

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20-14279 Datum, 25.02.2021.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 i čl.218 b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18,63/18,82/20) 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 Wall Richard Harry, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat.parc.198 K.O.Kotor II i pomoćnog objekta na kat.parc.194 K.O.Kotor II sa prenamjenom u hotel, u zahvatu GUR –a (Planska jedinica Kotor), PUP opštine Kotor ("Sl.list CG" broj 95/20).	
5	PODNOŠICI ZAHTEJEVA:	Wall Richard Harry i Wall Victoria Adhara
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.194 i kat.parc.198 K.O.Kotor II i nalazi se u obuhvatu plana GUP-a Kotor (planaska jedinica Kotor) namjene –mješovita namjena. Uvidom u List nepokretnosti br.150-prepis utvrđeno je : -kat.parc.194 k.o.Kotor II evidentiran je pomoćna zgrada, spratnosti P, površine 95 m ² ; -kat.parc.198 K.O.Kotor II evidentiran je objekat 1–stambeno-poslovna zgrada, spratnosti P+3+Pk , gabaritne površine 76 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE Namjena parcele odnosno lokacije	
7.1.	Na zahtjev investitora namjena predmetne lokacije je turizam-T 1 (hotel) . Po GUP-a Kotor (planaska jedinica Kotor) predmetna lokacija je mješovita namjena - MN. Planom je moguće realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.	



U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati.

Čl.218 b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18,63/18,82/20)definisana je Prenamjena u prelaznom periodu:

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

Čl.212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18,63/18,82/20)definisana je Donošenje propisa:

Propisi iz člana 4 stav 4, člana 11 stav 4, člana 13 stav 7, člana 19 stav 6, člana 21 stav 4, člana 27 stav 7, člana 43, člana 45 stav 10, člana 49 stav 11, člana 54 stav 3, člana 71 stav 6, člana 74 st. 11 i 13, člana 75 stav 2, člana 81 stav 8, člana 95 stav 2, člana 102 stav 8, člana 106 stav 2, člana 110 stav 3, člana 116 stav 8, člana 174, člana 179 stav 9, člana 185 stav 6, člana 187, člana 188 stav 16 ovog zakona donijeće se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Propis iz člana 115 stav 3 ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Propisi iz člana 131 stav 3, člana 141 i člana 160 stav 2 ovog zakona donijeće se u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz st. 1 i 2 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Izuzetno od stava 3 ovog člana, Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14) primenjivaće se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od :

-kat.parc.194 K.O.Kotor II i kat.parc.198 K.O.Kotor II, površine 171 m² .

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeća.

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

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

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP



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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

/

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

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-677/2020-3 od 18.02.2021.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 objekata sa prenamjenom u hotel na lokaciji koju čini dio kat.parc.198 i kat.parc.197 K.O.Kotor II.

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

Mjere I - istorijski gradovi

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata sa prenamienom u hotel na lokaciji koju čini kat.parc.198 i kat.parc.194 K.O.Kotor II, br.UP/I -05-677/2020-5 od 18.02.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.



12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
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 rekonstrukcija objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu /
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim

područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20 URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	T1 (kat.parc.194 i kat.parc.198 K.O.Kotor II)
Površina urbanističke parcele	P=171 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći
Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	postojeća
Maksimalna spratnost objekata	Postojeća :P (kat.parc.194) P+3+Pk (kat.parc.198)
Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Na javnim parkinzima.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<u>Prema Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel na lokaciji koju čini kat.parc.198 i kat.parc.194 K.O.Kotor II, br.UP/I -05-677/2020-5 od 18.02.2021.god.</u>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	

21

DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva
-u spise predmeta
-urbanističko-građevinskoj inspekciji
-arhivi



22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA II, <i>Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i>
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Mladen
Krekić

Digitally signed
by Mladen
Krekić
Date: 2020.10.08
10:28:29 +02'00'



