

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 0303 – 13962/19 Kotor, 16.10.2019.god.</p>	
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 87/18) i podnijetog zahtjeva Živković Anje iz Kotora , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 97 (zona A,podzona A-2, druga faza realizacije plana), koju čini dio kat.parc.962/1 K.O.Sutvara , u zahvatu plana DUP-a Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Živković Anja
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 97 se sastoji od dijela kat.parc.962/1 K.O.Sutvara. Na predmetnoj urbanističkoj parceli ne postoje izgrađeni objekti.Uvidom u LN 318- izvod utvrđeno je da se kat.parc.962/1 K.O.Sutvara vodi kao "livada 3.klase".	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcee UP 97 je turizam (turistička naselja). Za ove površine u okviru turističkog naselja važe isti parametri kao i za stambene objekte,ali se na njima ne mogu graditi objekti stanovanja,niti stalnog,niti povremenog. Turistički objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta po „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. (Sl.list CG br 36/18). Na ovim površinama u skladu sa konceptom naselja preporučuje se sportski i eko turizam,s obzirom da objekti nemaju direktnu komunikaciju s morem.	
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 97 sastoji se od dijela kat.parc.962/1 K.O.Sutvara . Površina urbanističke parcele iznosi 1.175 m² . Dozvoljena spratnost objekata je maxP+2 (prizemlje i dva sprata). Maksimalna izgrađenosti je 0,6 , a maksimalna zauzetost parcele je 0,25 . 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 na cijeloj urbanističkoj parcelli.

Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

- Minimalno rastojanje gradevinske i regulacione linije je prema izvoda iz plana.
Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je:
 - minimalno 1,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 1,5m);
 - minimalno 2,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 0,0m);

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU 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 zemljista, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojave 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 seismologiju.

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.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

- OR
Kontrolni dokument
- 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 uznenimiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njegе,
- sačuvati i uklopati zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta,
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture naselja u zaledju,
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalna struktura naselja ali prirodna predispozicija omogućuje razvoj eko i sportskog turizma. Eko turizam podrazumjeva neizmjenjenu prirodu, organsku hranu, izbjegavanje masovnih destinacija. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata eko turizma. To podrazumjeva da se u dnevnom rasporedu gosta nalazi i bavljenje poljoprivredom, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka ili voćnjaka,
- obodom, granicom parcele moguće je postaviti i ograde, (naročito važi za vile i kuće za odmor), ali se preporučuje visoka živica i drvoređ ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- 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,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje,
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Preporučuju se i odrine sa lozom, kao

- zaštitni znak vrtne arhitekture Primorja. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste,
- razstojanje između drvoređnih sadnica mora biti od 5-10m (uslove za drvoređnu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice-linearno zelenilo),
 - predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
 - sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
 - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
 - u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportke terene, igrališta za djecu itd.

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 mnogostruktih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja.

Izgled Grbija, 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 uokviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orientaciju 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 stepeništim, rampama i liftovima.

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m. Povšina pomoćnog objekta ulazi u obračun zauzetosti i izgrađenosti.

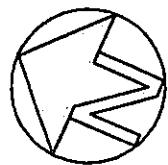
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRACAJA	
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Moguća je fazna izgradnja objekta i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema izvodu iz plana.	
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	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 97
	Površina urbanističke parcele	1.175m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	705,0 m2
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	TURIZAM - apartmani 1PM/1 smješt. jed.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Za objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.</p> <p>Turistički objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta po „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. Objekti turističke namjene (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli i sl.) treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju. Grade se, uređuju i opremaju tako da omogućavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode). Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitарне, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.</p> <p>Uređenje prostora i eksterijer</p> <p>Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom.</p> <p>Fasada</p> <p>Fasada, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.</p> <p>Parking</p> <p>Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.</p> <p>Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.</p> <p>Ulazi</p> <p>Glavni ulaz i spoljašnji natpsi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta.</p> <p>Isticanje označke vrste i kategorije objekta</p> <p>Na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i označka vrste i kategorije.</p> <p>Visine prostorija</p> <p>Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano.</p> <p>Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sve javne prostorije 3,0 m minimum visine; - spavaće sobe i kancelarije 2,8 m minimum visine; - hodnici spavačih soba 2,4 m minimum visine;

