dekorativnih vrsta za ozelenjavanje ukrasnog dijela vrta • bašte planirati kao utilitarne površine.
----	--

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Kako se dio prostora koji je obuhvaćen DUP-om nalazi u kontaktnoj zoni svjetske kulturne baštine potrebno je planirati u skladu sa uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarne arheološka ispitivanja.
----	--

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Trotoari i pešačke staze, pešački 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). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima ,širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi 150 cm. Za savladavanje visinske razlike izmenu trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5). Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama , predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru, iznosi 350 cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se: 1) rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku do 76 cm; 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama,
----	---

	za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredbi ovog DUP – a kao i standarda i propisa za ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U okviru parcele stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min 3,0m, a od stambenog objekta min 2,5m.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Nisu DUP-om definisani.
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Nisu DUP-om definisani.
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Prema planu DUP-a Kavča moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	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
	Pristup objektu obezbijeđen je preko planom predviđene saobraćajnice.
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
	Prije izrade projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	Investitor je u obavezi da izradi urbanističko rješenje za date urbanističke parcele.

20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table> <tr> <td data-bbox="156 241 651 286">Oznaka urbanističke parcele</td><td data-bbox="651 241 1461 286">UP230 i UP231 koje se objedinjuju u jednu lokaciju</td></tr> <tr> <td data-bbox="156 286 651 387">Površina urbanističke parcele</td><td data-bbox="651 286 1461 387">488 m² (UP230) + 598 m² (UP231) = 1.086 m² (ukupna površina)</td></tr> <tr> <td data-bbox="156 387 651 443">Maksimalni indeks zauzetosti</td><td data-bbox="651 387 1461 443">0,4</td></tr> <tr> <td data-bbox="156 443 651 499">Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td data-bbox="651 443 1461 499">1,0</td></tr> <tr> <td data-bbox="156 499 651 566">Bruto građevinska površina objekta (max BGP)</td><td data-bbox="651 499 1461 566">1.086,0 m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP230 i UP231 koje se objedinjuju u jednu lokaciju	Površina urbanističke parcele	488 m ² (UP230) + 598 m ² (UP231) = 1.086 m ² (ukupna površina)	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	1.086,0 m²
Oznaka urbanističke parcele	UP230 i UP231 koje se objedinjuju u jednu lokaciju										
Površina urbanističke parcele	488 m ² (UP230) + 598 m ² (UP231) = 1.086 m ² (ukupna površina)										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,4										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0										
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	1.086,0 m²										
	<table> <tr> <td data-bbox="156 566 651 645">Maksimalna spratnost objekata</td><td data-bbox="651 566 1461 645">P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenskih i podrumskih etaža.</td></tr> <tr> <td data-bbox="156 645 651 723">Maksimalna visinska kota objekta</td><td data-bbox="651 645 1461 723"></td></tr> <tr> <td data-bbox="156 723 651 1686">Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td><td data-bbox="651 723 1461 1686"> U Planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parcelama objekata, u garažama u objektima (u suterenskom ili podrumskom dijelu) garažama na parceli ili u podzemnim garažama.Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se gradi (ispod ili pored objekta i u objektu) po normativima iz DUP-a- 1PM po stanu (optimalno1,2-1,3 parking mjesta po stambenoj jedinici). Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen kroz projektnu dokumentaciju, a uz poštovanje već navedeog normativa od 1 parking mjesto po stanu i 1parking mjesto na 50m² djelatnosti.Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelacijuterena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži ili kao podzemne (jednoetažne ili višeetažne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12%, a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci je min.2.75m, slobodna visina garaže je min.2.30m, dimenzija parking mjesta je 5.0mx2.5m,a širina prolaza 5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. </td></tr> </table>	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenskih i podrumskih etaža.	Maksimalna visinska kota objekta		Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U Planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parcelama objekata, u garažama u objektima (u suterenskom ili podrumskom dijelu) garažama na parceli ili u podzemnim garažama.Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se gradi (ispod ili pored objekta i u objektu) po normativima iz DUP-a- 1PM po stanu (optimalno1,2-1,3 parking mjesta po stambenoj jedinici). Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen kroz projektnu dokumentaciju, a uz poštovanje već navedeog normativa od 1 parking mjesto po stanu i 1parking mjesto na 50m² djelatnosti.Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelacijuterena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži ili kao podzemne (jednoetažne ili višeetažne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12%, a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci je min.2.75m, slobodna visina garaže je min.2.30m, dimenzija parking mjesta je 5.0mx2.5m,a širina prolaza 5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.				
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenskih i podrumskih etaža.										
Maksimalna visinska kota objekta											
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U Planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parcelama objekata, u garažama u objektima (u suterenskom ili podrumskom dijelu) garažama na parceli ili u podzemnim garažama.Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se gradi (ispod ili pored objekta i u objektu) po normativima iz DUP-a- 1PM po stanu (optimalno1,2-1,3 parking mjesta po stambenoj jedinici). Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen kroz projektnu dokumentaciju, a uz poštovanje već navedeog normativa od 1 parking mjesto po stanu i 1parking mjesto na 50m² djelatnosti.Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelacijuterena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži ili kao podzemne (jednoetažne ili višeetažne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12%, a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci je min.2.75m, slobodna visina garaže je min.2.30m, dimenzija parking mjesta je 5.0mx2.5m,a širina prolaza 5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.										
	<table> <tr> <td data-bbox="156 1686 651 2204">Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</td><td data-bbox="651 1686 1461 2204"> Arhitektura objekata može imati slobodnu formu,mora biti reprezentativna,uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline(vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu. Krovovi objekata mogu biti kosi u skladu sa uslovima za objekte stanovanja ili ravni ozelenjeni krovovi,ukoliko su objekti tererasasto povučeni po terenu(strmi teren). </td></tr> </table>	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektura objekata može imati slobodnu formu,mora biti reprezentativna,uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline(vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu. Krovovi objekata mogu biti kosi u skladu sa uslovima za objekte stanovanja ili ravni ozelenjeni krovovi,ukoliko su objekti tererasasto povučeni po terenu(strmi teren).								
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektura objekata može imati slobodnu formu,mora biti reprezentativna,uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline(vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu. Krovovi objekata mogu biti kosi u skladu sa uslovima za objekte stanovanja ili ravni ozelenjeni krovovi,ukoliko su objekti tererasasto povučeni po terenu(strmi teren).										

