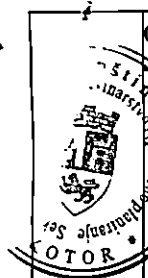


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>03-333/20-1134</u> Kotor, 05.06.2020.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 75/19) i podnijetog zahtjeva Zoran Željka iz Kotora, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP27 (zona A,podzona A-3, prva faza realizacije plana), koju čini kat.parc.503, dio kat.parc.502 i dio kat.parc.501 K.O.Sutvara, u zahvatu plana DUP-a Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Zoran Željko iz Kotora
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 27 se sastoji od kat.parc.503, dio kat.parc.502 i dio kat.parc.501 K.O.Sutvara. Uvidom u List nepokretnosti 105-prepis utvrđeno je da je na kat.parc.502 K.O.Sutvara evidentiran objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1,gabaritne površine 123m², ukupne neto površine 169m² i objekat br.2 pomoćna zgrada,spratnosti P, neto površine 15m². Uvidom u grafički prilog DUP-a Radanovići, list br.5 –postojeće stanje utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli postoji izgrađeni stambeni objekat i pomoćni.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena urbanističke parcele UP 27 je stanovanje male gustine (SMG). U zoni stanovanja s obzirom na način izgradnje mogu se graditi : - slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) - dvojni (objekti na susjednim parcelema dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele) - u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele) - u prekinutom nizu(objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele) - poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele) - atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa). Kako je površina urbanističke parcele veća od 1600m² dozvoljeno je kolektivno stanovanje. Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih	



objekata su iz oblasti:

trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);

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

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

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

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

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

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

kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);

zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 27** sastoji se **kat.parc.503, dio kat.parc.502 i dio kat.parc.501 K.O.Sutvara.**

Površina urbanističke parcele iznosi 3495 m².

Dozvoljena je izgradnja više objekata max spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata) uz mogućnost formiranja podrumске odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova odnosno konfiguracije terena.

Maksimalna izgrađenosti je 0,6, a maksimalna zauzetost parcele je 0,25.

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 lokaciji.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija prema izvodu iz Plana.

Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno

	1,5m ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m. Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m. Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.
--	--

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

	-Zaštita od elementarnih nepogoda Područje u granicama obuhvata DUP-a, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete. (Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93")). Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda. -Mjere zaštite od zemljotresa Područje u granicama obuhvata Plana, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: - kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; - pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). -Mjere zaštite od požara U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08, 89/09 i 32/11). Posebnu pažnju treba obratiti na: -podzemne garaže Dispozicijom objekta na urbanističkim parcelama i pravilima o njihovoj međusobnoj udaljenosti, kao i propisanom spratnošću, omogućiti pristup vatrogasnim kolima.
--	--

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
-----------	---------------------------------------

	Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urbanističku parcelu. -kod slobodnostojećih individualnih objekata predlaže se da prednja bašta bude vrt, dok zadnji dio dvorišta bude voćnjak (agrumi, smokve, masline, vinova loza), povrtnjak i td. -za uređenje navedenih površina poželjno je izbjegavati pretrpavanje površina, zasjenčavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzavicama ili lozom, -planirati linearnu sadnju između građevinske i regulacione linije(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice), -ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, -fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama, -zastrote površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati autohtonim materijalima, klesanim kamenom, oblucima i u skladu sa fasadnom objekta, -u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo.
--	---

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

	Sistem zaštite na području treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje odbrane zemlje. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga, planskim rješenjem je postignut balans između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala. Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće: • Na prostoru obuhvata nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za
--	---

	potrebe izrade plana, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata. - Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa. - Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari, 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
	Izgradnje pomoćnih objekata je moguća (garaža, ljetnja kuhinja, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m. Povšina pomoćnog objekta ulazi u obračun zauzetosti i izgrađenosti.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja objekta i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema izvodu iz plana (Saobraćaj - R 1:1000 (list br.8b)) po uslovima Direkcije za saobraćaj koji su sastavni dio ovih uslova.
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 27
	Površina urbanističke parcele	3495 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2097 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	do P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	1PM/1 stam. jed.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Sistem zaštite na području treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje odbrane zemlje. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga, planskim rješenjem je postignut balans između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala. Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće: • Na prostoru obuhvata nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade plana, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata. • Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa. • Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja.

	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>u spise predmeta</u> - urbanističko-građevinskoj inspekciji - arhivi
----	---

22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.grad.</i>	SAMOSTALNA SAVJETICA II, <i>Jelena Petrović Samardžić, dipl.prav.</i>

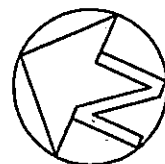
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PODPRESJEDNIČA OPŠTINE KOTOR, <i>Sonja Seferović</i> Sonja Seferović, spc.polit.pom.
----	---------------------------------	---

24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
----	-------------	---

25	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana -Uslovi za sprovođenje plana R 1:1000 (list br.9b) -Namjena površina R 1:2500 (list br.7) -Parcelacija,nivelacija i regulacija R 1:1000 (list br.10b) -Saobarćaj R 1:1000 (list br.8b) -Pejzažna arhitektura R 1:2500 (list br.14) -Energetika R 1:2500 (list br.12)

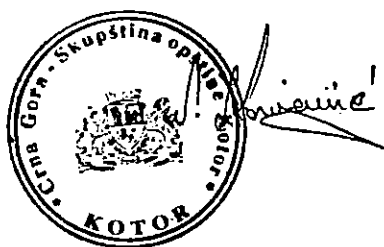
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



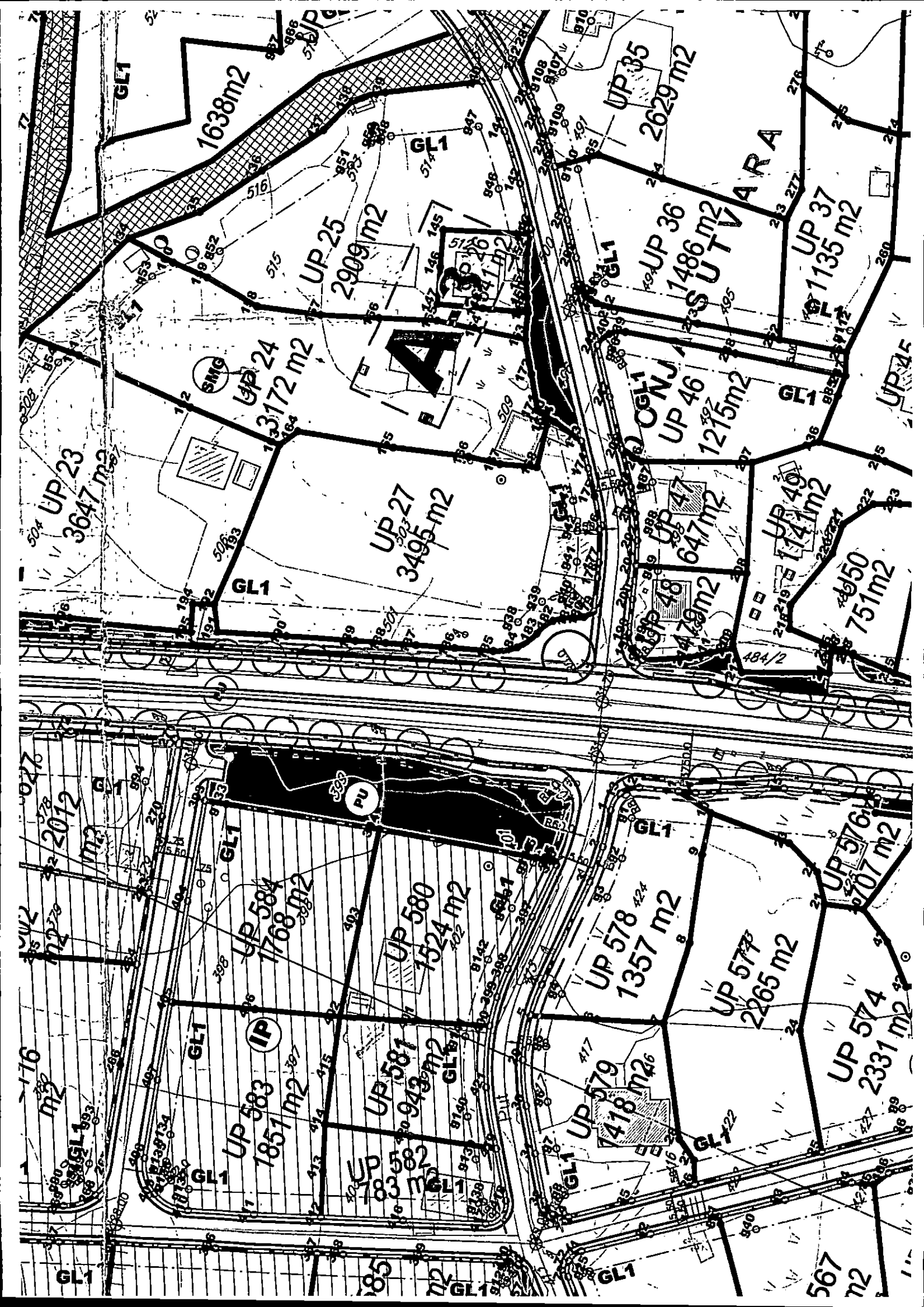
LEGENDA

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



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

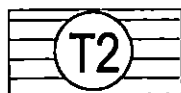
USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA		
PLAN		R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Cukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojđanić dipl.pr.planer.	
maj 2012.		



LEGENDA



površine za stanovanje male gustine



površine za turizam(turistička naselja)



površine za industriju i proizvodnju(poslovanje)



površine za sport i rekreaciju



površine za centralne djelatnosti



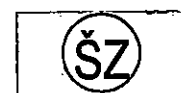
površine za školstvo i socijalnu zaštitu



površine za zdravstvenu zaštitu



površine za vjerske objekte



zaštitne šume



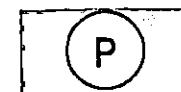
površine za pejzažno uređenje



površinske vode-potoci i kanali



rezervne površine



poljoprivredne površine



benzinska pumpa



sakralni arhitektura



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-1732/2020

Datum: 06.03.2020.

KO: SUTVARA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/20-1134, KOTOR, za potrebe IZDAVANJE UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 105 - 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
501		3 8		BJELICE	Livada 2. klase NASLJEDE		1189	5.71
502		3 8		BJELICE	Dvorište NASLJEDE		432	0.00
502	1	3 8		BJELICE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		123	0.00
502	2	3 8		BJELICE	Pomoćna zgrada NASLJEDE		15	0.00
503		3 8		BJELICE	Njiva 2. klase NASLJEDE		2059	26.77
Ukupno							3818	32.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1210939235041	ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
502	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P1 123	Svojina ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići 1/1 1210939235041
502	1	Stambeni prostor NASLJEDE 40	1	P 87	Svojina ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići 1/1 1210939235041
502	1	Stambeni prostor NASLJEDE 0	2	P1 82	Svojina ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići 1/1 1210939235041
502	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	919	P 15	Svojina ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići 1/1 1210939235041
502	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE 1	1	P 15	Svojina ZORAN STANKE - STANE RADANOVIĆI Radanovići 1/1 1210939235041

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:

Milutinović Nataša
MILUTINVIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-446/20
Datum: 13.04.2020.



Katastarska opština: SUTVARA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcele: 501, 502, 503

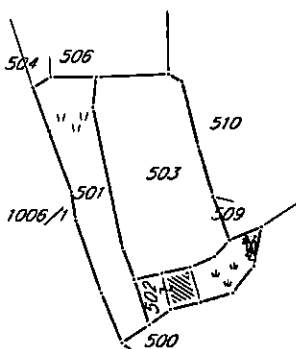
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
692
750
6
562
250

4
692
750
6
562
500



4
692
500
6
562
250

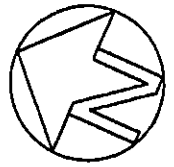
4
692
500
6
562
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

- PLAN -



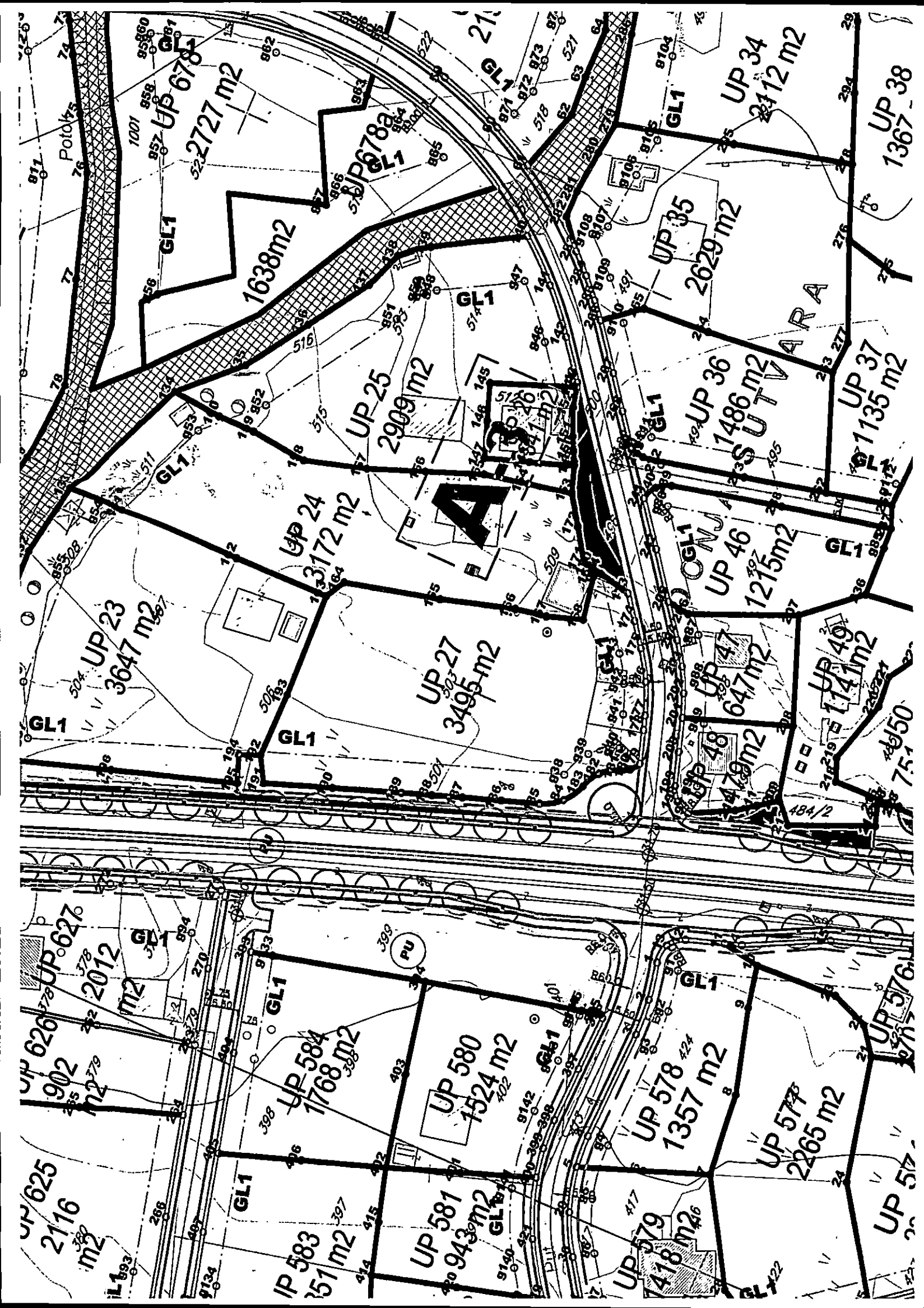
LEGENDA

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



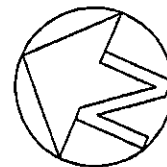
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA		
PLAN		R 1:1000
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Cukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojdanić dipl.pr.planer.	
maj 2012.		list br. 10a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

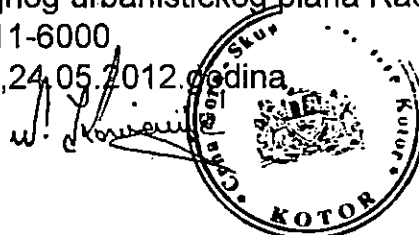
- PLAN -



LEGENDA

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

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



NAMJENA POVRŠINA		
PLAN		R 1:2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh. Dragana Čukić dipl.ing.arh. Svetlana Ojđanić dipl.pr.planer	
maj 2012.		list br. 7

list br. 7



DETALJNI URBANISTICKI PLAN

RADANOVIĆI

KOTOR

- PLAN -

LEGENDA



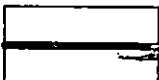
TS 35/10kV postojeća



TS 10/0,4kV postojeća



TS 10/0,4kV plan



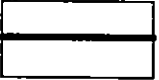
elektrovod 35kV



elektrovod 10kV



elektrovod 10kV plan



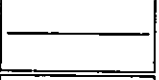
kolovoz plan



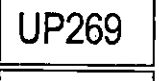
trotoar plan



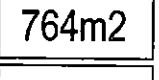
granica urbanističke parcele



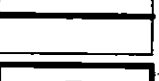
gradjevinska linija



broj urbanističke parcele



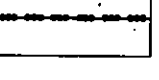
površina urbanističke parcele



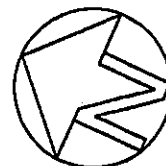
granica urbanističke zone



oznaka urbanističke zone



granica zahvata plana



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

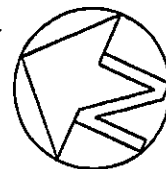
ELEKTROENERGETIKA		
PLAN		R 1: 2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Nada Dašić dipl.ing.el.	
maj 2012.		

izvršio projektovanje, inženjerske dokumentacije, izvođenje, izradu, izvođenje



RADANOVIĆI KOTOR

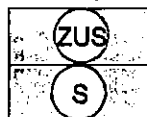
- PLAN -



LEGENDA

I URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja



Zelenilo uz saobraćajnice

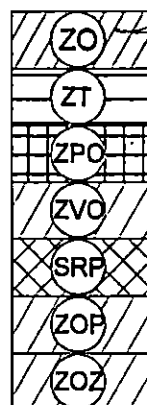
Skver-sad



drvoored

postojeći drvoored 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

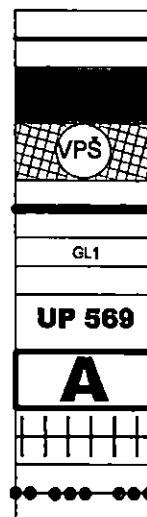
Zelenilo objekata zdravstva



sakralna arhitektura



benzinska pumpa



pješačke površine

kolsko pješačke površine

površinske vode-potoci i kanali

granica urb. parcele

GL1

gradjevinska linija

UP 569

broj urb. parcele

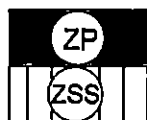
A

oznaka urb. zone

prva faza realizacije plana

granica DUP-a

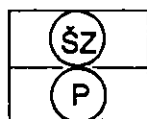
Zelene površine specijalne namjene



Zaštitni pojas

Zelenilo skladišta, stovarištva, servisa

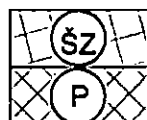
II ZAŠTITNO ZELENILLO



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine

REZERVNA ZONA



Zaštitne šume

Poljoprivredne površine



Skupštine opštine Kotor

odobrenje o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana Radanovići

Broj: 11-6000

Kotor, 24.05.2012. godina

PEJZAŽNA ARHITEKTURA		
PLAN		R 1:2500
naručilac :	Opština KOTOR	
obrađivač :	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilje Đukanović dipl.pravnik	
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	SNEŽANA LABAN dipl.ing.pejz.arh.	

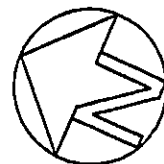
maj 2012.

list br.14



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

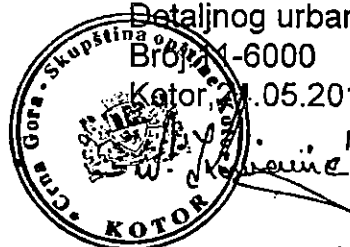
- PLAN -



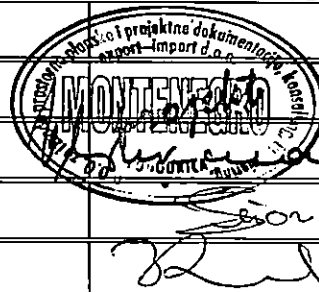
LEGENDA

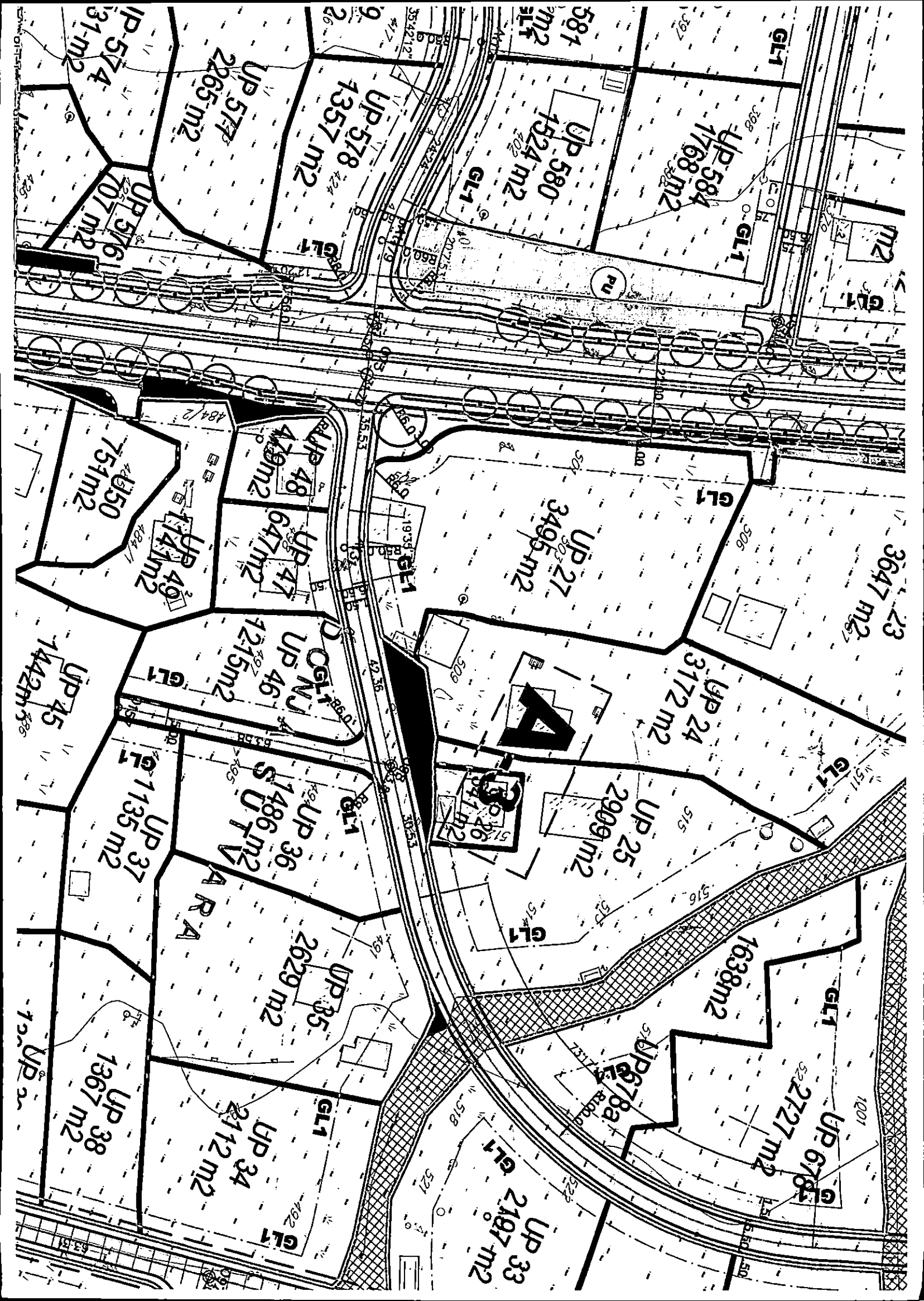
	granica zahvata plana		zaštitne šume
	granica urbanističke parcele		površine za pejzažno uređenje
	gradjevinska linija		poljoprivredno zemljište
	broj urbanističke parcele		rezervne površine
	površina urbanističke parcele		površinske vode-potoci i kanali
	prva faza realizacije plana		
	granica urbanističke zone		
	oznaka urbanističke zone		
	kolsko pješački prilaz		
	ivičnjak		
	pješačke površine		
	osovine saobraćajnice		
	benzinska pumpa		

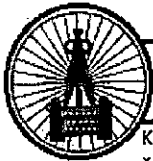
Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj 1-6000
Kotor, 1.05.2012. godina



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.	







"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

22.06.12

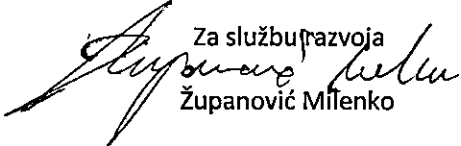
22.06.12

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:03-333/20-1134 od 05.06.2020 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat. parc.503,502,501 K.O. Sutvara,u zahvatu plana DUP-a Radanovići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, pritisak inosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. **S obzirom da se vodosnabijevanje ovog područja ne vrši preko rezervoara, u sistemu ne postoji zaliha vode za gašenje požara i ne može se garantovati minimalna količina vode za te potrebe.**
Ukoliko se predviđa hidrantska mreža za objekat ,potrebno je obezbijediti odgovarajuće rješenje za obezbijedenje zaliha vode(rezervoar za sopstvene potrebe).Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahu sa glavnim vodomjerom.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
7. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
9. 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

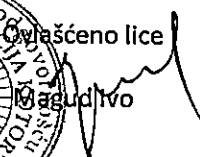
VD Tehnički direktor


Đurišić Miljana

DOSTAVLJENO:Arhivi



Ovlašćeno lice


Magud Ivo

Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/20-626

Kotor, 15.06.2020.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 **Zoran Željka** za izgradnju objekta na kat par **503,502,501 K.O. Sutvara (UP 27)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **503,502,501 K.O. Sutvara**, koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-626 od 11.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **502,501,503 K.O. Sutvara** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/20-1134 od 05.06.2020. 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

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Budislav Vasić



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

CRNA GORA Građanski biro opštine Kotor				
Primljeno: 23.08.2				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
53	333	1134		

2

Broj, 04-4714/2
Podgorica, 24.06.2020. god.

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET: SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor – Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje br.03-333/20-1134 od 04.06.2020.godine, za potrebe Zorana Željko iz Kotora radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju, stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 27 koju čini katastarska parcela br. 503, dio katastarske parcele 502 i dio katastarske parcele 501 KO Sutvara u zahvatu DUP-a Radanovići, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG“, br.42/04 i „Sl. List CG“, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92717), konstatuje sljedeće:

Prema važećoj planskoj dokumentaciji magistralni put je planiran da se rekonstruiše (izgradi saobraćajnica bulevarskog tipa).

Uprava za saobraćaj je pristupila izradi projekta budućeg bulevara. Projektna dokumentacija je završena. Projektom dokumentacijom planiran je priključak (lokalne saobraćajnice sa koje se priključuje predmetna urbanistička parcela). Obrađivač Projektne dokumentacije je SIM INŽINJERING (kontakt tel. 069 314 531)

Neophodno je po pitanju priključenja predmetne urbanističke parcele izvršiti uklopnje u projektnu dokumentaciju budućeg bulevara.

U slučaju potrebe za dodatnim informacijama po pitanju projekta izgradnje bulevara kontakt osoba je Nikola Arnaut (tel. 067-265-625).

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – priključak na magistralni put urađenu u skladu sa gore propisanim opštim uslovima i posebnim uslovima za privremeno priključenje, važećim propisima i standardima dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

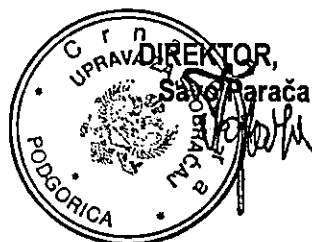
Prilog: izvod iz situacionog plana Glavnog projekta Bulevara

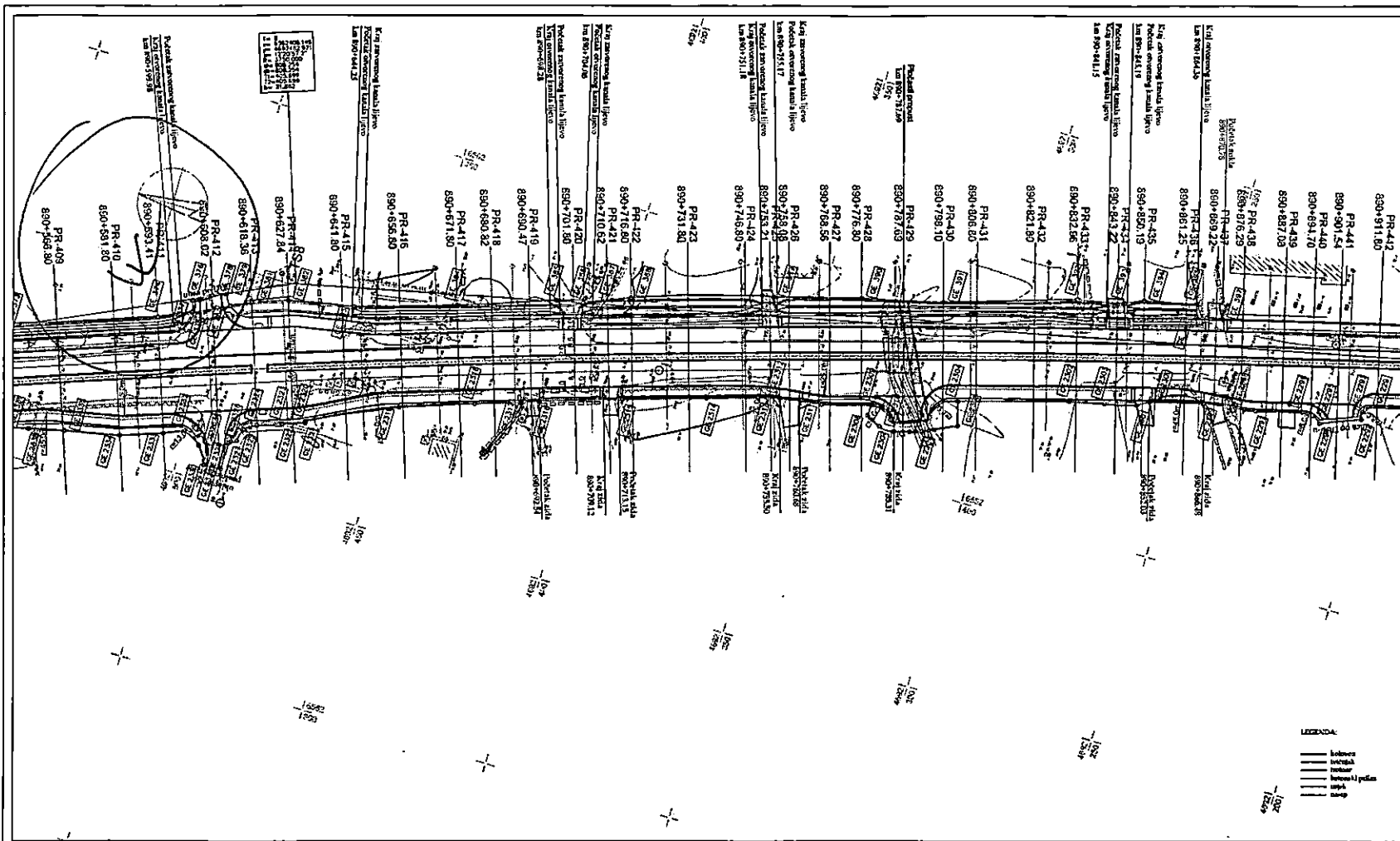
OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

P. Poleksic
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahić
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi





GLAVNI PROJEKAT REKONSTRUKCIJE
MAGISTRALNOG PUTA M-2 DEBELI BRIJEG - TIVAT - BUDVA
DIONICA AERODROM "TIVAT" - JAZ, KM 885+500 - KM 901+500
OPŠTINE TIVAT, KOTOR I BUDVA

SAOBRAĆAJ

SITUACIONI PLAN SA POJASOM EKSPROPIJACIJE
PR-409 - PR-442
R 1:500

PROJEKTOVANJE STBIM inženjering d.o.o. Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: stbim@stbim.rs	POSREDOVANJE DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ - PODGORICA Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: direkcija@direkcija.gov.me
POSREDOVANJE STBIM inženjering d.o.o. Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: stbim@stbim.rs	POSREDOVANJE DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ - PODGORICA Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: direkcija@direkcija.gov.me
POSREDOVANJE STBIM inženjering d.o.o. Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: stbim@stbim.rs	POSREDOVANJE DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ - PODGORICA Beograd, Bulevar Oslobođenja 111 telefon: +381 (0)11 42 12 12 e-mail: direkcija@direkcija.gov.me