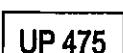
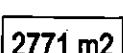
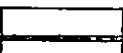
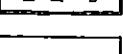
	<ul style="list-style-type: none"> - prizemne uslužne prostorije 4,0 m minimum visine; - kuhinja 3,0 m minimum visine; - parking u podzemnim garažama 2,2 m minimum visine. <p>Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.</p>	
21	<p>DOSTAVLJENO: - podnosiocu zahtjeva <u>o spise predmeta</u> - urbanističko-građevinskoj inspekciji - arhivi</p>	
22	<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>SAMOSTALNA SAVJETICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i></p>	<p>SAMOSTALNA SAVJETICA II, <i>Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.</i></p>
23	<p>OVLAŠCENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR, <i>Željko Aprcović, dipl.prav.</i></p>
24	<p>M.P.</p>	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p>
25	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	<ul style="list-style-type: none"> - Uslovi za sprovođenje plana R 1:1000 (list br.9a) - Namjena površina R 1:2500 (list br.7) - Parcelacija,nivelacija i regulacija R 1:1000 (list br.10a) - Saobarćaj R 1:1000 (list br.8a) - Pejzažna arhitektura R 1:2500 (list br.14)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



LEGENDA

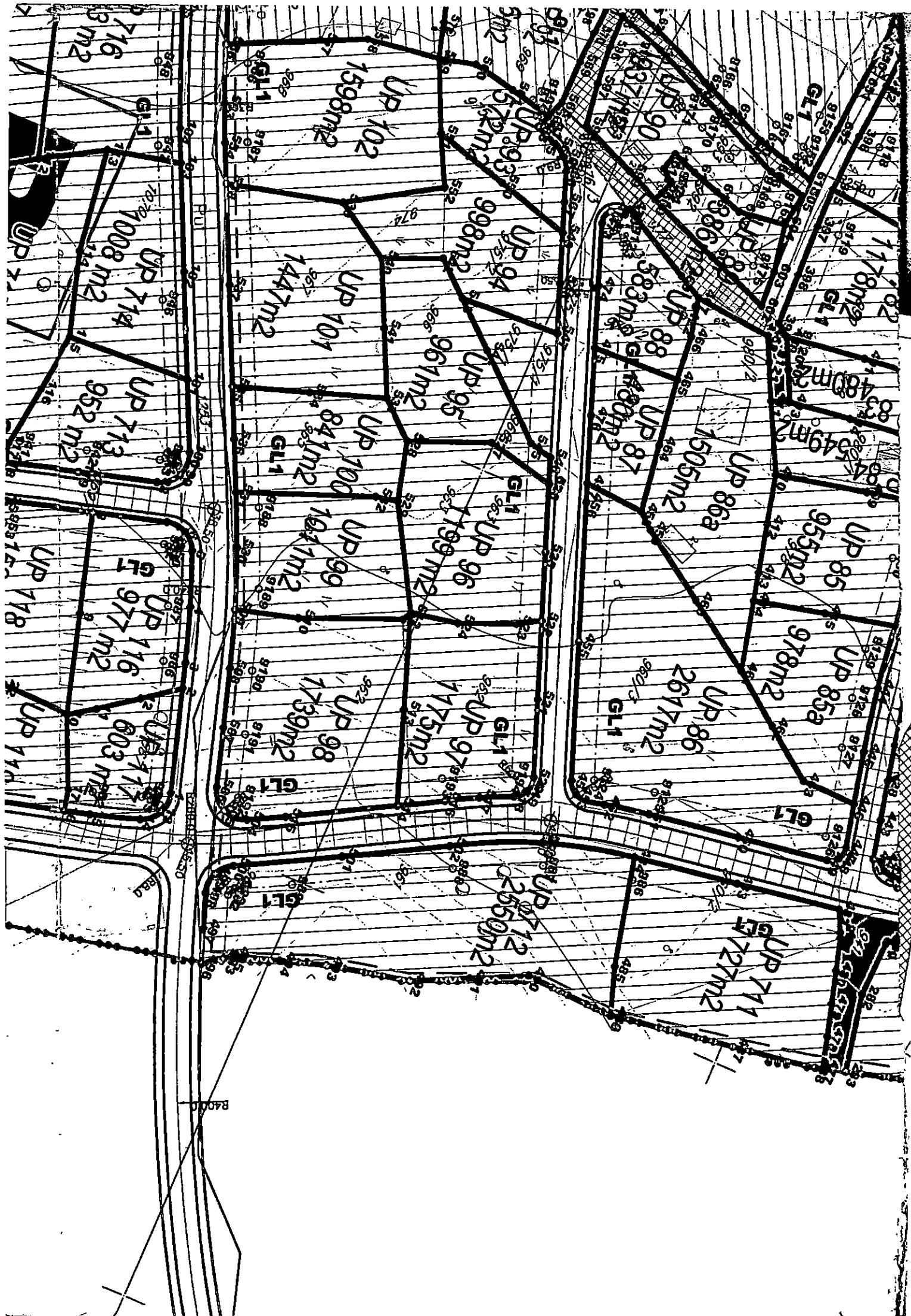
-  granica urbanističke parcele
-  gradjevinska linija
-  broj urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  prva faza realizacije plana
-  granica urbanističke zone
-  oznaka urbanističke zone
-  granica urbanističke podzone
-  oznaka urbanističke podzone
-  granica zahvata plana

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

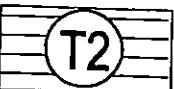


USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR
obradivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.
maj 2012.	list br. 9a



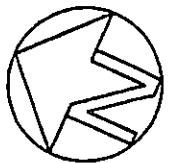
LEGENDA

-  površine za stanovanje male gustine
-  povrsine 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

	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		

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



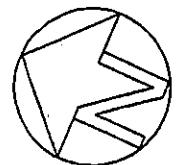
PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA

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:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Cukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.	
maj 2012.		list br. 10a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

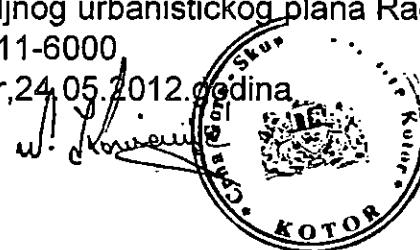
- PLAN -



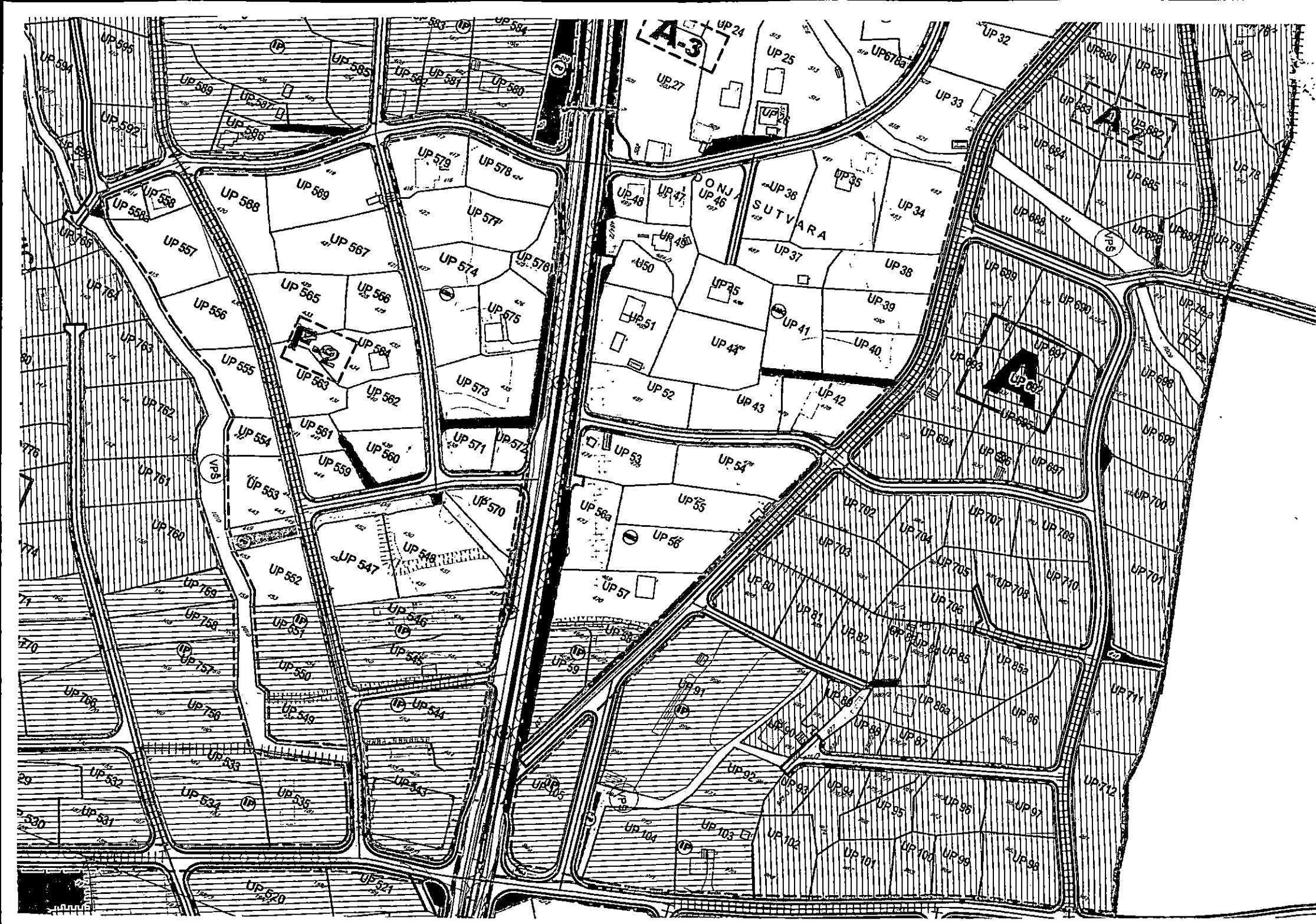
LEGENDA

	površine za stanovanje male gustine		sakralna arhitektura
	povrsine za turizam		benzinska puma
	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



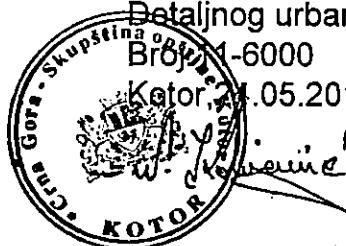
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

