

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

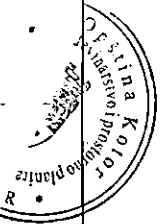
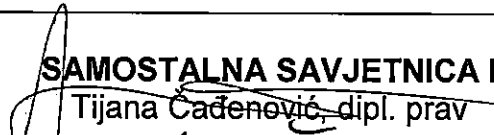
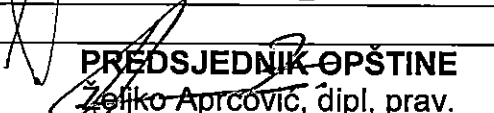
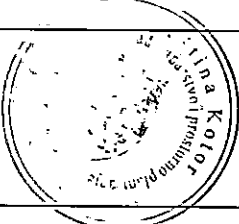
1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 14775/19</u> Kotor, 30.10.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18; 11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva SK LAND - INVEST iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na kat. parc. 545, 527, 528, 529, 530, 525 i 524 sve KO Mirac. U zahvatu PPPN za obalno područje Crne Gore (Sl.list CG 56/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	SK LAND - INVEST
6	POSTOJEĆE STANJE Na predmetnim kat. parc. prema listovima nepokretnosti br.84 i 185 ne postoje već izgrađeni objekti. Predmetna lokacija se ne nalazi u obuhvatu DUP-a, LSL-a, DSL-a i UP-a.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Posebna poljoprivredna područja - predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši prirodni ambijent područja.	
7.2.	Pravila parcelacije	
	Ukupna površina katastarskih parcela listovima nepokretnosti br 84 i 185 KO Mirac, iznosi 7.857m²	
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama	
	Minimalna udaljenost privrednog objekta od granice susjedne parcele:10m	

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Cijela zona opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: · kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; · na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orjentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu moguće privesti predviđenoj namjeni; · saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati; · prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati. · pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode: · poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena; · izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; · izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; · uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Potrebno je izbjeći formalistički pristup obradi pejzažne arhitekture i koristiti alate analize vizuelnog uticaja koji definišu uslove za pejzažno uređenje prostora na način kojim bi se poštovale i valorizovale prepoznate vizure, ambijentalni sklopovi i slično, kako na samoj lokaciji i u pogledima sa nje, tako i iz šireg okruženja prema planiranoj granici obuhvata prostorno-planskog dokumenta. Planirati sistemsku i stratešku mrežu zelenih pojaseva kao i zelenih infrastrukturnih sistema, sa tipološkim različitim i kvalitetnim zelenim otvorenim prostorima/predjelima i pješačko biciklističkim vezama; ☐ Planirati formiranje zelenih mreža pejzažnim uređenjem urbanog i ruralnog područja, uz

	putnu infrastrukturu obale, vodotoke i urbanim javnim područjima; ☐ Planirati i podsticati očuvanje zelenih područja i kvalitetno pejzažno uređenje na privatnim parcelama; ☐ Podsticati očuvanje, obnovu i unapređenje predionog karaktera u područjima intenzivnog razvoja; ☐ Integrisati lokalni predioni karakter (genius locci) i prirodni predio u procese planiranja razvojnih projekata; ☐ Planirati zelene prostore u cilju očuvanja bio raznovrsnosti u gradskim i vangradskim predjelima kao i linearno prediono povezivanje područja NATURA 2000; ☐ Primjenjivati pejzažno arhitektonski pristup u procesu obnove urbanih predjela.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
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 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
	Na ovim parcelama moguće je postavljanje pomoćnih objekata i oni su isključivo prizemne spratnosti i njihova površina ulazi u zauzetost i izgrađenost na lokaciji.
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
	Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
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 vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	Obezbjediti kolski pristup lokaciji.										
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										
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>kat parc.545, 527, 528, 529, 530, 525 i 524</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>površina lokacije 7.857m2</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	kat parc.545, 527, 528, 529, 530, 525 i 524	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 7.857m2	Maksimalni indeks zauzetosti	maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2	Maksimalni indeks izgrađenosti	/	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2
Oznaka urbanističke parcele	kat parc.545, 527, 528, 529, 530, 525 i 524										
Površina urbanističke parcele	površina lokacije 7.857m2										
Maksimalni indeks zauzetosti	maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2										
Maksimalni indeks izgrađenosti	/										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	maksimalna površina 400m2 i podrum 1000m2										

Maksimalna spratnost objekata	Po + P (podrum ukopan)
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekta u zavisnosti od tehnološkog procesa, a najviše 5m.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje obezbijediti na lokaciji.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem

		periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	 SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	 SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	 PREDSJEDNIK OPŠTINE Željko Aprčević, dipl. prav.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 104-31/62

Podgorica, 15.10.2019.godine

DRAGAN KAŠĆELAN

KOTOR

Stari grad 495

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje informacije o namjeni iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Sl. list CG", br 56/18) za katastarske parcele navedene u Vašem zahtjevu (naš broj 104-31/62 od 14.10.2019. godine), obavještavamo Vas sledeće:

Katastarske parcele broj 524, 525, 527, 528, 529, 530, 545, 546, 547, 548 KO Mirac, Opština Kotor, se nalaze u zoni prepoznatoj kao izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli – posebna područja poljoprivrede.

ODOBRILA

Marina Izgarević

v.d. Generalne direktorice

Direktorata za planiranje prostora

OBRADILA

Viktorija Nikolić



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj 467-106-2147/19
Datum: 30.10.2019.



Katastarska opština: MIRAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcele: 524, 525, 527, 528, 529, 530, 545
546, 547, 548

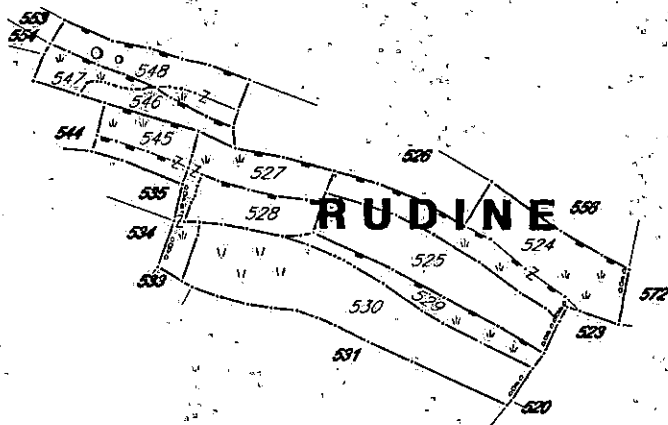
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

S

4.
693
250
6.
565
250

4.
693
250
6.
565
500



4.
693
000
6.
565
250

4.
693
000
6.
565
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-956-12245/2019

Datum: 30.10.2019.

KO: MIRAC

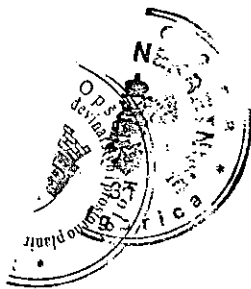
Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-14775/19, KOTOR, za potrebe POSTUPKA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 84 - 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
527			2 12	14/02/2007	RUDINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		797	0.40
528			2 12	14/02/2007	RUDINE	Njiva 5. klase KUPOVINA		577	2.88
529			2 12	14/02/2007	RUDINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		647	0.32
530			2 12	14/02/2007	RUDINE	Livada 4. klase KUPOVINA		2339	4.91
545			2 12	14/02/2007	RUDINE	Njiva 5. klase KUPOVINA		190	0.95
545			2 12	14/02/2007	RUDINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		397	0.20
546			2 12	14/02/2007	RUDINE	Njiva 5. klase KUPOVINA		358	1.79
547			2 12	14/02/2007	RUDINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		318	0.16
548			2 12	14/02/2007	RUDINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		150	0.08
548			2 12	14/02/2007	RUDINE	Sume 3. klase KUPOVINA		657	0.53
Ukupno								6430	12.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0000003240347 0	SK-LAND INVEST DOO KOTOR MIRAC BB Kotor 0		Svojina
			Obim prava 1/1

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 državnem 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

P. Miletic
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Broj: 106-956-12244/2019

Datum: 30.10.2019.

KO: MIRAC

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.0303-14775/19, KOTOR, za potrebe POSTUPKA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 185 - 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
524			2 12	27/03/2019	SELO	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		1567	0.78
525			2 12	27/03/2019	SELO	Njiva 5. klase KUPOVINA		1343	6.72
Ukupno								2910	7.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0000003240347 0	SK-LAND INVEST DOO KOTOR MIRAC BB Kotor 0		Svojina
			Obim prava 1/1

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).



Načelnik

Pesovid M. Rana
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



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 –1913/19
Kotor, 04.11.2019. 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 **SK Land Invest** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. **545,527,529,530,525,521 K.O. Mirac**, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 545,527,529,530,525,521 K.O. Mirac** 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).

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-1913/19 od 01.11.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 545,527,529,530,525,521 K.O. Mirac**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-14775/19 od 30.10.2019. godine.

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

PRAVNA POUKA: 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
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi



VD SEKRETAR

Tamara Lompar