

9/a

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 19495/19</u> Kotor, 28.05.2020.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18; 11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva firme Ream doo iz Podgorice koju zastupaju adv. Filip Jovović i Miloš Radulović izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta namijenjenog za poslovanje - magacin - skladište - na urbanističkoj parceli UP10 , planska cijelina 5, faza I, koju čine dijelovi kat.parc.916, 924 i kat parc 923 KO Gorovići u zahvatu LSL Grbalj I (Sl. list CG – opštinski propisi br. 14/10 i 37/13).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	REAM doo Podgorica
6	POSTOJEĆE STANJE Dijelovi kat parc 916 i 924 zajedno sa kat parc 923 KO Gorovići čine urbanističku UP 10 i nalazi se u okviru bloka 5. (faza I). Na predmetnoj urbanističkoj ne postoje već izgrađeni objekti. Prema listu nepokretnosti predmetne kat parc se vode kao šume III klase odnosno kao livada II klase,	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti djelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne, magacinsko-skladišne i dr. Dozvoljeni su: • trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća; • poslovni i kancelarijski objekti; • objekti za upravu; • komunalno-servisni objekti. Izuzetno se mogu dozvoliti: • vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti; • ugostiteljski objekti;	

	Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti: • slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i • u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele). U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata: • poslovni objekat, • poslovno-proizvodni objekat, • poslovno-skladišni objekat, • poslovno-proizvodno-skladišni objekat, • drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi). Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta: ☐ podrum (suteran) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti, ☐ prizemlje i sprat su naijenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 10 blok 5 (faza I) se sastoji od dijelova kat.parc. 916 i 924 i kat parc 923 sve KO Gorovići. Površina urbanističke parcele je 3497m² sa koeficijentom zauzetosti 0,5 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta od P+1 do P+2. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalna površina planiranih objekata iznosi 3497m², a u gabaritu 1749m². Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%. Za ovu urbanističku parcelu, zbog površine koja je veća od 2000m² moguća je fazna izgradnja, na način što se izdaju urbanističko – tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija je prema izvodu iz plana. Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju. Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
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 od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 ° MCS. -Mjere zaštite od zemljotresa-

Područje u granicama obuhvata LSL, 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 primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- ☐ na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- ☐ saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- ☐ prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljanje glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- ☐ pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

-Mjere zaštite od požara i eksplozija-

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- ☐ poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- ☐ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- ☐ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- ☐ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se privremni objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%. Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina –reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme

u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

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

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine 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 pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Prema studiji LSL Grbalj I dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međuosobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

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

Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio su uslovi EPCG

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

Sastavni dio UT uslova, su uslovi Direkcije za saobraćaj BR 04-3842/2 od 25.05.2020.god Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

	Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine. Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.
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 Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	Za ovu urbanističku parcelu, zbog površine koja je veća od 2000m² moguća je fazna izgradnja, na način što se izdaju urbanističko – tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom.

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 10
	Površina urbanističke parcele	3497m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5 (1749m2)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	3497 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2 Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena, ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne.
	Maksimalna visinska kota objekta	Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice. Parking prostor se može оформiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

urbani red u uličnom potezu, bloku. Jedno parking mjesto na 80m².

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Preporučuje se da se idejno arhitektonsko rješenje dobije konkursom.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° – 25°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

-Poštovanje izvornog arhitektonskog stila - Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje

boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

-Uljepšavanje dvorišnih fasada -

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

-Sprečavanje kiča-

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

-Upotreba korektivnog zelenila-

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

-Upotreba materijala i boja-

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

-Uljepšavanje javnih prostora-

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je

		poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
--	--	---

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i <u>arhivi</u> .	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	OBRADIVAČ: Jelena Sulačić master-ing. arh. 	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić dipl.prav. 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	POTPREDSJEDNICA OPŠTINE KOTOR Sonja Seferović spec.polit.pom. 
24	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

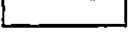
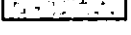
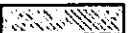
..apomena:

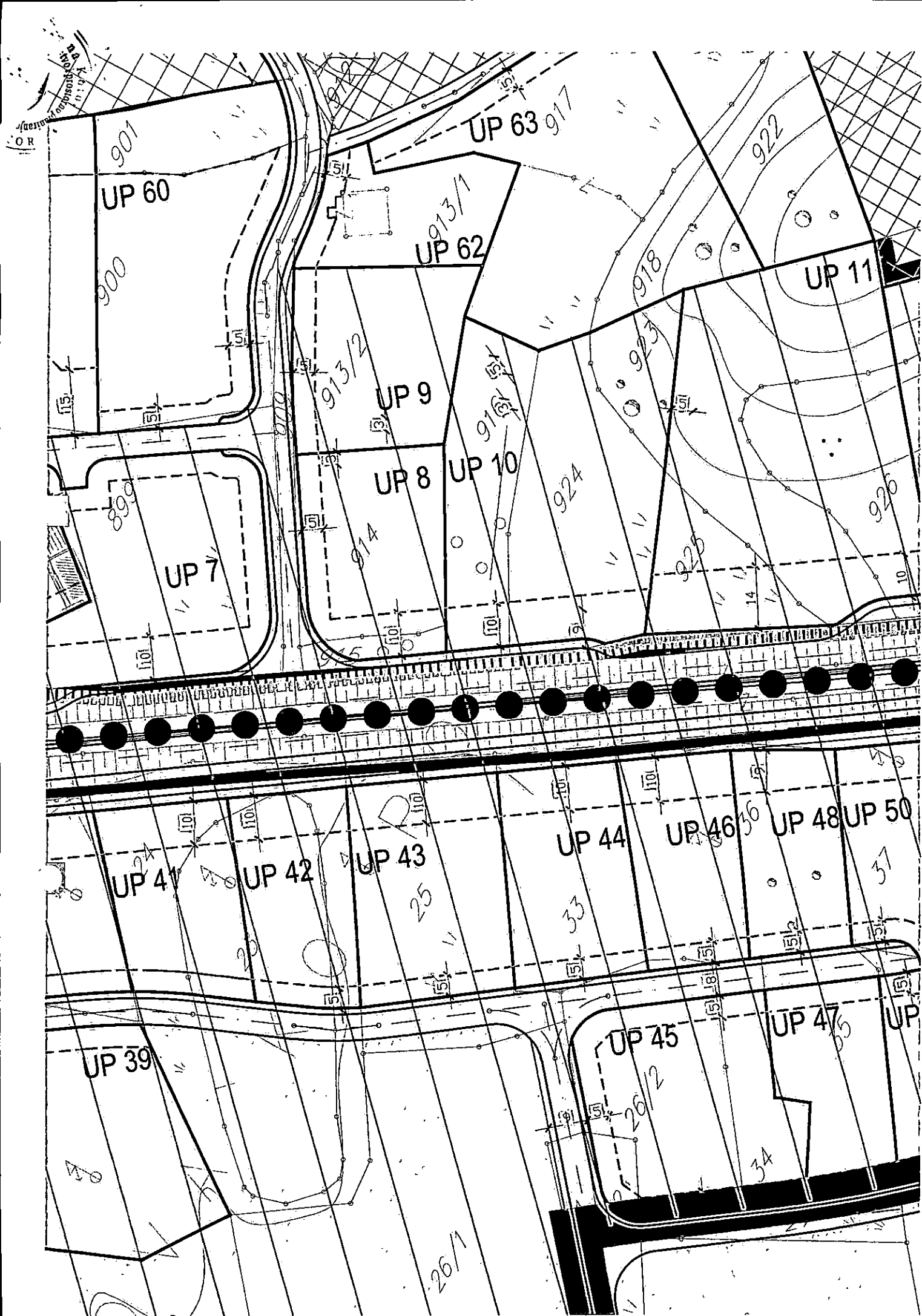
Investitor je u obavezi da rješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli prije izrade projektno-tehničke dokumentacije, kao i da izvrši parcelaciju prema LSL-u Grbalj I.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
	GRANICA PLANSKE CJELINE
	OZNAKA PLANSKE CJELINE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	FAZA I

NAMJENA POVRŠINA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
	TRASA BRZE OBILAZNICE
	TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
	ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
	ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
	ŠUME
	VODENE POVRŠINE
	ZACIJEVLJENI VODOTOK
P. G.	PARKING GARAŽA

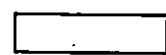
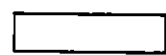
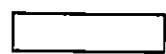
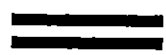




