

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Br: 0303 – 19452/18 Datum:30.01.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva od strane September Hotels doo iz Tivta .	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>rekonstrukciju objekta</u> na urbanističkoj parceli UP 98, blok 1 koju čini dio katastarske parcela 520 KO Prčanj I, u zahvatu plana <u>Detaljni urbanistički plan Prčanj</u> ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 30/15)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	September Hotels doo Tivat
6	POSTOJEĆE STANJE Pretmetna urbanistička parcela UP 98, blok 1, se sastoji iz dijela katastarske parcele 520 KO Prčanj I i nalazi se u obuhvatu plana <u>DUP-a Prčanj</u>. Na predmetnoj parceli se nalazi objekat koji je po listu nepokretnosti gabaritne površine 122m² spratnosti P+1, čija terasa prelazi građevinsku liniju.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne parcele je stanovanje malih gustina (SMG). Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog nasleđa su iz oblasti: - ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija) - turizma (smještajni kapaciteti sa pratećim sadržajima) - kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.) - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.), - trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.), - uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.), - uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.), - i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i	

	kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela 98 se sastoji od dijela katastarske parcele 520 KO Prčanj I, čija površina iznosi 246,92m ² , sa koeficijentom zauzetosti 0,3 i koeficijentom izgrađenosti 0,8. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Predmetni objekat koji se nalazi na terenu pramašuje planom predviđene parametre on se zadržava u postojećim gabaritima definisanim građevinskom dozvolom.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	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 1,5m i više ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Područje u granicama obuhvata DUP-a, 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; - Kod projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata, neophodno je primjenjivati slijedeće: a. Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.); b. Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji; c. Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati objekte sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dečje ustanove i dr.); d. Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtijevane seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni;
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

	Uređenje partera. – Prilikom obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obavezno je očuvanje svih postojećih elemenata partera tradicionalne primorske kuće, što podrazumijeva popločanje, zelenilo, razvijena stabla, kamene klupe, odrine, pergole, i ostale elemente primorske vrtne arhitekture. Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja. Materijalizacija partera dozvoljena je uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera. Prilikom izgradnje pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekih od klasičnih stilskih redova. Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta. Obavezno je očuvanje terasastih podzida i ograda u suvomeđi, te denivelacija terena. Obavezna je obnova i očuvanje starih bunara, klupa, odrina i sl. u izvornom obliku. Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio ograde uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija. Obavezno je očuvanje razvijenih stabala.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara UP/I 05-150/2018 od 09.10.2018.god.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama DUP kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći: - najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%, - za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5), • - prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
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
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

	Pristup parceli je riješen sa javnog puta – ulice. Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, na širem lokalitetu.	
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 98, BLOK 1
	Površina urbanističke parcele	246.92m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeća zauzetost
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeća izgrađenost
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	u postojećim gabaritima
	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća visina objekta (bez podizanja nadzidka)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima: - za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici,
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Obnova tradicionalne kuće podrazumijeva slijedeće vrste intervencija: - očuvanje i obnovu postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija, podzida, odrina, bunara i sl.) je obavezna tokom obnove kuće; - očuvanje postojećih stabala maslina; - konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije); - sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija); - nadogradnja, dogradnja i nadziđivanje kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, izgradnja sprata) nisu dozvoljeni. - očuvanje oblika i nagiba krova; - uklanjanje dograđenih aneksa koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju izgled tradicionalne gradnje; - rehabilitacija poremećenih ili djelimično uništenih elemenata istorijske arhitekture u enterijerima, na

pročeljima.



Uređenje partera. – Prilikom obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obavezno je očuvanje svih postojećih elemenata partera tradicionalne primorske kuće, što podrazumijeva popločanje, zelenilo, razvijena stabla, kamene klupe, odrine, pergole, i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.

Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.

Materijalizacija partera dozvoljena je uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.

Prilikom izgradnje pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekih od klasičnih stilskih redova.

Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta.

Obavezno je očuvanje terasastih podzida i ograda u suvomeđi, te denivelacija terena.

Obavezna je obnova i očuvanje starih bunara, klupa, odrina i sl. u izvornom obliku.

Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio ograde uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.



Obavezno je očuvanje razvijanih stabala.

Osnovni gabariti objekta moraju biti povučeni u odnosu na regulacionu liniju sa obaveznim predbaštama.

Osnovni sklop objekta.

Tradicionalna kuća primorja

karakteristična je po jednostavnim pravougaonim gabaritima, Najveći broj karakterišu skromni stilski elementi ili nepostojanje istih.

Prilikom obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih karakterističnih elemenata kuće, što uključuje konstruktivni sklop, odnose u prostoru, proporcije, materijalizaciju.

Konstruktivnom sanacijom kuće ne smije se narušiti forma objekta ni osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nisu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva u unutrašnjosti ili u spoljašnjem izgledu građevine. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim nosačima, prema uslovima institucija zaštite u skladu sa konzervatorskom praksom).

Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.

Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnji.

Krov. – Obavezno je očuvanje osnovnog oblika i nagiba krova.

Osnovni oblik krova je dvoslivni sa kalkanima nagiba 16-23°. Ponegdje se javlja i četvoroslivni krov istih maksimalnih nagiba. Krovne konstrukcije su drvene. Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama.

Postaviti kamene ploče strehe na mjestima gdje nedostaju.

Ukoliko postoje viđelice na krovovima nad podužnim zidovima, obavezna je i njihova obnova.

Za eventualnu izgradnju novih viđenica zatražiti uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Dimnjake obnoviti u prvobitnom obliku, sa dimnjačkom kapom ukoliko je postojala.

Materijalizacija. – Obnova kuće podrazumijeva upotrebu istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju prvobitno upotrebljenom kamenu.

Prilikom malterisanja fasada preporučuje se ispitati sastav i boju prvobitnog maltera te upotrebiti malter istog ili sličnog sastava i analogne boje.

Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, dok malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.

Prilikom zamjene svih elemenata obavezna je upotreba istih ili srodnih materijala.

Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora).



Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi. Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele bojei

izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.

Otvori. – Prilikom obnove kuće obavezno je očuvanje ili obnova kamenog okvira otvora.

Poželjna je upotreba škura ili grilja od drveta u zelenoj ili bijeloj boji.

Očuvati proporcije i dimenzije otvora stare kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade. Nove otvore moguće je formirati samo uz odgovarajuće konzervatorske uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Ostali elementi fasada. – Prilikom obnove kuće obavezna je obnova konzola, balkona i spolješnjih stepeništa, balustrada i ostalih elemenata sekundarne plastike u skladu sa prvobitnim oblikom i materijalizacijom.

Balkone i spoljašnje stepenište obnoviti sa balustradama od kamena ili željeznom ogradom, u izvornom obliku i dimenzijama.

Novi balkoni, stepeništa i ostali elementi sekundarne plastike nisu dozvoljeni ukoliko narušavaju osnovni izgled građevine.

Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.

Oluci ne smiju narušavati izgled građevine, odnosno moraju biti neupadljivi ili prikriveni.

Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

Aneksi. – Prilikom obnove objekata tradicionalne arhitekture poželjna je obnova i aneksa.

Moguća je prenamjena aneksa koji nema stambenu namjenu u stambenu, odnosno u prateće sadržaje stanovanja u kojem slučaju ulazi u obračun Indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Aneks ne ulazi u obračun samo pod uslovom da je u funkciji garaže ili tehničkih prostorija (kotlovnice i sl.).

Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzimanajviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trijem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl.

Oblikovanje aneksa mora da slijedi principe oblikovanja i materijalizaciju glavnog objekta.

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 DUP 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 Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrica Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča Đurišić dipl.prav.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA:

Investitor je dužan da prije prijave gradnje riješi imovinsko – pravne odnose.



**CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

Broj: *Up/I 05-150/2018*

Datum: 09.10.2018. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu „Lavander skies LTD“ UP/I-150/2018-1 od 7. 09. 2018.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za sanaciju i moguću nadogradnju objekta na kat. parc. 520 K.O. Prčanj I, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 37/17), donosi:

**RJEŠENJE
o konzervatorskim uslovima za sanaciju i moguću nadogradnju objekta na kat. parc.
520 K.O. Prčanj I**

I

1. Putem varijantnih rješenja a u skladu sa urbanističkim parametrima ispitati mogućnosti prilagođavanja izgleda zgrade sa tradicionalnom arhitekturom Prčanja, zadržavajući dispoziciju, spratnost i rješenje krova.
2. Ispitati mogućnost korišćenja potkrovlja za potrebe stanovanja uvođenjem krovnih ležećih prozora ili viđenica po uzoru na tradicionalna rješenja.
3. Predvidjeti uklanjanje a.b. balkona i a.b. nastrešnice
4. Predvidjeti da izgled prozora i vrata bude usklađen sa tradicionalnom stambenom arhitekturom Prčanja
5. Za krovni vijenac predvidjeti kamene ploče (tzv. „kotale“)
6. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu
7. Obradu fasada predvidjeti u kamenu ili u toniranom malteru sa zadržanom zrnastom fakturom na površini
8. Predvidjeti uklanjanje postojeće ograde uzanog dvorišta (od savremenih balustera) na strani prema moru
9. Aneks prema brdu predvidjeti prema tradicionalnim rješenjima
10. Uređenje dvorišta na strani prema zapadu predvidjeti prema tradicionalnim rješenjima kako u smislu rješenja terena tako i u pogledu vegetacije.

Obrazloženje

Zahtjevom UP/I-150/2018-1 od 7. 09. 2018.godine „Lavander skies LTD“, obratio se Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za sanaciju i moguću nadogradnju objekta na kat. parc. 520 K.O. Prčanj I. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u izvještaj arhitekte Zorice Čubrović, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

 Zgrada na predmetnoj katastarskoj parceli nastala je u svom današnjem obliku sredinom 20. vijeka, na mjestu pomoćne zgrade u kompleksu Verona na Prčanju.

• Zgrada je kvadratne osnove spratnosti P+1. Pokrivena je dvovodnim krovom. U prizemlje vode vrata orjentisana ka priobalnom putu a na I sprat se dolazi stepeništem u okviru prizemnog aneksa, sa gornje strane prema brdu (zapad). U nivou I sprata zgrada ima savremeni a.b. balkon kao i nastrešnicu koja natkriva balkon. Oblici otvora i njihov izgled su u neskladu sa tradicionalnim rješenjima zastupljenim u stambenij arhitekturi Prčanja.

- Nalazi se u prvom redu kuća uz priobalni put koji povezuje Prčanj sa Kotorom, na jednoj i Tivtom, na drugoj strani.
- Zgrada posjeduje istorijski i urbanistički značaj budući da je nastala na temelju starijeg objekta čiji ostaci su zadržani u vidu zidanja u kamenu, u visini prizemlja, na fasadi prema moru.
- Uski pojas dvorišta prema priobalnom putu odvojen je ogradom od savremenih balustera.

Radi zaštite istorijskih, urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetne zgrade i njenog neposrednog okruženja, a budući da zgrada posjeduje arhitektonske karakteristike koje odudaraju od tradicionalne arhitekture Prčanja, prilikom izrade konzervatorskog projekta potrebno je pridržavati se gore navedenih konzervatorskih smjernica.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od danā prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obradivači:

- *Dipl.pravnica Ivana Kralj*
- *Dipl.arh. Zorica Čubrović*

Dostaviti:

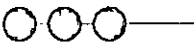
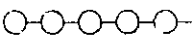
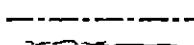
- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

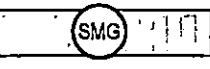
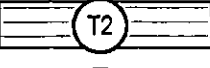
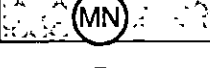
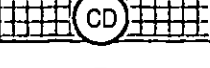
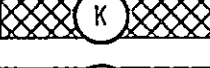
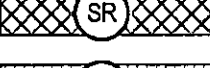
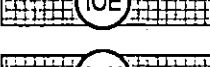
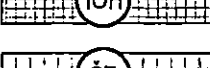
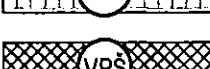
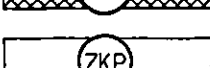
Direktor

Božidar Božović



LEGENDA

	GRANICA DUP-a
	GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA BLOKA
1, 2... 8	OZNAKE BLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 22	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNE ŠUME
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (maslinjaci, vinogradi, voćnjaci)
	POVRŠINSKE VODE
	POJEDINAČNA KUL TURNA DOBRA

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-956-345/2019

Datum: 16.01.2019

KO: PRČANJ I

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 SEKRETAR. ZA URBAN., GRADJEV. I PROSTORNO PLANIRANJE BR. 0303-19452/18, KOTOR, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 705 - 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
520			14 19 0	24/10/2006	GRASOVO	Dvorište KUPOVINA		127	0.00
520	1		14 19 0	24/10/2006	GRASOVO	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		122	0.00
								249	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000001626327	„LAVENDER SKIES LTD., PRIV.DRUŠTVO BRIT.DJEVIČ.OSTRVA Kotor	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
520		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 122	Svojina „LAVENDER SKIES LTD., PRIV.DRUŠTVO BRIT.DJEVIČ.OSTRVA Kotor 1 / 1 0000001626327
520		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	1	p 89	Svojina „LAVENDER SKIES LTD., PRIV.DRUŠTVO BRIT.DJEVIČ.OSTRVA Kotor 1 / 1 0000001626327
520		1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P1 86	Svojina „LAVENDER SKIES LTD., PRIV.DRUŠTVO BRIT.DJEVIČ.OSTRVA Kotor 1 / 1 0000001626327
520		1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	3	PN 39	Svojina „LAVENDER SKIES LTD., PRIV.DRUŠTVO BRIT.DJEVIČ.OSTRVA Kotor 1 / 1 0000001626327

