

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 – 7927/19</u> Kotor, 21.01.2021.	
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, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Kurajice Željka iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju objekta</u> na kat.parc. 847/1 i 847/2 KO Dobrota u obuhvatu GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Kurajica Željko
6	POSTOJEĆE STANJE Na kat. parc. 847/1 KO Dobrota prema prepisu LN br 845 se nalazi prizemni objekat – porodična stambena zgrada gabaritne površine 106m² za koji postoji Rješenje o odobrenju izgradnje izdatog od strane Komiteta za komunalno – stambeno, imovinsko – pravne poslove i katastar br 0301-2000/2 od 06.08.1982.god	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja u odmaku od 0-100m i 100-1000m, tačnije kat parc 847/2 KO Dobrota I, se nalazi u odmaku od 0-100m, a kat parc 847/1 KO Dobrota I u odmaku od 100-1000m. Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom 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.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa	

С. 1
в. 1
д. 1
С. 1
в. 1
д. 1

izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor / 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.)

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čine **kat parc 847/1 i 847/2 KO Dobrota** u površini od 650m².

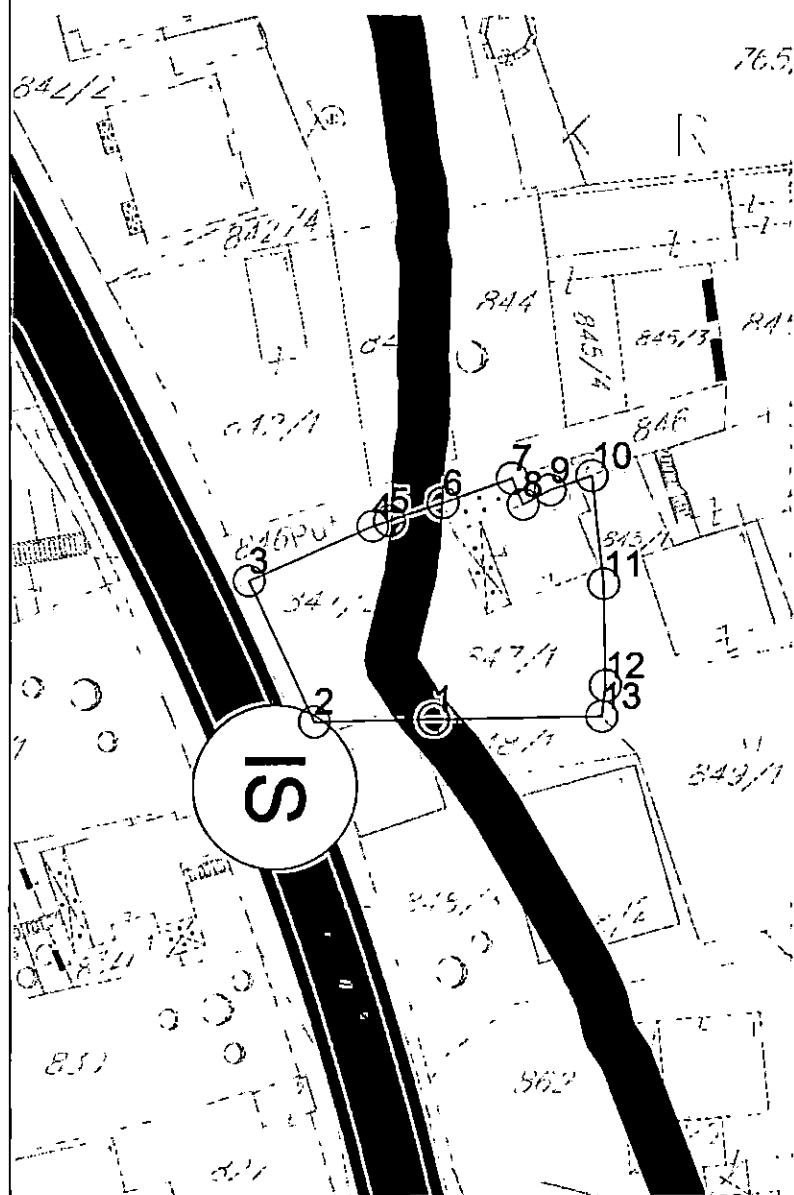
Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetska efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.



Koordinate lokacije:

taka	U	H
1	6563402.72	4701977.60
2	6563391.10	4701977.38
3	6563384.78	4701990.96
4	6563396.81	4701996.28
5	6563398.45	4701996.83
6	6563403.64	4701998.56
7	6563410.37	4702000.94
8	6563411.43	4701998.43
9	6563414.06	4701999.83
10	6563418.10	4702001.19
11	6563419.24	4701990.59
12	6563419.39	4701980.85
13	6563419.05	4701977.91



Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.
- Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju u odmaku od 0-100m namjenjenu stanovanju je 0,3, a izgrađenosti 0,8 dok je maksimalna spratnost P+1+Pk. Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju u odmaku od 100-1000 namjenjenu stanovanju iznosi 0,35, a izgrađenosti 1, dok je maksimalna spratnost P+1+Pk.

Dozvoljena spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

Takođe, moguće je udruživanje parcela istih ili različitih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja. Parcele u neposrednoj blizini iste ili različite namjene koje se udružuju.

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

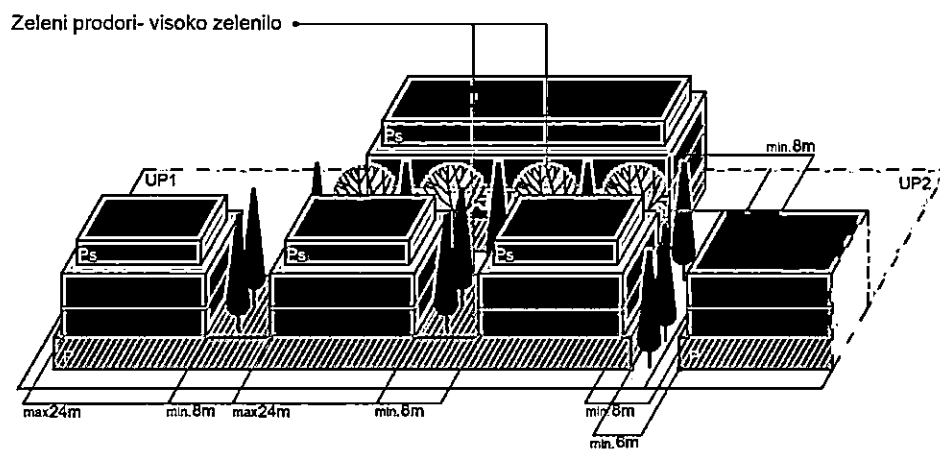
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.





	Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. <u>Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.</u> 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.				
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama				
	PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte 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. Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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, trgovi, 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 dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. <tr> <td data-bbox="60 1787 172 1899">8</td><td data-bbox="172 1787 1465 1899"> PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA </td></tr> <tr> <td data-bbox="60 1899 172 2192"></td><td data-bbox="172 1899 1465 2192"> USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o </td></tr>	8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA		USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA				
	USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o				



tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

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).

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br. 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektim zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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 zeleno 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 UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP-05-533/2020 od 01.12.2020.god kojim je utvrđeno da za predmetnu lokaciju NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju stambenog objekta na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebu izrade tehničke dokumentacije br UP/I-05-533/2020 od 24. decembra 2020.god. Predmetna lokacija se nalazi u zoni <i>"djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom"</i> (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari) za koju veže MJERE III, Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina. - Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu - Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja - Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa. - Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte. Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
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 i 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 30,0m ² .
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske kumunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", BR 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl. list CG" br 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl. list CG" br. 41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG" br 59/15) -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br 52/14)
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 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA



20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	kat parc 847/1 i 847/2 KO Dobrota -S
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 650m2 Kat parc 847/1 – 425m2 Kat parc 847/2 – 225m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.3 za kat parc 847/2 KO Dobrota 0.35 za kat parc 847/1 KO Dobrota
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.8 za kat parc 847/2 KO Dobrota 1 za kat parc 847/1 KO Dobrota
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	605m2

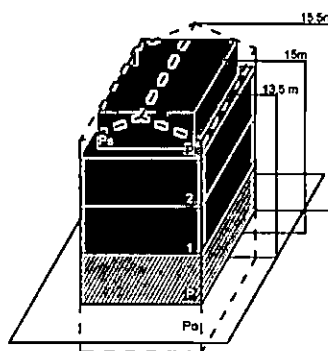
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk Dozvoljena spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti 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. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Za spratnost 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. Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili



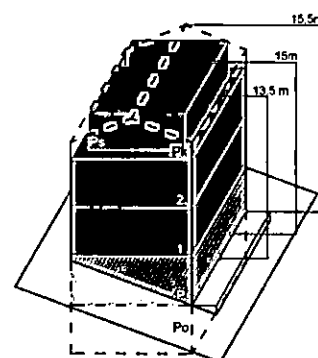
prizemlje +2 etaže.

P+2+Pk

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

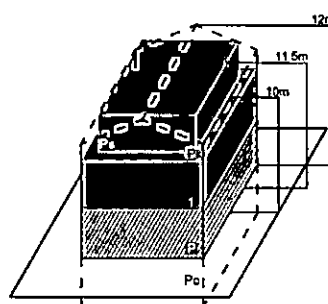


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

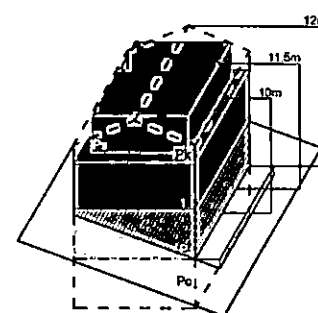


P+1+Pk

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



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



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

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 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 polуетажama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Maksimalna visinska kota objekta

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

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
Za spratnost **P+2+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

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 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

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.

Preporučene boje RAL

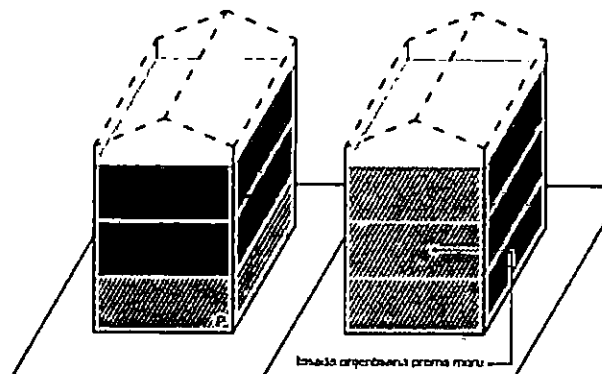
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.



min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi

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;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intenzivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

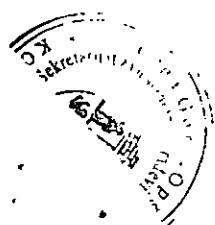


Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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 osvjetljavanje 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 zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje 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 ljetnim 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

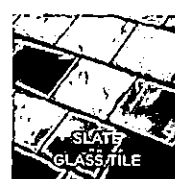
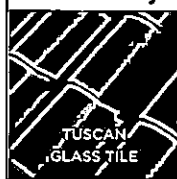
Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvrat svjetla.

Savremene tehnologije

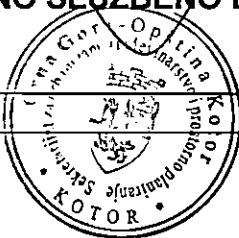
Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se

na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Saulačić master ing.arh <i>J. Saulačić</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović, dipl. prav <i>T. Čadenović</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pajz.arh <i>J. Franović</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	





**Mladen
Krekić**

Digitally signed
by Mladen

Krekić

Date: 2020.10.08

10:27:39 +02'00'



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: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA DOBROTA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a1



SEMA OBUHVATA GURTA

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA GURTA
- PLANSKA JEDINICA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA

LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- ⊙ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- ⊙(CD) POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- ⊙(T) POVRŠINE ZA TURIZAM
- ⊙(MN) POVRŠINE MJEŠOVEITE NAMJENE
- ⊙(ZD) ZAŠTIĆENA KULturna DOBRA
- ⊙(K) POVRŠINE ZA KULTURU
- ⊙(SS) POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- ⊙(SR) POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- ⊙(Z) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- ⊙(PU) POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- ⊙(P) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ⊙(IO) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- ⊙(IS) POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- ⊙(GP) POVRŠINE ZA GROBLJA
- ⊙(VO) POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- ⊙(VK) POVRŠINE KOPNENIH VODA
- ⊙(MD) POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- ⊙ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- ⊙ PARKING
- ⊙ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- ⊙ MARINA
- ⊙ SIDRIŠTE
- ⊙ KRUZER TERMINAL
- ⊙ SVJETIONIK
- ⊙ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKJE POSTE I UZGAJALISTA

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



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
www.spomenici@t-com.me

Br:UP/I-05-533/2020

CRNA GORA Građanski biro opštine Kotor				
Primljeno:	Organizaciona jedinica	Redni broj	Prilog	Vrijednost
07.12.20	03	7927		01. decembar.2020.

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, je postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-7927/19 od 15.10.2020.godine, dostavljenog 19.10.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-533/2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u centralnom dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom*.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja gdje je moguće realizovati samo stanovanje male gustine- SMG. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od k.p.br. 847/1 i 847/2 KO Dobrota čija površina iznosi 650m², i to k.p.847/1=425m² a k.p. 847/2=225m². Maksimalni indeks zauzetosti za k.p. 847/1 iznosi 0,35 a maksimalni indeksom izgrađenosti 1, dok je za k.p. 847/2 maksimalni indeks zauzetosti 0,3, a izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk ili P+2+Pk, a maksimalni BGP iznosi 605m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 25-30%;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je pugušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*

- 
- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;*
 - *Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.*

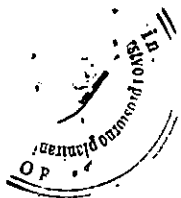
- Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji .

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja, odnosno, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) 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:	30.12.2020			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-		7927		24. decembar. 2020.

Br:UP/I-05-533/2020

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/20-7927-1 od 14.12.2020.godine, dostavljenog 15.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-533/2020-4, za potrebe izdavanja konzervatorskih uslova koji su dio urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), 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 za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat parc 847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor

- Izradi konzervatorskog projekta pristupi 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 istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
- Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta, a visinu ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;
- Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarit, proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture, a zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;



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

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-533/2020-3 od 01.12.2020. godine zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova

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

dipl. ing. Božidar Božović



SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
Komitet za komunalno-
stanbene, inovinsko-pravne
poslove i katastar
Broj: 0301-2000/2
Kotor, 6. 8. 1982. god.

Komitet za komunalno-stambene, inovinsko-pravne poslove i
katastar SO Kotor na osnovu čl. 262. Zakona o opštem upravnom postupku,
čl. 16. 17. 18. i 27. Odluke o izgradnji objekta građana i
građevinsko-pravnih lica /"Sl. list SRCG" br. 9/75-opštinski propisi/
na zahtjev investitora Kurajica Pavo i Jovanika
iz Dobrota ,radi izdavanja odobrenja za izgradnju
stamb. zgr. donosi

R E Š E N J E

- O odobrenju izgradnje -

1. ODOBRAVA SE INVESTITORU Kurajica Pavo i Jovanika
iz Dobrota , izgradnja adaptacija investicionog objekta
općinske stamb. zgr. u Dobroti na čest. zon. br. 1048/2
K.O. Dobrota

2. Radovi se inaju izvesti po investiciono tehničkoj dokumentaciji koja je izvedena po granjini broj 1048/2 ovog Komiteta, a na osnovu kojeg je donijeto ve rošenje. Izvještaj zapisnika o pregledu investiciono-tehničke dokumentacije je sastavni dio ovog rješenja, po kojemu je investitor dužan postupiti.

3. Investitor-izvodjač dužan je da prijavi ovom Komitetu početak izgradnje objekta najmanje osam dana ranije a radovima će pristupiti kada obezbijedi obilježavanje građevinske linije od strane službe ovog Komiteta.

4. Investitor-izvodjač dužan je nakon završetka radova objektu da zatraži tehnički pregled radi donošenja rješenja da se objekt može koristiti.

5. Ovo rošenje za izgradnju prestaje da važi ako se izgradnja investicionog objekta ne otpočne u roku od jedne godine kada odobrenje bude privremeno.

6.



O b r a z l o ž e n j e

Investitor Kursica, Rado i Jovanke iz Dobrote
nio je zahtjev pod br. 2000/1 od 6. 8. 1982. da mu se izda
odobrenje za izgradnju investicionog objekta porodična stambena zgrada
čest.zem. 1048/7 K.O. Dobrota

Uz zahtjev za izvođenje odobrenja za izdavanje investi-
tor je priložio:

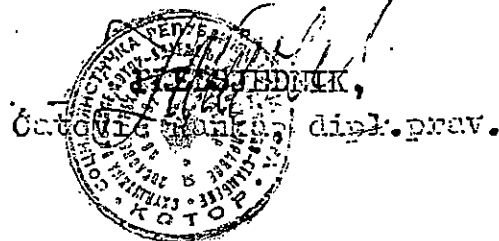
1. Investiciono-tehničku dokumentaciju-glavni projekt
izradjen od strane Projektnski biro Kotor
Vrijednost 164.620,68 dinara.
2. Rešenje o lokaciji da je predviđena izgradnja u
skladu sa urbanističkim planom br:
3. Sagl. snost Zavoda za zaštitu sponenika kulture SRCG
Kotor br:
4. Elektroenergetsku saglasnost preduzeća za distribuciju
električne energije SRCG počen Kotor br:
5. Vodoprivredna saglasnost
6. Saglasnost / uvjerenja uprave prihoda/
7. Sanitarna saglasnost br.
8. Rešenje SO Kotor br. od
prenosu zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno drugi dokaz o
vlasništvu zemljišta objekta ovjeren od strane Opštinskog suda u
Kotoru dan. br. 2287/82

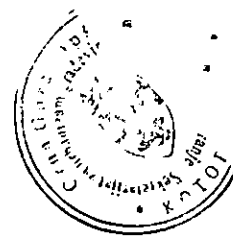
Komitet za komunalno-stambeno inovinsko-pravne poslove i
Komitet SO Kotor razmatrao je podnijeti zahtjev sa navedenim prilo-
žima, pa je utvrdio da investitor ispunjava uslove za dobijanje naved-
enih rešenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba
općinskom komitetu za urbanizam i građevinarstvo SRCG Titograd u
roku od 15 dana od dana prijema rešenja. Žalba se odnosi preko ovog
komiteta i taksira sa 12 dinara u administrativnim taksonim markama

stavljeno:

- Investitoru,
- Gradj. insp.
- Komitetu o3-ovdje
- SIZ za komunalije i stanovanje,
- Slišbi društvenih prihoda i
- A r h i v i .







95000000321



106-956-8415/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-8415/2019

Datum: 17.07.2019.

KO: DOBROTA 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 SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-7927/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 845 - 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
847	1		7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Dvorište NASLJEDE		319	0.00
847	1	1	7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		106	0.00
847	2		7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Dvorište NASLJEDE		225	0.00
Ukupno								650	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1311964230012	KURAJICA PAVO ŽELJKO DOBROTA BB KOTOR Dobrota	Sukorišćenje	1/2
1006963230011	KURAJICA PAVAO MLADEN DOBROTA BB Kotor	Sukorišćenje	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
847	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 106	Susvojina 1/2 KURAJICA PAVO ŽELJKO 1311964230012 DOBROTA BB KOTOR Dobrota Susvojina 1/2 KURAJICA PAVAO MLADEN 1006963230011 DOBROTA BB Kotor
847	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE 3	1	P 91	Susvojina 1/2 KURAJICA PAVO ŽELJKO 1311964230012 DOBROTA BB KOTOR Dobrota Susvojina 1/2 KURAJICA PAVAO MLADEN 1006963230011 DOBROTA BB Kotor

Ne postoje tereti i ograničenja.



Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnem 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

Perović Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



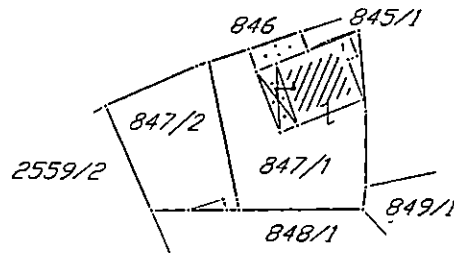
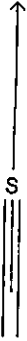
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-1352
Datum: 18.07.2019.



Katastarska opština: DOBROTA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6,7
Parcele: 847/1, 847/2

KOPIJA PLANA

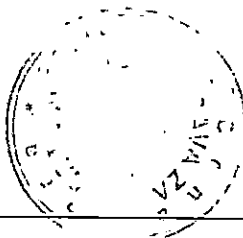
Razmjera 1: 1000



4
701
900
6
563
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



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: 1604-319/21-197

Kotor, 05.02.2021.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 Kurjica Željka za gradnju objekta na kat par 847/1 i 847/2 K.O. Dobrota I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 847/1 i 847/2 K.O. Dobrota I 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 postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-197 od 04.02.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 847/1 i 847/2 K.O. Dobrota I 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 0303-7927/19 od 21.01.2021. godine.

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

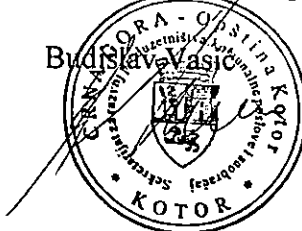
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





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

UP/I Br: 1606-341/21-198

Kotor, 10.02.2021.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 izgradnju objekta na kat. parc 847/1 i 847/2 KO Dobrota u obuhvatu GUR-a, 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 raskrnicu, 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 pješačkog 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 šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

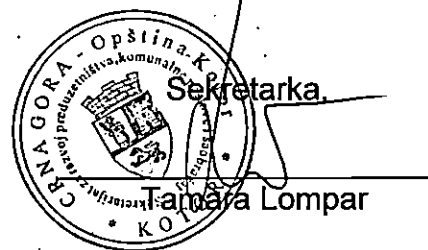
Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-198 od 04.02.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc 847/1 i 847/2 KO Dobrota u obuhvatu GUR-a, 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 0303-7927/19 od 21.01.2021. 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



"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: 346/1

Kotor: 02.03.2021. godine

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-7927/19 od 21.01.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 463 od 05.02.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 847/1 i 847/2 KO Dobrota u zahvatu GUR-a Opštine Kotor("Sl.list CG" – br 95/20)

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
- Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod je definisano na skici u prilogu. U prilogu Vam dostavljamo izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji.
- 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.
- 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 priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

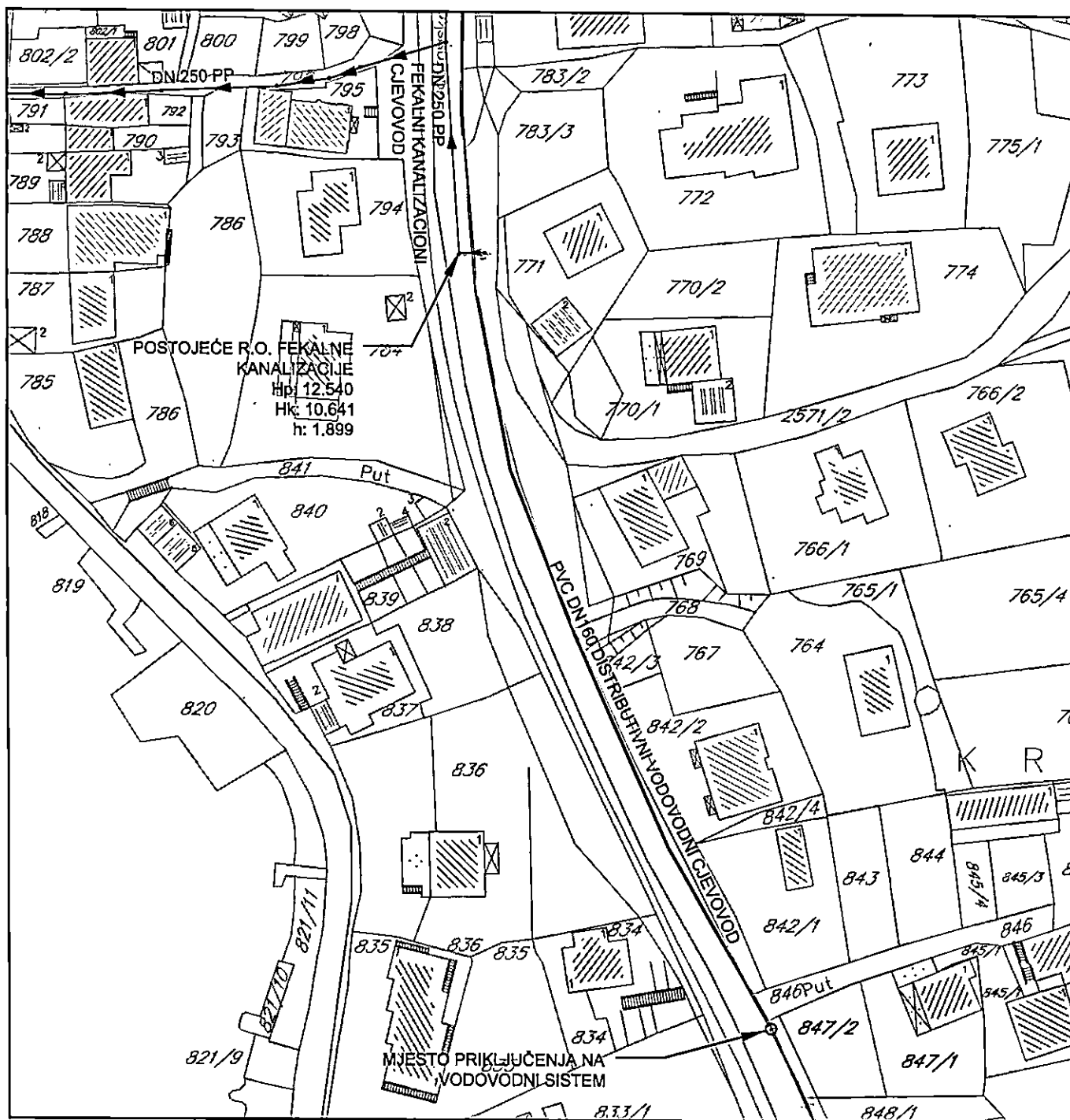
- Za trajno priključenje objekta na gradski kanalizacioni sistem trenutno nema uslova.
- Da bi se objekat priključio na javni kanalizacioni sistem neophodna je izgradnja uličnog kanalizacionog kolektora dužine 140m u putnom pojasu. Izgradnja uličnih kolektora je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora".
- Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
- Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju taložnika i separatora masti.

OPŠTE

- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
- Zaštitna zona cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.

- Investitor je dužan da pribavi saglasnost za postavljanje komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine (ukoliko je to potrebno).
- 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.



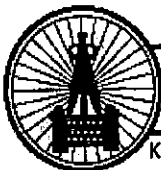
Referent za priključke:
Bujišić Miodrag
 Bujišić Miodrag
 spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:
Đurđić Miljana
 Đurđić Miljana
 dipl.ing.građ.



DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)

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

Kotor, 02.03.2021.god.

Droji: _____

Broj 846

Primljeno, 03.03.2021 god.

Za: Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 0303-7927/19 od 03.02.2021.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 463 od 05.02.2021. godine).

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: KURAJICA ŽELJKO

Prilog: Projektno - tehnički uslovi (4 primjerka)

Referent za priključke:

Bujišić Miodrag
Bujišić Miodrag
spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:

Đurišić Miljana
Đurišić Miljana
dipl.ing.građ.



DOSTAVLJENO:

- Arhivi,
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
prostorno planiranje

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
fax. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Br: 0303-7927/19

Kotor, 03.02.2021.godine

Za: SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

Poštovani,

Ovom Sekretarijatu se obratio **KURAJICA ŽELJKO** sa zahtjevom za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova na kat parc 847/1 i 847/2 KO Dobrota I.

Shodno predmetnom zahtjevu Sekretarijat je izdao UT uslove, koje Vam shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), dostavljamo uz zahtjev za dobijanje Vaših **SAOBRAĆAJNIH** uslova neophodnih za dobijanje tehničke dokumentacije.

Obavještavamo Vas da ste shodno naprijed navednom Zakonu obavezni, da tražene uslove dostavite u roku od 15 dana od dana prijema ovog dopisa. U protivnom će ovaj Sekretarijat smatrati da ste saglasni sa Planom utvrđenim urbanističko-tehničkim uslovima.



S poštovanjem,
Jelena Saulačić master ing arh

Prilog: UT uslovi

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta

Crna Gora
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA
Podružica jedinica Kotor

Broj UP/05-533/2020

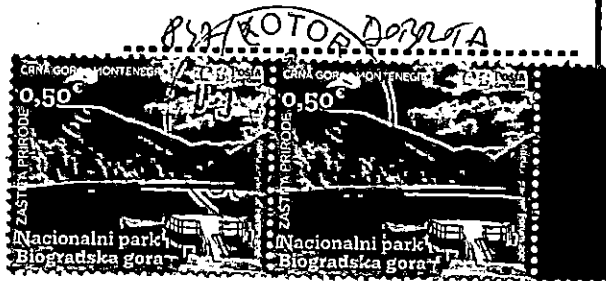
Kotor, 4.12. 2020 god

.....
(naziv i sjedište pošiljaoca)

Broj

Predmet pošiljke Mitigacija

za KP 852/1,



Pošta
Crna Gora



85339 03.12.20 15H

00083400650 0019g



AR 19072811 5 ME

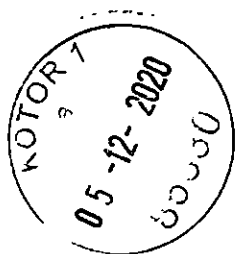
Primalac:

Optina Kotor

SECRETARIAT ZA UPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE

PROSTOR ZA POŠTANSKU

Kotor



Crna Gora
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA
Područna jedinica Kotor

Broj UPIT-05-533/200

Kotor, 28. 12. 200 god.

.....
(naziv i sjedište pošiljaoca)

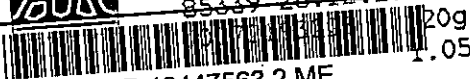
Broj

Predmet pošiljke Kont. usl. za

ka 8441, i 2. deonem

LIČNA DOSTAVA

Posta
Crna Gora



85339 28.12.20 16H

20g
1.051

AR 19447563 2 ME

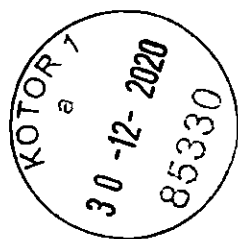
Opština Kotor

sekretarijat za

općinske poslove

i poslovanje s građanima

Kotor



SKUPŠTINA OPĆETINE KOTOR
Komitet za komunalno-
stambeno, imovinsko-pravne
poslove i katastar
Broj: 0301-2000/2
Kotor, 6. 8. 1982. god.

Komitet za komunalno-stambeno, imovinsko-pravne poslove i
katastar SO Kotor na osnovu čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku,
i odredaba čl. 16. 17. 18. i 27. Odluke o izgradnji objekata građana i
građevinsko-pravnih lica /"Sl. list SRCG" br. 9/75-opštinski propisi/,
na zahtjev investitora Kuraica Pavo i Jovanka
iz Dobrote , radi izdavanja odobrenja za izgradnju
stamb. zem. donosi

R E Š E N J E

- O odobrenju izgradnje -

1. ODOBRAVA SE INVESTITORU Kuraica Pavo i Jovanka
iz Dobrote , izgradnja adaptacija investicionog objekta
..... u Dobroti na čest. zem. br. 1048/7
..... K.O. Dobrota

2. Radovi se inaju izvesti po investiciono tehničkoj dokumentaciji koja je izvedena pod istim brojem kod ovog Komiteta, a na osnovu kojeg je donijeto ovo rješenje. Izvještaj zapisnika o pregledu investiciono-tehničke dokumentacije je sastavni dio ovog rješenja, po kojemu je investitor dužan postupiti.

3. Investitor-izvođač dužan je da prijavi ovom Komitetu završetka izgradnje objekta najmanje osam dana ranije a radovina će pristupiti kada obezbijedi obilježavanje građevinske linije od strane službe ovog Komiteta.

4. Investitor-izvođač dužan je nakon završetka radova objektu da zatraži tehnički pregled radi donošenja rješenja da se objekt može koristiti.

5. Ovo rješenje za izgradnju prestaje da važi ako se izgradnja investicionog objekta ne otpočne u roku od jedne godine kada odobrenje bude pravosnažno.

6.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Kursica Pava i Jovanke iz Dobrote
 ...inio je zahtjev pod br. 2000/1 od 6. 8. 1982. da mu se izda
 ...brenje za izgradnju **investicionog objekta** porodična stambena zgrada
 ...čest.zen. 1048/7 K.O. Dobrota

Uz zahtjev za izvedenje odobrenja za izdavanje investicijske priložio:

1. Investicijsno-tehničku dokumentaciju-glavni projekt
izrađen od strane Projektnski biro Kotor

Vrijednost 164.620,68 dinara.

2. Rešenje o lokaciji da je predviđena izgradnja u skladu sa urbanističkim planom br:

3. Sagl snost Zaveda za zaštitu spomenika kulture SRGG

Na ter br:

4. Elektroenergetsku saglasnost proizvođača za distribuciju električne energije SROG počen Kotor br:

5. Vodoprivredna saglasnost

6. Saglasnost / uvjerenja uprave prihoda/

7. Sanitarna soglasnost br.

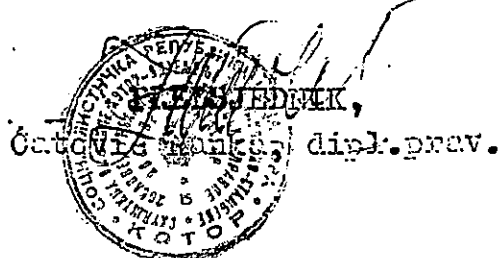
3. Rešenje SO Kotor br. ... od ...
prepisu zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno drugi dokaz o
vlasništvu zemljišta objekta ovjeren. od strane Opštinskog suda u
t. ru dan. br. 2287/82

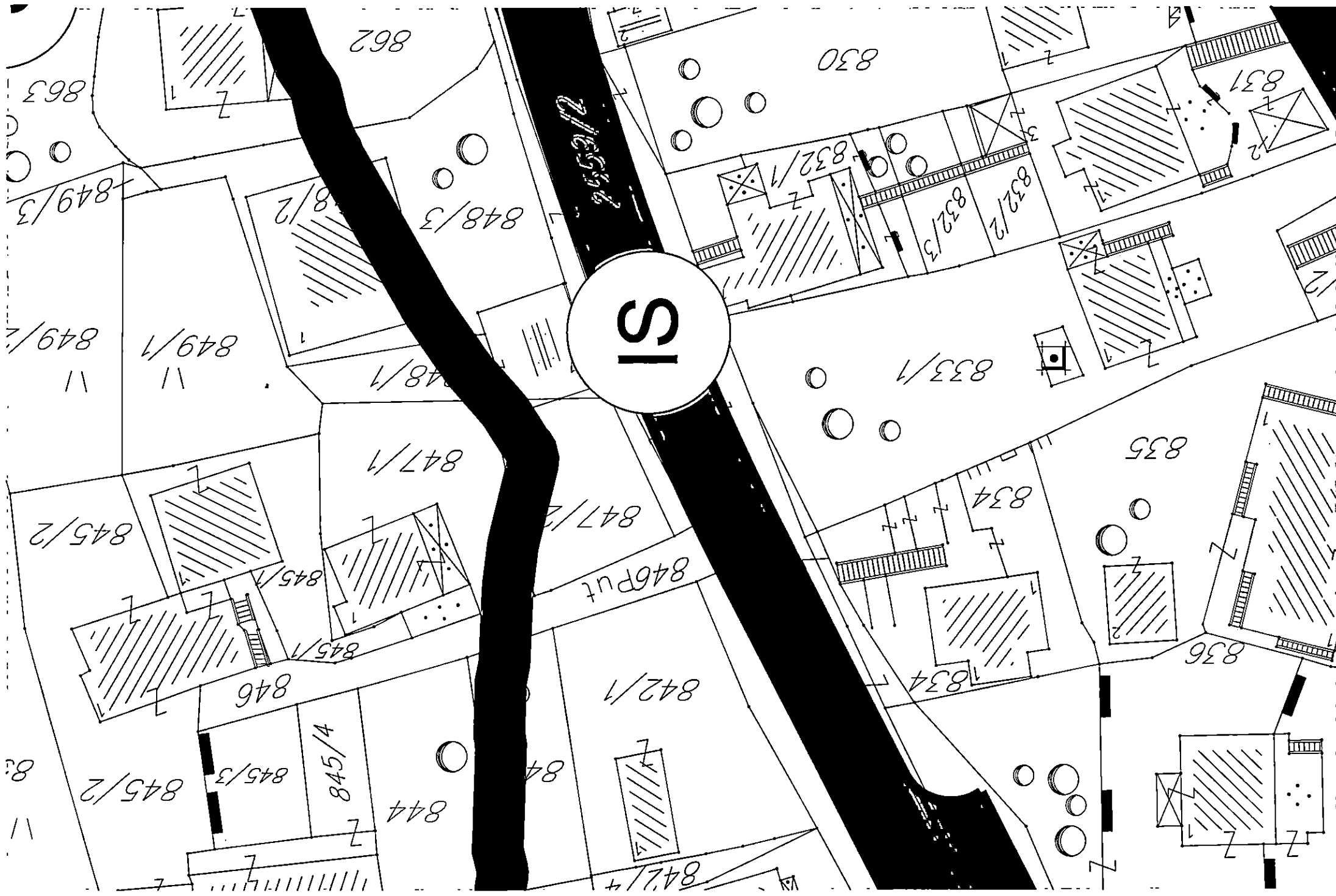
Komitet za komunalno-stambeno inovinsko-pravne poslove i
Investitor SO Kotor razmatrao je podnijeti zahtjev sa navedenim prilo-
gama, pa je utvrdio da investitor ispunjava uslove za dobijanje nave-
djenog rođenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba općem javnom konjektu za urbanizam i građevinarstvo SROG Titograd u roku od 15 dana od dana prijema rešenja. Žalba se podnosi preko ovog konjekta i taksira sa ---2--- dinara u administrativnim taksonim markama

stavljeno:

1. Investitoru,
2. Gradj. insp.
3. Komitetu ož-cvđje
4. SIZ za komunalije i stanovanje,
5. Slišbi društvenih prihoda i
6. Arhivi.





S

846Put

842/1

847/1

847/2

848/3

848/1

849/1

849/2

849/3

845/2

845/1

846

845/4

845/3

845/2

844

84

842/4

830

833/1

834

834

835

836

831

832/2

832/3

832/1

Mladen
Krekić

Digitally signed
by Mladen
Krekić

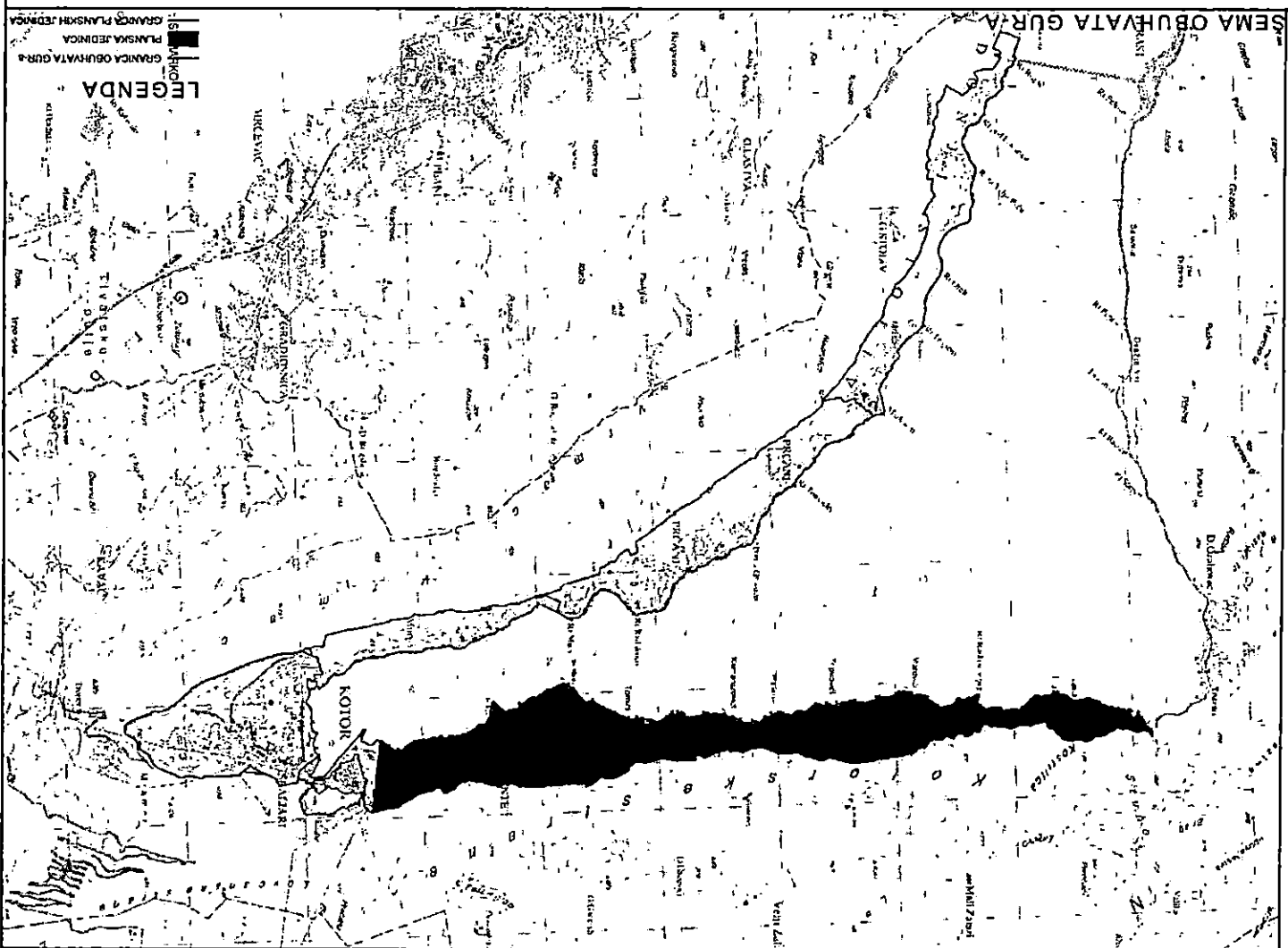
Date: 2020.10.08
10:27:39 +02'00'



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 Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA DOBROTA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a1



LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- Ⓢ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- Ⓢ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- Ⓢ POVRŠINE ZA TURIZAM
- Ⓢ POVRŠINE MJEŠOVIŠTE NAMJENE
- Ⓢ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓢ POVRŠINE ZA KULTURU
- Ⓢ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- Ⓢ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓢ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- Ⓢ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓢ POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓢ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Ⓢ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- Ⓢ POVRŠINE ZA GROBLJA
- Ⓢ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- Ⓢ POVRŠINE KOPNENIH VODA
- Ⓢ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- Ⓢ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- Ⓢ PARKING
- Ⓢ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- Ⓢ MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- Ⓢ MARINA
- ↑ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUIZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓢ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKA POSTA I UZGAJALISTA

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



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
www.spomenici@t-com.me

Br:UP/I-05-533/2020

CRNA GORA Građanski biro opštine Kotor				
Primljeno:	07.12.20			
Organizacija:	Jedn. t...	Prihvat. broj	Prilog	Vrijednost
jedinica	broj. an. znak			
03		7927		01. decembar. 2020.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje
Opština Kotor

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, je postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-7927/19 od 15.10.2020.godine, dostavljenog 19.10.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-533/2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u centralnom dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom*.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja gdje je moguće realizovati samo stanovanje male gustine- SMG. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od k.p.br. 847/1 i 847/2 KO Dobrota čija površina iznosi 650m², i to k.p.847/1-425m² a k.p. 847/2-225m². Maksimalni indeks zauzetosti za k.p. 847/1 iznosi 0,35 a maksimalni indeksom izgrađenosti 1, dok je za k.p. 847/2 maksimalni indeks zauzetosti 0,3, a izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk ili P+2+Pk, a maksimalni BGP iznosi 605m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 25-30%;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

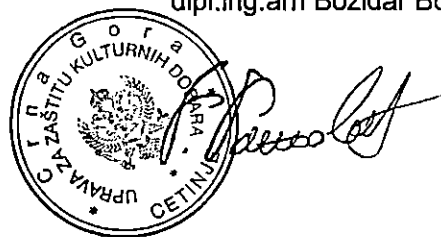
- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je pugušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*

- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;*
- *Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.*

- Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, mogu 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 izgradnju na predmetnoj lokaciji .

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja, odnosno, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

DIREKTOR
dipl.ing.arh Božidar Božović





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
www.spomenici@t-com.me

CRNA GORA
Građanski biro baštine Kotor

Primljeno:	30.12.2020			
Organizaciona jedinica	Jednastiveni klasifikacioni znak	Nedni broj	Prilog	Vrijednost
03-		7927/		24. decembar. 2020.

Br:UP/I-05-533/2020

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/20-7927-1 od 14.12.2020.godine, dostavljenog 15.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-533/2020-4, za potrebe izdavanja konzervatorskih uslova koji su dio urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), 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 za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat parc 847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor

- Izradi konzervatorskog projekta pristupi 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 istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
- Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta, a visinu ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;
- Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarit, proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture, a zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;

- Fasadu zgrade orjentisanu prema moru maskirati/zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da frontalna/pristupna fasada bude utopljena u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita);
- Na predmetnom objektu predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
- Parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
- U okviru uređenja terena za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatečene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih lica koja imaju konzervatorsku licencu, 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 postupajući po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br: 03-333/20-7927-1 od 14.12.2020.godine, dostavljenog 15.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-533/2020-4, za potrebe izdavanja konzervatorskih uslova koji su dio urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u centralnom dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom*.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja gdje je moguće realizovati samo stanovanje male gustine- SMG. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od k.p.br. 847/1 i 847/2 KO Dobrota čija površina iznosi 650m², i to k.p.847/1-425m² a k.p. 847/2-225m². Maksimalni indeks zauzetosti za k.p. 847/1 iznosi 0,35 a maksimalni indeksom izgrađenosti 1, dok je za k.p. 847/2 maksimalni indeks zauzetosti 0,3, a izgrađenosti 0,8. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk ili P+2+Pk, a maksimalni BGP iznosi 605m². Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 25-30%;

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

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-533/2020-3 od 01.12.2020. godine zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.br.847/1 i 847/2, KO Dobrota, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova

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

dipl. ing. arh. Božidar Božović

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
Komitet za komunalno-
stanbene, inovinsko-pravne
poslove i katastar
Broj: 0301- 2000/2
Kotor, 6. 8. 1982.god.

Komitet za komunalno-stambene, inovinsko-pravne poslove i
katastar SO Kotor na osnovu čl.262. Zakona o opštem upravnom postupku,
i odredaba čl. 16. 17. 18. i 27. Odluke o izgradnji objekta građana i
građevinsko-pravnih lica /"Sl. list SRCG" br.9/75-opštinski propisi/,
na zahtjev investitora Kuraica Pavo i Jovanka
iz Dobrote....., radi izdavanja odobrenja za izgradnju
stamb. zap..... donosi

R E Š E N J E

- O odobrenju izgradnje -

1. ODOBRAVA SE INVESTITORU Kuraica Pavo i Jovanka
iz Dobrote....., izgradnja adaptacija investicionog objekta
opštinske stamb.zap. u Dobroti..... na čest. zem. br. 1048/7.....
K.O. Dobrota.....

2. Radovi se inaju izvesti po investiciono tehničkoj dokumentaciji koja je izvedena po osnovu brojnih projekata ovog Komiteta, a na osnovu kojeg je donijeto ovo rješenje. Izvještaj zapisnika o pregledu investiciono-tehničke dokumentacije je sastavni dio ovog rješenja, po kojemu je investitor dužan postupiti.

3. Investitor-izvođač dužan je da prijavi ovom Komitetu završetka izgradnje objekta najmanje osam dana ranije a radovina će pristupiti kada obezbijedi obilježavanje građevinske linije od strane službe ovog Komiteta.

4. Investitor-izvođač dužan je nakon završetka radova objektu da zatraži tehnički pregled radi donošenja rješenja da se objekt može koristiti.

5. Ovo rješenje za izgradnju prestaje da važi ako se izgradnja investicionog objekta ne otpočne u roku od jedne godine kada odobrenje bude privremeno.

6.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Kursica Rado i Jovankež Dobrota
nio je zahtjev pod br. 2000/1 od 6. 8. 1982. da mu se izda
odobrenje za izgradnju investicionog objekta porodična stambena zgrada
čest.zem. 1048/7 K.O. Dobrota

Uz zahtjev za izvođenje odobrenja za izdavanje investi-
cije je priložio:

1. Investiciono-tehničku dokumentaciju-glavni projekt
izrađen od strane Projektnski biro Kotor
Vrijednost 164.620,68 dinara.
 2. Rešenje o lokaciji da je predviđena izgradnja u
skladu sa urbanističkim planom br:
 3. Sagl. snost Zavoda za zaštitu sponenika kulture SRCG
Kotor br:
 4. Elektroenergetsku saglasnost preduzeća za distribuciju
električne energije SRCG počen Kotor br:
 5. Vodoprivredna saglasnost
 6. Saglasnost / uvjerenja uprave prihoda/
 7. Sanitarna saglasnost br.
 8. Rešenje SO Kotor br. od
- prema zemljištu u društvenom vlasništvu, odnosno drugi dokaz o
vlasništvu zemljišta objekta ovjeren od strane Opštinskog suda u
Kotoru dan. br. 2287/82

Komitet za komunalno-stambeno imovinsko-pravne poslove i
kontrolu SO Kotor razmatrao je podnijeti zahtjev sa navedenim prilo-
žima, pa je utvrdio da investitor ispunjava uslove za dobijanje naved-
enih rešenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba
općinskom komitetu za urbanizam i građevinarstvo SRCG Titograd u
roku od 15 dana od dana prijema rešenja. Žalba se podnosi preko ovog
komiteta i taksira sa 12 dinara u administrativnim taksonim markama

stavljeno:

- Investitoru,
- Gradj. insp.
- Komitetu odobro,
- SIJ za komunalije i stanovanje,
- Službi društvenih prihoda i
- A r h i v i .





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-8415/2019

Datum: 17.07.2019.

KO: DOBROTA 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 SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR.0303-7927/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 845 - 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
847	1		7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Dvorište NASLJEDE		319	0.00
847	1	1	7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		106	0.00
847	2		7 30	28/07/2010	KRIVA ULICA	Dvorište NASLJEDE		225	0.00
Ukupno								650	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1311964230012	KURAJICA PAVO ŽELJKO DOBROTA BB KOTOR Dobrota	Sukorišćenje	1/2
1006963230011	KURAJICA PAVAO MLADEN DOBROTA BB Kotor	Sukorišćenje	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
847	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 106	Susvojina KURAJICA PAVO ŽELJKO 1/2 1311964230012 DOBROTA BB KOTOR Dobrota Susvojina KURAJICA PAVAO MLADEN 1/2 1006963230011 DOBROTA BB Kotor
847	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE 3	1	P 91	Susvojina KURAJICA PAVO ŽELJKO 1/2 1311964230012 DOBROTA BB KOTOR Dobrota Susvojina KURAJICA PAVAO MLADEN 1/2 1006963230011 DOBROTA BB Kotor

Ne postoje tereti i ograničenja.





Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik

Perović Veselin

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

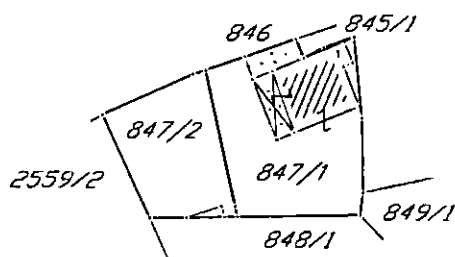
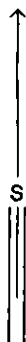
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-1352
Datum: 18.07.2019.



Katastarska opština: DOBROTA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6,7
Parcela: 847/1, 847/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
701
900
6
563
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]