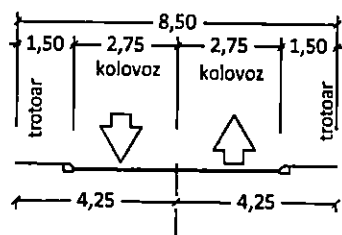
LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  FAZA I

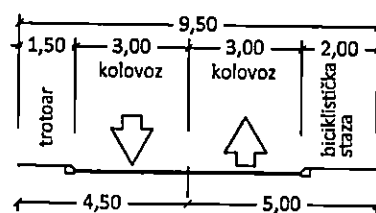
PLAN SAOBRAĆAJA

-  POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREDVIĐENE ZA REKONSTRUKCIJU
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
-  TRASA BRZE OBILAZNICE
-  TRASA VIJADUKTA BRZE OBILAZNICE
-  VODENE POVRŠINE
-  ZACIJEVLJENI VODOTOK

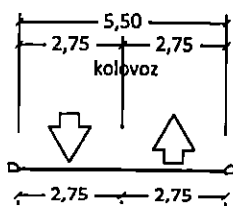
1-1



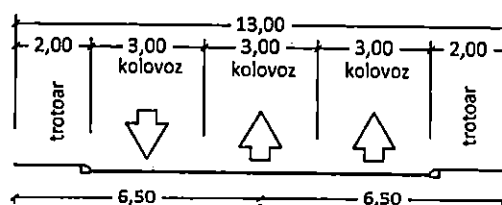
2-2



3-3



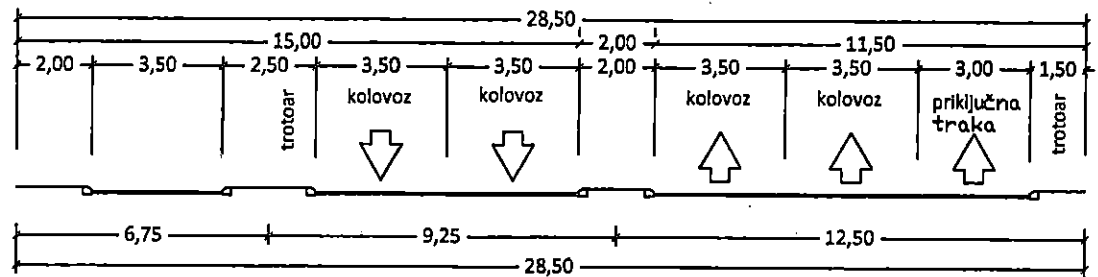
4-4



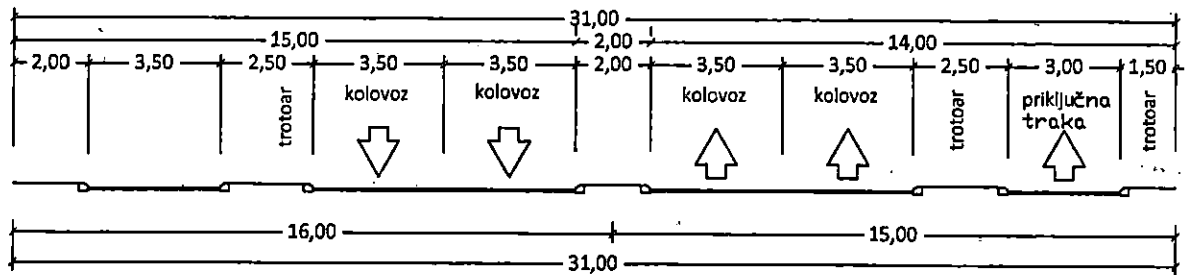
5-5

6-6

16-16



17-17



N



M. Lončarić

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

Grbalj

PLAN SAOBRAĆAJA

infoplan
Budva
arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje

DATUM

2010.

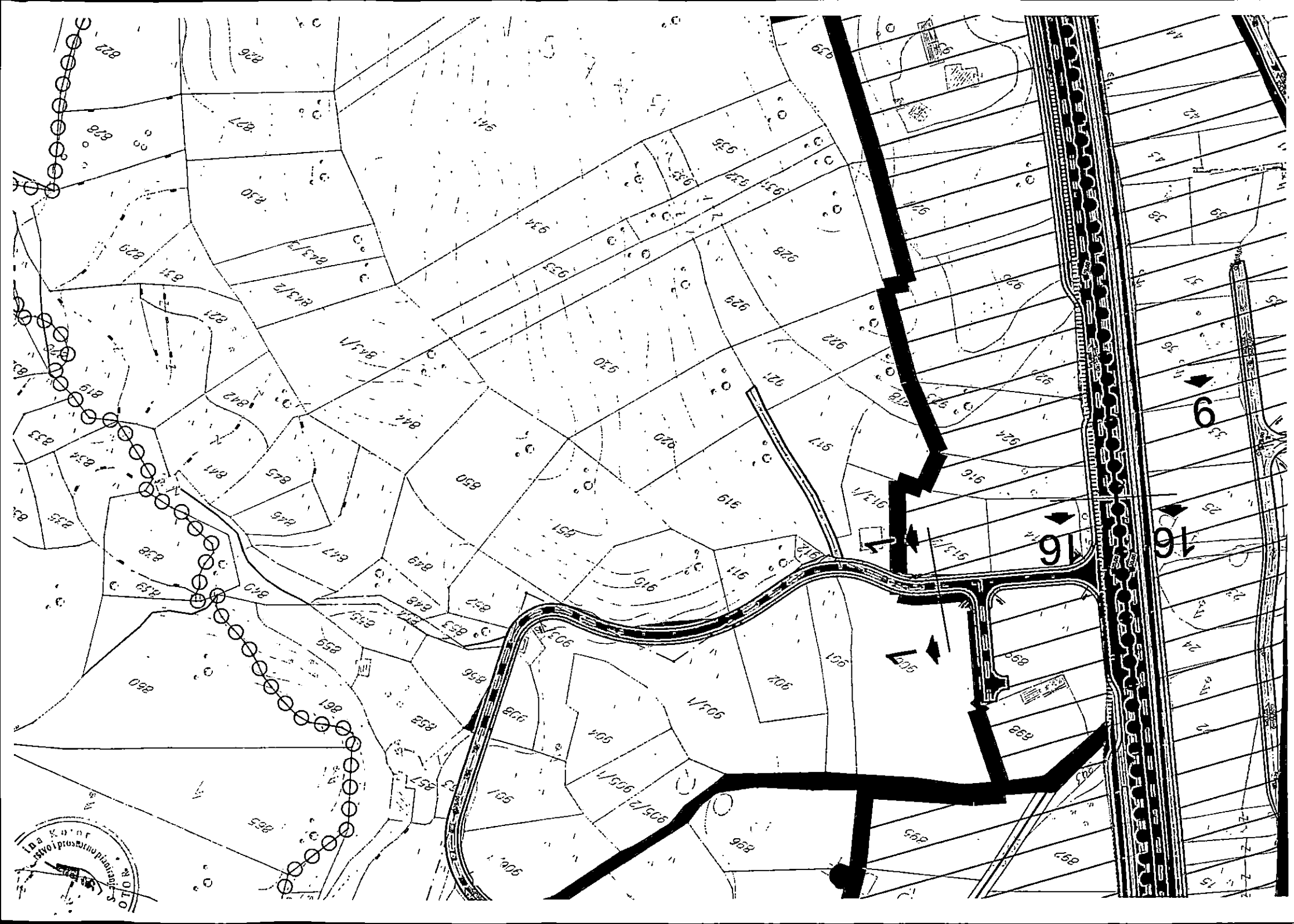
RAZMJERA

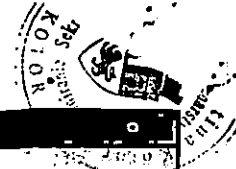
1:2000

BROJ PRILOGA

5







Planska cjelina 5 (I Faza)

