

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 0303–16922/19 Datum, 23.12.2020.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 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane Čelanović Nikole i Čelanović Ivana iz Tivta, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju stambenih objekata br.1 i br.2 na kat.parc.22/3 K.O.Kavač, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Čelanović Nikola i Čelanović Ivan
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.22/3 K.O.Kavač i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor. Uvidom u List nepokretnosti br.265-prepis K.O.Kavaču, utvrđeno je: - na kat.parc.22/3 K.O.Kavač evidentiran je objekat br.1 -porodična stambena zgrada, površine 45 m ² -dio kat.parc.22/3 K.O.Kavač se vodi kao „dvorište“, površine 450 m ² . Investitor je dostavio Elaborat br.38/19-snimanje i etažna razrada obj.br.2 (spratnosti P i površine 25 m ²) na kat.parc.22/3 K.O.Kavač, geodetske organizacije „GEOPREMJER A&V“ iz Kotora,(licenca br.02-804/2 od 08.02.2013.god.),koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine br.953-106-1225 od 28.08.2019.god.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je <u>naselje - N.</u>	

Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /**stanovanja**, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehnička, komunalna, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpe i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.

Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele.

Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. I obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih dijelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija za gradnju sastoji se od **dijela kat.parc.22/3 K.O.Kavač**, čija površina iznosi **445,80 m²**.

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure.

Urbanistički indeksi za namjenu stanovanje - **SMG** su:

- indeks zauzetosti **0,3** : **P=133,70 m²**

- indeks izgrađenosti **0,8** : **P=356,60 m²**

- spratnost objekta **P+1+Pk**.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Vertikalni gabariti

Dozvoljena spratnost je **P+1+Pk**, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

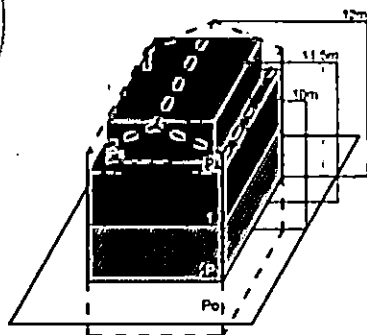
Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti



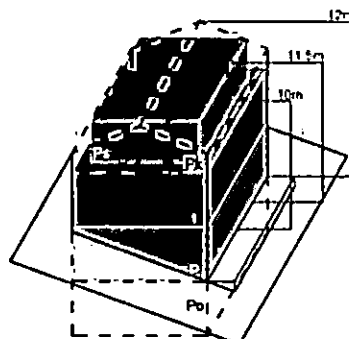
veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža (**Ps**) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa **Pk**.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

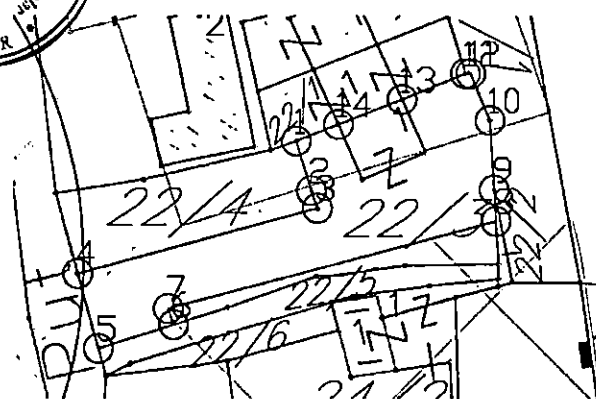
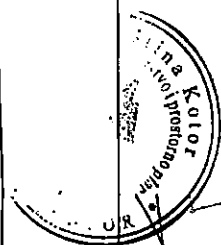
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta.**

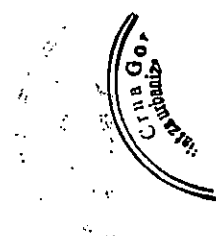
Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu,ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

CITY
GO.



KOORDINATE LOKACIJE:

tačka	U	H
1	6561382.56	4698086.90
2	6561384.13	4698081.72
3	6561384.77	4698079.91
4	6561359.75	4698073.18
5	6561361.89	4698065.44
6	6561369.76	4698067.91
7	6561369.20	4698069.57
8	6561403.43	4698078.58
9	6561403.24	4698081.81
10	6561402.82	4698089.05
11	6561400.78	4698093.94
12	6561400.27	4698093.94
13	6561393.61	4698091.25
14	6561386.96	4698088.63



7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

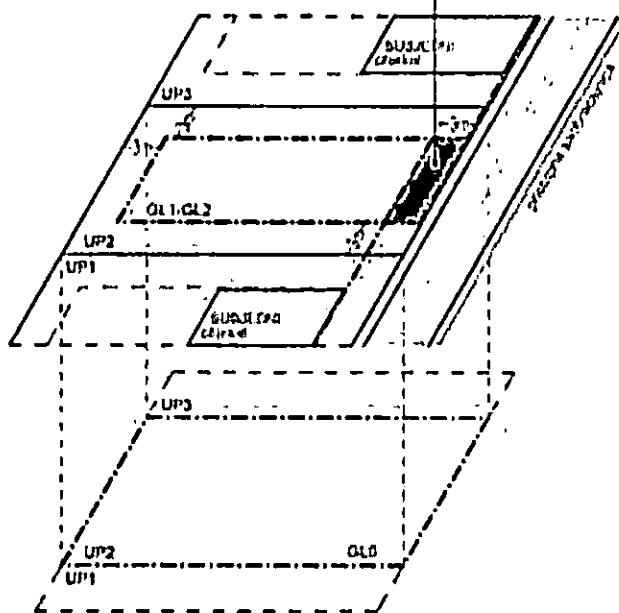
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trгови, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

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

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

U cilju zaštite od 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).

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").

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi,zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske

	strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je <u>Mišljenje br.UP/I-05-666/2020 od 10.12.2020.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čine kat.parc.22/3 K.O.Kavač.</u> Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su sljedeće mjere : Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom - Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju - Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.) - Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta. - Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale - Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.) - Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata. - Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova. Sastavni dio UT uslova je <u>Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač, br.UP/I -05-666/2020 od 11.12.2020.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</u>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m².



14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Lokacije je u području <u>zone 3</u> – Područje slobodne gradnje za objekte sa visinom do 51,1M M.S.L., zabranjena izgradnja objekata čija nadmorska visina prelazi 51.1M M.S.L.
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup lokaciji je postojeći preko kat.parc.1130 K.O.Kavač odnosno postojeće lokalne saobraćajnice (Prilog br.07b4-Planirana saobraćajna mreža) uz uslove nadležnog organa.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/



20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	N - SMG (dio kat.parc.22/3 K.O.Kavač)
	Površina urbanističke parcele	P= 445,80 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P= 356,60 m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
	Maksimalna visinska kota objekata	Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Opšti uslovi za izgradnju novih objekata - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom



	lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom, da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskoj infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte



odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
 - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje



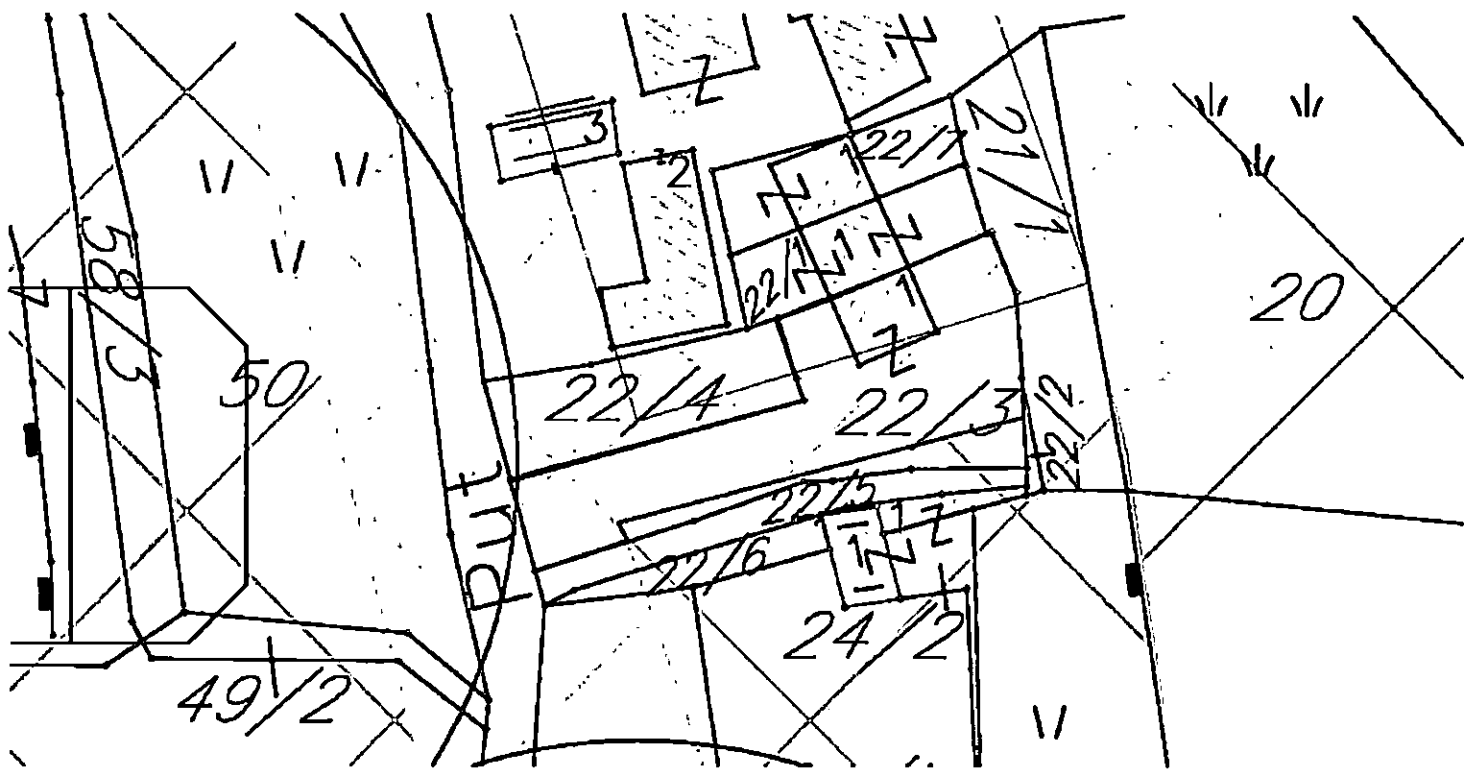
		sunčeve energije i dr. - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvrat svjetla.
21	DOSTAVLJENO:	-podnosiocu zahtjeva -u spise predmeta -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Sonja Kaščelan, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i>
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	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.
Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a	



LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
 -  HOTELI
 -  TURISTIČKA NASELJA
 -  ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  ETNO SELA
 -  UGOSTITELJSTVO
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  ŠUME
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

-  ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
-  MEDJUNARODNI ZNAČAJ
-  STARI GRAD
-  CIVILNA ARHITEKTURA
-  SAKRALNA ARHITEKTURA
-  FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVCEN

- D1** ZONE UNUTAR ZASTICENIH CJELINA - UNESCO
- D2** ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3** ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4** ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5** OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1** IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2** MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9** BEZ ADAPTACIJE
- 10** USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALANA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proletarske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog.

PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:25000** Broj priloga: **07b4**



LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA

-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L.
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L.
ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