RADANOVIĆI

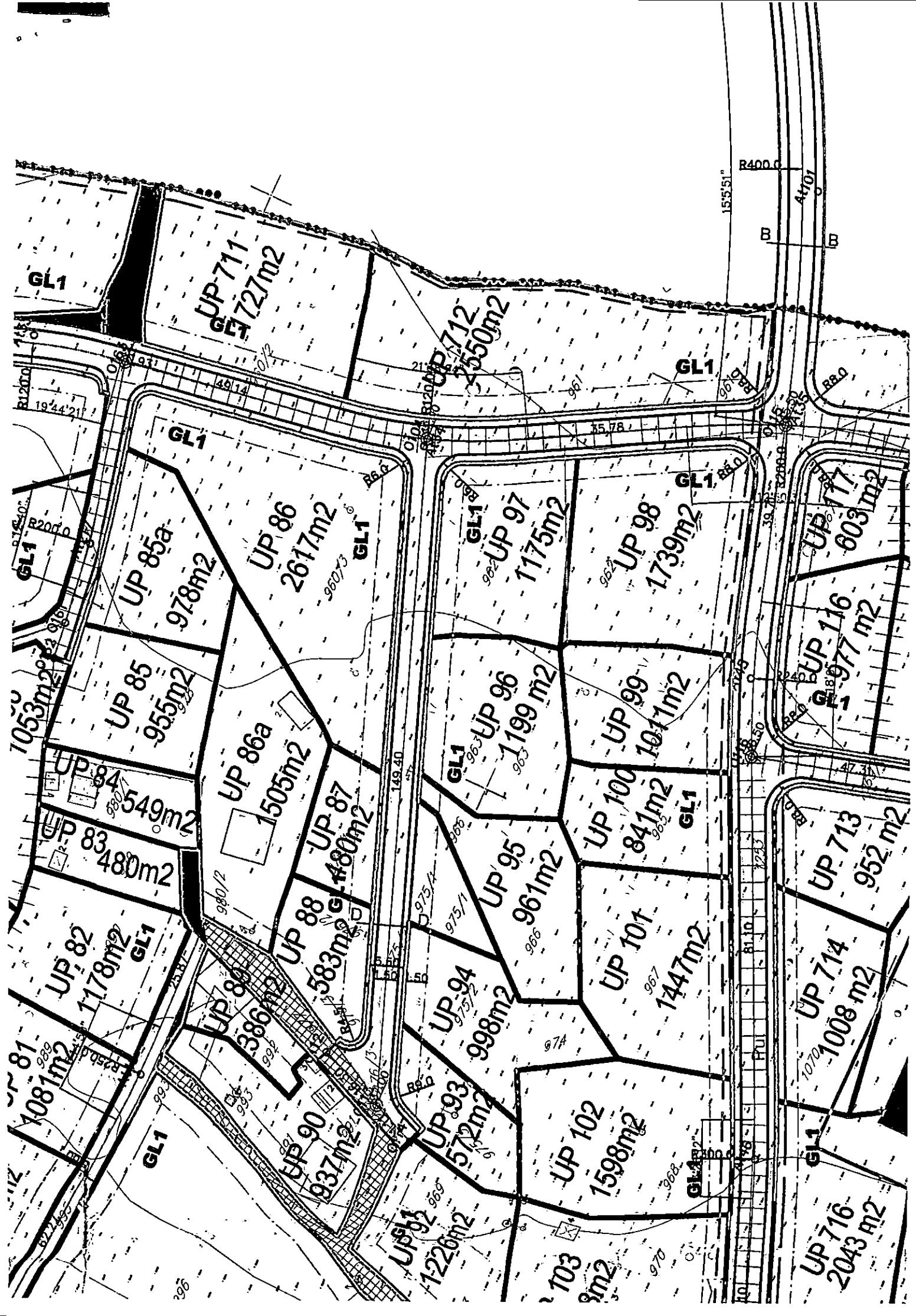
- PLAN -

LEGENDA

	granica zahvata plana		zaštitne šume
	granica urbanističke parcele		površine za pejzažno uređenje
GL1	gradjevinska linija		poljoprivredno zemljište
UP 475	broj urbanističke parcele		rezervne površine
2771 m²	površina urbanističke parcele		površinske vode-potoci i kanali
	prva faza realizacije plana		
	granica urbanističke zone		
	oznaka urbanističke zone		
	kolsko pješački prilaz		
	ivičnjak		Skupština opštine Kotor
	pješačke površine		Odluka o donošenju
	osovine saobraćajnice		Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
	benzinska pumpa		Br. N-6000 Kotor, 24.05.2012.godina



SAOBRĀCAJ	
PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR
obradivač :	MONTE NEGRO
direktor:	Vasilija Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing. arch.
odgovorni planer faze:	Dašić Zoran dipl.ing.grad.
maj 2012.	list br. 8a

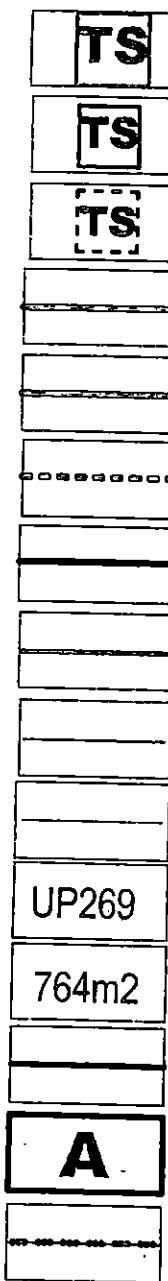


DETALJNI URBANISTICKI PLAN

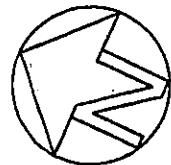
RADANOVIĆI KOTOR

- 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

obradivač :

MONTENEGRO

direktor:

Vasilije Đukanović dipl.pravnik

odgovorni planer:

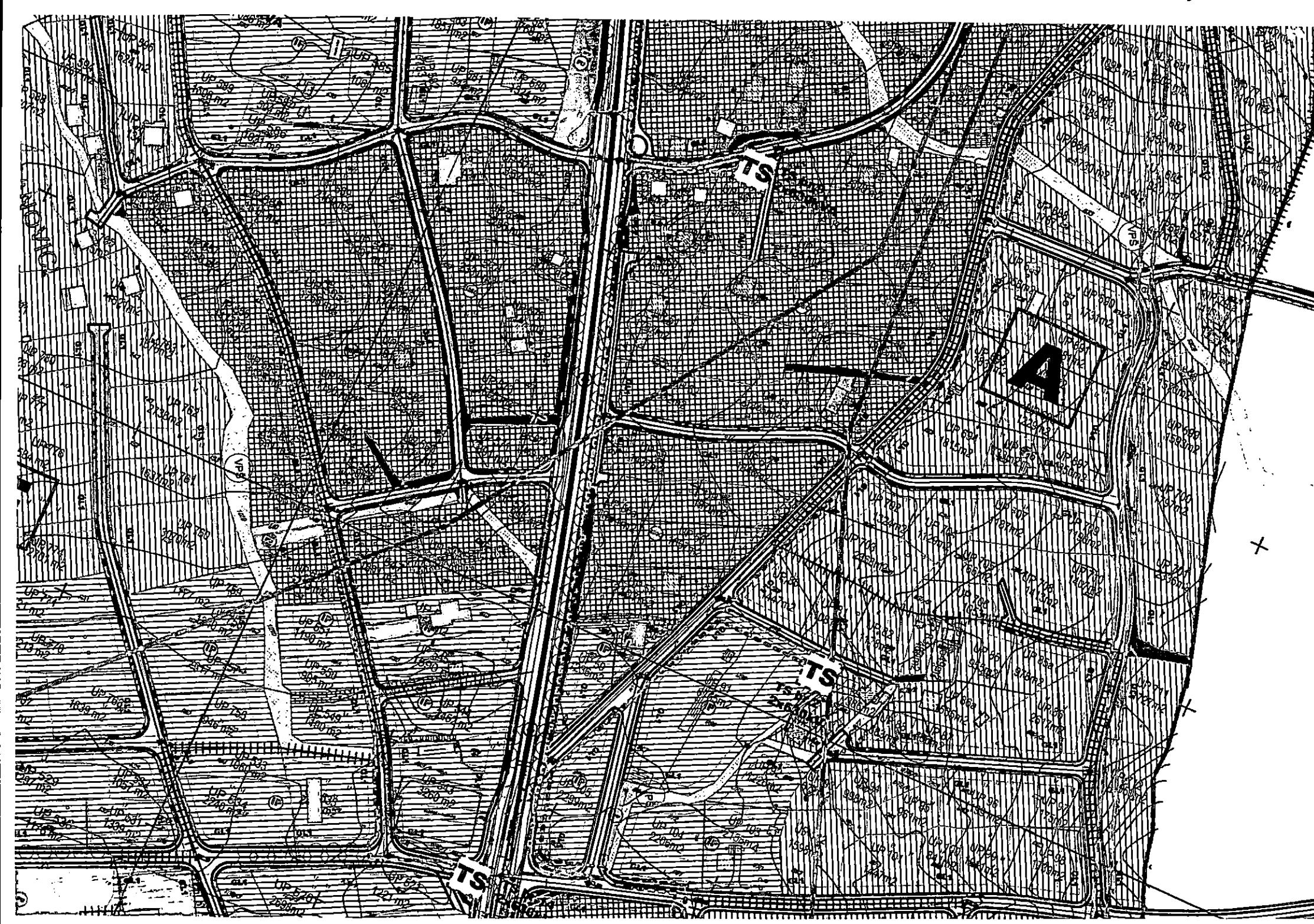
Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.

odgovorni planer faze:

Nada Dašić dipl.ing.el.

maj 2012.

