

Primljeno: 05.11.20				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
03	333	16341		

OBRAZAC 1

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

20

(adresa)

[REDACTED]

(broj telefona)

API INVESTMENT d.o.o.

PIB: 03172732

Hercegovačka 10,
Podgorica

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI KOTOR

(organ nadležan za postupanje)

Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

(član 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za:

1. građenje novog objekta
 2. rekonstrukciju postojećeg objekta
 3. promjenu stanja u prostoru
- (zaokružiti odgovarajući broj)

Katastarska parcela 740/1, 740/4, 740/5, 740/6, 741/1, 741/2, 741/4,
741/5, 741/6, 741/13, 743/6

Katastarska opština KAVAC

Opština

KOTOR

PRILOG:

- Dokaz o uplati naknade za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

PODGORICA, 4.11.2020
(mjesto i datum)

(podnosilac zahtjeva)



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

OPŠTINA KOTOR
Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i
prostorno planiranje

Broj: 0303 – 3393/18

Datum, 28.03.2018



2 Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnjetog zahtjeva od strane Kašćelan Novice iz Kotora

3 URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4 za izgradnju stambenog objekta (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkim parcelama 644 i 646 koje se u ovim uslovima objedinjuju u jednu urbanističku parcelu, koje čine katastarske parcele 741/1, 743/6 i 741/2 KO Kavač, u zahvatu DUP-a Kavač. ("Sl. list CG" – Opštinski propisi br. 4/09 i 37/13)

5 PODNOSILAC ZAHTJEVA:

Kašćelan Novica

6 POSTOJEĆE STANJE

Pretmetne urbanističke parcele 644 i 646, koje se u ovim uslovima objedinjuju u jednu urbanističku parcelu, čine katastarske parcele 741/1, 743/6 i 741/2 KO Kavač i nalaze se u obuhvatu plana DUP-a Kavač. Na ovim urbanističkim parcelama ne postoje izgrađeni objekti.

7 PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne parcele je stanovanje sa stanovima za turiste.

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetne urbanističke parcele 644 i 646 (koje se u ovim uslovima objedinjuju u jednu urbanističku parcelu čine katastarske parcele 741/1, 743/6 i 741/2 KO Kavač, čija ukupna površina iznosi 2771m² sa koeficijentom zauzetosti 0.4 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenske i podrumne etaže. Zbog specifičnosti terena suterenske i podzemne etaže ne ulaze u obračun ukupne GBP objekta. U okviru DUP-a Kavač, ukoliko je jedan investitor vlasnik više urbanističkih parcela, parcele se mogu udruživati i rešavati kao jedna lokacija u okviru koje se gradi veći

objekata pod uslovom da kroz lokaciju ne prolazi javna saobraćajnica koja opslužuje urbanističke parcele. U ovakvim slučajevima je obavezna izrada idejnog urbanističkog rješenja.

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 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 mikrozonizacije teren Kavač se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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 primijeniti prilikom projektovanja objekata.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planiranja je izgradnja "turističkih vila i apartmana u zelenilu". Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pejzažno-arhitektonsko rješenje mora biti u skladu sa potrebama savremenog turizma sa svim potrebnim sadržajima (bazeni, teniska igrališta, platoi za odmor, šetne staze i sl.). Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila. Planirane zelene površine takođe imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju u cilju unaprijeđenja pejzažno-ambijentalnih karakteristika područja i povezivanje planiranog zelenila sa okolinom postojećom vegetacijom. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone vrste
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- koristiti elemente baroknog vrta sa pravilno orezanim živicama i cvjetnim bordurama

- arhitekturne i inženjerske sa dekorativnim pužavicama
- arhitekturna struktura integrirane fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se integriše se ugrađuju "zelenih krovova"
- sateleske antene, rasvjetne uređaje i sl. zakloni od pogleda adekvatnim pejzažnim rešenjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- uz staze i stepenice formirati parterne zasade
- uz plote i bazene koristi solitarna stabla i manje grupe drveća
- za sadnju se mogu koristiti dekorativne saksije
- prilikom izbora bitnog materijala i njihovog komponovanja vodi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti pužavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvjetem, sukulenticama i ukrasnim žbunjem
- objekte parterne arhitekture (staze, plote, stepenice) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen, oblici) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- predviđati strukturne elemente visokog turizma - bazene, teniska i druge manje sportske igrališta i sl.
- ograde mogu biti od bitnog materijala (žive ograde) i od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgojem biljnom vegetacijom kao što su pužavice i žbunaste vrste
- obodnim masivima zelenila obezbjeđuju povezivanje zelenih površina sa kontaktnim zelenim površinama
- očuvati karakteristike prirodnog pejzaža
- maksimalno očuvati postojeće kvaliteto i funkcionalno zelenilo
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- uspehe raditi samo u uzetnim slučajevima i tada ih podzida kamenom ili zasadi odgovarajućim biljkama koje će ponovo nastati "otupje" u prostoru
- očuvati prirodne vizure
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

12

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Trotoar i pešačke staze, pešački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, betalka, 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 u izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravnog na privlak kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u izmislakum kolcima širine uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi 150 cm. Za savlađivanje vrsne razlike između trotoara i kolcova mogu se koristiti zakloni vrtijaci sa širinom zaklonenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zaklonenog dela od 20% (1:5). Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama, predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, ulazima za javna korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanje širina mesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm. Savlađivanje vrsne razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se 1) rampama sa preklap i podiznim platformama, za vrsneku razliku do 76 cm 2) stepenima stepenicama, stepenicom i podiznim platformama, za vrsneku razliku veću od 76cm. Savlađivanje stajnih vrsneku razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepenicama rampama i stepenima. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina posebnu je pažnju treba obratiti ovaj DUP - a kao i standarda i propisa za ovu oblast.

13. uvjeta o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa neostvarenim potrebama
za stari 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

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

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA

Prema planu DUP-a Kavča moguća je fazna izgradnja objekta i treba je predložiti propisnom dokumentacijom

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prekup objektu obavezno se glavne 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

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Investitor je u obavezi da izradi urbanističko rješenje za datu urbanističku parcelu.

20. URBANISTIČKO - TEMELJNI USLOVI ZA IZRADE SADRŽAJA I URBANISTIČKE PARAMETRE

Opisna urbanistička parcela

UP 646 i 648 -

Naša se u ovom uslovima objedinjavaju u jednu urbanističku parcelu

Površina urbanističke parcele

2771m²

Maksimalni indeks zadrživosti

0.4

Maksimalni indeks izgrađenosti

1

Bruto građevinska površina plotine (max BGP)

2771m²

Maksimalna spratnost objekata Maksimalna visinska kota objekta	P+2+Pk uz mogućnost formiranja suterenskih i podrumskih etaža. maksimalna visina objekta od prizemlja 12m
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U Planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parcelama objekata, u garažama u objektima (usuterenskom 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 GUP-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 50 m² djelatnosti. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži ili kao podzemne (jednoetažne ili višetažne). 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 5.0m x 2.5m, 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. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekta) 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. Krovovi objekata mogu biti kosi u skladu sa uslovima za objekte, stanovanja ili ravni ozelenjeni krovovi, ukoliko su objekti terasasto povučeni po terenu (na strmom terenu).
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 i najući 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.

20 DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
21 OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
SAMOŠTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	POMOĆNIK SEKRETARA Nenad Popović dipl. prav.
22 OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETAR Nenad Popović dipl.ing.arch.
23 M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
24 PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Crna Gora
Opština Kotor
Gradjanski biro

Priznanica broj

148737

datum:

05.11.2020

Uplatilo:

API INVESTMENT DOO
PODGORICA

JMBG:

Svrha:

ZA UTU

ZR:

530-9226777-87

Iznos :

50,00