	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 -arhivi	
22	OBRADIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Duška Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Tijana Čadežević, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR, <i>Željko Aprcović, dipl.prav.</i>
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	-Uslovi za sprovođenje plana, planirano stanje R 1:1000 -Uslovi za sprovođenje plana, S1-b, S2-a, S2-b R 1:1000 -Namjena površina R 1:2500 -Parcelacija i regulacija R 1:2500 -Elektroenergetika mreža (planirano i postojeće stanje) R 1:2500 -Saobraćaj planirano stanje R 1:1000 -Pejzažna arhitektura (planirano stanje) R 1:2500

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



LEGENDA:

-  S1 stanovanje sa stanovima za turiste
-  S2 stanovanje u poljoprivredi 1
-  S3 stanovanje u poljoprivredi 2
-  S4 postojeće stanje
-  S5 zona stanovanja sa sadžajima sporta i rekreacije
-  O.S stanovanje sa centralnim sadržajem
-  poljoprivredno zemljište
-  zelene površine
-  I.R. zone za koje se predviđaju idejna rešenja

 zaštitna zona dalekovoda

780 broj urbanističke parcele

--- granica urbanističke parcele

G.L. --- građevinska linija

———— granica zahvata plana

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

S1-b, S2-a, S2-b

R 1:1000

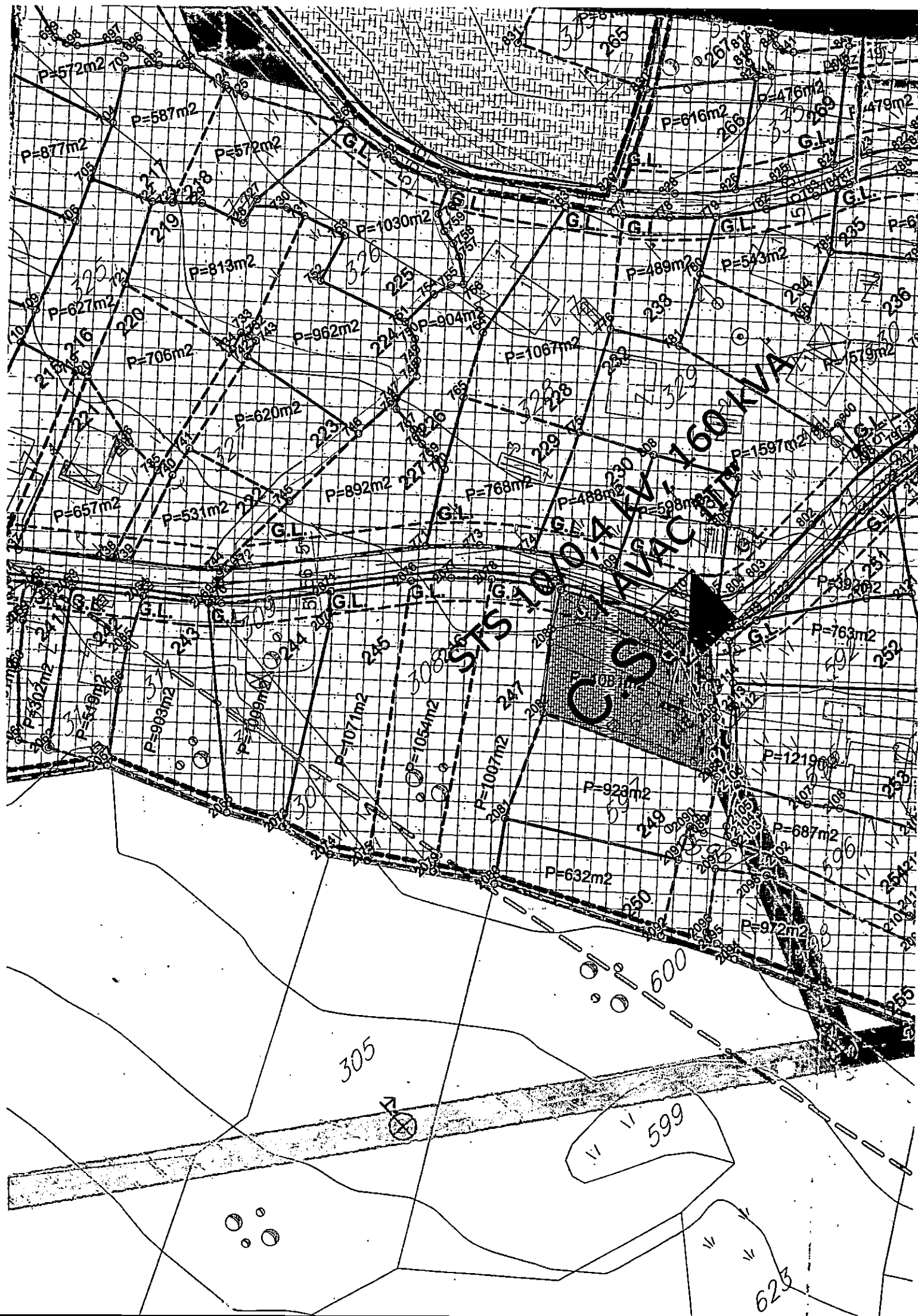
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj:11-49
Kotor,29.12.2008.godina



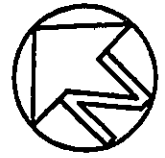
W. Krivinec

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



LEGENDA:

-  S1 stanovanje sa stanovima za turiste
-  S2 stanovanje u poljoprivredi 1
-  S3 stanovanje u poljoprivredi 2
-  postojeće stanje
-  S5 zona stanovanja sa sadžajima sporta i rekreacije
-  CS stanovanje sa centralnim sadržajem
-  poljoprivredno zemljište
-  zelene površine
-  I.R. zone za koje se predviđaju idejna rešenja



zaštitna zona dalekovoda

780 broj urbanističke parcele

granica urbanističke parcele

G.L. — građevinska linija

———— granica zahvata plana

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

PLANIRANO STANJE

R 1:2500

Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj: 11-49
Kotor, 29.12.2008. god. na



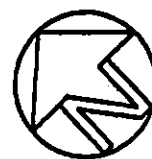
Handwritten signature

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



LEGENDA:



poljoprivredno zemljište



zelene površine



zaštitni pojas dalekovoda

498

broj urbanističke parcele

G.L.---

granica urbanističke parcele

građevinska linija

Skupština opštine Kotor

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač

Broj:11-49

Kotor,29.12.2008.godine

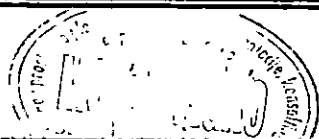


_____ granica zahvata plana

PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

PLANIRANO STANJE

R 1:2500

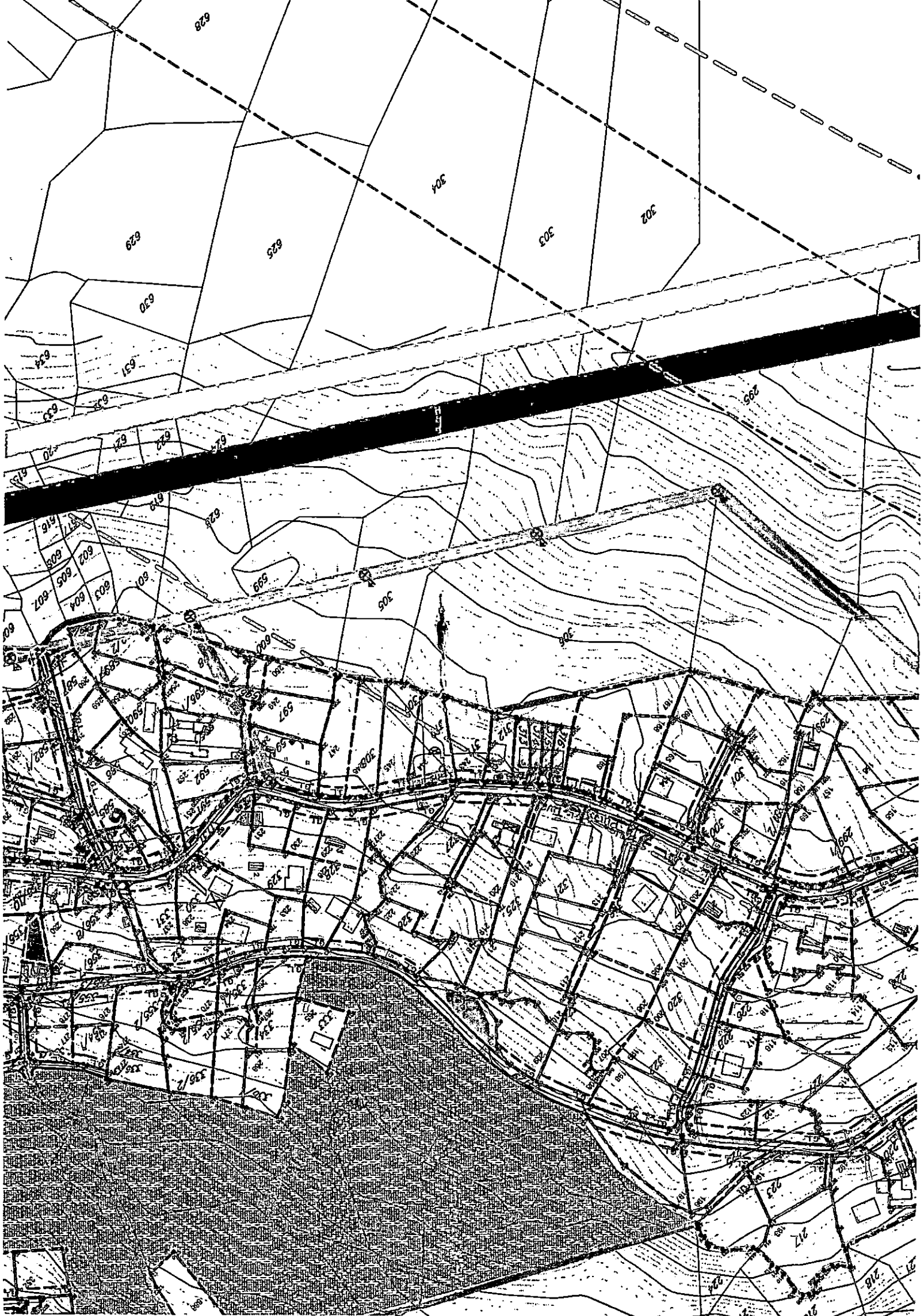


MONTENEGRO

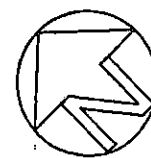
*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*

decembar 2008.

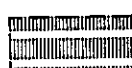
list br.10



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



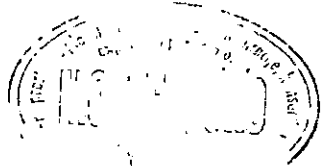
LEGENDA:

-  S1 stanovanje sa stanovima za turiste
-  S2 stanovanje u poljoprivredi 1
-  S3 stanovanje u poljoprivredi 2
-  S4 postojeće stanje
-  S5 stanovanje sa sadržajima sporta i rekreacije
-  C.S. stanovanje sa centralnim sadržajem
-  poljoprivredno zemljište
-  zelene površine
-  zaštitni pojas dalekovoda
-  granica zahvata plana

NAMJENA POVRŠINA

PLANIRANO STANJE

R 1:2500



Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj:11-49
Kotor,29.12.2008.godina

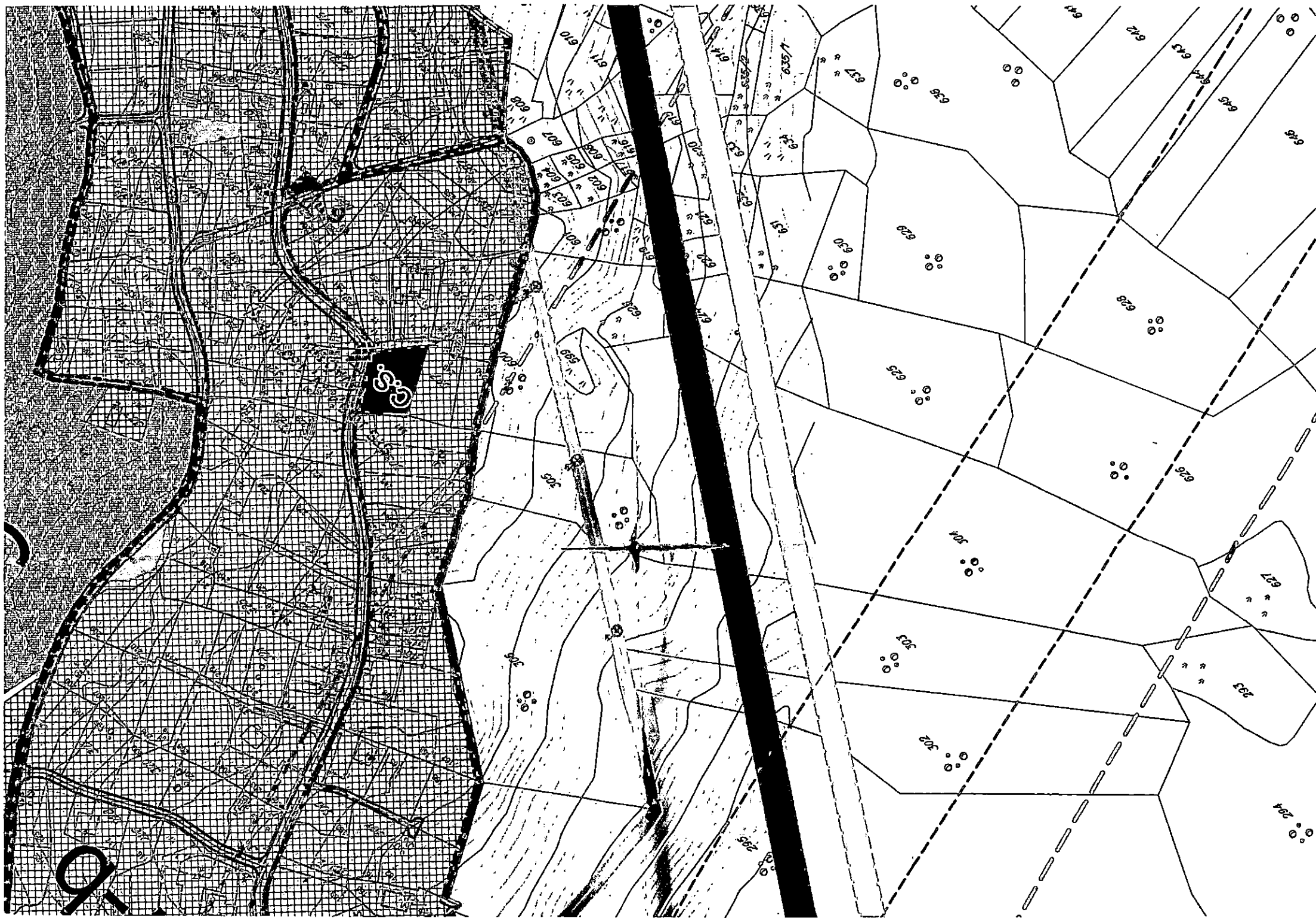


MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.

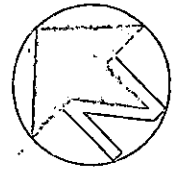
decembar 2008.

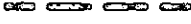
list br.9



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

LEGENDA:



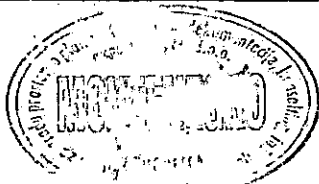
-  Granica zahvata plana
-  Koridor brze saobraćajnice iz PPRCG(400.0m)
-  Koridor brze saobraćajnice iz PP opštine Kotor(100.0m)
-  Zaštićeni pojas ispod 35kV dalekovoda u širini 14.0m
-  Zaštićeni pojas ispod 10kV dalekovoda u širini 8.0m
-  Zaštićeni pojas ispod 110kV dalekovoda u širini 18.0m
- STS 10/0,4 kV

 STS 10/0.4kV
-  Zone za koje se predviđaju idejna rešenja

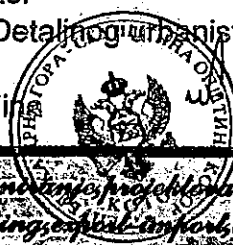
SAOBRAĆAJ

PLANIRANO STANJE

R 1:1000

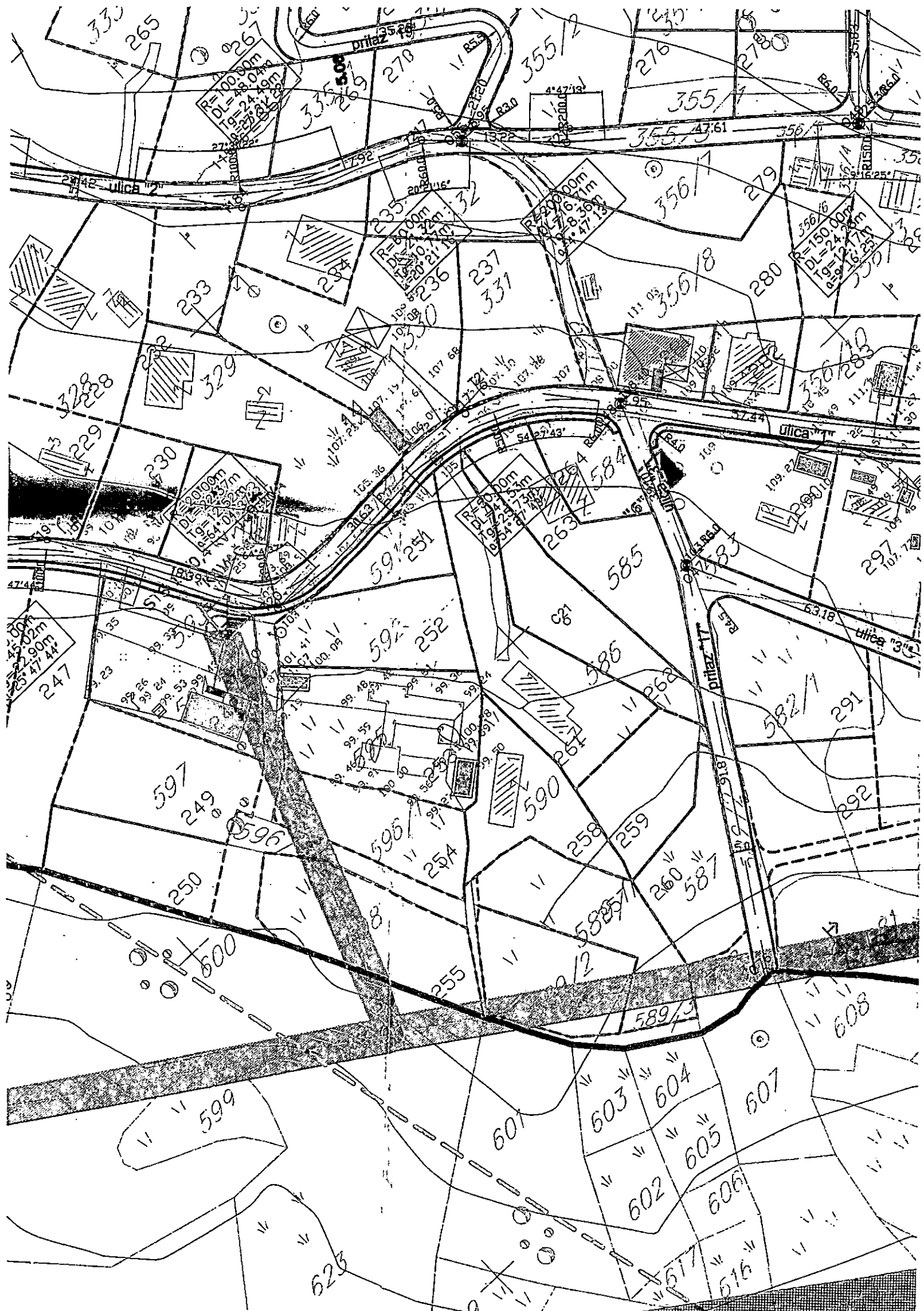


Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj:11-49
Kotor,29.12.2008.godine



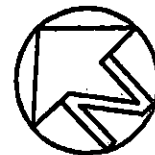
MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, kapitalna izgradnja



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

LEGENDA:

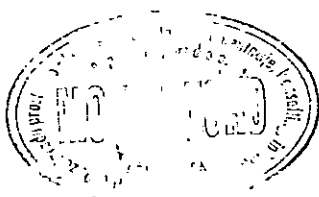


- Dalekovod 35kV
- Dalekovod 10kV - postojeći
- Dalekovod 10kV - plan
- ⊕ Stubovi 35kV
- ⊕ Stubovi 10kV
- ▬ Zaštićeni pojas ispod 35kV dalekovoda u širini od 14m
- ▬ Zaštićeni pojas ispod 10kV dalekovoda u širini od 8m
- 10kV kabal - postojeći
- 10kV kabal - plan
- ▣ TS 10/0,4 kV - postojeća
- ▣ TS 10/0,4 kV, 1x630 kVA - plan
- ▣ STS 10/0,4kV , 400 kVA / plan
- ▬ Zaštićeni pojas ispod planiranog 110 kV dalekovoda u širini od 18m

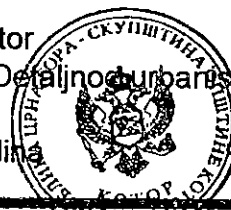
ELEKTROENERGETSKA MREŽA

POSTOJEĆE I PLANIRANO STANJE

R 1:2500

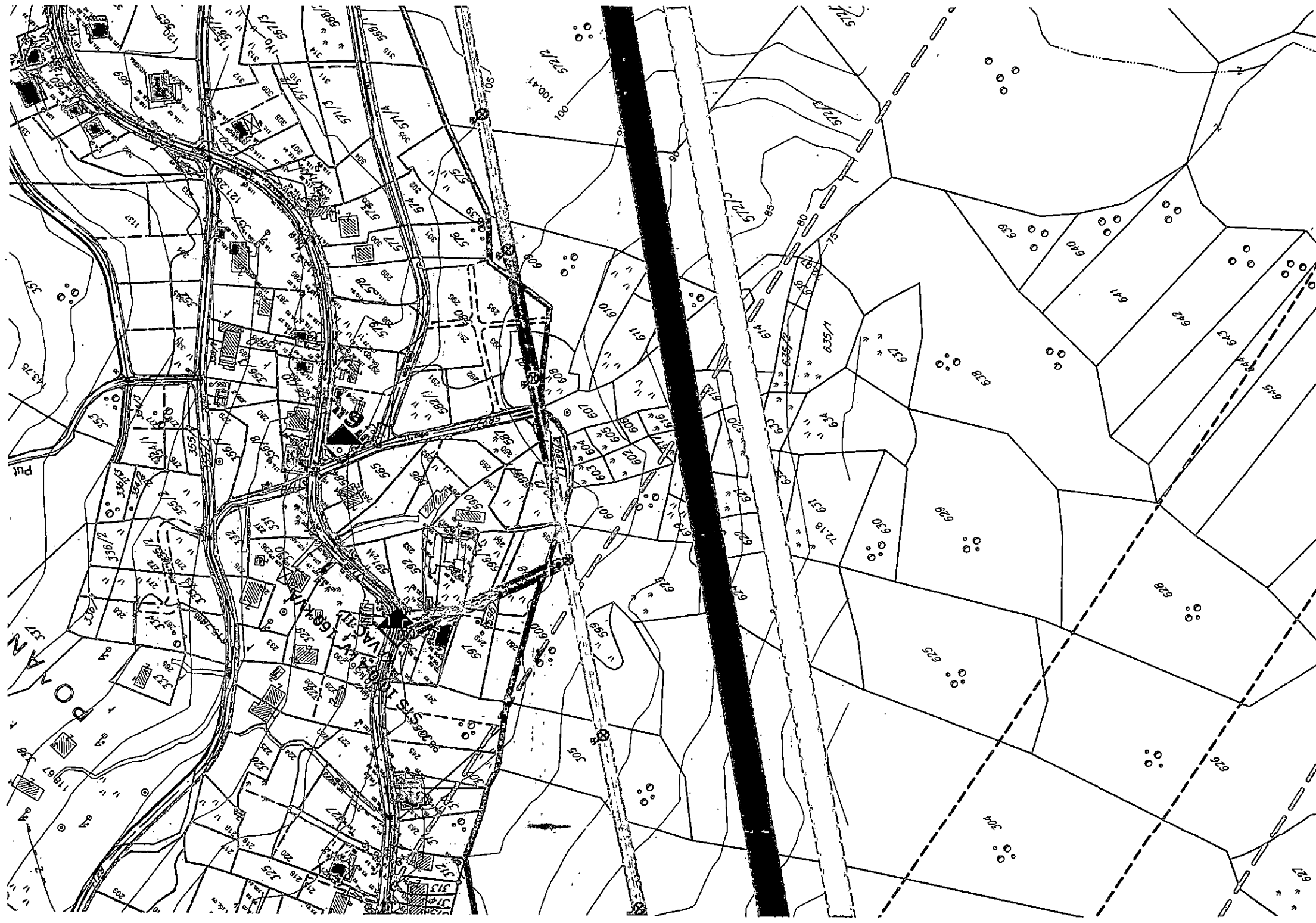


Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj:11-49
Kotor,29.12.2008.godina



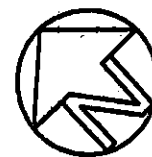
MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

LEGENDA:



zelenilo u Zoni stanovanja sa stanovima za turiste



zelenilo u Zoni stanovanje u poljoprivredi 2



zelenilo u Zoni stanovanja sa centralnim sadržajima



zelenilo u Zoni stanovanja sa sadržajima sporta i rekreacije



zelenilo u Zoni stanovanja u poljoprivredi 1



zelenilo u Zoni postojećih stambenih objekata



zelenilo sakralnih objekata



postojeća vegetacija



poljoprivredne površine



parterno zelenilo



zaštitni pojas dalekovoda

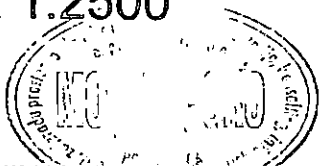


granica zahvata plana

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

PLANIRANO STANJE

R 1:2500



Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač
Broj: 11-49
Kotor, 29.12.2008. godine



MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.

decembar 2008.

list br.16





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-973/2020

Datum: 14.02.2020.

KO: KAVAČ

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 03-333/20-2228, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 825 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
328	2		2 10	20/01/2014	KAVAČ	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		488	0.24
328	3		2 10	20/01/2014	KAVAČ	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		563	0.28
328	3	1	2 10	20/01/2014	KAVAČ	Pomoćna zgrada KUPOVINA		35	0.00
Ukupno								1086	0.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003230813 0	T&T HARDWARE DOO PC RAČICA Tivat 0	Svojina	1/1

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
328	3	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 35	Svojina T&T HARDWARE DOO 1/1 0000003230813
328	3	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA 1	1	P 72	Svojina T&T HARDWARE DOO 1/1 0000003230813
						PC RAČICA Tivat 0 0

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
328	2			1	Pašnjak 3. klase	20/01/2014 0:0	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA PJEŠAČKOG I ZA SVA VOZILA BILO KOJE VRSTE PREKO KAT. PAR. 328/4 U POVRŠINI 3 M2 I KAT. PAR. 328/2 U POVRŠINI 49 M2 KAO POSLUŽNOG DOBRA U KORIST KAT. PAR. 328/1 KAO POVLASNOG DOBRA

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
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

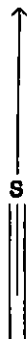
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-245/20
Datum: 31.03.2020.



Katastarska opština: KAVAČ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 328/2, 328/3

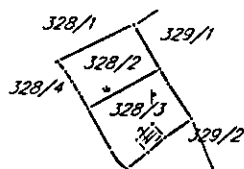
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
697
000
561
250

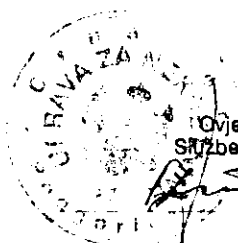
4
697
000
561
250



4
696
750
561
250

4
696
750
561
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Overava
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

1305/1

16.04.20

Na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova Broj:03-333/20-2228 od 14.02.2020 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na kat.parc. 328/2 ,328/3 KO Kavač ,u zahvatu DUP-a Kavač ,izdaju se :

PROJEKTNO- TEHNIČKI USLOVI

-Do izgradnje vodovodnog sistema nema mogućnost priključenja na postojeću mrežu.

-Potrebno je pripremiti za vodovodni priključak da glavni vodomjer sa dva ventila bude smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Ukoliko će biti hidrantska mreža, pored glavnog vodomjera postaviti i poseban za hidrant. Pored toga, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu (npr. kao strujomjeri) za svaku stambenu/poslovnu jedinicu.

-Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda),kada se steknu uslovi.

-Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.

Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda koje smetaju izgradnji objekta, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

-Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.

-Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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

Za službu razvoja

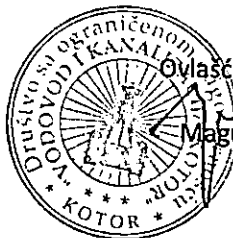
Zupanović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velimir

DOSTAVLJENO:

-Arhivi



Ovlašćeno lice

Magud Ivo

- Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



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

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

Br: 1604-319/20-333

Kotor, 06.04.2020.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 **Djurović Aleksandra** za izgradnju objekta na kat par **328/2,328/3 (UP 230,231) K.O. Kavač**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **328/2,328/3 K.O.Kavač**. 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. 1604-319/20-333** od **03.04.2020.** godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **328/2,328/3 K.O.Kavač** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-333/20-2228** od **14.02.2020.** 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