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

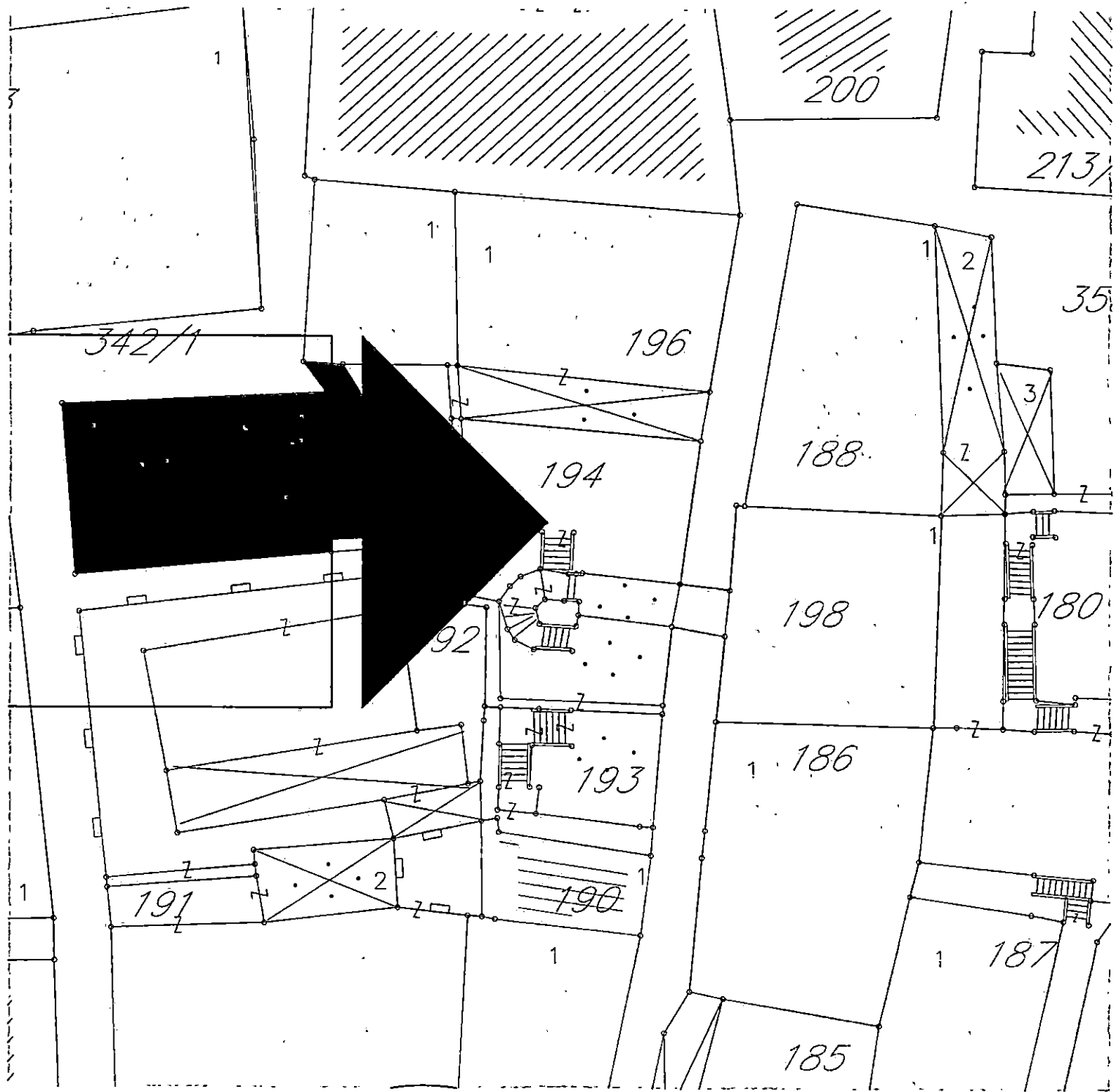
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA KOTOR

"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: **10a2**

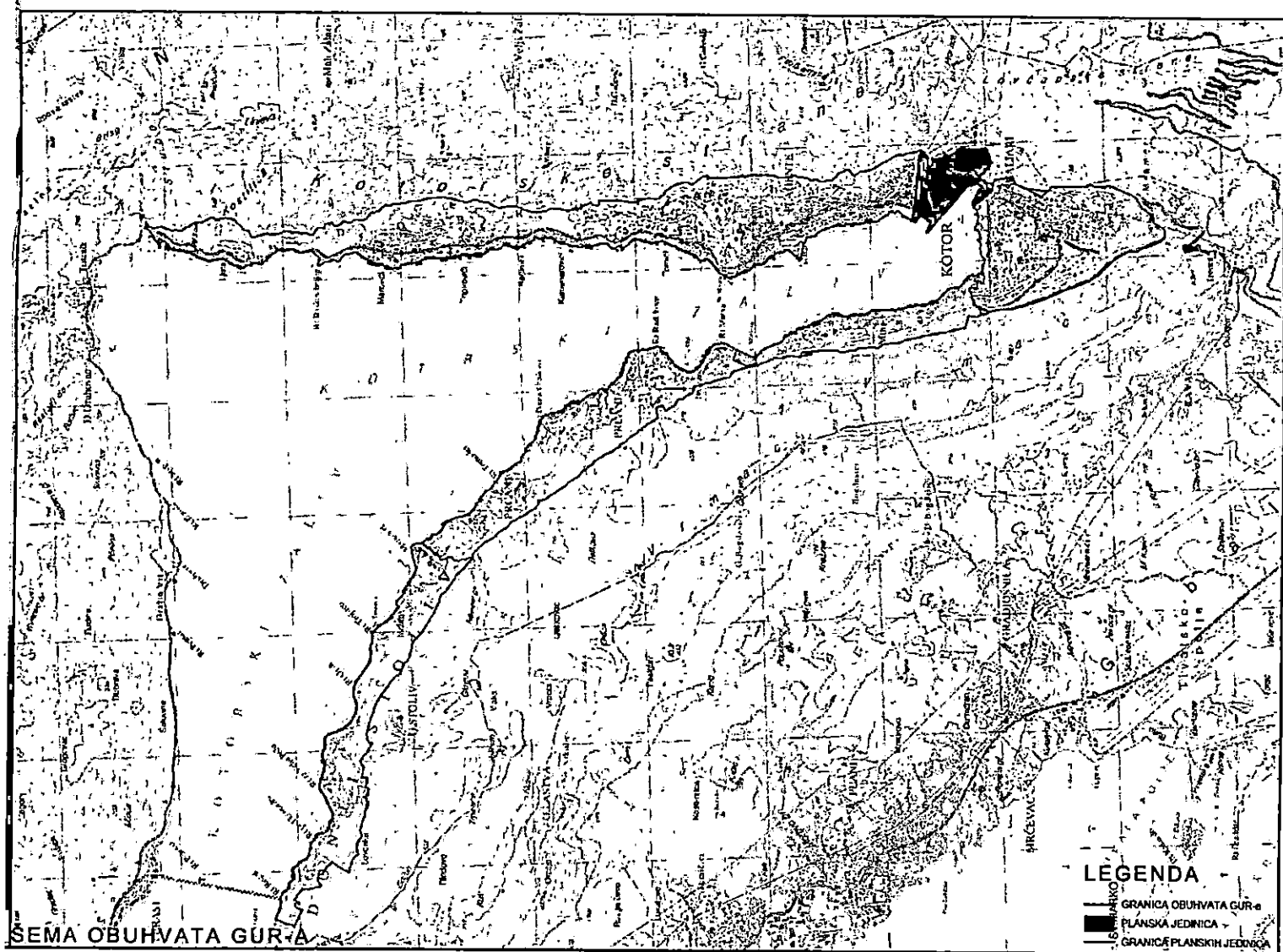


LEGENDA

- ● ● 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
- RIBARKE 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





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-4333/2021

Datum: 03.06.2021.

KO: KOTOR II

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, BR. 03-333/20-14279, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 150 - 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
194	1	2 22	23/10/2020	STARI GRAD	Pomoćna zgrada KUPOVINA		95	0.00
198	1	2 22	23/10/2020	STARI GRAD	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA		76	0.00
Ukupno							171	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000019369 567557423	WALL RICHARD HARRY SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423	Sukorišćenje	1/2
6095000019370 567557422	WALL VICTORIA ADHARA SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422	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
194	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 95	Susvojina WALL RICHARD HARRY 1/2 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina WALL VICTORIA ADHARA 1/2 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422
198	1	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA	919	P3PN 76	Susvojina WALL RICHARD HARRY 1/2 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina WALL VICTORIA ADHARA 1/2 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422
198	1	Poslovni prostor porodične zgrade KUPOVINA 1	1	P 47	Susvojina WALL RICHARD HARRY 1/2 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina WALL VICTORIA ADHARA 1/2 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422

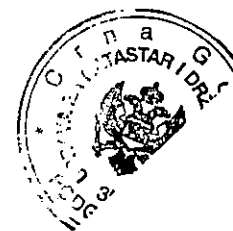


Podaci o objektima i posebnim djelovima

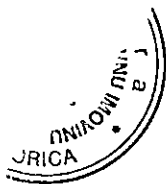
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
198	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	2	P1 53	Susvojina 1/2 WALL RICHARD HARRY 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina 1/2 WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422
198	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	3	P2 47	Susvojina 1/2 WALL RICHARD HARRY 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina 1/2 WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422
198	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	4	P3 47	Susvojina 1/2 WALL RICHARD HARRY 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina 1/2 WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422
198	1	Stambeni prostor KUPOVINA 0	5	PN 34	Susvojina 1/2 WALL RICHARD HARRY 6095000019369 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 Susvojina 1/2 WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370 SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
194	1		1	Pomoćna zgrada	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY
194	1		1	Pomoćna zgrada	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY
198	1	3	1	Stambeni prostor	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY
198	1	4	1	Stambeni prostor	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY
198	1	5	1	Stambeni prostor	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY
198	1		1	Stambeno-poslovne zgrade	31/03/2021 12:1	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom UGOVOR O DOŽIVOTNOM IZDRZAVANJU ZAKLJUCENOG IZMEĐU WALL RICHARD HARRY KAO PRIMAoca IZDRZAVANJA I WALL VICTORIA ADHARA KAO DAVAoca IZDRZAVANJA SACINJENOG OD STRANE NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA UZZ BR. 98/2021 OD 15.02.2021. GOD NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME WALL RICHARD HARRY



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: -a

Bulatović Nataša

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

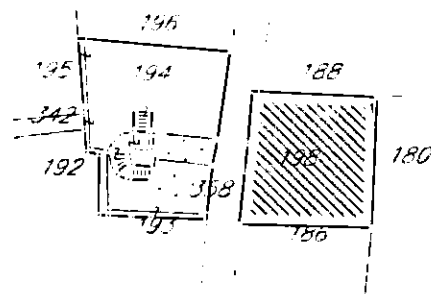
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1807/20
Datum: 15.10.2020.



Katastarska opština: KOTOR II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcele: 198, 194

KOPIJA PLANA

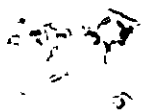
Razmjera 1: 500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

Primljeno:

24.02.21

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/2	14279		

Broj: UP-05-677/2020-3

18.02.2021.

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, postupajući po vašem zahtjevu br.03-333/20-14279 od 10.12.2020.godine, zavedenog pod brojem UP-05-677/2020-1, od 10.12.2020.godine, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, prema PUP-u opštine Kotor i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, nakon uvida na tereni, dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, 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), utvrdila je sljedeće:

- Predmetne kat.parc. 198 i 194 KO Kotor II, nalaze se u centralnom dijelu Starog grada Kotora, istočno od Crkve Sv. Mihaila. Kat.parc. 198, na kojoj je objekat sa anagrafskim brojem 381, nalazi se u zapadnom dijelu bloka 35, dok se kat. parc. 194 nalazi u jugoistočnom dijelu bloka 20, na kojoj je smješten vrt na nasipu obuhvaćen kamenim zidovima u visini prizemlja.
- Objekat ang.br.381, na k.p.198 KO Kotor II, stavljen je pod zaštitu i upisan u registar kulturnih dobara kao nepokretno kulturno dobro, Stambena zgrada ang.br. 381 pod brojem 893/4 od 9.10.1984. Opštinskog zavoda za zaštitu spomenika Kotor. Objekat je pravougaonog oblika, spratnosti P+3+Pk sa dvovodnim krovom pokriven kanalicom. Objekat je fasadom orijentisan prema kratkoj ulici između dva bloka (20 i 35). Bočne strane objekta su ugrađene uz susjedne objekte. Objekat je povezan mostom preko ulice sa vrtom u susednom bloku 20. Fasadni zid je pod malterom. Prozori su jednostavnih pravougaonih oblika. Na prvom spratu iznad ulaznih vrata nalazi se balkon. Malter na fasadi sprečava da se utvrdi postoje li ostaci starije arhitekture, moguće je da su pod malterom skriveni stariji graditeljski slojevi. Pojedini vidni elementi imaju oblike kasnog baroka. S obzirom da susjedni objekat ima dijelove fasade rađene u oblicima romanike, granični zid između dva objekta može biti takođe srednjovjekovni. Sadašnji oblik i fasadno rešenje rezultat su obnove iz XIX vijeka.
- Vrt na na k.p.194 KO Kotor II, nalazi se istočno od srednjovjekovne Crkve Sv. Mihaila, čija prva faza Crkve potiče iz XII vijeka. Današnji vrt, ograđen kamenim zidovima u visini prizemlja, je formiran nad nasipom koji može skrivati ostatke ovog crkvenog kompleksa koji je bio porušen. Na zapadnom zidu vrta, ka Crkvi Sv. Mihaila, vidni su ostaci gotičkog portala.
- Predmetna lokacija predstavlja integralni dio Starog grada Kotora koji predstavlja jedan od najvažnijih idividualnih atributa Izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, po GUR-u namjena predmetne lokacije je mješovita namjena, a planom je moguće realizovati namjenu turizam – T1 hoteli. Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, čija površina iznosi 171 m2. Indeks zauzetosti, izgrađenosti kao i maksimalna bruto građevinska površina objekta (BGP) ostaju u postojećim mjerama. Dozvoljena maskimalna spratnost objekta je postojeća, odnosno P za k.p. 194 i P+3+Pk za k.p.198.

