

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 0303 – 13952/19 Kotor, 26.11.2019.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 64/17,44/18,63/18,11/19) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnjetog zahtjeva Krstičević Milice iz Kotora , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 722 (zona B,podzona B-2, druga faza realizacije plana), koju čini veći dio kat.parc.1092/1 i kat.parc.1092/2 K.O.Nalježići , u zahvatu plana DUP-a Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Krstičević Milica
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 922 se sastoji od dijela kat.parc.1092/1 i kat.parc.1092/2 K.O.Nalježići. Na predmetnoj urbanističkoj parceli ne postoje izgrađeni objekti.Uvidom u LN 48-izvod utvrđeno je da se kat.parc.1092/1 i kat.parc.1092/2 K.O. Nalježići vode kao "njiva 2.klase".	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcele UP 722 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 722 sastoji se od dijela kat.parc.1092/1 i kat.parc.1092/2 K.O.Nalježići . Površina urbanističke parcele iznosi 2.554 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 parceli.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Minimalno rastojanje građevinske 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 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.
9	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

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 njege,

- sačuvati i uklopiti 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 drvored 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 pužavice. 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-mediterranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste, - rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice-linearno zelenilo), - predvidjeti hidrantsku 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 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 pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
--	--

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.

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 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

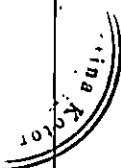
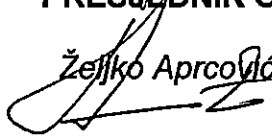
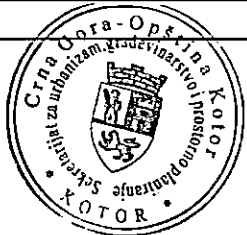
18 POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

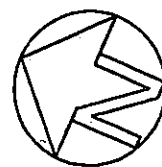
Oznaka urbanističke parcele	UP 722
Površina urbanističke parcele	2.554 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1.532,40 m ²
Maksimalna spratnost objekata	P+2

Maksimalna visinska kота 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	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“. 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 td.) 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, sanitarne, 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. Uređenje prostora i eksterijer Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom. Fasada Fasada, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta. Parking Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja. Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Ulazi Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta. Isticanje oznake vrste i kategorije objekta 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 oznaka vrste i kategorije. Visine prostorija 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. Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

		- sve javne prostorije 3,0 m minimum visine; - spavaće sobe i kancelarije 2,8 m minimum visine; - hodnici spavaćih soba 2,4 m minimum visine; - prizemne uslužne prostorije 4,0 m minimum visine; - kuhinja 3,0 m minimum visine; - parking u podzemnim garažama 2,2 m minimum visine. Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.
	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 podneblja. 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 spise predmeta - urbanističko-građevinskoj inspekciji - arhivi	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I,  Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.	SAMOSTALNA SAVJETICA II,  Jelena Petrović Samardžić, dipl.prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,  Željko Aprcović, dipl.prav.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	-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



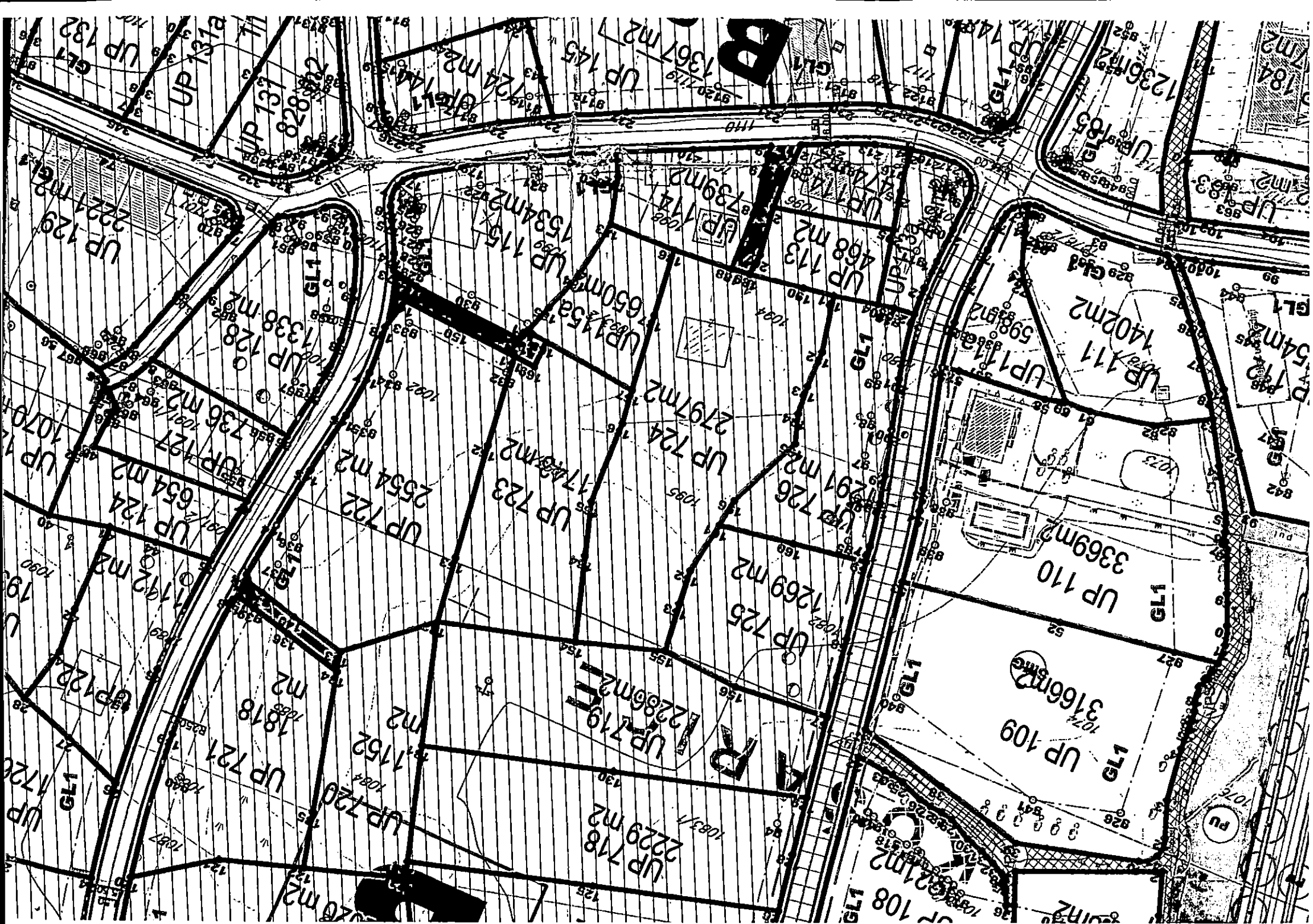
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detalnog urbanističkog plana Radanovići
Broj:11-6000
Kotor,24.05.2012.godina

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

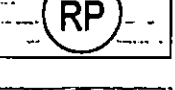
PLAN		R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Cukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.	

maj 2012.

list br. 9a



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

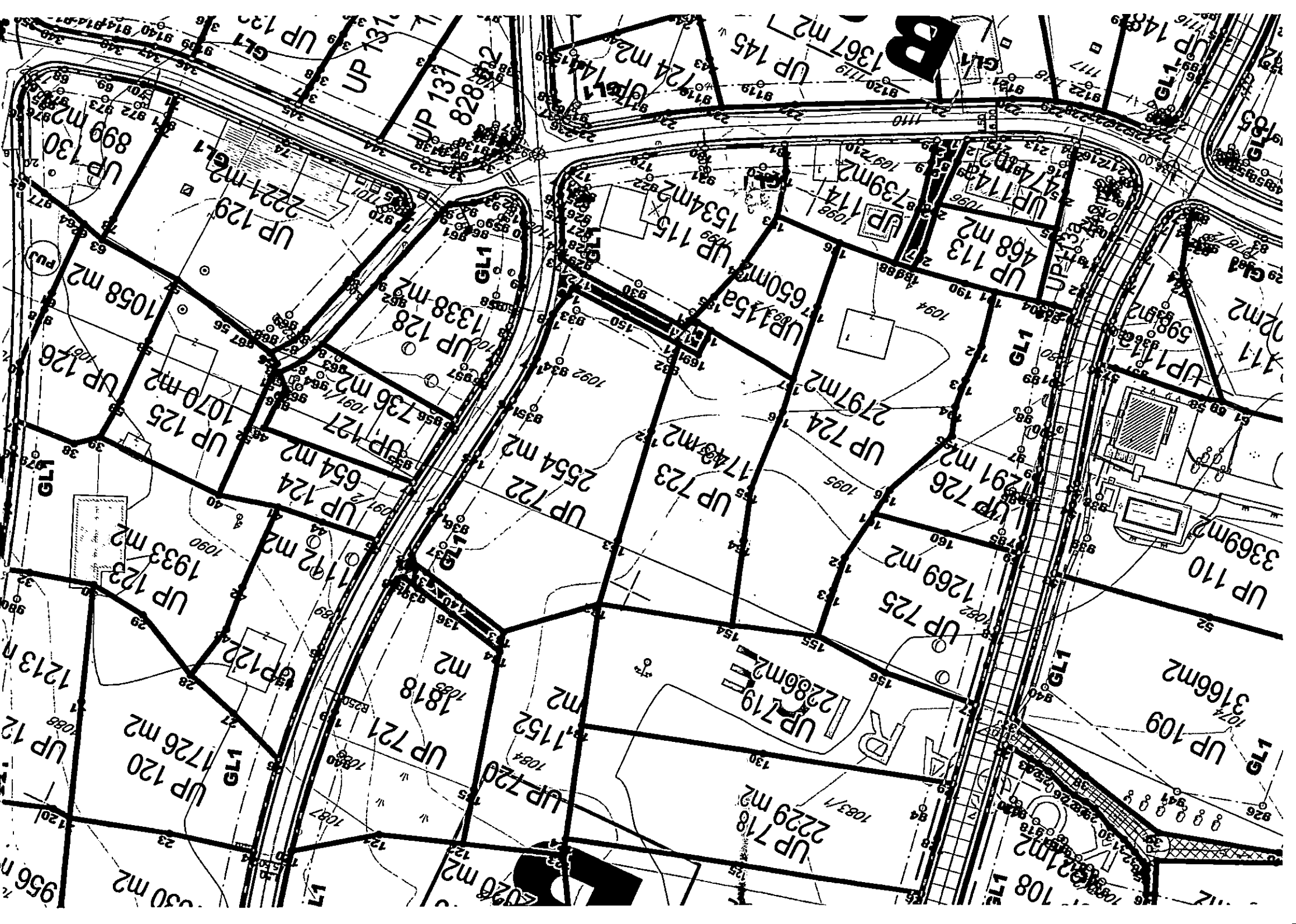
	granica urbanističke parcele		zaštitne šume
	gradjevinska linija		površine za pejzažno uređen
	broj urbanističke parcele		poljoprivredno zemljište
	površina urbanističke parcele		rezervne površine
	prva faza realizacije plana		površinske vode
	granica urbanističke zone		površinske za vjerske objek
	oznaka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



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

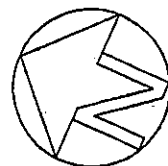
PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA	
PLAN	R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilje Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojđanić dipl.pr.planer.
maj 2012.	

list br. 1



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

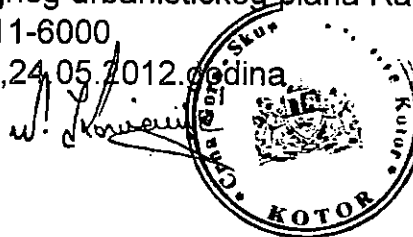
- PLAN -



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

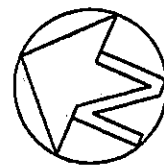


NAMJENA POVRŠINA		
PLAN		R 1:2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojđanić dipl.pr.planer	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

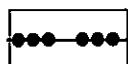


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

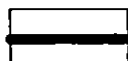
- PLAN -



LEGENDA



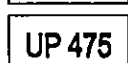
granica zahvata plana



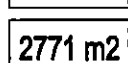
granica urbanističke parcele



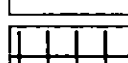
gradjevinska linija



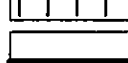
broj urbanističke parcele



površina urbanističke parcele



prva faza realizacije plana



granica urbanističke zone



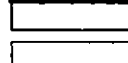
oznaka urbanističke zone



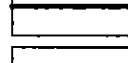
kolsko pješački prilaz



ivičnjak



pješačke površine



osovine saobraćajnice



benzinska pumpa



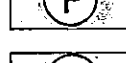
zaštitne šume



površine za pejzažno uređenje



poljoprivredno zemljište



rezervne površine



površinske vode-potoci i kanali

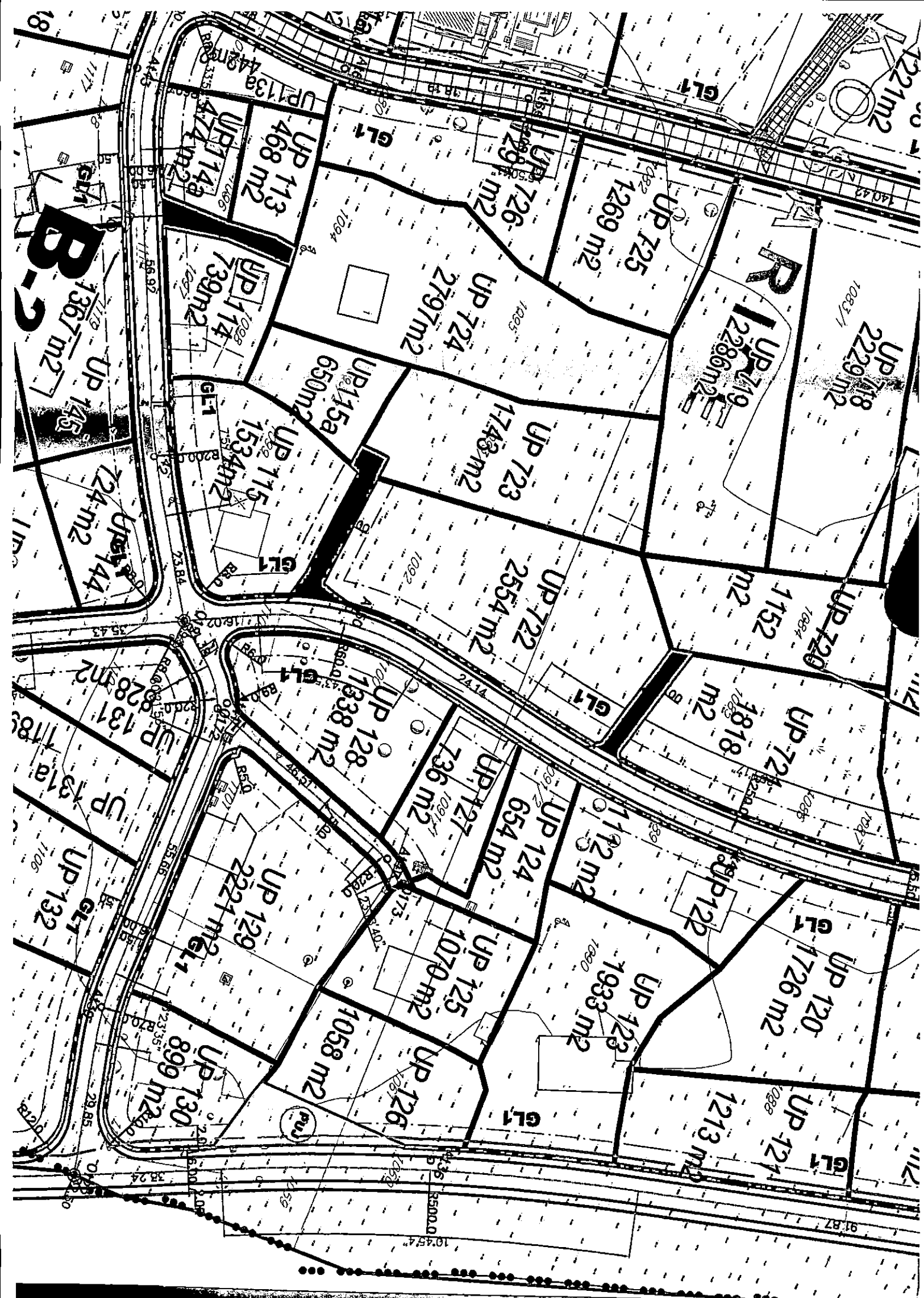
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj 1-6000
Kotor, 11.05.2012.godina



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.gređ.	

maj 2012.

list br. 8a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

RADANOVIĆI

KOTOR

- PLAN -

LEGENDA



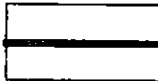
TS 35/10kV postojeća



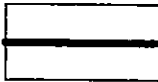
TS 10/0,4kV postojeća



TS 10/0,4kV plan



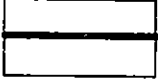
elektrovod 35kV



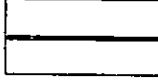
elektrovod 10kV



elektrovod 10kV plan



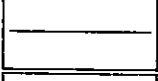
kolovoz plan



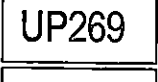
trotoar plan



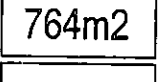
granica urbanističke parcele



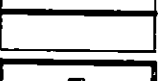
gradjevinska linija



broj urbanističke parcele



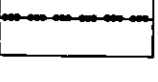
površina urbanističke parcele



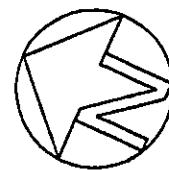
granica urbanističke zone



oznaka urbanističke zone



granica zahvata plana



Skupština opštine Kotor

Odluka o donošenju

Detalnog 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.	

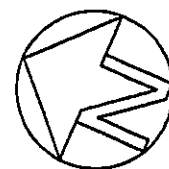
maj 2012.

list br.12



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI KOTOR

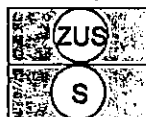
- PLAN -



LEGENDA

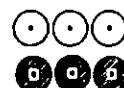
I URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja



Zelenilo uz saobraćajnice

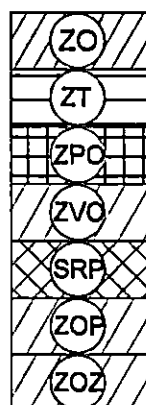
Skver-sad



drvojed

postojeći drvojed palmi

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

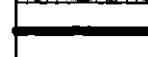


benzinska pumpa

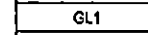


pješačke površine

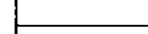
kolosko pješačke površine



površinske vode-potoci i kanali



granica urb. parcele



gradjevinska linija



broj urb. parcele



oznaka urb. zone

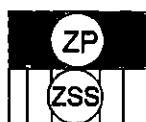


prva faza realizacije plana



granica DUP-a

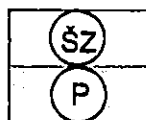
Zelene površine specijalne namjene



Zaštitni pojas

Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa

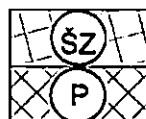
II ZAŠTITNO ZELENILLO



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine

REZERVNA ZONA



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine



o donošenju

Detalnog 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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-11049/2019

Datum: 26.09.2019.

KO: NALJEŽIĆI

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. 0303-13952/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 48 - 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
1092	1		4 10	16/01/2014	LUŽINE	Njiva 2. klase ODRŽAJ,POKLON		3021	39.27
1092	2		4 10	16/01/2014	LUŽINE	Njiva 2. klase ODRŽAJ,POKLON		29	0.38
Ukupno								3050	39.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0212972215020	KRSTIČEVIĆ MILICA PODGORICA, ul.18 JUL-a br.89 Podgorica	Sukorišćenje	1/2
1301959210033	KRSTIČEVIĆ VESKO Kotor	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



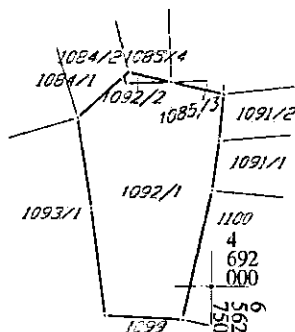
Za Načelnika

Perović Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
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

Broj: 1303/1

Datum: 16.04.20

Na osnovu priloženih urbanističko -- tehničkih uslova Br:0303-13952/19 od 26.11.2019 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urb.parc.UP 922 koju čini veći dio kat. parc.1092/1,1092/2 KO Nalježići, u zahvatu DUP-a Radanovići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabijevanje vodom ovog područja vrši se sa izvorišta Simiš.

U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije) te je neophodno predvidjeti rezervoar za najmanje dvodnevnu potrošnju. Ako se ugrađuje rezervoar vodovod ne može biti odgovoran za kvalitet vode. U izuzetno sušnim periodima, ne može se obezbijediti ni restriktivno vodosnabdijevanje.

Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granice parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu (ne koristiti "kugla ventile"). Ukoliko će biti više odvojenih stambenih i poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer (predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).

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

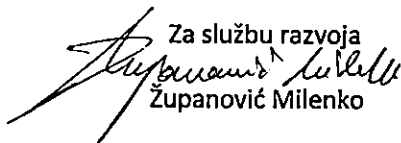
Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).

Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.

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

Županović Milenko

DOSTAVLJENO:

Tehnički direktor

Dragić Velemir



- 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. 1604-319/20-260
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 **Krstičević Milice** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 1092/1, 1092/2 K.O. Nalježići (UP 922), donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 1092/1, 1092/2 K.O. Nalježići 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. 1604-319/20-260 od 07.03.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 1092/1, 1092/2 K.O. Nalježići. 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 0303-13952/19 od 26.11.2019. 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.

OBRADJIVAČ
Budišlav Vasić

DOSTAVLJENO:

INVESTITORU

2. Vodnoj knizi

3. Arhivi