list br.12

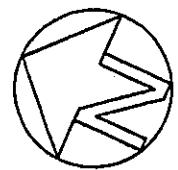


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

RADANOVIĆI

KOTOR

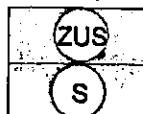
- PLAN -



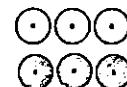
LEGENDA

I URBANO-NASELJSKO ZELENILO

Zelene površine javnog korišćenja



Zelenilo uz saobraćajnice



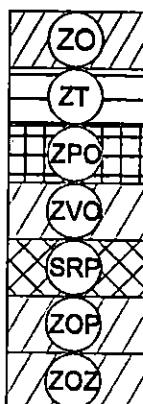
drvored



postojeći drvored palmi

Skver-sad

Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelenilo individualnih stambenih objekata
-min. 50% zelenila

Zelenilo turizma
-min. 40% zelenila

Zelenilo poslovnih objekata
-min. 20% zelenila

Zelenilo vjerskih objekata

Sportsko rekreativne površine
-min. 30% zelenilo

Zelenilo objekata prosvjete

Zelenilo objekata zdravstva



sakralna arhitektura



benzinska pumpa



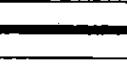
pješačke površine



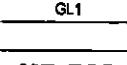
kolsko pješačke površine



površinske vode-potoci i kanali



granica urb. parcele



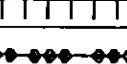
gradjevinska linija



broj urb. parcele



oznaka urb. zone

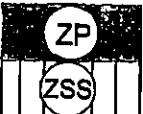


prva faza realizacije plana



granica DUP-a

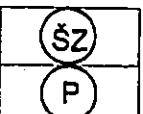
Zelene površine specijalne namjene



Zaštitni pojas

Zelenilo skladišta, stovarišta, servisa

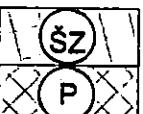
II ZAŠTITNO ZELENILO



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine

REZERVNA ZONA



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine



Ugovor o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana Radanovići

Broj: 11-6000

Kotor, 24.05.2012. godina

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

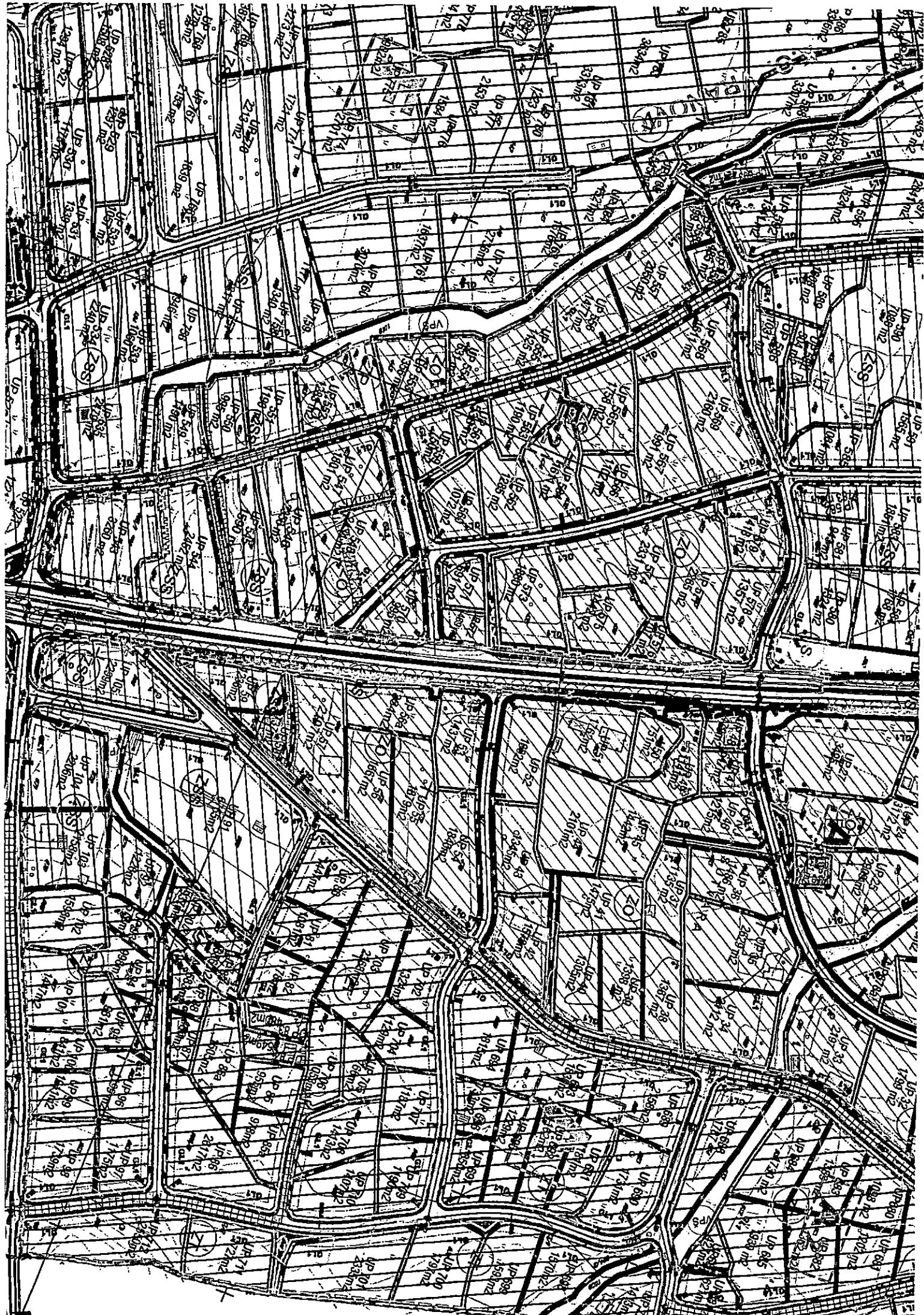
PLAN

R 1: 2500

naručilac :	Opština KOTOR	
obradivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije 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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-11050/2019

Datum: 26.09.2019.

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. 0303-13962/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 318 - 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
962	1	3 8	19/11/2018	MALE GLAVICE	Livada 3. klase ODRŽAJ, POKLON		3239	9.07
Ukupno								3239 9.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2507949455054	BUKILICA GLIGOR SREBRA NALJEŽIĆI BB KOTOR Kotor	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
962	1		1	Livada 3. klasc	25/09/2019 9:16	Zabrana otudjenja i opterećenja NA OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 596/2019 OD 16.09.2019.GOD. NOTARA KNEZEVIC VERICE IZ KOTORA.

