

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <p><b>OPŠTINA KOTOR</b><br/>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i<br/>prostorno planiranje</p> <p><b>Broj: 0303 – 15388/19</b></p> <p><b>Datum, 25.10.2019.god.</b></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 od strane <b>Tripković Draška, Tripković Lazara i Račeta Rajka</b> , izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
| 3    | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
| 4    | za <b>izgradnju stambenih objekata</b> - stanovanje sa stanovima za turiste <b>S1-b.</b> na objedinjenim urbanističkim parcelama <b>UP167 i UP168</b> koje se u ovim uslovima <b>objedinjuju u jednu lokaciju</b> koje čine <b>veći dio kat. parc.306/1 i manji djelovi kat.parc.306/3 i kat.parc.300/1 K.O.Kavač</b> , u zahvatu <b>DUP-a Kavač</b> ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 4/09).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |
| 5    | <b>PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Tripković Draško, Tripković Lazar i Račeta Rajko</b>                            |
| 6    | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Predmetne urbanističke parcele <b>UP167 i UP168</b> sastoje se od <b>većeg dijela kat. parc.306/1 i manjih djelova kat.parc.306/3 i kat.parc.300/1 K.O.Kavač</b> i nalazi se u obuhvatu plana <b>DUP-a Kavač</b> . Uvidom u grafički prilog-postojeće stanje <b>DUP-a Kavač</b> , list br.7 utvrđeno je da na predmetnim urbanističkim parcelama ne postoje evidentirani objekti. Uvidom u List nepokretnosti br.997 utvrđeno je da se <b>kat.parc.306/1 K.O.Kavač</b> vodi kao "šume 3.klase". Uvidom u List nepokretnosti br.35 utvrđeno je da je na <b>kat.parc.301/1 K.O.Kavač</b> evidentiran objekat 2-pomoćna zgrada, spratnosti P (sa zabilježbom gradnje "zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole") koji dijelom ulazi u urbanističku parcelu <b>UP168</b> vodi kao "šume 3.klase". |                                                                                    |
| 7    | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b><br><br>Namjena predmetne lokacije je <b>stanovanje sa stanovima za turiste S1-b.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| 7.2. | <b>Pravila parcelacije</b><br>Predmetne urbanističke parcele <b>UP167 i UP168</b> koje se ovim uslovima objedinjuju u                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |

Jednu urbanističku parcelu sastoji se od većeg dijela kat. parc.306/1 i manjih djelova kat.parc.306/3 i kat.parc.300/1 K.O. Kavač, čija ukupna površina iznosi 2.803 m<sup>2</sup> (1.645 m<sup>2</sup>+1.158 m<sup>2</sup>), sa koeficijentom zauzetosti 0,4 i koeficijentom izgrađenosti 1,0 , a dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenske i podrumске etaže. Zbog specifičnosti terena suterenske i podzemne etaže ne ulaze u obračun ukupne BBP objekta. U okviru DUP-a Kavač, ukoliko je jedan investitor vlasnik više urbanističkih parcela, parcele se mogu udruživati i rješavati kao jedna lokacija u okviru koje se gradi veći broj objekata pod uslovom da kroz lokaciju ne prolazi javna saobraćajnica koja opslužuje ostale urbanističke parcele.

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

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

**Čl.237** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

**Čl.53** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18) definisana je **lokacija za građenje** :

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

**Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.**

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

#### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

Udaljenost od regulacione linije je min 5,0m.

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

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

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

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

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

Posebnu pažnju treba obratiti na:

- podzemne garaže
- komplekse-turistička naselja

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

## 9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini ( sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Uređenje i korišćenje slobodnih i obradivih površina, u zoni stanovanja u poljoprivredi 2, planira se na sljedeći način:

- locirati izgradnju tako da se izbjegne narušavanje i degradacija terasiranih površina namijenjenih za poljoprivrednu površinu
- očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, voćnjaci – agrumi, vinova loza, nar, smokva i sl.,).
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama)
- predbašte urediti u skladu sa tradicionalnom vrtom arhitekturom – odrine, terase, podzide, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom
- zastrte površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati kamenim pločama
- koristiti autohtone i tradicionalne – mediteranske dekorativnih vrsta za ozelenjavanje ukrasnog dijela vrta
- bašte planirati kao utilitarne površine.

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

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

## 12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi 150 cm. Za savladavanje visinske razlike izmenu trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5). Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama, predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru, iznosi 350 cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se: 1) rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku do 76 cm; 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredbi ovog DUP – a kao i standarda i propisa za ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

### 13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

U okviru parcele stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min 3,0m, a od stambenog objekta min 2,5m.

### 14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Nisu DUP-om definisani.

### 15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Nisu DUP-om definisani.

### 16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Prema planu DUP-a Kavča moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

### 17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

#### 17.2. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.

#### 17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.

#### 17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Pristup objektu obezbijeđen je preko planom predviđene saobraćajnice.

#### 17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

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

Prije izrade projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima

mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).

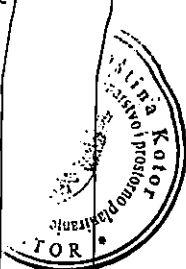
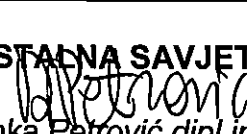
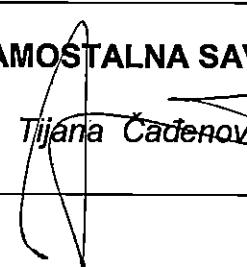
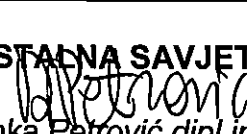
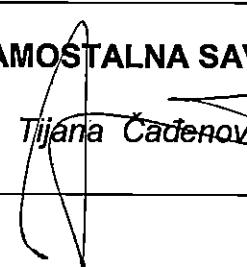
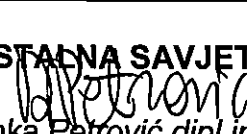
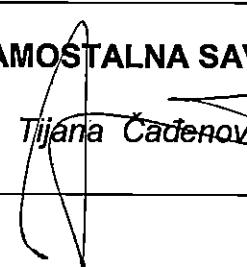
Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

## 19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Investitor je u obavezi da izradi urbanističko rješenje za date urbanističke parcele.

## 20 URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oznaka urbanističke parcele                                                                     | <b>UP167 i UP168 koje se objedinjuju u jednu lokaciju</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Površina urbanističke parcele                                                                   | $1.645 \text{ m}^2 \text{ (UP167)} + 1.158 \text{ m}^2 \text{ (UP168)} = 2.803 \text{ m}^2$<br>(ukupna površina)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maksimalni indeks zauzetosti                                                                    | <b>0,4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                  | <b>1,0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bruto građevinska površina objekta (max BGP)                                                    | <b>2.803,0 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Maksimalna spratnost objekata                                                                   | <b>P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenskih i podrumskih etaža.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maksimalna visinska kota objekta                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila                                              | U Planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parcelama objekata, u garažama u objektima ( u suterenskom ili podrumskom dijelu ) garažama na parceli ili u podzemnim garažama. Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se gradi (ispod ili pored objekta i u objektu ) po normativima iz DUP-a- 1PM po stanu (optimalno 1,2-1,3 parking mjesta po stambenoj jedinici). Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen kroz projektnu dokumentaciju, a uz poštovanje već navedenog normativa od 1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m <sup>2</sup> djelatnosti. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju suterena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži ili kao podzemne (jednoetažne ili višeetažne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max. 12%, a za pokrivene max. 15%. Širina prave rampe po voznoj traci je min. 2.75m, slobodna visina garaže je min. 2.30m, dimenzija parking mjesta je 5.0mx2.5m, a širina prolaza 5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. |
| Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja | Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <p>Komplekse sa (depandansima ) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline(vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.</p> <p>Krovovi objekata mogu biti kosi u skladu sa uslovima za objekte stanovanja ili ravni ozelenjeni krovovi,ukoliko su objekti tererasasto povučeni po terenu(strmi teren).</p>                                                                    |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti                                                                                                               | <p>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.</p> |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 21                                                                                                                                                         | <b>DOSTAVLJENO:</b> -podnosiocu zahtjeva<br><del>u</del> <u>spise predmeta</u><br>-urbanističko-građevinskoj inspekciji<br>-arhivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 22                                                                                                                                                         | <table><tr><td data-bbox="585 974 731 1310"><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></td><td data-bbox="731 974 1401 1310"></td></tr><tr><td data-bbox="585 1120 731 1310"><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br/><br/>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</td><td data-bbox="731 1120 1401 1310"><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br/><br/>Tijana Čadenović, dipl.prav.</td></tr></table>                                                         | <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                   |                                                                                                                                                         | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br><br>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ. | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br><br>Tijana Čadenović, dipl.prav. |
| <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br><br>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ. | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b><br><br>Tijana Čadenović, dipl.prav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 23                                                                                                                                                         | <table><tr><td data-bbox="585 1310 731 1612"><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></td><td data-bbox="731 1310 1401 1612"><b>PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,</b><br/><br/>Željko Aprcović, dipl.prav.</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>                                                                    | <b>PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,</b><br><br>Željko Aprcović, dipl.prav. |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>                                                                                                                            | <b>PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,</b><br><br>Željko Aprcović, dipl.prav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 24                                                                                                                                                         | <table><tr><td data-bbox="585 1612 731 1904"><b>M.P.</b><br/></td><td data-bbox="731 1612 1401 1904"><b>potpis ovlaštenog službenog lica</b><br/></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>M.P.</b><br> | <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b><br>                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| <b>M.P.</b><br>                                                         | <b>potpis ovlaštenog službenog lica</b><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 25                                                                                                                                                         | <b>PRILOZI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |

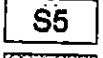
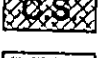
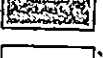
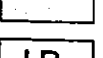
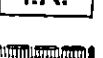
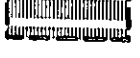
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

- Uslovi za sprovođenje plana S1-b,S2-a, S2-b R 1:1000
- Namjena površina R 1:2500
- Parcelacija i regulacija R 1:2500
- Elektroenergestka mreža (planirano i postojeće stanje) R 1:2500
- Saobraćaj planirano stanje R 1:1000
- Pejzažna arhitektura (planirano stanje) R 1:2500

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

## LEGENDA:



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

780 broj urbanističke parcele

----- granica urbanističke parcele

G.L. ----- građevinska linija

———— granica zahvata plana

## USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

S1-b, S2-a, S2-b

R 1:1000

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



*Handwritten signature*

**MONTENEGRO**

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

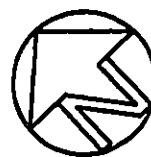
decembar 2008.

list br.11-1





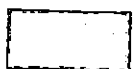
# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



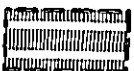
## LEGENDA:



poljoprivredno zemljište



zelene površine



zaštitni pojas dalekovoda

498

broj urbanističke parcele

G.L. ---

granica urbanističke parcele

građevinska linija

Skupština opštine Kotor

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Kavač

Broj:11-49

Kotor,29.12.2008.godina



*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_ granica zahvata plana

---

---

## PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

---

---

---

## PLANIRANO STANJE

---

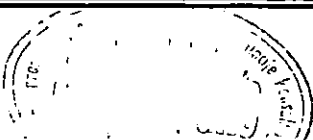
---

---

## R 1:2500

---

---



**MONTENEGRO**

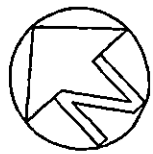
*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,  
inženjering, export-import, d.o.o.*

decembar 2008.

list br.10



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



## LEGENDA:

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

---

---

NAMJENA POVRŠINA

---

---

---

---

PLANIRANO STANJE

---

---

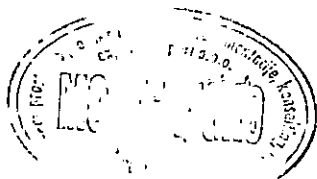
---

---

R 1:2500

---

---



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

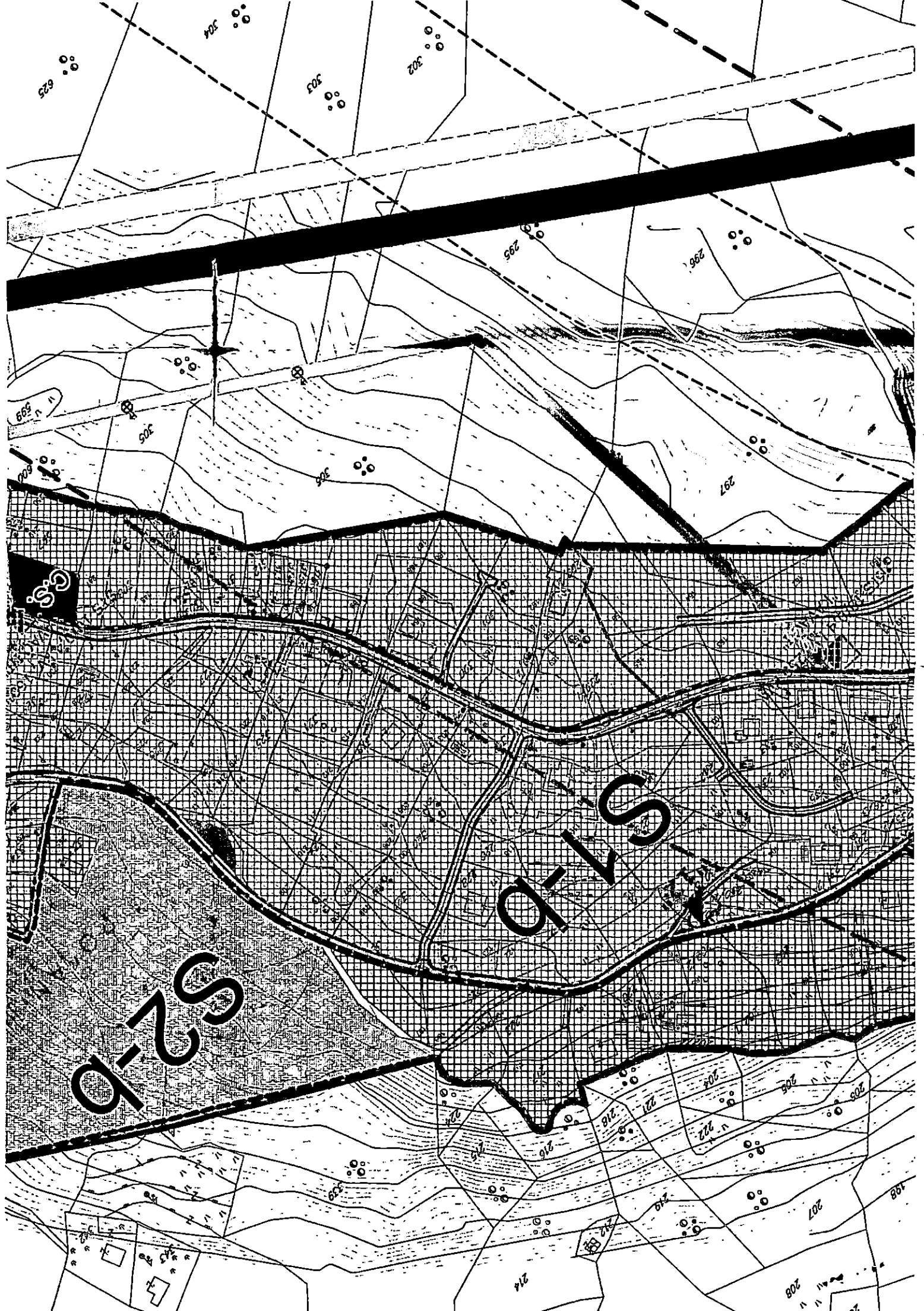


MONTENEGRO

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

decembar 2008.

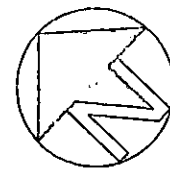
list br.9



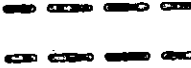
S-16

S-216

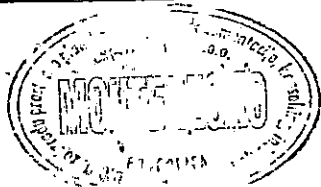
# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ



## LEGENDA:

-  Granica zahvata plana
-  Koridor brze saobraćajnice iz PPRCG(400.0m)
-  Koridor brze saobraćajnice iz PP opštine Kotor(100.0m)
-  Zaštićeni pojas ispod 35kV dalekovoda u širini 14.0m
-  Zaštićeni pojas ispod 10kV dalekovoda u širini 8.0m
-  Zaštićeni pojas ispod 110kV dalekovoda u širini 18.0m
- STS 10/0,4 kV  
 STS 10/0.4kV
-  Zone za koje se predviđaju idejna rešenja

|                  |
|------------------|
| SAOBRAĆAJ        |
| PLANIRANO STANJE |
| R 1:1000         |



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



MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,  
inženjering, arhitektonski projekti

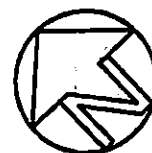
decembar - 2008.

list br.T2



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

## LEGENDA:

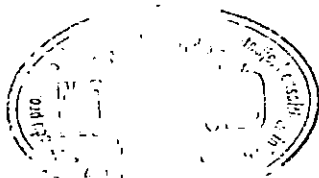


- Dalekovod 35kV
- Dalekovod 10kV - postojeći
- Dalekovod 10kV - plan
- ⊕ Stubovi 35kV
- ⊕ Stubovi 10kV
- ▬ Zaštićeni pojas ispod 35kV dalekovoda u širini od 14m
- ▬ Zaštićeni pojas ispod 10kV dalekovoda u širini od 8m
- 10kV kabal - postojeći
- 10kV kabal - plan
- ▣ TS 10/0,4 kV - postojeća
- ▣ TS 10/0,4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

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

POSTOJEĆE I PLANIRANO STANJE

R 1:2500



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



MONTENEGRO

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

decembar 2008.

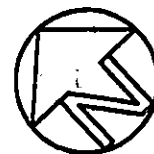
list br.14





# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KAVAČ

## LEGENDA:



zelenilo u Zoni stanovanja sa stanovima za turiste



zelenilo u Zoni stanovanje u poljoprivredi 2



zelenilo u Zoni stanovanja sa centralnim sadržajima



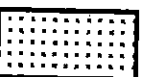
zelenilo u Zoni stanovanja sa sadržajima sporta i rekreacije



zelenilo u Zoni stanovanja u poljoprivredi 1



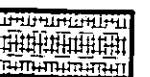
zelenilo u Zoni postojećih stambenih objekata



zelenilo sakralnih objekata



postojeća vegetacija



poljoprivredne površine



parterno zelenilo



zaštitni pojas dalekovoda

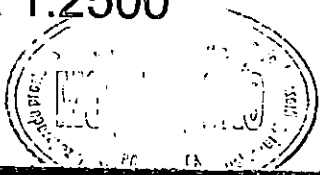


granica zahvata plana

## PEJZAŽNA ARHITEKTURA

## PLANIRANO STANJE

R 1:2500



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



MONTENEGRO

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

decembar 2008.

list br 16



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-956-12016/2019

Datum: 23.10.2019.

KO: KAVAČ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-15388/19, KOTOR, za potrebe IZGRADNJA OBJEKTA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 997 - 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 <sup>2</sup> | Prihod |
| 306                | 1       |             | 2<br>10    | 05/06/2019  | KAVAČ                        | Sume 3. klase<br>NASLJEDE       |            | 5214                    | 4.17   |
| Ukupno             |         |             |            |             |                              |                                 |            | 5214                    | 4.17   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |           |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava     | Obim prava |
| 2205960240012                 | TRIPKOVIĆ LAZAR DRAŠKO<br>Kotor       | Susvojina | 1/4        |
| 0104991250026                 | TRIPKOVIĆ DRAŠKO LAZAR<br>Kotor       | Susvojina | 1/4        |
| 6095000018991<br>0            | RAČETA BRANKO RAJKO<br>HRVATSKA 0     | Susvojina | 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

  
 MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

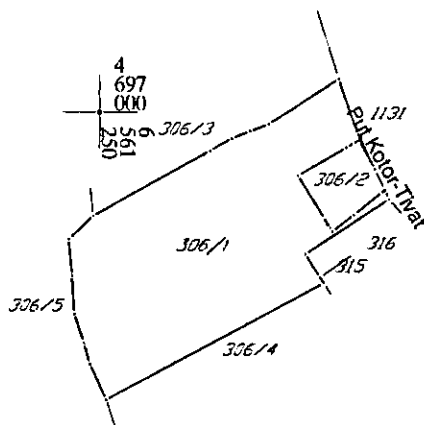
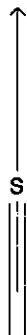
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 467-106-2124  
Datum: 28.10.2019.



Katastarska opština: KAVAČ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 2  
Parcela: 306/1

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4  
697  
000  
561  
250

4  
696  
750  
561  
250

4  
696  
750  
561  
250

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

Broj: 4337/1

13.11.19

Na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova Broj:0303-15388/19 od 25.10.2019 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na kat.parc. 306/1,306/3,300/1 KO Kavač,u zahvatu DUP-a Kavač ,izdaju se :

## PROJEKTNO- TEHNIČKI USLOVI

- Do izgradnje vodovodnog sistema nema mogućnost priključenja na postojeću mrežu.
- Potrebno je pripremiti za vodovodni priključak da glavni vodomjer sa dva ventila bude smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti"kugla ventile"). Ukoliko će biti hidrantska mreža, pored glavnog vodomjera postaviti i poseban za hidrant. Pored toga, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu (npr. kao strujomjeri) za svaku stambenu/poslovnu jedinicu.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda),kada se steknu uslovi.
- Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda koje smetaju izgradnji objekta, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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

Za službu razvoja

Županović Milenko

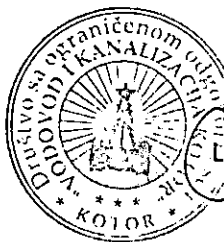
Tehnički direktor

Dragić Velemir

DOSTAVLJENO:

-Arhivi

- Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Direktor

Luković Safet



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 –1964/19  
Kotor, 13.11.2019. 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 **Tripković Drašk, Tripković Lazara i Račeta Rajka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 306/1, 306/3, 300/4 K.O. Kavač (UP 167, 168), donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 306/1, 306/3, 300/4 K.O. Kavač 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, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-1964/19 od 12.11.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 306/1, 306/3, 300/4 K.O. Kavač. 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, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-15308/19 od 25.10.2019. 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



SEKRETAR

Lazara Lompar