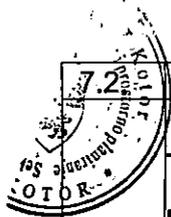


## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><b>Broj: 03-333/20-17739</b></p> <p><b>Datum, 11.02.2021.god.</b></p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane „NEKSAN” d.o.o. Nikšić, izdaje:	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za rekonstrukcija postojećeg objekta – namjene <b>turizam T-D1</b> , na lokaciji koju čini kat. parc.2441/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota) , PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" broj 95/20).	
5	<p><b>PODNOŠIOC ZAHTJEVA:</b></p>	<p>„NEKSAN’ d.o.o. Nikšić</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), namjene -turizam. Uvidom u List nepokretnosti br.270-prepis, K.O.Dobrota I utvrđeno je da : -na kat.parc.2441/2 postoje evidentirani objekti : objekat br.1- poslovna zgrada u privredi, gabaritne površine P=615 m <sup>2</sup> ,spratnosti 1P+6 ; -dio kat parc.2441/2 vodi se kao „dvorište”,površine P=289 m <sup>2</sup> .	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	Namjena predmetne lokacije je <b>turizam T- D1 rekonstrukcija</b> . Pod pojmom turizam podrazumijevaju se objekti turizma i ugostiteljstva. Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort I vila ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu.	





### Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od :

-kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, čija površina iznosi 904 m<sup>2</sup>,

Lokacija se nalazi u obalnom odmaku 100-1000m, turistička zone unutar zaštićenih cjelina T - D1, rekonstrukcija prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (Ministrastva, konzervatori).

#### Vertikalni gabariti

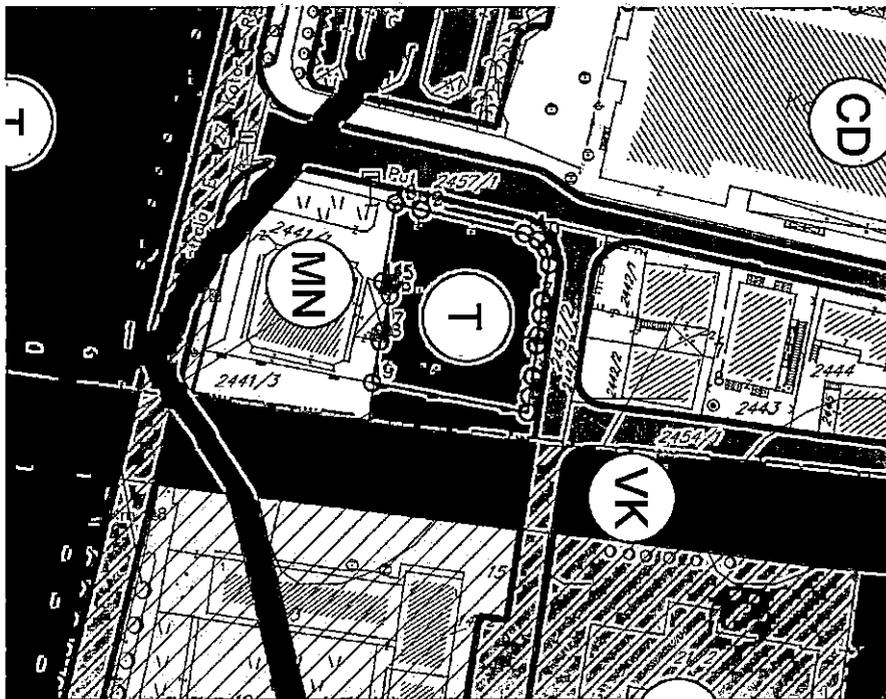
Postojeći Po+P+6

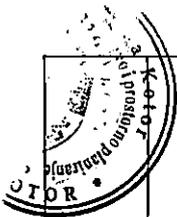
#### Visina etaže

Postojeća

#### Horizontalni gabariti

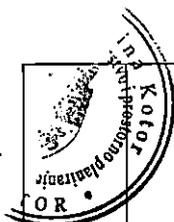
Postojeći





**KOORDINATE LOKACIJE:**

take	U	H
	16563740.80	4698419.17
	26563741.19	4698422.06
	36563741.74	4698425.68
	46563742.50	4698431.30
	56563742.67	4698433.15
	66563743.21	4698436.79
	76563743.49	4698439.43
	86563744.75	4698445.89
	96563744.22	4698448.61
	106563742.68	4698450.26
	116563740.29	4698451.43
	126563721.67	4698455.66
	136563716.93	4698456.82
	146563714.55	4698442.80
	156563716.35	4698442.40
16	6563715.92	4698440.35
17	6563714.59	4698433.94
18	6563714.15	4698432.04
19	6563712.71	4698424.53



**Čl.53** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18) definisana je **lokacija za građenje** :

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

**Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.**

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privodena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Postojeća.
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/0+8,89/09 i 32/11).</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>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).</p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>



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

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini ( sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu. Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

**Zelenilo hotela i turističkih naselja** treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.

11

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

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-706/2020-3 od 03.02.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara , Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I .

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

Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu :

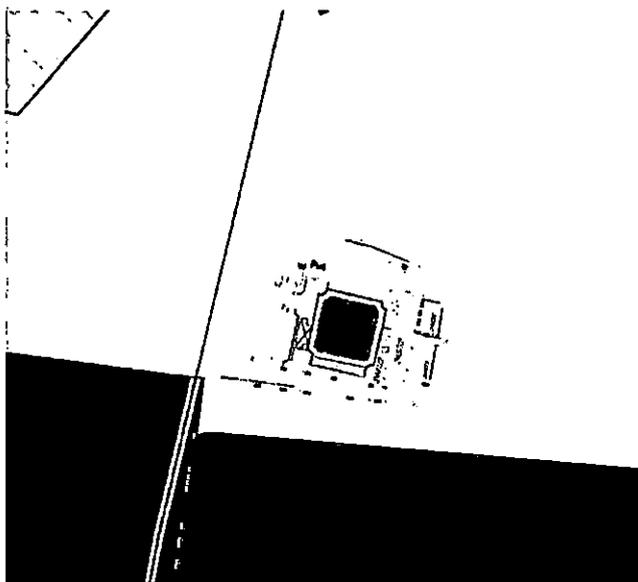
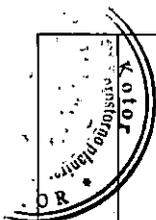
- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.

- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.

- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definišaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.

- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.

- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-706/2020-5 od 03.02.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/

17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
17.2.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.	
17.2.1	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Pristup lokaciji postojeći- preko gradske saobraćajnice.	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<p>Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.</p> <p>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a></p> <p>Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>	
18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	T - D1 (rekonstrukcija) (kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I)
	Površina urbanističke parcele	904 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeća
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeća
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	Postojeća
	Maksimalna spratnost objekata	Postojeća (Po+P+6)
	Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća



Parametri za parkiranje  
odnosno garažiranje  
vozila

Parkiranje je neophodno obezbjediti na javnim  
parkinzima.  
Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta  
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm).  
Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa  
posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama  
neposrednog okruženja, u  
pogledu osnovnih parametara forme i principa  
organizovanja fizičke sredine. Prilikom  
oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti  
proporcije i forme,  
prilagođenosti formi objekata topografiji terena,  
prilagođenosti klimatskim uslovima i  
upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno  
treba uvažiti načela: jedinstva,  
ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.  
Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna  
svojstva područja, kroz upotrebu  
kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala,  
čija boja, tekstura i ostala  
vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete  
planiranog područja.  
Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se  
utvrđuje mogućnost gradnje svih  
arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom  
uklapanju arhitektonskih stilova),  
dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene  
tradicionalne / vernikularne  
arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje  
("prednja/glavna fasada")  
planiranih objekata.  
**Za području uže zone UNESCO preporučuju se  
sledeći parametri za fasadno  
oblikovanje:**  
- 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.



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.

Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije.

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> 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 energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

- Pasivno: za grijanje i 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 ljetnjim mjesecima
  - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
  - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
  - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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



		<p>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.</p>
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b> -podnosiocu zahtjeva  <u>-u spise predmeta</u>          -urbanističko-građevinskoj inspekciji          -arhivi</p>	
22	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	
	<p><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b>  <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i></p>	<p><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II,</b>  <i>Jelena Petrović Samardžić, dipl.prav.</i></p>
23	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p><b>V.D. SEKRETARKA,</b>  <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i></p>
24	<p><b>M.P.</b></p> 	<p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>

25	<b>PRILOZI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li><li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li><li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li></ul>	

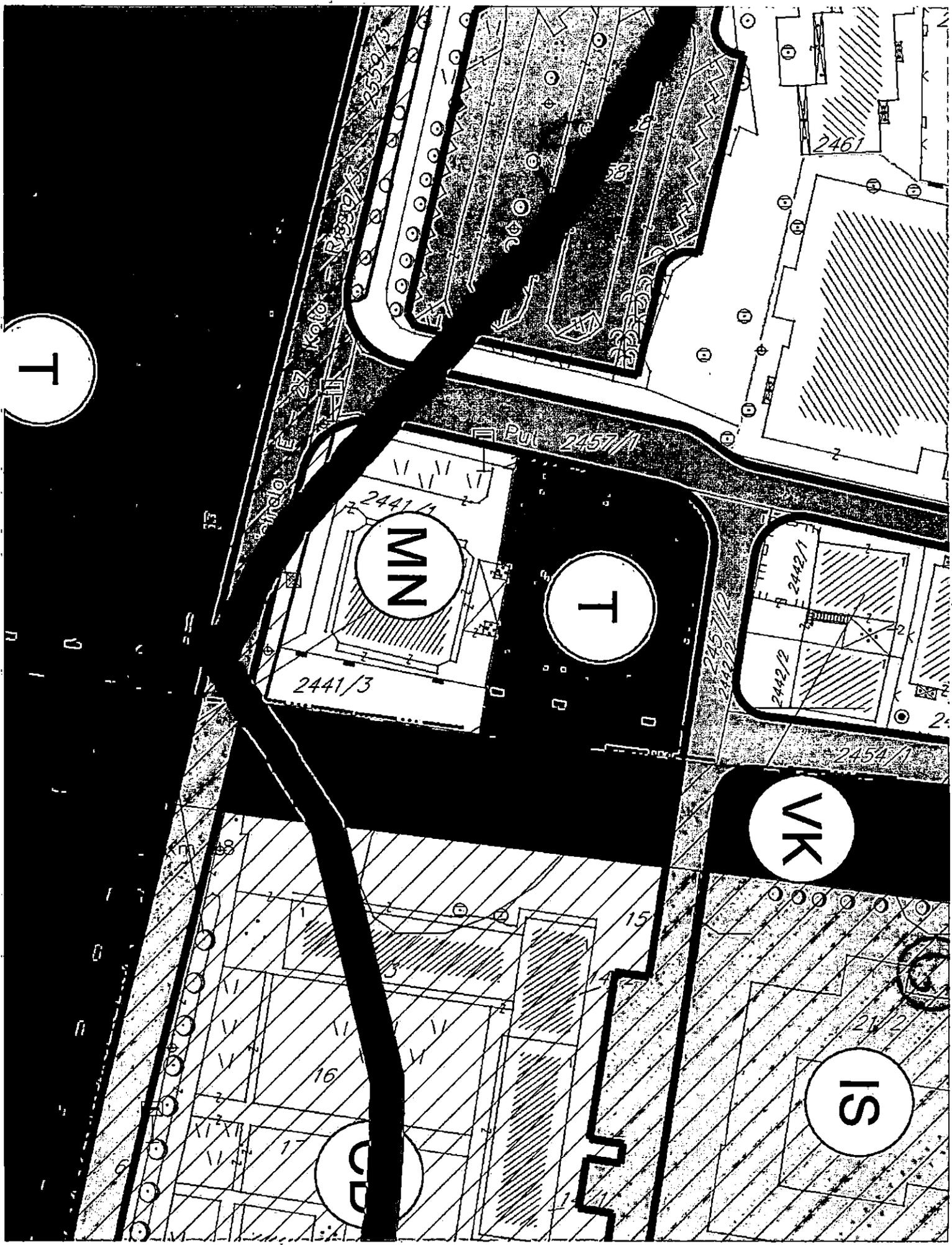


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  <b>VLADA CRNE GORE</b>	Obrađivač: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> 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	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Dio planske dokumentacije:  <b>URBANIZAM</b>	
Prilog:  <b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA DOBROTA</b>	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.  Razmjera: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10a1</b>

T



IS

VK

2442/1  
2442/2

2441/1  
MN  
2441/3

2457/1

2461

IS

16

17

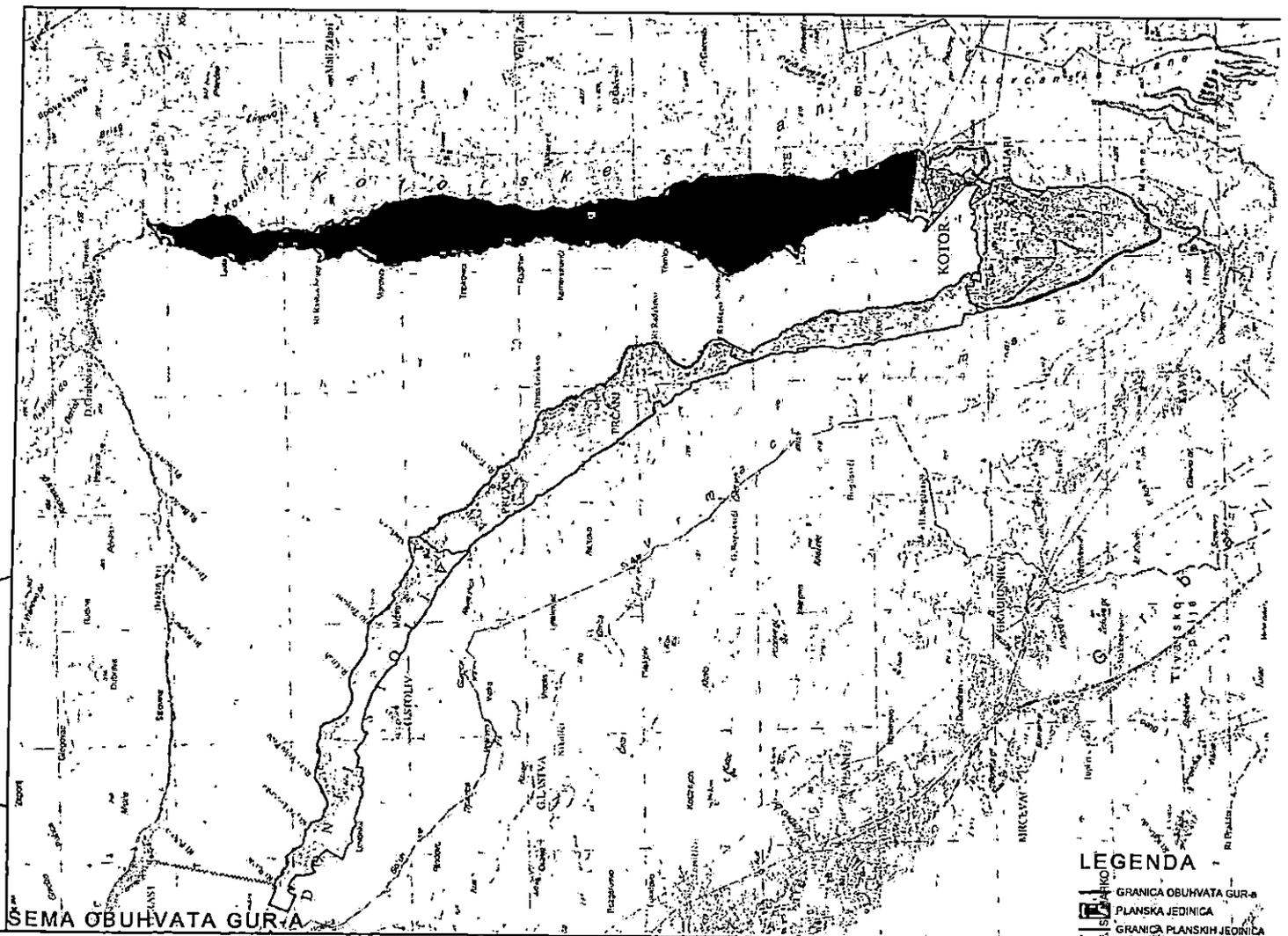
15

# 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 MJEŠOVEITE 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
- Ⓟ POVLJOPRIVREDNE 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
- LOKALANA LUKA
- Ⓟ MARINA
- ↑ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓧ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

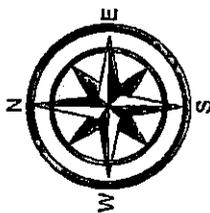
## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 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

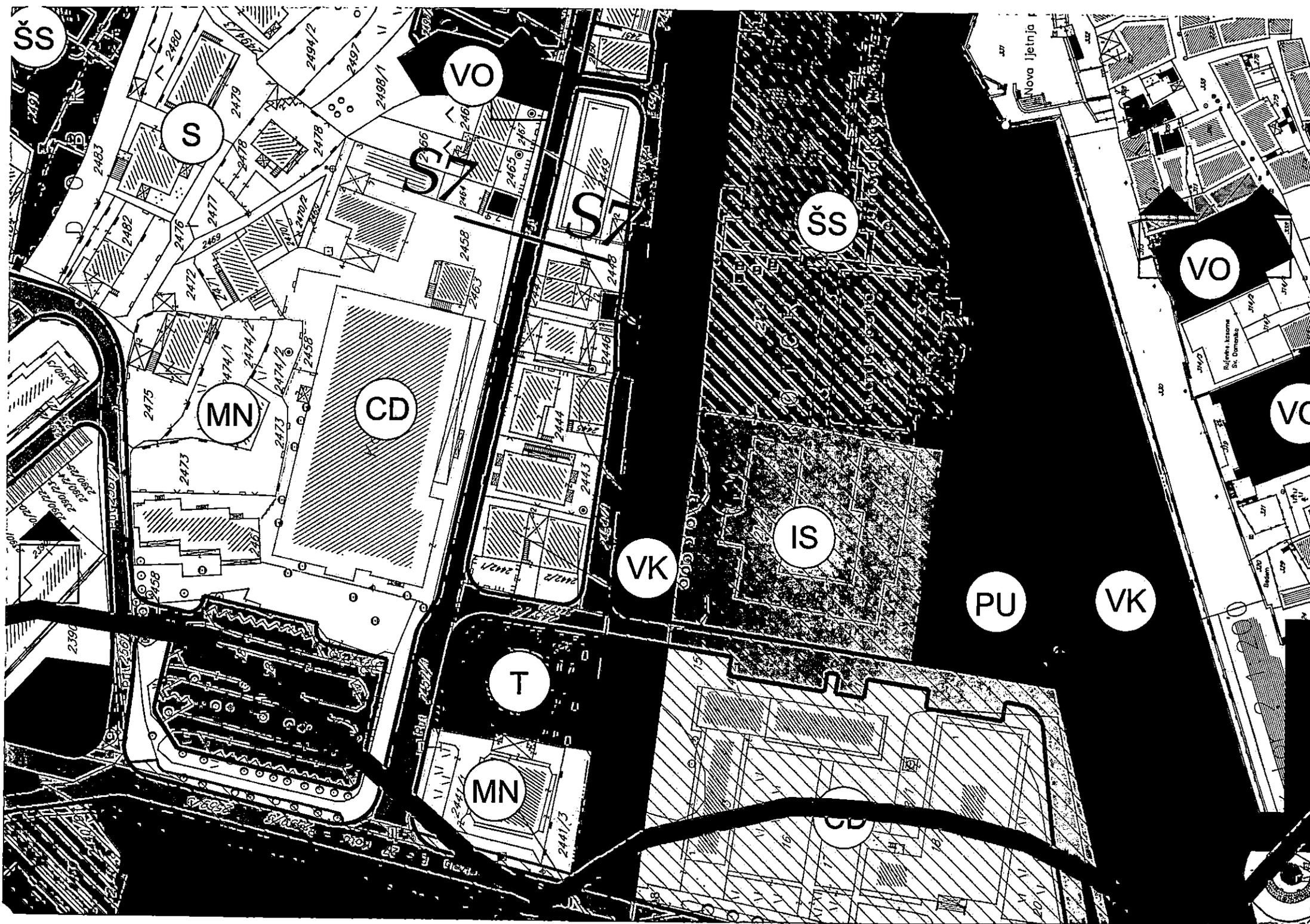




# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač:  MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
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 MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA DOBROTA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.  Razmjera: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10b1</b>



SS

S

VO

ST

ST

SS

VO

VO

MN

CD

IS

VK

PU

VK

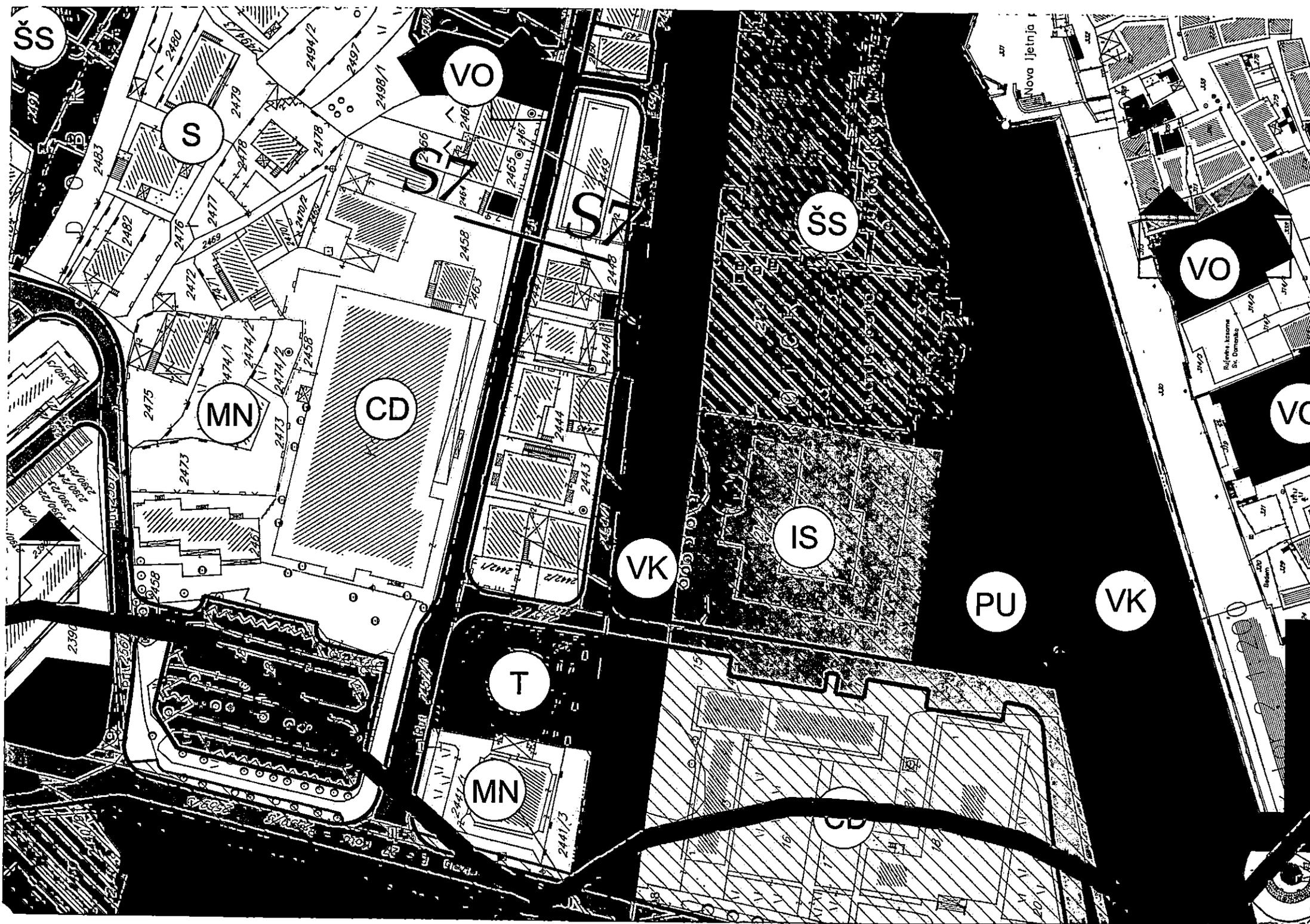
T

MN

CD

Nova ljetnja f

Rudnik, kasarna  
St. Domagoja



POPREČNI PRESJECI DRŽAVNIH PUTEVA:

PRESJEK OB-OB



PRESJEK D1-D1



PRESJEK D2-D2

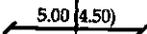


POPREČNI PRESJECI PRIMARNIH SAOBRAĆAJNICA :

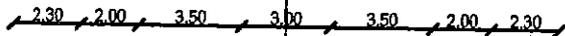
PRESJEK P1-P1



PRESJEK P2-P2



PRESJEK P3-P3



PRESJEK P3a-P3a



PRESJEK P4-P4



PRESJEK P5-P5

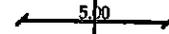


PRESJEK P6-P6



POPREČNI PRESJECI SEKUNDARNIH SAOBRAĆAJNICA :

PRESJEK S1-S1



PRESJEK S2-S2



PRESJEK S3-S3



PRESJEK S4-S4



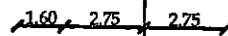
PRESJEK S5-S5



PRESJEK S6-S6



PRESJEK S7-S7



PRESJEK S8-S8



# 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 MJEŠOVIČNE 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
- LOKALANA LUKA
- Ⓢ MARINA
- Ⓢ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓢ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- — JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆJNICA

## 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 PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-8444/2020

Datum: 10.12.2020.

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, BROJ 03-333/20-17739, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 270 - 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 <sup>2</sup>	Prilog
2441	2		20 89	29/12/2014	RAČETA	Dvorište RAZMJENA		289	0.00
2441	2	1	20 89	29/12/2014	RAČETA	Poslovne zgrade u vanprivredi RAZMJENA		615	0.00
Ukupno								904	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002131013	NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ	Svojina	1/1

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
2441	2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi RAZMJENA	919	1P 615	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	1	1P 72	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	2	P 490	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	3	P1 490	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	4	P2 586	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	5	P3 586	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013
2441	2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	6	P4 586	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ 1/1 0000002131013



### 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
2441 2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	7	P5 586	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ 1/1 0000002131013 UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ
2441 2	1	Poslovni prostor RAZMJENA 0	8	P6 403	Svojina NEKSAN D.O.O.NIKŠIĆ 1/1 0000002131013 UL.VUKA KARADŽIĆA BB NIKŠIĆ

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2441	2			10	Dvorište	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2			11	Dvorište	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2			12	Dvorište	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	1	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	1	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	1	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	2	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	2	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	2	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2441	2	1	3	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD, PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADŽIĆ JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	3	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	3	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAŽIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	4	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD, PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADŽIĆ JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	4	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	4	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAŽIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	5	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD, PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADŽIĆ JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	5	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	5	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAŽIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	6	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD, PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADŽIĆ JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	6	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD

CITIZENSHIP

15



### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2441	2	1	6	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	7	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	7	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	7	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	8	10	Poslovni prostor	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1	8	11	Poslovni prostor	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1	8	12	Poslovni prostor	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1		7	Poslovnz zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE
2441	2	1		8	Poslovnz zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1		9	Poslovnz zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1		10	Poslovnz zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:30	Hipoteka U IZNOSU OD 2.425.000,00 EURA SA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOZIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA DO 31.12.2020. GOD.PERIOD OTPLATE 12 MJESECI, KRAJNJI ROK OTPLATE 01.01.2022. GOD U KORIST HIPOTEKARNAOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD OVJERENE KOD NOTARA ADZIC JADRANKE Z PODGORICE

\* C I N S \*



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2441	2	1		11	Poslovne zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:32	Zabrana otuđenja i opterećenja NEPOKRETNOSTI I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 312/2020 OD 28.09.2020. GOD
2441	2	1		12	Poslovne zgrade u vanprivredi	13/10/2020 9:34	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR.312/2020 OD 28.09.2020. GOD

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:

*Milica Vešelin*

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-2649/20  
Datum: 10.12.2020.



Katastarska opština: DOBROTA I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 20  
Parcela: 2441/2

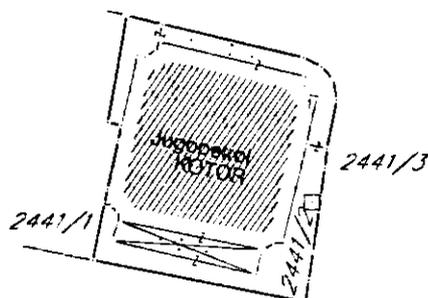
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
698  
500  
6  
563  
700

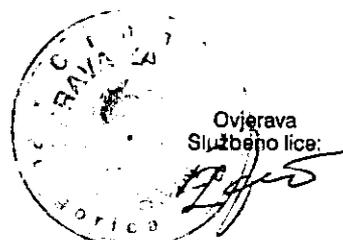
4  
698  
500  
6  
563  
800



4  
698  
400  
6  
563  
700

4  
698  
400  
6  
563  
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:





Crna Gora

CRNA GORA  
Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
Gradanski biro opštine Kotor

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

09.02.2021

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	e-mail adresa
03-	333/20-	17739		

Broj: UP/I-05-706/2020-3

03.02.2021.

## Opština Kotor

## Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-17739 od 21.12.2020. godine, zavedenom pod brojem UP/I-05-706/2020-1, od 21.12.2020. godine, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema GUR-u, PUP opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20) i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dokumentaciju, utvrdila je sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi južnom 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 istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je turizam. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, čija površina iznosi 904 m<sup>2</sup>. Maksimalni indeks zauzetosti, maksimalni indeks izgrađenosti kao i maksimalni BGP ostaje u postojećim mjerama. Maksimalna spratnost objekta je postojeća, odnosno Po+P+6.

Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene odgovarajuće mjere, i to:

**"MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:**

*Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.*

*Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovesti u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*

*Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*

*Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere*

mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.

Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.

Urbanističko-tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);

Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.

Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije”.

U konačnom, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema GUR-u, PUP opštine Kotor, može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno izloženom, a saglasno članu 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova.

 DIREKTOR  
Božidar Božović

**Dostaviti:**

- naslovu;
- u spise



Broj: UP/I-05-706/2020-5

03.02.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-17739 od 21.12.2020. godine, zavedenog pod brojem UP/I-05-706/2020-1, od 21.12.2020. godine, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema GUR-u, PUP opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## RJEŠENJE

I

### **o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I**

1. 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;
2. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti u okvirima postojećeg gabarita, rekonstrukciju zasnovati 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;
3. Projektom rekonstrukcije, predmetnog objekta, potrebno je predvidjeti skladan objekat, uz poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture. Arhitektonsko rješenje (upotreba materijala, gabariti, proporcije, odnosi volumena, geometriju krova, proporcije otvora na fasadama itd.) rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivnih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
5. Parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
6. 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.

## II

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-17739 od 21.12.2020. godine, zavedenog pod brojem UP/I-05-706/2020-1, od 21.12.2020. godine, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema GUR-u, PUP opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, nakon uvida u dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi južnom 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 istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Nacrtom urbanističko – tehničkih uslova, namjena predmetne lokacije je turizam. Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, čija površina iznosi 904 m<sup>2</sup>. Maksimalni indeks zauzetosti, maksimalni indeks izgrađenosti kao i maksimalni BGP ostaje u postojećim mjerama. Maksimalna spratnost objekta je postojeća, odnosno Po+P+6. ;

Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor – *Poglavlje - MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU* za predmetni prostor su predviđene odgovarajuće mjere.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-706/2020-3 od 03.02.2021. godine, zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.2441/2 K.O.Dobrota I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

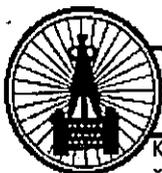
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

DIREKTOR  
  
Dipl.ing. arh Božidar Božović

**Dostaviti:**

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Kotor;
- u spise predmeta.



# "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: 848/1

Kotor: 02.03.2021 godine

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-17739 od 11.02.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 566 od 12.02.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta- namjene turizam T-D1, na lokaciji koju čini kat.parc. 2441/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG"- br.95/20).

## PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

- Snadbijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mm.
- Objekat na predmetnoj parceli 2441/2 je priključen na vodovodnu mrežu preko priključnog cjevovoda DN50(6/4")mm. Ukoliko se projektom predviđa veći vodovodni priključak, predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. 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.

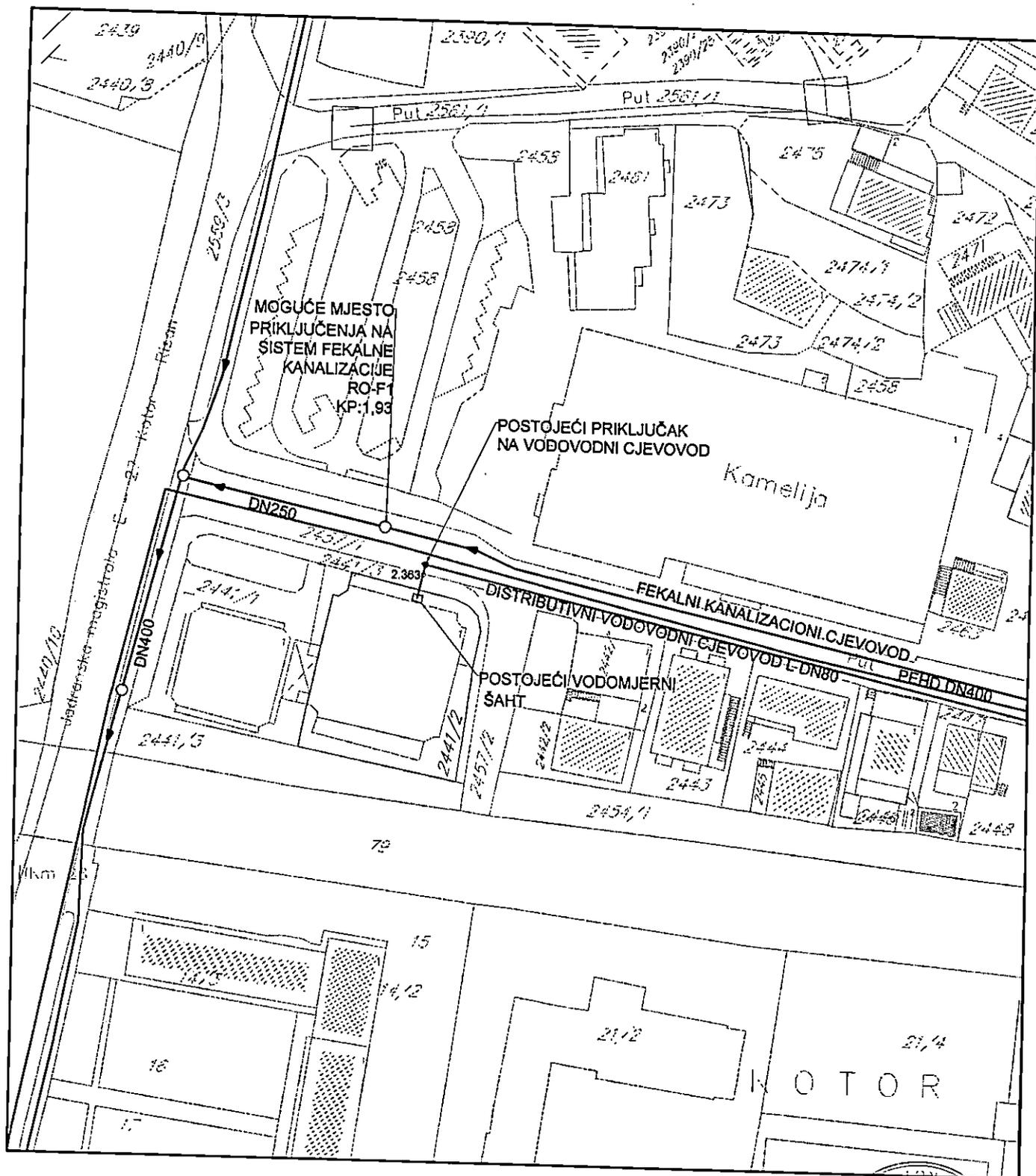
### KANALIZACIJA

- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013). 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. Mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju je definisano na skici u prilogu.
- Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih objekata, vršiti preko taložnika i separatora masti.

### OPŠTE

- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, 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.



Za službu razvoja:

*Teodora Čavor*  
 Čavor Teodora  
 spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:

*Miljana Đurić*  
 Đurić Miljana  
 dipl.ing.građ.

VD-Direktor:

*Lazar Kordić*  
 Kordić Lazar  
 dipl.ing.maš.



DOSTAVLJENO:

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



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za razvoj preduzetništva  
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 865  
fax. +382(0)32 325 865  
privreda@kotor.me  
www.kotor.me

Br: 1604-319/21-293

Kotor, 16.02.2021.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 Neksan DOO za gradnju objekta na kat par 2441/2 K.O. Dobrota I, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 2441/2 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. 1604-319/21-293 od 15.02.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 2441/2 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 03-333/20-17739 od 11.02.2021. 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

Budislav Vasić





Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za razvoj preduzetništva  
komunalne poslove i saobraćaj

CRNA GORA  
Gradonska biro opštine Kotor  
18-221

broj jedinica	broj predmeta	Prilog	Vrijednost
03	333	18221	

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: 1606-341/21-294

Kotor, 15.02.2021.godine

20

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

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – namjene turizam T-D1, na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), 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 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 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: 16-341/21-294 od 15.02.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – namjene turizam T-D1, na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), 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 0303-333/20-17739 od 11.02.2021. 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



Sekretarka,

Tamara Lompar