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:
Pepeva / Miletic
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-2021
Datum: 16.10.2019.

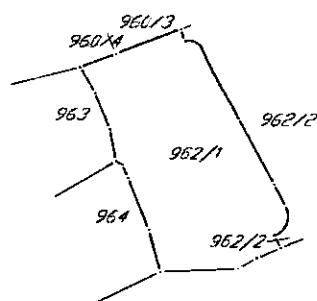


Katastarska opština: SUTVARA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 962/1

KOPIJA PLANA

Razmjer: 1: 2500
4
500
550
560

↑
S



4
692
000
550
560

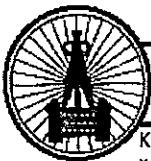
1: 2500

1: 2500

1: 2500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



"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)

Broj: 4733/1

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Datum: 11.12.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-13962/19 od 16.10.2019 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urb.parc.UP 97 koju čini kat. parc.962/1 K.O. Sutvara,u zahvatu plana DUP-a Radanović, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a minimalni pritisak inosi cca 3 bara.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije) te je neophodno predvidjeti rezervoar za najmanje dvodnevnu potrošnju.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcom 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 izmještanja padaju na teret investitora.
7. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
8. 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
M. Županović
Županović Milenko
Tehnički direktor
Dragić Velimir
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. 1604-2165/19
Kotor, 12.12.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114,115 i 116. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07,73/10,32/11,48/15,52/16,55/16,2/17,80/17), ,čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05,09/07 i 13/11) i Sl.list CG-Opštinski propisi,br. - opštinski propisi", br. 013/11 od 18.04.2011, 001/12 od 12.01.2012, 040/12 od 31.12.2012, 026/13 od 03.09.2013, 033/15 od 02.10.2015, 036/17 od 21.08.2017), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime Živković Anje u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 962/1 K.O.Sutvara (UP 97),donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 962/1 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 ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-2165/19 od 09.12.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 962/1 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 dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-13962/19 od 16.10.2019. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠТИTI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi