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti - Iz (%)	Indeks izgrađenosti - II	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namena	max Iz (%)	max II	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namena
UP 1	6411	32,5	0,3	2081	2081	?	poslovanje	50	1,0	3206	6411	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 2	3101	1,2	0,0	37	37	P	poslovanje	50	1,0	1551	3101	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 3	3199	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	1600	3199	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 4	4379	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	2190	4379	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 5	4980	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	2490	4980	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 6	1646	28,1	0,3	463	555	P,P+1	privreda	50	1,0	823	1646	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 7	2483	0,0	0,0	0	0	/	privreda	50	1,0	1242	2483	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 8	1488	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	744	1488	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 9	1563	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	782	1563	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 10	3497	0,0	0,0	0	0	/	voćnjak	50	1,0	1749	3497	P+1 do P+2	Poslovanje-Magac-Skladiš.
UP 11	4429	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	2215	4429	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 54	4092	0,0	0,0	0	0	/	slobodno zelenilo	50	1,0	2046	4092	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 13	6565	5,5	0,1	362	652	P,P+2,P+?,P+?	poslovanje	50	1,0	3283	6565	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 14	6266	2,9	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	3133	6266	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 15	2728	4,4	0,1	0	0	/	šuma	50	1,0	1364	2728	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 16	5463	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	2732	5463	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 17	3370	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	1685	3370	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 18	3482	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	1741	3482	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 19	2394	7,6	0,1	182	182	P+?	stanovanje	50	1,0	1197	2394	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 20	2359	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	1180	2359	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni
UP 21	1071	11,3	0,1	121	142	P+1	stanovanje	25	0,6	268	643	P+1+Pk	Stanovanje
UP 22	2326	0,0	0,0	0	0	/	šuma	50	1,0	1163	2326	P+1 do P+2	Poslovanje-Komercijalni



UP 8	X=6564806.3352	Y=4687087.4112
	X=6564819.8782	Y=4687066.8525
	X=6564824.8600	Y=4687059.2900
	X=6564801.4734	Y=4687045.7480
	X=6564789.4400	Y=4687038.7800
	X=6564784.1452	Y=4687035.6371
	X=6564772.3947	Y=4687052.5561
	X=6564777.2440	Y=4687067.9259
	X=6564772.2741	Y=4687061.0440

UP 9	X=6564806.3352	Y=4687087.4112
	X=6564815.6428	Y=4687093.6454
	X=6564824.2400	Y=4687098.7500
	X=6564842.7100	Y=4687108.6600
	X=6564864.4400	Y=4687071.5200
	X=6564852.3200	Y=4687069.3900
	X=6564830.4784	Y=4687061.3565
	X=6564824.8600	Y=4687059.2900

UP 10	X=6564824.8600	Y=4687059.2900
	X=6564852.3200	Y=4687069.3900
	X=6564853.8600	Y=4687050.9900
	X=6564863.0000	Y=4687042.8900
	X=6564881.9400	Y=4687028.9600
	X=6564844.1400	Y=4687012.6700
	X=6564809.6500	Y=4686998.3600
	X=6564803.3309	Y=4687005.1683
	X=6564801.3043	Y=4687010.9580
	X=6564792.3857	Y=4687023.7996
	X=6564784.1452	Y=4687035.6371
	X=6564789.4400	Y=4687038.7800
	X=6564802.6967	Y=4687008.1959

UP 11	X=6564881.9400	Y=4687028.9600
	X=6564844.1400	Y=4687012.6700
	X=6564809.6500	Y=4686998.3600
	X=6564820.8450	Y=4686980.6950
	X=6564832.0400	Y=4686963.0300
	X=6564833.0828	Y=4686961.5491

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-213
Datum: 28.02.2020.



Katastarska opština: GOROVICI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcele: 923, 924

KOPIJA PLANA

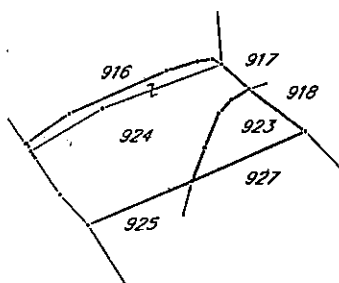
Razmjera 1:2500



4
687
250
6
564
750

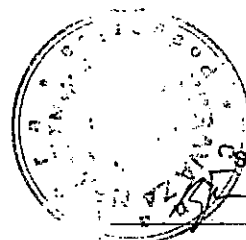
4
687
250
6
564
750

4
687
000
6
564
750



4
687
000
6
564
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



95000000318



106-956-1247/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-1247/2020

Datum: 20.02.2020.

KO: GOROVIĆI

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 0303-19495/19, KOTOR , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 243 - 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
923		4 18		KUČAC	Šume 3. klase KUPOVINA		529	0.42
924		4 18		KUČAC	Livada 2. klase KUPOVINA		2087	10.02
Ukupno							2616	10.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003031756 0	REAM DOO PODGORICA BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.102 PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
923			1	Šume 3. klase	14/05/2019 13:10	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 30.12.2022. GODINE HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NOVE LJUBLJANSKE BANKA D.D.LJUBLJANA I NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU LD1817300021 OD 15.08.2018. GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 367/2019 OD 24.04.2019. GOD. OVJERENE KOD NOTARA VUKICEVIC BRANISLAVA IZ PODGORICE.
924			1	Livada 2. klase	14/05/2019 13:10	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 30.12.2022. GODINE HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NOVE LJUBLJANSKE BANKA D.D.LJUBLJANA I NA OSNOVU UGOVORA O KREDITU LD1817300021 OD 15.08.2018. GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 367/2019 OD 24.04.2019. GOD. OVJERENE KOD NOTARA VUKICEVIC BRANISLAVA IZ PODGORICE.



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:

Antoni Natus
31 MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Broj: 04-3842/2
Podgorica, 25.05.2020. godine

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor – **Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje** br. 0303-19495/19 od 13.05.2020. godine, za potrebe "REAM" doo Podgorica, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli **UP 10** katastarske parcele br. 916, 924 i 923 KO Gorovići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj I” Opština Kotor i Prostornog plana Posebne namjene za obalno područje Crne Gore, 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 92/17), izdaju se sljedeći:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju definišu se u skladu sa Prostornim planom Posebne namjene za obalno područje Crne Gore i LSL Grbalj I, Opština Kotor.

- **Regulaciona linija** – definisati je granicom novonastale katastarske parcele prema magistralnom putu.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i definisti je na 10m od regulacione linije.

Predmetna lokacija katastarske parcele br. 916, 924 i 923 KO Gorovići prema planskoj i projektnoj dokumentaciji nema direktan prilaz sa magistralnog puta.

Priključenje predmetnim lokacijama treba tražiti preko planirane lokalne saobraćajnice koja je prema planskoj - projektnoj dokumentaciji (trokraka raskrsnica – kružna raskrsnica) priključena na magistralni put.

2. Posebni saobraćajno –tehnički uslovi

Prema planskoj dokumentaciji magistralni put je planiran kao saobraćajnica bulevarskog tipa a priključenja na bulevar ostvaruju se preko tačno definisanih priključaka prilaznih lokalnih saobraćajnica i preko servisnih saobraćajnica paralelnih bulevaru.

Uprava za saobraćaj je pristupila izradi projekta budućeg bulevara. Projektna dokumentacija je završena. Obradivač Projektna dokumentacije je SIM INŽINJERING (kontakt tel. 069 314 531) Neophodno je po pitanju priključenja predmetne lokacije na planiranu lokalnu saobraćajnicu izvršiti uklopne u projektnu dokumentaciju budućeg bulevara, koju dostavljamo u prilogu.



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:

Glavni projekat Bulevara.

Izvod iz Elaborata eksproprijacije za predmetne katastarske parcele.

OBRADILI,

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Poleksić
Marko Spahić, građ. tehničar

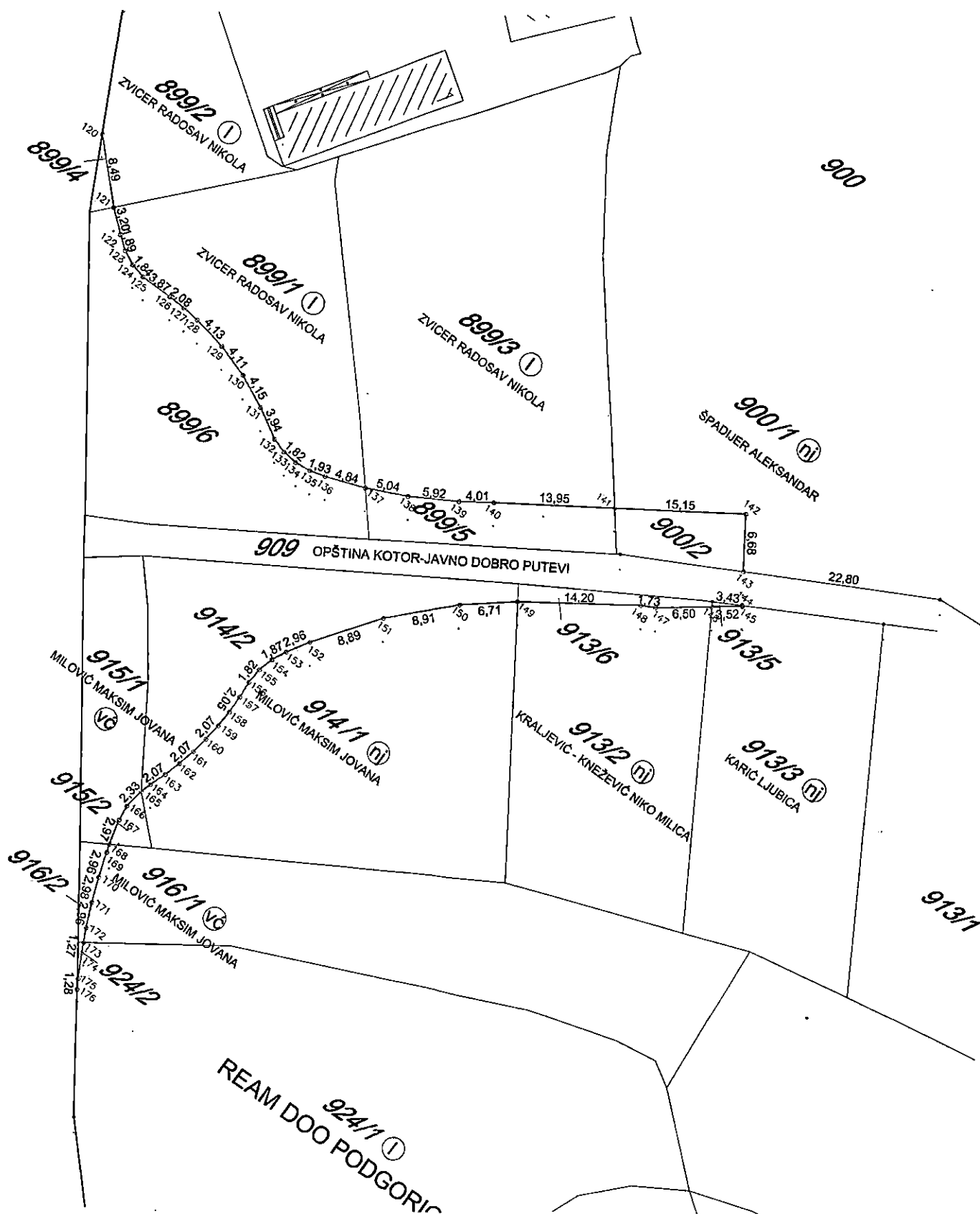
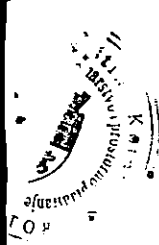
M. Spahić
Dostavljeno

- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,

Savo Parača







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: 1604-319/20-641

Kotor, 26.06.2020.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 **Ream DOO** za izgradnju objekta na kat par **916,924,923 K.O. Gorovići (UP 10)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **916,923,924 K.O. Gorovići**, 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. 1604-319/20-641** od 13.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **916,923,924 K.O. Gorovići** 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 0303-19405/19** od 28.05.2020. 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.

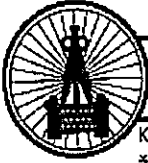
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





"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: 2206

Datum: 17.06.20

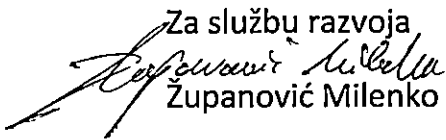
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:03-19495/19 od 11.06.2020.godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 2098 od 12.06.2020).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjenjenog za poslovanje -magacin, na urb.parc. UP 10,planska cjelina 5,faza I, kat.parc. 916,924,923 K.O. Gorovići u zahvatu LSL Grbalj I(UT uslovi br.0303-19495/19 od 28.05.2020 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

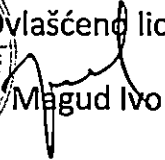
Za službu razvoja

Županović Milenko

VD Tehnički direktor


Đurišić Miljana



Ovlašćeno lice


Magud Ivo

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi