

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 18973/19</u> Kotor, 18.12.2019.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) i čl. 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva „PEGASUS” d.o.o. Cetinje, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 573(zona F,podzona F-2, prva faza realizacije plana), koju čini dio kat.parc.435 K.O.Sutvara, u zahvatu plana DUP-a Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„PEGASUS” d.o.o. Cetinje
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 573 se sastoji od dijela kat.parc.435 K.O.Sutvara. Uvidom u grafički prilog DUP-a Radanovići, list br.5, Namjena površina-postojeće stanje, utvrđeno je da na predmetnoj parcela ne postoje izgrađeni objekti i da se predmetna katastarska parcela u katastarskoj evidenciji u LN 381 vodi kao "vinograd 2.klase".	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcee UP573 je stanovanje male gustine (SMG). U zoni stanovanja s obzirom na način izgradnje mogu se graditi : - slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) - dvojni (objekti na susjednim parcelema dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele) - u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele) - u prekinutom nizu(objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele) - poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele) - atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa). Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti: - trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na	



malo...);

- turizma (sobe i apartmani za izdavanje u zoni stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);

- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);

- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);

- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);

- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);

- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);

- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);

- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);

- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);

- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

- uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju;

- u zoni stanovanja se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalnotehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zoni stanovanja niske gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 573** sastoji se od **dijela kat.parc.435 K.O.Sutvara**. Površina urbanističke parcele iznosi 1880 m².

Za parcele namjenjene individualnom stanovanju koje imaju površinu veću od 1600m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) -Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.

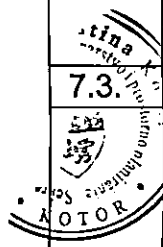
Dozvoljena spratnost objekata je maxP+2 (prizemlje i dva sprata) uz mogućnost formiranja podrumске, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova odnosno konfiguracije terena. Maksimalna izgrađenosti je 0,6, a maksimalna zauzetost parcele je 0,25.

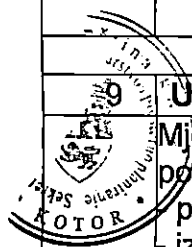
Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m², a za kolektivno stanovanje 1000m².

Minimum 40% površine urb.parcele treba da bude uređena zelena površina.

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi, u skladu sa karakteristikama terena i u duhu tradicionalne primorske kuće.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je izvršiti parcelaciju odnosno precizno odrediti granice urbanističke parcele i regulisati imovinsko-pravne odnose.

	7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija je na udaljenosti 10m sa istočne strane urbanističke parcele prema kolosko-pješačkom prilazu, a sa zapadne strane prema planom predviđenoj saobraćajnici je na udaljenosti od 5m. Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je: - minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili - minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m. Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m. Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO- TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	-Zaštita od elementarnih nepogoda Područje u granicama obuhvata DUP-a, 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. (Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93")). 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 Plana, 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; - 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 zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). -Mjere zaštite od požara 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 Dispozicijom objekta na urbanističkim parcelama i pravilima o njihovoj međusobnoj udaljenosti, kao i propisanom spratnošću, omogućiti pristup vatrogasnim kolima.



USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

- primjenu planskog dokumenta, izradu Strateške procjene uticaja planskih rješenja
- 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 Pejzažna arhitektura.
- 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,
- sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
- održavanje i uređivanje zelenih površina (parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :

- unošenje alohtonih biljaka i životinja,
- neplansko uklanjanje vegetacije,
- kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
- uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urbanističku parcelu.

- kod slobodnostojećih individualnih objekata predlaže se da prednja bašta bude vrt, dok zadnji dio dvorišta bude voćnjak (agrumi, smokve, masline, vinova loza), povrtnjak i td.
- za uređenje navedenih površina poželjno je izbjegavati pretrpavanje površina, zasjenčavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzavicama ili lozom,
- planirati linearnu sadnju između građevinske i regulacione linije(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice),
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije,
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastre površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati autohtonim materijalima, klesanim kamenom, oblucima i u skladu sa fasadnom objekta,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo.

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Sistem zaštite na području treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje odbrane zemlje.

Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

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, planskim rješenjem je postignut balans između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Na prostoru obuhvata nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade plana, 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 pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, 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

Izgradnje pomoćnih objekata je moguća (garaža, ljetnja kuhinja, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m. Povšina pomoćnog objekta ulazi u obračun zauzetosti i izgrađenosti.

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 objekta i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	Prema izvodu iz plana.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	 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 573
	Površina urbanističke parcele	1880 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1.128,0 m²
	Maksimalna spratnost objekata	Po(Su)+ P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	1PM/1 stam. jed.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Sistem zaštite na području treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje odbrane zemlje. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara 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 planskim rješenjem je postignut balans između očuvanja

		ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala. Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće: • Na prostoru obuhvata nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade plana, 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./580258
	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 koju ovaj Plan predlaže 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 područja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

21	DOSTAVLJENO:- podnosiocu zahtjeva - u <u>spise predmeta</u> - urbanističko-građevinskoj inspekciji - arhivi	
----	---	--

22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETICA I, <i>Tijana Čadenović, dipl.prav.</i>

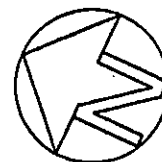
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREŠJEDNIK OPŠTINE KOTOR, <i>Željko Aprčević, dipl.prav.</i>
----	---------------------------------	--

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 R 1:1000 (list br.9b) -Namjena površina R 1:2500 (list br.7) -Parcelacija,nivelacija i regulacija R 1:1000 (list br.10b) -Saobarćaj R 1:1000 (list br.8b) -Pejzažna arhitektura R 1:2500 (list br.14) -Energetika R 1:2500 (list br.12)
--	---	--

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

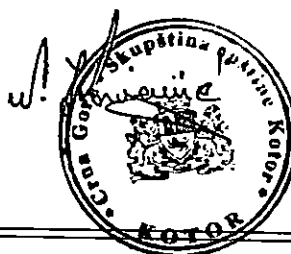
- PLAN -



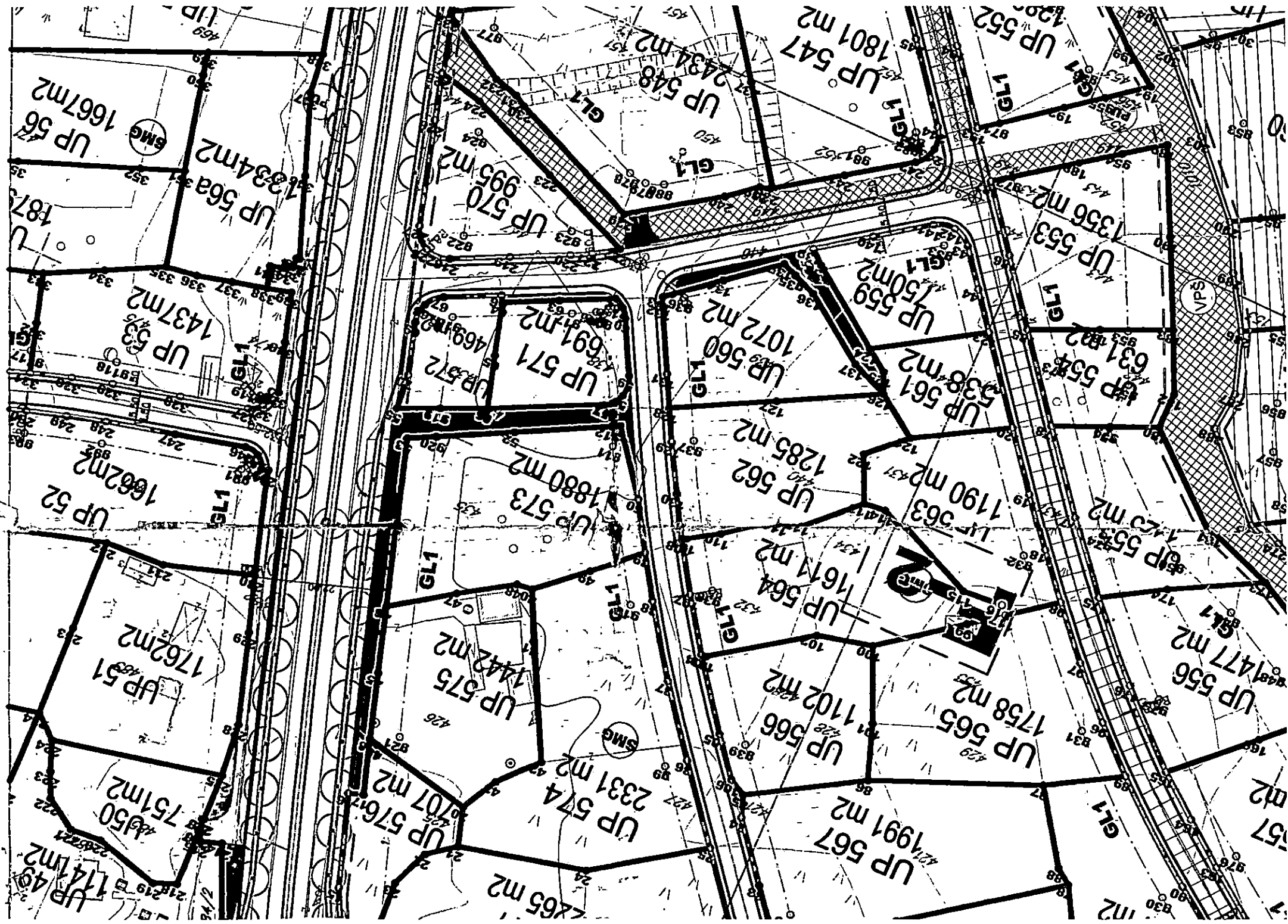
LEGENDA

	granica urbanističke parcele
	gradjevinska linija
	broj urbanističke parcele
	površina urbanističke parcele
	prva faza realizacije plana
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	granica urbanističke podzone
	oznaka urbanističke podzone
	granica zahvata plana

Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina



USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA		
PLAN		R 11-6000 dokument
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.	
maj 2012.		



LEGENDA



površine za stanovanje male gustine



površine za turizam(turistička naselja)



površine za industriju i proizvodnju(poslovanje)



površine za sport i rekreaciju



površine za centralne djelatnosti



površine za školstvo i socijalnu zaštitu



površine za zdravstvenu zaštitu



površine za vjerske objekte



zaštitne šume



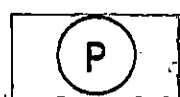
površine za pejzažno uređenje



površinske vode-potoci i kanali



rezervne površine



poljoprivredne površine



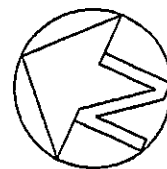
benzinska pumpa



sakralni arhitektura

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



LEGENDA

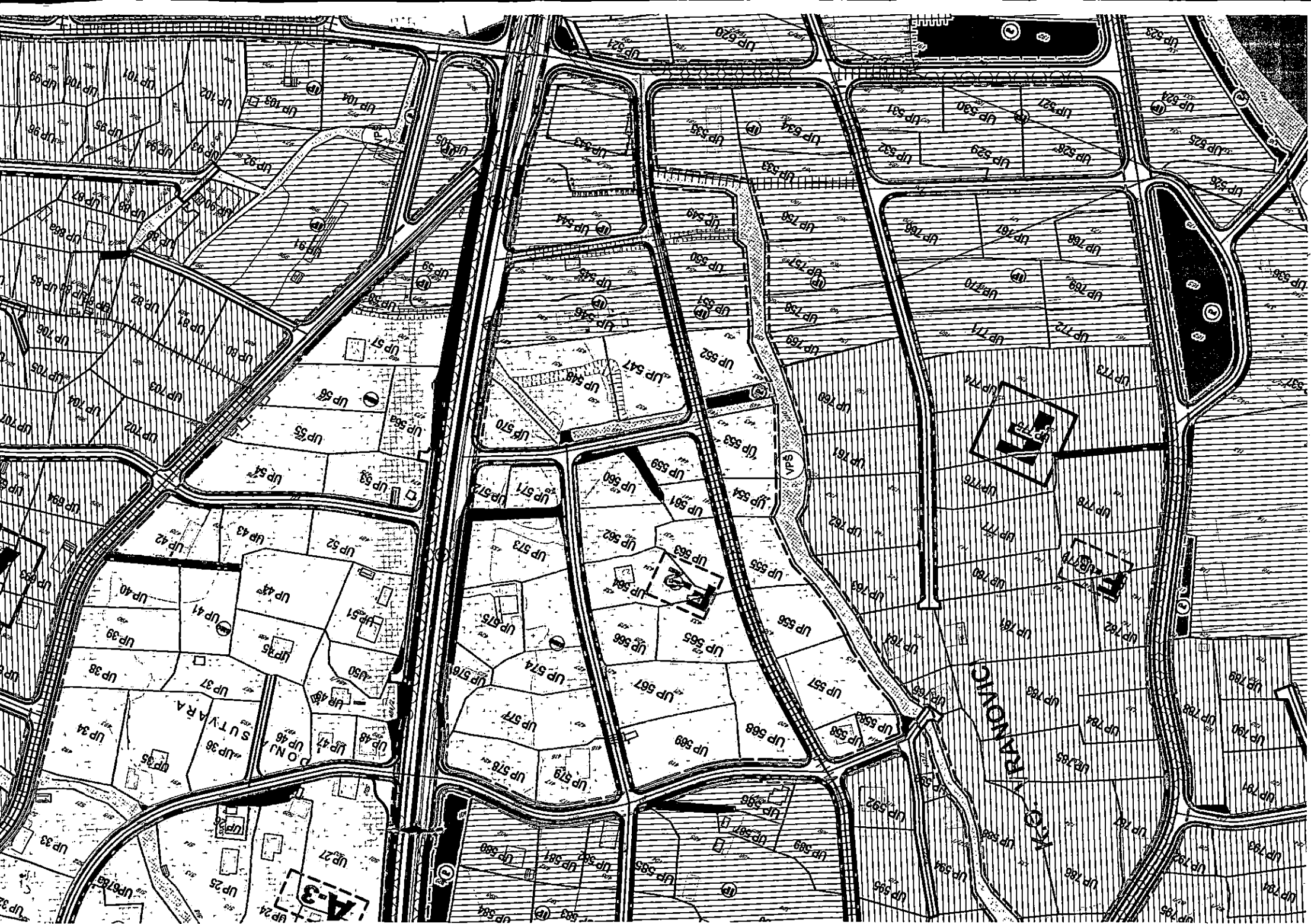
	površine za stanovanje male gustine		sakralna arhitektura
	površine za turizam		benzinska pumpa
	površine za industriju i proizvodnju(poslovanje)		urbanistička zona
	površine za sport i rekreaciju		urbanistička podzona
	površine za centralne djelatnosti		prva faza realizacije plana
	površine za školstvo i socijalnu zaštitu		granica zahvata plana
	površine za zdravstvenu zaštitu		
	površine za vjerske objekte		
	zaštitne šume		
	površine za pejzažno uređenje		
	površinske vode		
	rezervne površine		
	poljoprivredno zemljište		

Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina



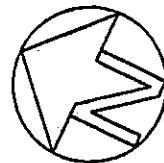
NAMJENA POVRŠINA		
PLAN		R 1:2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer	
maj 2012.		

list br. 7



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



LEGENDA

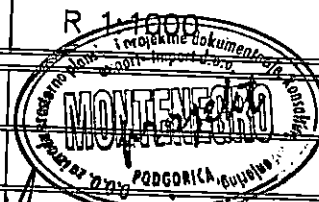
	granica urbanističke parcele		zaštitne šume
	gradjevinska linija		površine za pejzažno uređenje
	broj urbanističke parcele		poljoprivredno zemljište
	površina urbanističke parcele		rezervne površine
	prva faza realizacije plana		površinske vode
	granica urbanističke zone		površinske za vjerske objekte
	oznaka urbanističke zone		benzinska pumpa
	granica urbanističke podzone		sakralni arhitektura
	oznaka urbanističke podzone		
	granica zahvata plana		



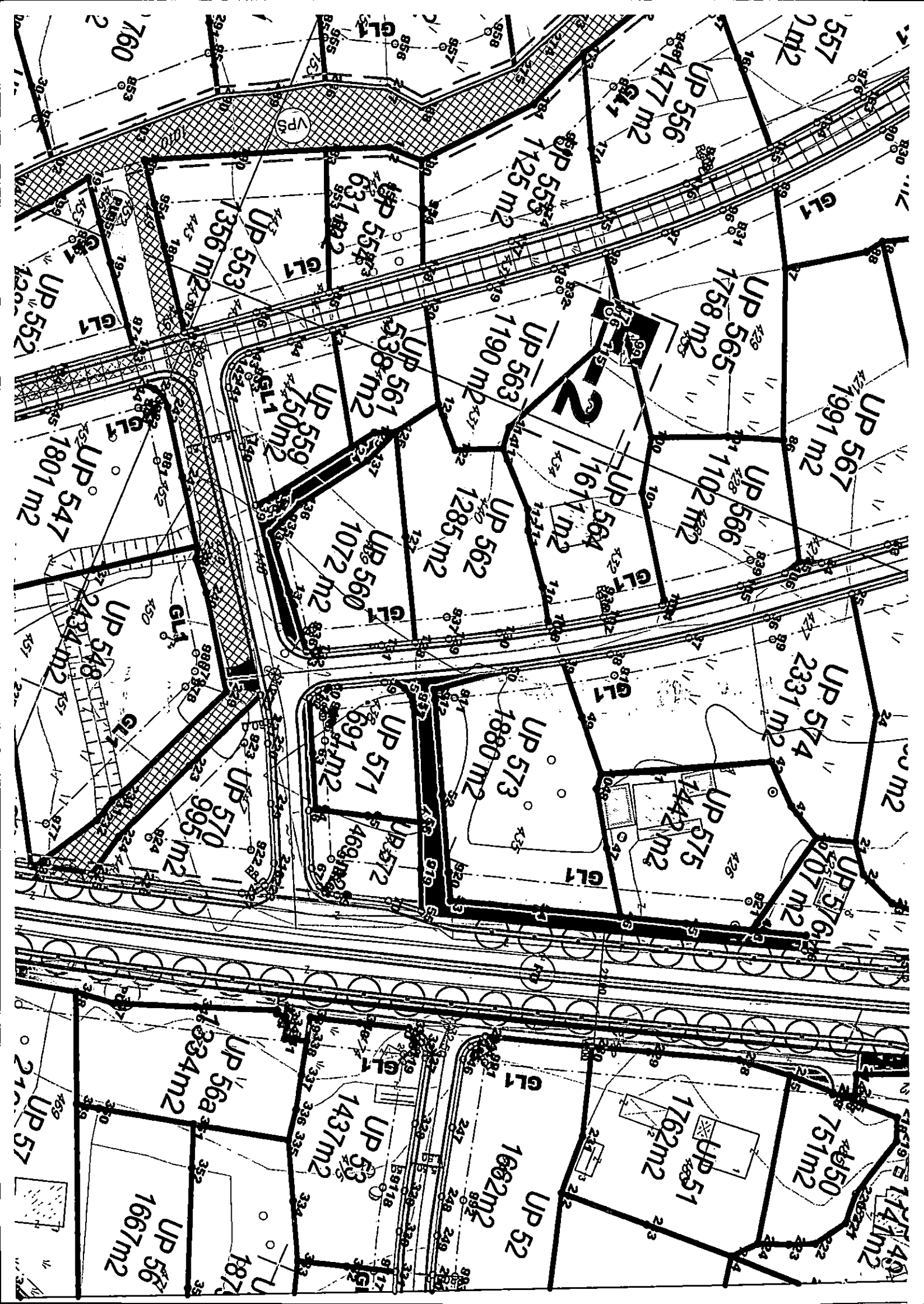
W. Krievic

Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA	
PLAN	
naručilac :	Opština KOTOR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.
maj 2012.	

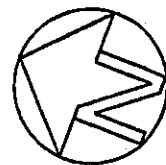


list br. 10b

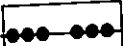
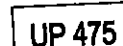
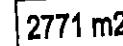


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



LEGENDA

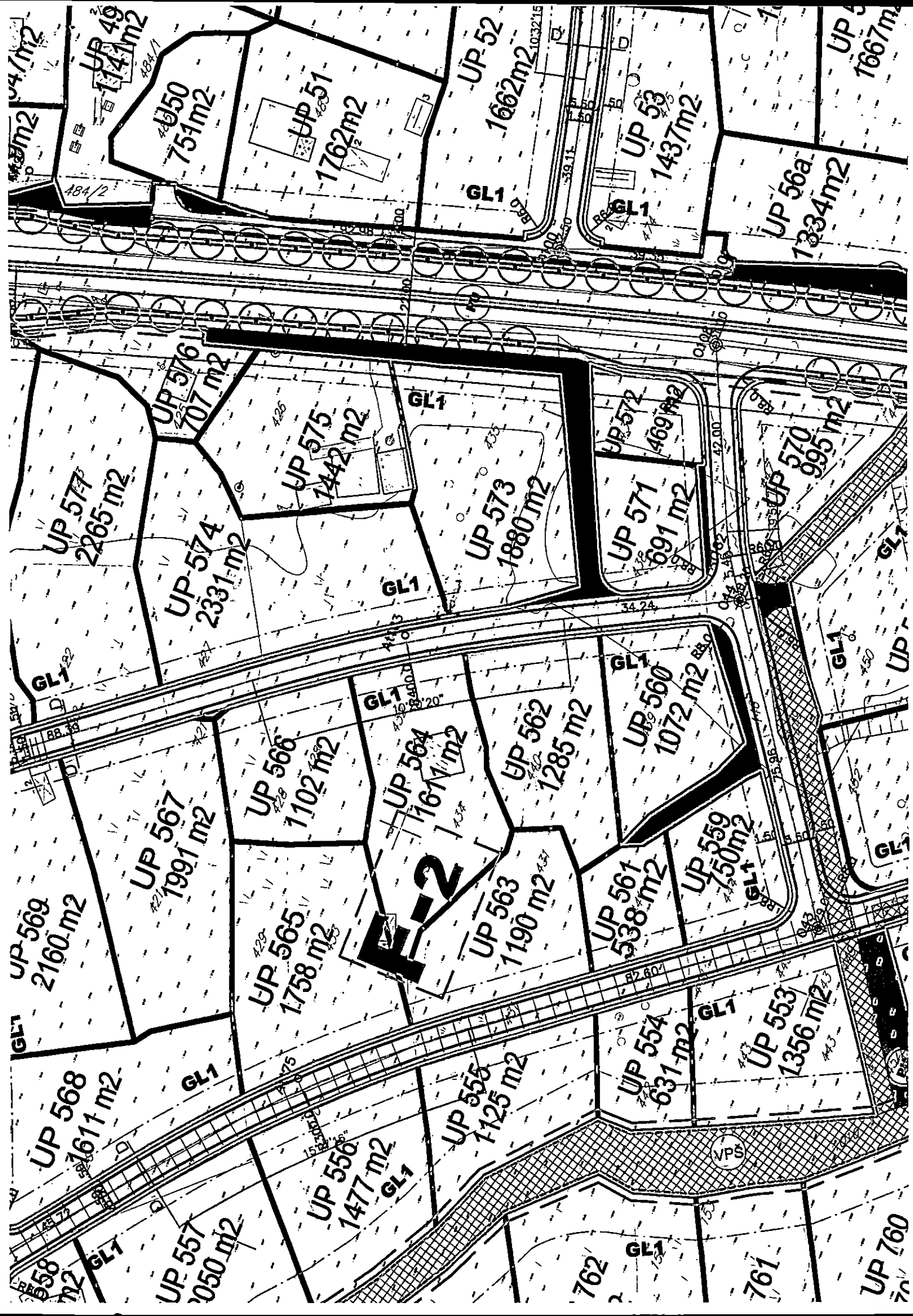
-  granica zahvata plana
-  granica urbanističke parcele
-  gradjevinska linija
-  broj urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  prva faza realizacije plana
-  granica urbanističke zone
-  oznaka urbanističke zone
-  kolsko pješački prilaz
-  ivičnjak
-  pješačke površine
-  osovine saobraćajnice
-  benzinska pumpa

-  zaštitne šume
-  površine za pejzažno uređenje
-  poljoprivredno zemljište
-  rezervne površine
-  površinske vode-potoci i kanali



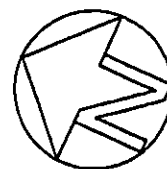
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detalnog urbanističkog plana Radanov
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

SAOBRAĆAJ		
PLAN		R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Dašić Zoran dipl.ing.građ.	
maj 2012.		list br. 8b



RADANOVIĆI KOTOR

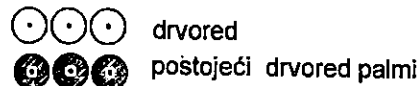
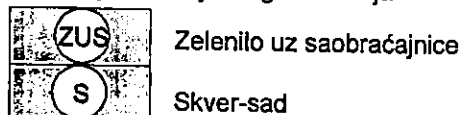
- PLAN -



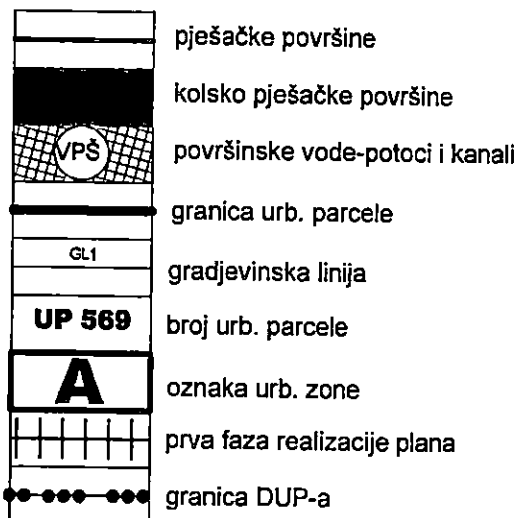
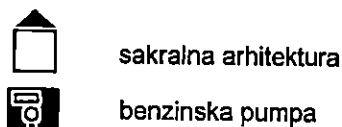
LEGENDA

I URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

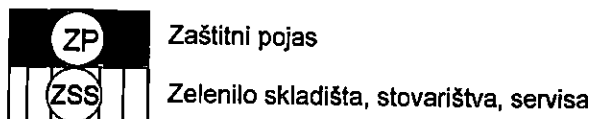
Zelene površine javnog korišćenja



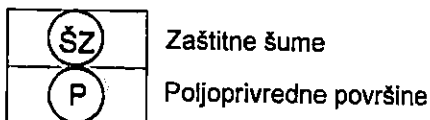
Zelene površine ograničenog korišćenja



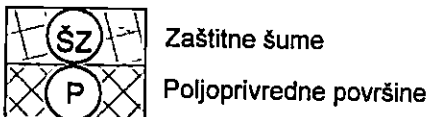
Zelene površine specijalne namjene



II ZAŠTITNO ZELENILLO



REZERVNA ZONA



Skupštine opštine Kotor
o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

PLAN

R 1:2500

naručilac :	Opština KOTOR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilje Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	SNEŽANA LABAN dipl.ing.pejz.arh.

maj 2012.

list br.14



RADANOVIĆI

KOTOR

- PLAN -

LEGENDA



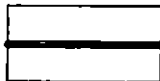
TS 35/10kV postojeća



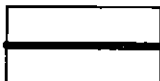
TS 10/0,4kV postojeća



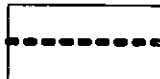
TS 10/0,4kV plan



elektrovod 35kV



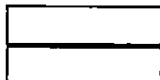
elektrovod 10kV



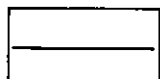
elektrovod 10kV plan



kolovoz plan



trotoar plan



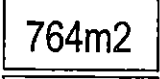
granica urbanističke parcele



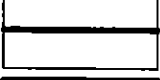
gradjevinska linija



broj urbanističke parcele



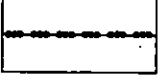
površina urbanističke parcele



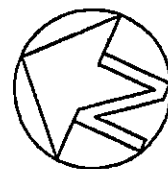
granica urbanističke zone



oznaka urbanističke zone



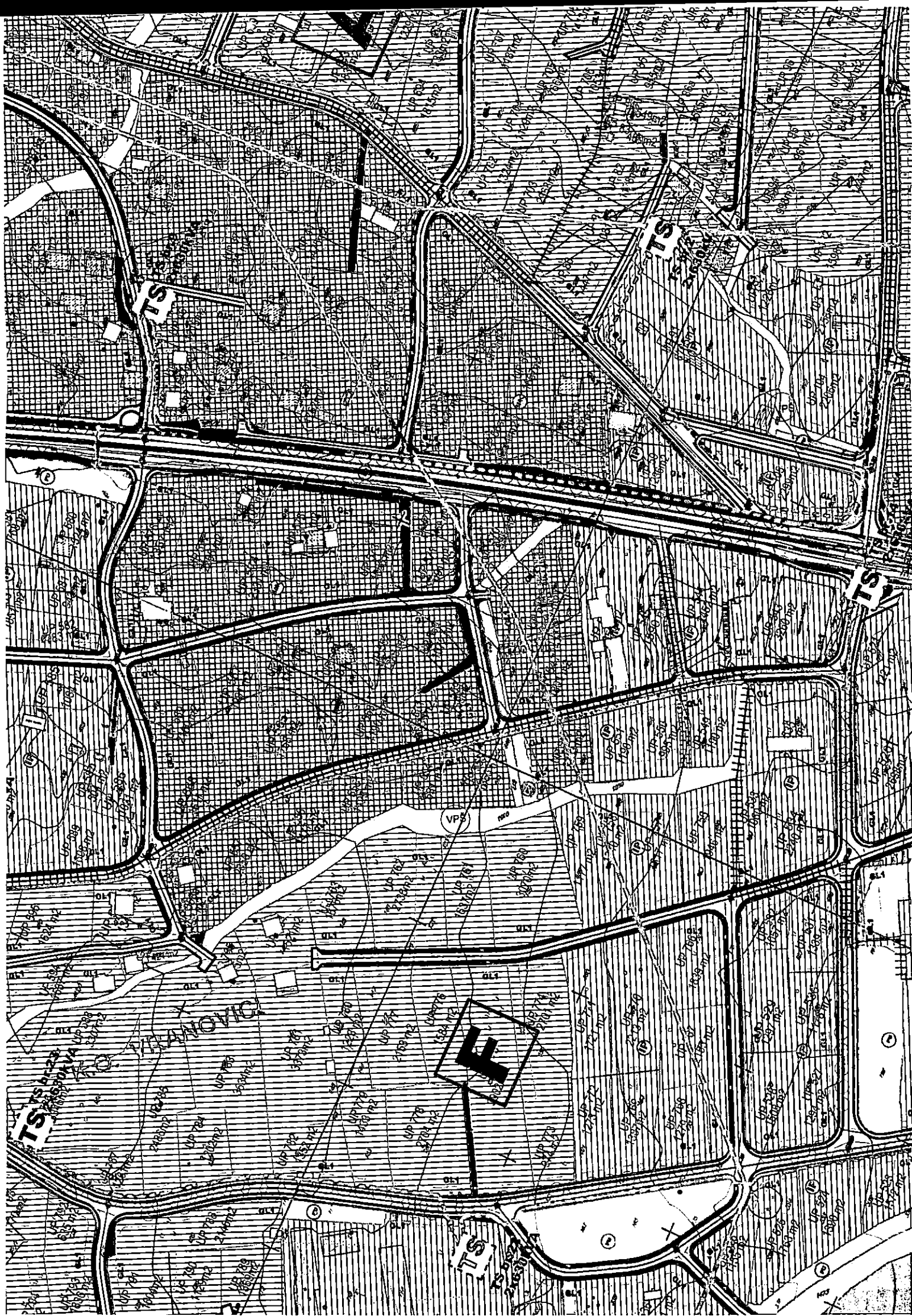
granica zahvata plana



Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

ELEKTROENERGETIKA		
PLAN		R 1:2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Nada Dašić dipl.ing.el.	
maj 2012.		list br. 92







UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-13902/2019

Datum: 13.12.2019.

KO: SUTVARA

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, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-18973/19, KOTOR, za potrebe PLANIRANJE I IZGRADNJA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 381 - 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
435		3 9	08/07/2019	SOLINA DUBRAVA	Vinograd 2. klase KUPOVINA		1948	55.52
Ukupno							1948	55.52

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002739208 0	PEGASUS DOO ZAGREBLJE BB, CETINJE CETINJE 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
435			1	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:26	Hipoteka U IZNOSU OD 155.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA 69 MJESECI, GRACE PERIOD 3 MJESECA, KRAJNJI ROK OTPLATE 30.09.2025.GOD. HIPOTEKARNOG ZALOŽNOG POVJERIOCAINVESTICIONO-RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD, NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU BR. 05-13011-6398-19/1 OD 16.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD. NOTARA POLOVIC IRENE IZ BUDVE.
435			2	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:27	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD.
435			3	Vinograd 2. klase	10/10/2019 12:28	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA - UZZ BR. 950/2019 OD 02.10.2019.GOD.



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).



BeNačelnik

Pesovra Veselin

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

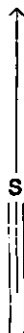
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-2515/19
Datum: 16.12.2019



Katastarska opština: SUTVARA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 435

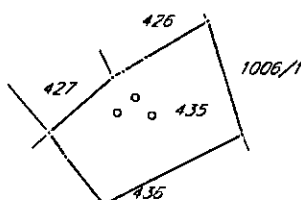
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
692
500
6
562
250

4
692
500
6
562
500



4
692
250
6
562
250

4
692
250
6
562
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





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

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 1299/1

Datum: 16.04.2020

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-18973/19 od 18.12.2019 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urb.parc.UP 573 koju čini dio kat. parc.435 K.O. Sutvara, u zahvatu plana DUP-a Radanovići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a minimalni pritisak inosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu (ne koristiti "kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
5. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
6. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
7. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
8. Projektne tehničke uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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

Za službu razvoja

Županović Milenko

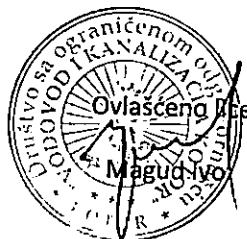
Tehnički direktor

Dragić Veleimir

DOSTAVLJENO:

- Arhivi

Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor





Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604-319/20-262
Kotor, 09.03.2020. 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 **Pegasus DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 435 K.O.Sutvara (UP 573), donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 435 K.O.Sutvara 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. 1604-319/20-262 od 07.03.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 435 K.O.Sutvara. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-18973/19 od 18.12.2019. 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.

OBRAĐIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