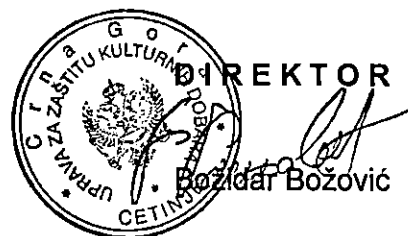
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE I – ISTORIJSKI GRADOVI

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve neodobrene odnosno bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Planska dokumenata raditi u skladu sa postojećim studijama zaštite i važećim urbanističkim projektima (Kotor i Perast); za zaštićenu zonu Risna predvidjeti izradu Urbanističkog projekta.
- Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Urbanističko-tehnički uslovi treba da se sastoje od: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

U konačnom, utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II prema PUP-u opštine Kotor, u potpunosti može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, 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 planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II prema PUP-u opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova



Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

Primljeno:

24.02.2021

Broj:UP/I05-677/2020-5

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03 -	333/20-	14279		18.02.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br.03-333/20-14279 od 10.12.2020.godine, zavedenog pod brojem UP-05-677/2020-1, od 10.12.2020, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, prema PUP-u opštine Kotor 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

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II

I

1. Izvršiti arheološka istraživanja, kojima će se obezbijediti dokumentovanje svih arheoloških slojeva, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturni dobara i Pravilnikom o vrstama, uslovima i načinu vršenja istraživanja, vrstama i sadržini dokumentacije o istraživanjima i sadržaju elaborata istaživanja i zaštite kulturnih dobara. Rezultati navedenih istraživanja treba da budu sastavni dio tehničke dokumentacije konzervatorskog projekta zajedno sa detaljnim tehničkim i fotografskim snimljenim postojećim stanjem. Projektom, u skladu sa rezultatima arheoloških istraživanja, predvidjeti konzervaciju i eventualnu prezentaciju otkrivenih arhitektonskih elemenata.
2. Sačuvati postojeću dispoziciju predmetnih objekata, autentični horizontalni i vertikalni gabarit, raspored, broj i veličinu zatečenih otvora; sa konzervatorskog aspekta moguće su manje intervencije na otvorima u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja;
3. Na obj.ang.381 zadržati visine krovnog vijenca i visine slemena, nagibe krovnih ravni i krovni pokrivač. Krov rekonstruistati u svemu kao postojeći;
4. Krovni pokrivač na obj.ang.381, predvidjeti od tamno crvene patinirane kanalice, a dimnjačke kape predvidjeti u tradicionalnim oblicima koji su sačuvani na mnogim mjestima u gradu;
5. Rekonstrukciju krovnog vijenca predvidjetu u svemu kao postojeći, a sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja;
6. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika objekata; u tom smislu predlaže se injektiranje kamenih zidova, ojačavanje temelja podbetoniranjem, primjena seizmičkih zatega i sl., a isključuje se sanacija putem a.b. stubova i platana postavljenih u uglovima zgrade;
7. Fasadu obj.ang.381, predvidjeti u svemu kao i postojeću u pogledu materijala i tehnike obrade, a sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.

8. Ukoliko se planira obijanje maltera sa fasadnog zida na objektu ang.br.381 i naiđe se na ostatke starijih istorijskih slojeva, prezentaciju istih rešiti uz stručnu pomoć Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
9. Na kamenim zidovima, stari oštećeni malter spojnicama potrebno je obiti, a fuge popuniti malterom koji će u svemu odgovarati starim spojnicama;
10. Prilikom izbora tehnika i materijala za čišćenje fasadnih površina predmetnih objekata, kao i elemenata dekorativne kamene plastike, potrebno je rukovoditi se principom očuvanja originalne obrade i patine kamena; Za uklanjanje nataloženih naslaga sa površina kamena, preporučuje se pranje mlazom vode pod pritiskom. Isključuje se upotreba hemijskih sredstava. Čišćenjem treba ukloniti naslage prljavštine i mikroorganizama tako da se ujednači izgled kamena i sačuva sloj patine, koji predstavlja prirodnu posledicu trajanja;
11. Stolariju predvidjeti od kvalitetne drvene građe, u svemu po uzoru na autentičnu, a sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja. Zadržati oblik, veličinu, broj i raspored postojećih otvora.
12. Bravariju predvidjeti u svemu po uzoru na autentičnu, a sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.
13. Sve intervencije na predmetnim objektima predvidjeti tako da budu usklađene sa originalnim karakteristikama postojećih objekata uz maksimalno očuvanje i zaštitu njene siluete u vizurama sa ulice;
14. Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni, sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja;
15. Sve arhitektonske elemente (konzole, kamene blokove, profilisane ostatke portala, kapitule, balustere), kao i ostatke popločanja, konzervirati i adekvatno prezentovati sve u skladu sa rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja.

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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br.03-333/20-14279 od 10.12.2020.godine, zavedenog pod brojem UP-05-677/2020-1, od 10.12.2020.godine, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju

objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, prema PUP-u opštine Kotor i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, a nakon uvida na tereni i dostavljenju i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetne kat.parc. 198 i 194 KO Kotor II, nalaze se u centralnom dijelu Starog grada Kotora, istočno od Crkve Sv. Mihaila. Kat.parc. 198, na kojoj je objekat sa anagrafskim brojem 381, nalazi se u zapadnom dijelu bloka 35, dok se kat. parc. 194 nalazi u jugoistočnom dijelu bloka 20, na kojoj je smješten vrt na nasipu obuhvaćen kamenim zidovima u visini prizemlja.

- Objekat ang.br.381, na k.p.198 KO Kotor II, stavljen je pod zaštitu i upisan u registar kulturnih dobara kao nepokretno kulturno dobro, Stambena zgrada ang.br. 381 pod brojem 893/4 od 9.10.1984.god. Opštinskog zavoda za zaštitu spomenika Kotor.

Objekat je pravougaonog oblika, spratnosti P+3+Pk sa dvovodnim krovom pokriven kanalicom. Objekat je fasadom orjentisan prema kratkoj ulici između dva bloka (20 i 35). Bočne strane objekta su ugrađene uz susjedne objekte. Objekat je povezan mostom preko ulice sa vrtom u susjednom bloku 20. Fasadni zid je pod malterom. Prozori su jednostavnih pravougaonih oblika. Na prvom spratu iznad ulaznih vrata nalazi se balkon.

Malter na fasadi sprečava da se utvrdi postoje li ostaci starije arhitekture, moguće je da su pod malterom skriveni stariji graditeljski slojevi. Pojedini vidni elementi imaju oblike kasnog baroka. S obzirom da susjedni objekat ima dijelove fasade rađene u oblicima romanike, granični zid između dva objekta može biti takođe srednjovjekovni. Sadašnji oblik i fasadno rešenje rezultat su obnove iz XIX vijeka.

- Vrt na k.p.194 KO Kotor II, nalazi se istočno od srednjovjekovne Crkve Sv. Mihaila, čija prva faza Crkve potiče iz XII vijeka. Današnji vrt, ograđen kamenim zidovima u visini prizemlja, je formiran nad nasipom koji može skrivati ostatke ovog crkvenog kompleksa koji je bio porušen. Na zapadnom zidu vrta, ka Crkvi Sv. Mihaila, vidni su ostaci gotičkog portala.

- Predmetna lokacija predstavlja integralni dio Starog grada Kotora koji predstavlja jedan od najvažnijih individualnih atributa izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao Istorijski gradovi.

- Uvidom na terenu 26.01.2020. godine ustanovljeno se sledeće:

Na kat.parc. 194 KO Kotor II, su vršeni zemljani radovi radi uklanjanja vrta. Tom prilikom izvađena je veća količina zemlje i naišlo se na zidove iz ranijih faza života grada. Nepoznato je gdje je nasip deponovan. Otkrivena su dva pravca zida. Zid u pravcu sjever-jug vidljiv je u dužini od 446cm, debljine 60cm, visine 46cm (dva reda kamenih blokova). Zid u pravcu istok-zapad vidljiv je u dužini od 550m, širine 74cm. Zidove u ovoj fazi nije moguće funkcionalno definisati niti hronološki determinisati. Zidovi se vjerovatno nastavljaju i zalaze ispod fasadnih zidova susjednih zgrada.

Takođe prikom uklanjanja nasipa otkriven je deo lica zida, pravilnog zidanja na istočnom zidu koji je orjentisan ka kratkoj ulici između k.p.194 i 198.

Na zapadnom zidu, ka Crkvi Sv. Mihaila, vidan je zazidani prolaz, gotički portal, koji je spajao vrt sa ulicom ka Crkvi Sv. Mihaila. Portal je saglediv i iz ulice iza Crkve.

U sjevernom uglu vrta su deponovane kamene ploče crvenog đuričkog kamena dim.90x50x8cm. Pretpostavlja se da je to bilo poloćanje u vrtu koji se nalazio na nasipu.

U samom prostoru vrta vidljivi su djelovi raznih arhitektonskih elemanta, konzole, kameni blokova, profilisani ostaci portala, kapitela i balustera.

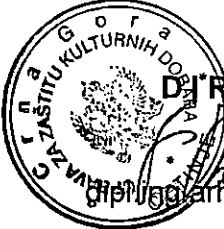
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, po GUR-u namjena predmetne lokacije je mješovita namjena, a planom je moguće realizovati namjenu turizam – T1 hoteli. Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, čija površina iznosi 171 m². Indeks zauzetosti, izgrađenosti kao i maksimalna bruto građevinska površina objekta (BGP) ostaju u postojećim mjerama. Dozvoljena maksimalna spratnost objekta je postojeća, odnosno P za k.p. 194 i P+3+Pk za k.p.198.
- Studijom zaštite kulturnih dobara *Poglavljem - MJERE I – ISTORIJSKI GRADOVI* na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene odgovarajuće mjere zaštite.
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-677/2020-3, od 18.02.2021. godine, zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor II, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog objekta, koji predstavlja integralni dio Starog grada Kotora koji predstavlja jedan od najvažnijih individualnih atributa Izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata sa prenamjenom u hotel, na lokaciji koju čini kat.parc.198 i 194 K.O.Kotor 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.

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.

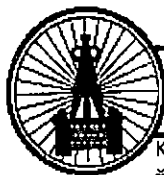


 DIREKTOR

 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); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 1870/1

Kotor: 28.04.12

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-14279 od 25.02.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1214 od 25.03.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, na kat.parc. 198 K.O. Kotor II i pomoćnog objekta na kat.parc. 194 KO Kotor II sa prenamjenom u hotel, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Kotor), PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" - br.95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
- Objekat na parceli 198 je priključen na vodovodnu mrežu preko priključnog cjevovoda DN25(3/4"). Ukoliko se projektom predviđa vodovodni priključak do 1", predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. Ukoliko se projektom predviđa priključak veći od 1", potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod, jer postojeći nema dovoljno kapaciteta. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora". U prilogu Vam dostavljamo izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda sa uličnog cjevovoda do vodomjernog šahta na granici parcele.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele ili u ormariću smješten na zidu objekta, 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

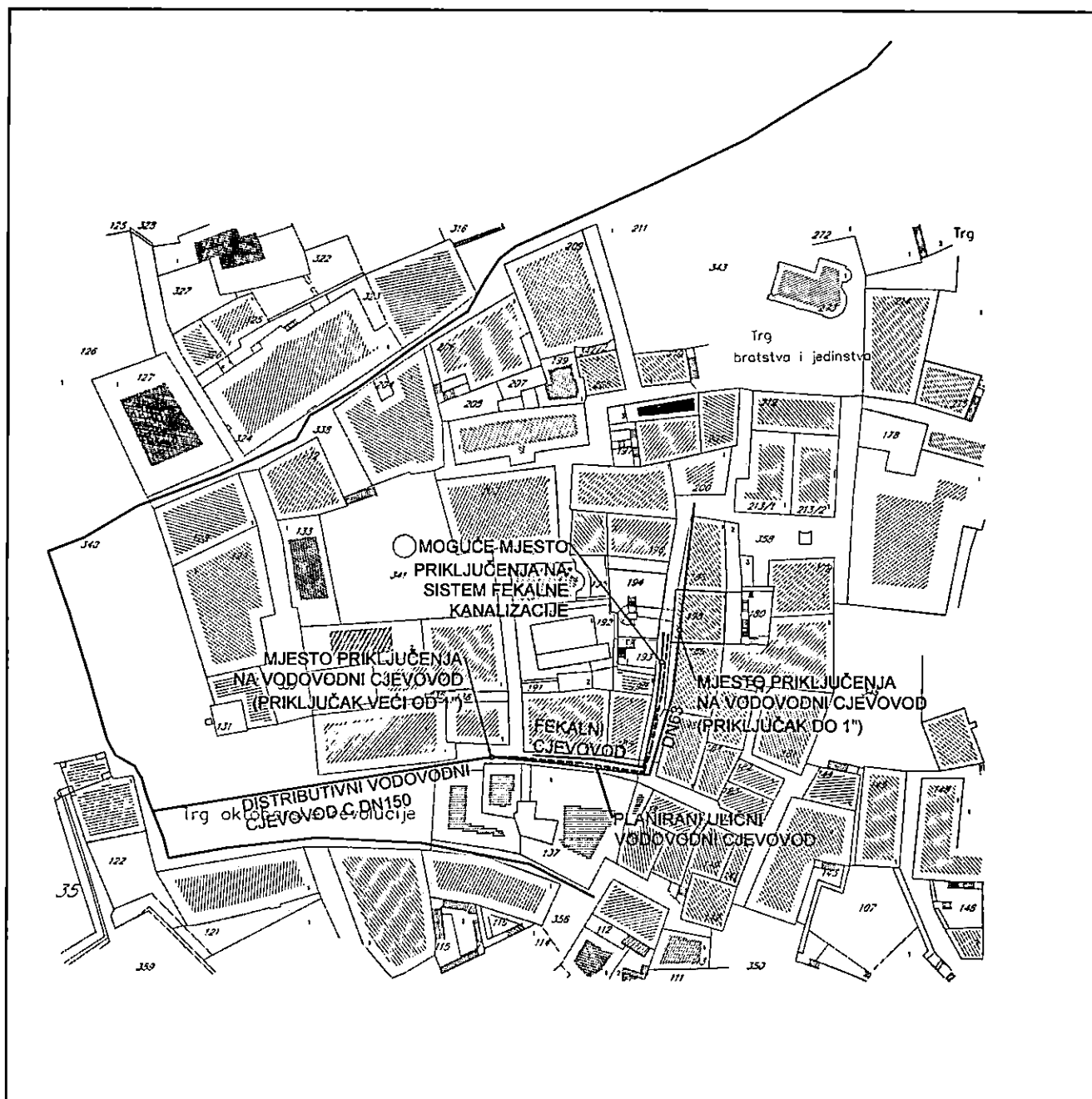
- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013). Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice 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.
- Da bi se objekat gravitaciono priključio na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna-min 30cm.

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:

Čavot Teodora
Čavot Teodora
spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:

Plamenac Petar
Plamenac Petar
ing.maš.

VD Direktor:

Kordić Lazar
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: 1604-319/21-565

Kotor, 30.03.2021.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 **Wall Richard I Wall Viororia** za gradnju objekta na kat par 198 **K.O. Kotor II**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 198 **K.O. Kotor II** 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. 1604-319/21-565 od 27.03.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 198 **K.O. Kotor II** 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 03-333/20-14279 od 25.02.2021. godine.

Na osnovu iznjetog 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