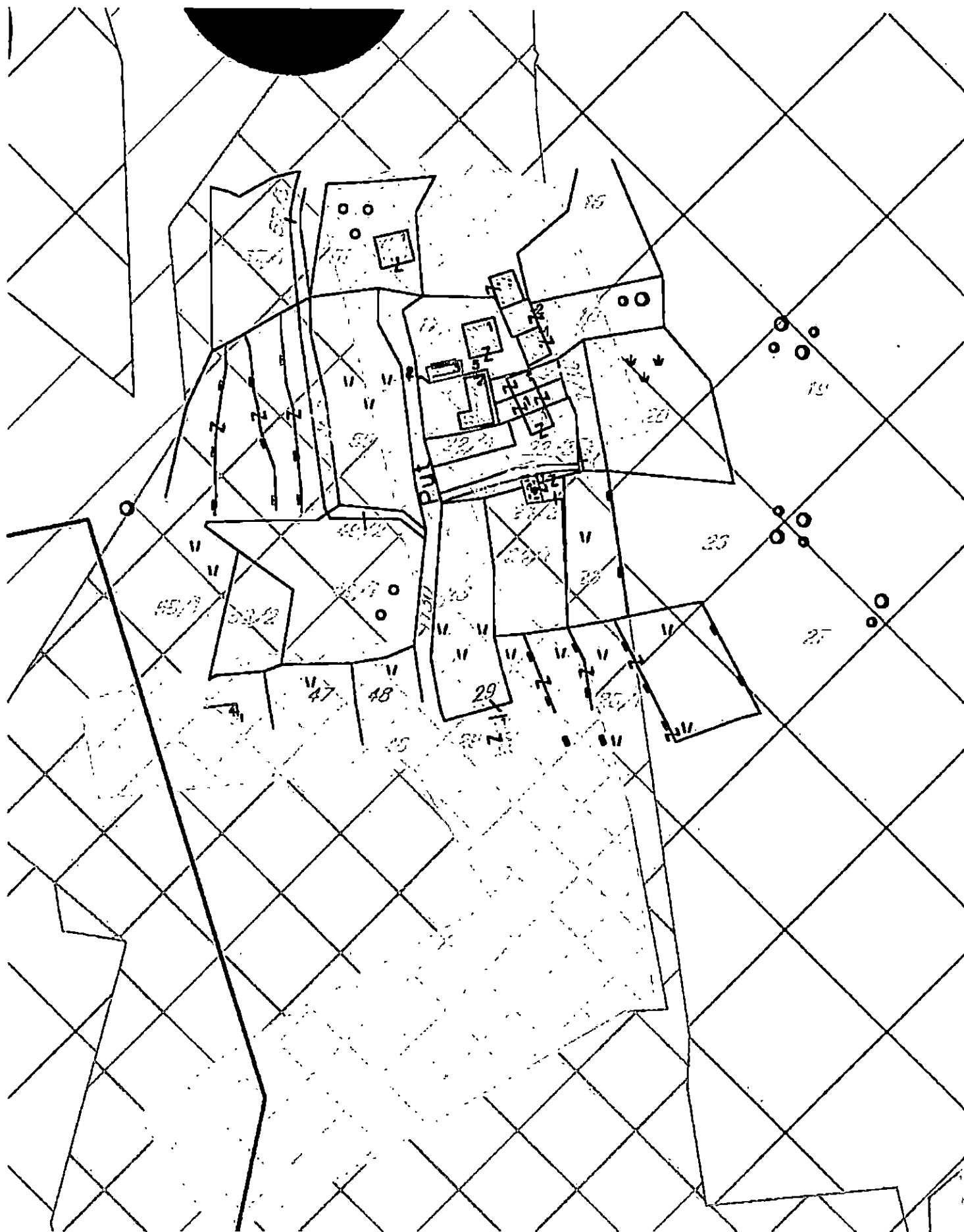
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

PLAN PREDJELA

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:25000** Broj priloga: **07c**



LEGENDA

PLAN PREDJELA

-  Područja karaktera predjela
-  Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
-  Izuzetno vrijedni predjeli - kulturni pejzaž
-  Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli
-  Urbano zelenilo
-  Sportsko rekreativne površine
-  Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
-  Zeleni koridori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)
-  Vizuelne ose

SANACIJA

-  Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
-  Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž

----- CEZURA FLEKSIBILNO

———— CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  ŠUME
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA

ZAŠTITA PRIRODE



Zaštićena područja

- 1) Sastojina lovora i oleandra iznad vrela Sopot kod Risna
- 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode:

- I Orijen,
- II Vrmac

Spomenici prirode:

- III Morinjski zaliv;
- IV Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Kostanjici
- V Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Stolivu;
- VI Kanjon rijeke Ljute.

Zaštićeno područje u moru:

- VII Zona od Rta Trašte do Platamuna



POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



AUTOPUT



BRZA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA



EUROVELO 8



ŽIČARA



RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA



MOST



TUNEL

PREKOGRANIČNA SARADNJA



IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA



ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)



MEDJUNARODNI ZNAČAJ



STARI GRAD



CIVILNA ARHITEKTURA



SAKRALNA ARHITEKTURA



FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA



ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU



ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA



NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA



ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO



ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA



ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI



ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA



OSTALE TURISTIČKE ZONE



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor
aw.spomenici@t-com.me

Primljeno: 18.12.2020				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03		16922/19	10. decembar. 2020.	

Br:UP/I-05-666/2020

**Sekreterijatski za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje
Opština Kotor**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 0303-16922/19 od 04.12.2020.godine, dostavljenog dana 08.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-666/2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju postojećih objekata ,na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač prema PUP-u opštine Kotor i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacije se nalazi u krajnjem sjevernom dijelu katastarske opštine KO Kavač, cca 300m sjeverno od Crkve Sv. Ane, koja je Studijom zaštite označena kao potencijalno nepokretno kulturno dobro (sakralna arhitektura). Predmetna loakcija predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.
- Na kat. parc. 22/3 KO Kavač nalazi se južni dio stambenog niza koji čine tri dijela izvorno jedinstvene zgrade. Predmetni dio zgrade je spratnosti P+1, sa ulaznom fasadom orjentisanom prema zapadu. i kalkanskim zidom na strani prema jugu. Zgrada je zidana kamenom u pravilnim redovima. Prozori i vrata su u kamenim okvirima. Krov je dvovodan pokriven kanalicom. Stambenoj cjelini na kat. parc. 22/3 prilazi se kaldrmisanom stazom sa južne strane.
- Predmetna stambena cjelina se ne koristi od zemljotresa 1979. godine što je uticalo na nedovoljno redovno održavanje ali uprkos tome svi podaci o izvornom izgledu objekata i prilazne staze su sačuvani.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je naselje-N. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od dijela kat.parc.22/3 K.O.Kavač, čija površina iznosi 445,80m². Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namjenjenu stanovanju iznosi 0,3, a izgrađenosti 0,8 dok je maksimalna spratnost P+1+Pk. Bruto građevinska površina objekta (BGP) iznosi 356,60m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE I - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima;*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju;*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.);*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata;*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate;*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta;*
- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale;*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.);*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pugušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica;*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata;*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte*

ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

- Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata ,na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač prema PUP-u opštine Kotor, u potpunosti može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za rekonstrukciju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju postojećih objekata ,na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač prema PUP-u opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

DIREKTOR
Dipl. ing. arh Božidar Božović





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

www.spomenici@t-com.me

Primljeno: 18.12.2020				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03		16922/19		

Br:UP/I-05-666/2020

11.decembar.2020.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu, Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 0303-16922/19 od 04.12.2020.godine, dostavljenog dana 08.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-666/2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač prema PUP-u opštine Kotor i/ili **Konzervatorske uslove** za predmetnu lokaciju, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima uslova za rekonstrukciju postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat.parc.22/3 K.O.Kavač prema PUP-u opštine Kotor

- Prilikom planiranja dogradnje predmetnog objekta treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice njegove dogradnje po karakter predjela. Shodno tome projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog. Navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Kavača koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Kavača. Zatečeno stanje predmetnog objekta snimiti i tehnički i fotografski na terenu, a njegove vrijednosti preispitati kroz proučavanje literature i arhivskih izvora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Očuvati graditeljsko nasljeđe u skladu sa relevantnom dokumentacijom, vodeći računa da, planirane intervencije, fizički i vizuelno ne ugrožavaju naslijeđene kulturne vrijednosti;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete dogradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnog

objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Kavača koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;

- Eventualnu dogradnju na predmetnoj lokaciji što više prilagoditi i uklopiti sa zatečenim objektom bez drastične promjene njegovog izgleda;
- Predvidjeti očuvanje kamenog krovnog vijenca (tzv „kotali“). Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu kanalicu; po mogućnosti za gornji red predvidjeti postojeću zdravu kanalicu;
- Sačuvati zdravu stolariju prozora i vrata uz neophodne mjere zaštite i restauraciju nedosrtajućih dijelova u svemu po uzoru na postojeću;
- Sačuvati postojeću obradu fasada fugovanjem; oslabjele partije maltera potrebno je sanirati. Koristiti pastelne i neutralne boje, zagasite i tamnije tonove koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
- Sačuvati kadmisanu pristupnu stazu.
- Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom. Na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije autohtonog zelenila.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove iz člana 122 ovog zakona ili drugog pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu iz člana 106 ovog zakona potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 0303-16922/19 od 04.12.2020.godine, dostavljenog dana 08.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-666/2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za **rekonstrukciju** postojećih objekata na lokaciji koju čini **kat.parc.22/3 K.O.Kavač** prema PUP-u opštine Kotor i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacije se nalazi u krajnjem sjevernom dijelu katastarske opštine KO Kavač, cca 300m sjeverno od Crkve Sv. Ane, koja je Studijom zaštite označena kao potencijalno nepokretno kulturno dobro (sakralna arhitektura). Predmetna lokacija predstavlja integralni dio zaštićene okoline

Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.

- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je **naselje-N**. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od dijela kat.parc.22/3 K.O.Kavač, čija površina iznosi 445,80m². Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namijenjenu stanovanju iznosi 0,3, a izgrađenosti 0,8 dok je maksimalna spratnost P+1+Pk. Bruto građevinska površina objekta (BGP) iznosi 356,60m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

**MJERE I - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA
SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM**

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-666/2020 od 10.12.2020. godine zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za **rekonstrukciju** postojećih objekata ,na lokaciji koju čini **kat.parc.22/3 K.O.Kavač**, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni Konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** postojećih objekata ,na lokaciji koju čini **kat.parc.22/3 K.O.Kavač**, prema PUP-u Kotor.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

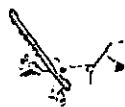
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

DIREKTOR

Ing.arh Božidar Božović





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-956-13003/2019

Datum: 20.11.2019.

KO: KAVAČ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-16922/19, KOTOR, za potrebe URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 265 - IZVOD

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
22	3		18	03/09/2014	KOD KUĆE	Dvorište		450	0.00
22	3	1	18	03/09/2014	KOD KUĆE	Porodična stambena zgrada		45	0.00
Ukupno								495	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3012973800042	ČELANOVIĆ IVAN UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI SAD Novi Sad	Susvojina	1/2
2910970800100	ČELANOVIĆ NIKOLA UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI SAD Novi Sad	Susvojina	1/2

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
22	3	1		P1	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI
		1	919	45	1/2 3012973800042 1/2 2910970800100
22	3	1		P	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI
		1	1	35	1/2 3012973800042 1/2 2910970800100
22	3	1		P1	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI
		1	2	30	1/2 3012973800042 1/2 2910970800100

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
22	3			1	Dvorište	10/03/2015 14:8	Zabilješka gradnje ZABILJEŽBA GRADNJE OBJEKTA ZAPOČETOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

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

Jerovica LeRauer

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj:
Datum: 21.11.2019.



Katastarska opština: KAVAČ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcela: 22/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
698
250
561
250
6

4
698
250
561
500
6



4
698
000
561
250
6

4
698
000
561
500
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-13003/2019

Datum: 20.11.2019.

KO: KAVAČ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-16922/19, KOTOR, za potrebe URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 265 - IZVOD

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
22	3		1 8	03/09/2014	KOD KUĆE	Dvorište NASLJEDE		450	0.00
22	3	1	1 8	03/09/2014	KOD KUĆE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		45	0.00
Ukupno								495	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3012973800042	ČELANOVIĆ IVAN UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI SAD Novi Sad	Susvojina	1/2
2910970800100	ČELANOVIĆ NIKOLA UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI SAD Novi Sad	Susvojina	1/2

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
22	3	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P1 45	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN 1/2 3012973800042 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA 1/2 2910970800100 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI
22	3	1	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 35	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN 1/2 3012973800042 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA 1/2 2910970800100 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI
22	3	1	Stambeni prostor NASLJEDE	2	P1 30	Susvojina ČELANOVIĆ IVAN 1/2 3012973800042 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI Susvojina ČELANOVIĆ NIKOLA 1/2 2910970800100 UL.MAKSIMA GORKOG 23 NOVI

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

CONFIDENTIAL



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
22	3			1	Dvorište	10/03/2015 14:8	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA GRADNJE OBJEKTA ZAPOČETOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

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:

Miletić Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj:
Datum: 21.11.2019.



Katastarska opština: KAVAČ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1
Parcela: 22/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
698
250
561
9

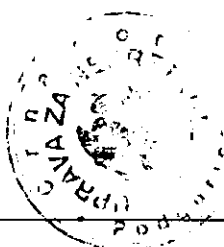
4
698
250
561
9



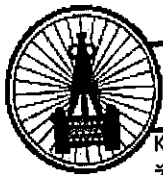
4
698
000
561
9

4
698
000
561
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB): 520-14700-13 (HB): 505-6022-47 (Atlas banka): 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 25914

Kotor: 25.01.21

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-16922/19 od 23.12.2020.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 93 od 13.01.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenih objekata br.1 i br.2 na kat.parc. 22/3 KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. List CG“ broj 95/20)

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Na ovom području do izgradnje javnog vodovodnog sistema nema uslova za priključenje na vodovodnu mrežu. Dužina distributivnog cjevovoda koji je potrebno izgraditi od postojećeg cjevovoda DN160 kojim bi se obezbijedilo priključenje na javnu vodovodnu mrežu iznosi 830m. Pošto se steknu uslovi za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu potrebno je ispoštovati sledeće tehničke uslove:

- 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.
- Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera izvodi ovo Preduzeće.
- Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi.
- Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa je neophodna izgradnja vodonepropusne septičke jame.
- Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

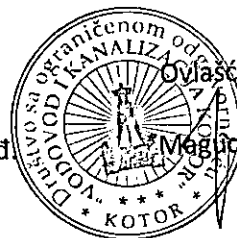
Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Za službu razvoja:

Bujišić M.
Bujišić Miodrag, spec.sci građ.

Tehnički direktor:

Đurišić Miljana dipl.ing.građ.



Ovlašćeno lice:

Magušić Ivo dipl.ecc.

DOSTAVLJENO:

- Arhivi,
- 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: 1604-319/21-56

Kotor, 15.01.2021.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 **Čelanović Nikola I Ivan** za gradnju objekta na kat par **22/3 K.O.Kavač**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **22/3 K.O. Kavač** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-56 od 14.01.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **22/3 K.O. Kavač** 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 0303-16922/19 od 23.12.2020. 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.

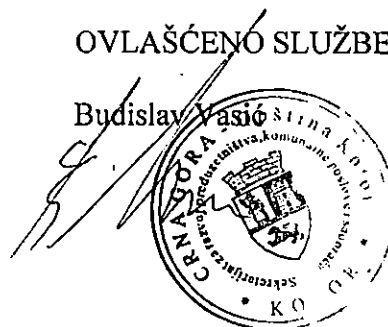
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



CRNA GORA
Opština Kotor br.2



Crna Gora

Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 333/19-16922

Primljeno, 18.01.2021. god.

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

UP/I Br: 1606-341/21-57

Kotor, 15.01.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"-opštinski propisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta br. 1 i br. 2, na kat. parc. 22/3 KO Kavač u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20) koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskršnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješackog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasijske vozila kako se ne bi prilikom uključanja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-57 od 14.01.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta br. 1 i br. 2, na kat. parc. 22/3 KO Kavač u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

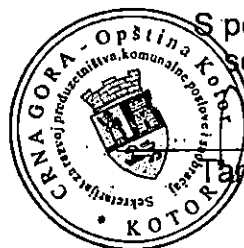
Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-16922/19 od 23.12.2020. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

1. Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



S poštovanjem,
Sekretarka,

Tamara Lompar

OSTINA KOTOR
(pošiljalac)

OBRZAC BROJ 25
POTVRDA O IZVRŠENOJ
DOSTAVI-DOSTAVNICA
(član 87 ZUP-a)

DOSTAVNICA

Četković Nikola i Četković Ivan
(primaćac pismena)

Broj: 0303-16922/19

Datum: 23.12.2020.

POTVRĐUJEM DA SAM DANA 5.02.2021 (slovima)
_____ god. lično primio/la ST (naziv
pismena koje se dostavlja).

Potpis dostavljača:

Potpis primaoca



Napomena
dostavljača: _____