Podaci o terecima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
520				1	Dvorište	10/12/2018 10:32	Pravo zakupa ZABILJEŽBA ZAKUPA NA PERIOD OD 10 GODINA POČEV OD 01.08.2018. GOD. ZAKUPODAVAC LAVENDER SKIES LTD ZAKUPAC DOO SEPTEMBER HOTELS TIVAT VRŠI SE NA OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU OBJEKTA OVP BR. 2266/2018 OD 30.11.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
520		1	1	2	Stambeni prostor	10/12/2018 10:32	Pravo zakupa ZABILJEŽBA ZAKUPA NA PERIOD OD 10 GODINA POČEV OD 01.08.2018. GOD. ZAKUPODAVAC LAVENDER SKIES LTD ZAKUPAC DOO SEPTEMBER HOTELS TIVAT VRŠI SE NA OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU OBJEKTA OVP BR. 2266/2018 OD 30.11.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
520		1	2	2	Stambeni prostor	10/12/2018 10:32	Pravo zakupa ZABILJEŽBA ZAKUPA NA PERIOD OD 10 GODINA POČEV OD 01.08.2018. GOD. ZAKUPODAVAC LAVENDER SKIES LTD ZAKUPAC DOO SEPTEMBER HOTELS TIVAT VRŠI SE NA OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU OBJEKTA OVP BR. 2266/2018 OD 30.11.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
520		1	3	2	Nestambeni prostor	10/12/2018 10:32	Pravo zakupa ZABILJEŽBA ZAKUPA NA PERIOD OD 10 GODINA POČEV OD 01.08.2018. GOD. ZAKUPODAVAC LAVENDER SKIES LTD ZAKUPAC DOO SEPTEMBER HOTELS TIVAT VRŠI SE NA OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU OBJEKTA OVP BR. 2266/2018 OD 30.11.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
520		1		2	Porodična stambena zgrada	10/12/2018 10:32	Pravo zakupa ZABILJEŽBA ZAKUPA NA PERIOD OD 10 GODINA POČEV OD 01.08.2018. GOD. ZAKUPODAVAC LAVENDER SKIES LTD ZAKUPAC DOO SEPTEMBER HOTELS TIVAT VRŠI SE NA OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU OBJEKTA OVP BR. 2266/2018 OD 30.11.2018. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



ZA Načelnik:

Bulatović Notar

MLETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 467/106-92

Datum: 22.01.2019.



KOPIJA PLANA

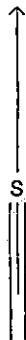
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: PRČANJ I

Broj lista nepokretnosti:

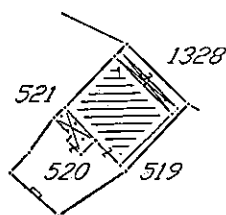
Broj plana: 5

Parcela: 520



4
701
600
561
800

4
701
600
561
800



4
701
500
561
800

4
701
500
561
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Pjance



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604-151/19
Kotor, 28.03.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), čl.18. ZUP-a („Sl.list CG“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave(„Sl. list OPŠTINE KOTOR“ br. 11/05, 09/07 i 13/11) i Sl.list CG-Opštinski propisi, br.13/11, 01/12, 40/12, 26/13, 36/17) , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime „**September Hotels d.o.o. Tivat** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **dijelu kat. par. 520 K.O. Prčanj I (UP 98)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **dijelu kat. par. 520 K.O. Prčanj I** koji glase:

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-151/19** od 13.02.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **dijelu kat. par. 520 K.O. Prčanj I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćenje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rješenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor **UP/I 0303-19452/18** od **30.01.2019.** godine.

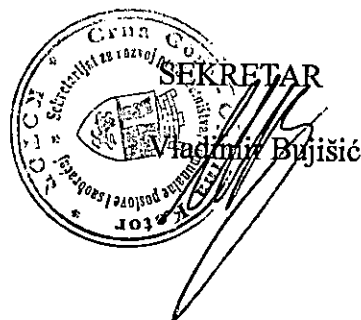
Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

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





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 721/1

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

28.02.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-19452/18 od 30.01.2019 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urb.parc.UP 98 blok 1 koju čini dio kat.parc.520 KO Prčanj I izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mnm.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile").Ukoliko 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 šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem.
7. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. 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 ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

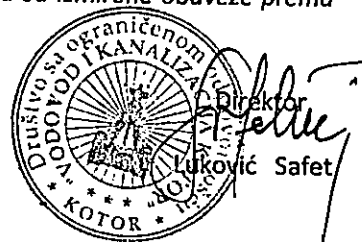
Za službu razvoja

Milanko Županović
Županović Milenko

DOSTAVLJENO:

Tehnički direktor

Dragica Velemir
Dragić Velemir



- Arhivi

- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor