

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p> <p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><b>Broj, <u>03-333/21-3325</u></b></p> <p><b>Kotor, 07.06.2021.</b></p>	
<p>2 Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Kordić Saše iz Kotora izdaje:</p>	
<p>3</p> <p style="text-align: center;"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
<p>4</p> <p style="text-align: center;"><b>za izgradnju objekta</b> na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 i 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
<p>5</p> <p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<b>KORDIĆ SASA</b>
<p>6</p> <p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u izvod LN br 153 KO Pobrđe utvrđeno je slijedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da je na kat parc 478 KO Pobrđe evidentirana porodična stambna zgrada gabaritne površine 98m<sup>2</sup> sa dvorištem od 500m<sup>2</sup> i pomoćnom zgradom gabaritne površine 58m<sup>2</sup> dok se ostatak predmetne parcele vodi kao vinograd 2. Klase u površini od 99m<sup>2</sup></li> <li>- Da se kat. parc. 479 KO Pobrđe vodi kao njiva 2. Klase u površini od 1160m<sup>2</sup></li> <li>- Da se kat. parc. 480 KO Pobrđe vodi kao vinograd 2. Klase u površini od 1799m<sup>2</sup></li> <li>- Da se kat. parc. 481 KO Pobrđe vodi kao voćnjak 2. Klase u površini od 2771m<sup>2</sup></li> <li>- Da se kat. parc. 482 KO Pobrđe vodi kao njiva 2. Klase u površini od 973m<sup>2</sup></li> <li>- Da se kat. parc. 483 KO Pobrđe vodi kao njiva 2. Klase u površini od 586m<sup>2</sup></li> <li>- Da je na kat. parc. 484 evidentirana porodična stambena zgrada gabaritne površine 99m<sup>2</sup> sa dvorištem 363m<sup>2</sup></li> </ul>	
<p>7</p> <p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
<p>7.1.</p> <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni <b>NASELJA</b> u odmaku od 1000m+.</p> <p>U okviru naselja moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja,</p>	



površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Pod pojmom **stambenih** objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. list CG – 44/18). U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

## 7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čine **480,481,479,478,482,483 I 484 KO Pobrđe** u površini od **8506 m<sup>2</sup>**.

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

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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

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

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

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

1. kada urbanistička parcella nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcella nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcella.

Urbanistička parcella mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

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

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

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.

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

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

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.



**Čl.53** Zakona o planiranju prostora i izradnji oblekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18; 11/19 i 82/20) definisana je **lokacija za građenje**:

"Lokacija za gradenje (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 vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.**

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

#### Koordinate predmetne lokacije:





taka	U	H	
1	6562993.28	4690626.55	14
2	6563000.45	4690594.66	15
3	6562985.65	4690586.39	16
4	6562978.01	4690584.80	17
5	6562971.17	4690581.97	18
6	6562968.51	4690582.35	19
7	6562948.97	4690581.90	20
8	6562946.35	4690605.41	21
9	6562946.75	4690618.83	22
10	6562943.56	4690645.95	23
11	6562938.47	4690668.53	24
12	6562932.61	4690685.79	25
13	6562925.19	4690703.40	26

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

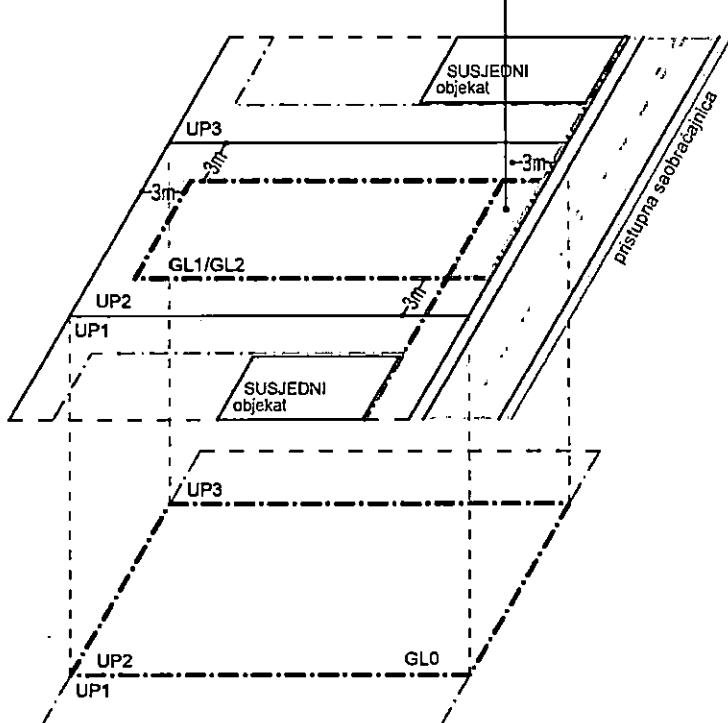
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

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

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0),



koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

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

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

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

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

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

### **USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl List SFRJ“ br 31/81,49/82,21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

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

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

### **Žaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom

	<p>hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91) Tehničkom dokumentacijom predviđjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predviđi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.</p>
--	---

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

10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.</p> <p>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi,zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);</li> <li>▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i</li> <li>▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).</li> </ul> <p>Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.</p> <p>Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m<sup>2</sup>/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m<sup>2</sup>/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m<sup>2</sup> po stanovniku.</p>

11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Sastavni dio UT uslova je <b>mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara</b> br.UP/I-05-307/2021 od 27.05.2021.god kojim je utvrđeno da NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije br. UP/I-</p>

05-307/2021 od 27.05.2021.god.

Predmetna lokacija se većim djelom nalazi u zoni "**Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom**" za koju veže MJERE I:

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijedenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijedjenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnjim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijedeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

#### **12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

#### **13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA**

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m<sup>2</sup>.

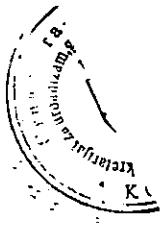
#### **14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje - moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost agencije na tehničku dokumentaciju)

#### **15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

#### **16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom



	<b>17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b> 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. 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> 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.
18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b> Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b> /
20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka urbanističke parcele kat.parc. 480,481,479,478,482,483 I 484 KO Pobrđe - N
	Površina urbanističke parcele površina lokacije – 8506m2
	Maksimalni indeks zauzetosti 0,3 (2 551,8m2)
	Maksimalni indeks izgrađenosti 0,8
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP) <b>6804,8m2</b>
	<b>Maksimalna spratnost objekata</b> <b>P+1+Pk</b> Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne mogu biti podrum. Podrum ( <b>Po</b> ) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. - Prizemlje ( <b>P</b> ) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je ( <b>1 do N</b> ) svaka etaža između prizemlja i potkrovљa/ krova. Potkrovljje ( <b>Pk</b> ) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovljaja ne može biti veća od 1,40 m na mjestu gdje se građevinska linija



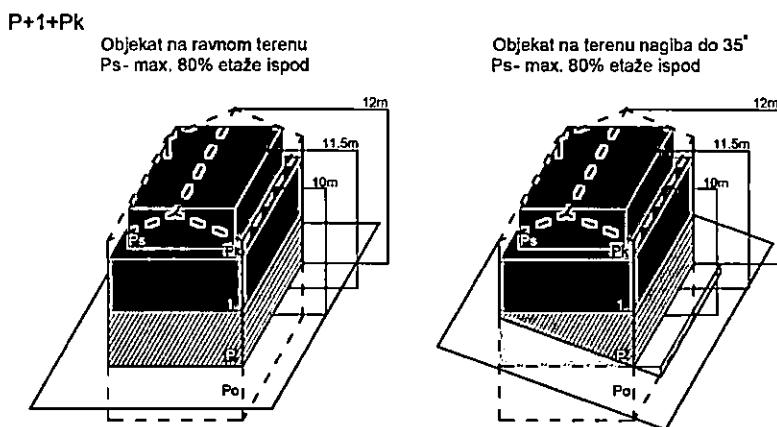
potkrovija i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maximalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

**Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.**

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



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

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

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

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

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

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

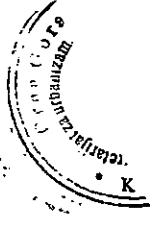
za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

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

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

Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost <b>P+1+PK</b> maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemeđa objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravним krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerjenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog
----------------------------------	--



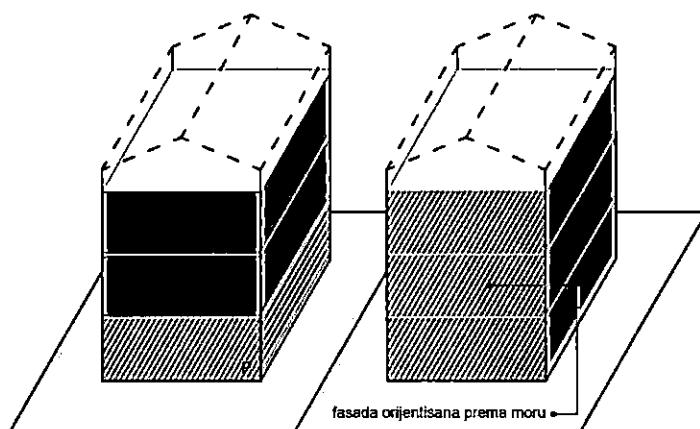
	nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m <sup>2</sup> ) 11 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju fizičke sredine, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.  Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.  Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047
--	--

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

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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



	<p><b>Opšti uslovi za izgradnju novih objekata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivелацију terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;</li> <li>- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</li> <li>- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;</li> <li>- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;</li> <li>- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagadženja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale;</li> <li>- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;</li> <li>- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu ustanove za nedostajući dio parcele;</li> <li>- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;</li> </ul>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>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 potrošaca s jednog centralnog mesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštice 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 topotne zaštite novih objekata. Prosječne</p>



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 – sunčev 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 topotni efekti sunčevog zračenja

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

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orientaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče topotni 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 topote 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 prilagodavanjem 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 prihvatanje svjetla.

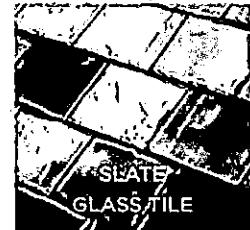
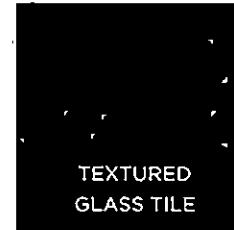
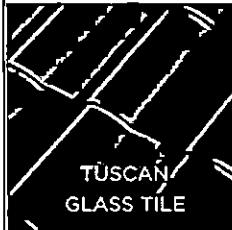
### **Savremene tehnologije**

#### **Solarni krovovi**



Ernst Bräuer

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomski učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regionala, 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 nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

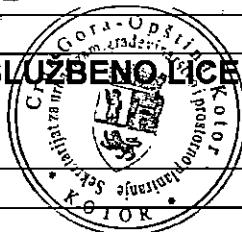
21 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekциji i arhivi.

22 **OBRADIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

  
**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
Jelena Saulačić master ing arh

  
**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
Tijana Čaderović, dipl. prav

23 **OVLAŠCENO SLUŽBENO LICE:**



  
**VD SEKRETARKA**  
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

24 **M.P.**

  
potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

**NAPOMENA:** Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obradivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:  
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

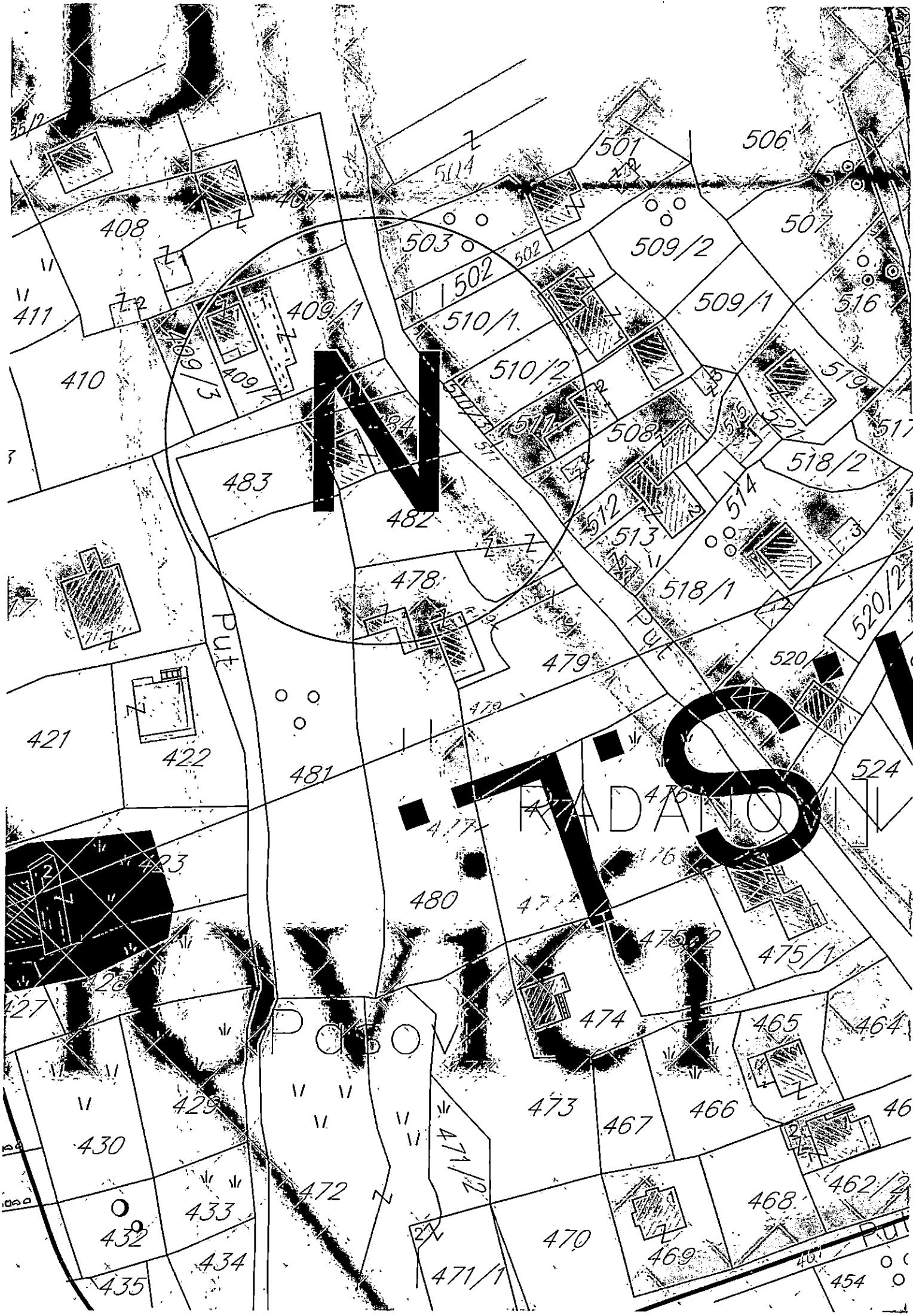
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

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

Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a



— ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)

◎ MEDJUNARODNI ZNAČAJ

■ STARI GRAD

▲ CIVILNA ARHITEKTURA

▲ SAKRALNA ARHITEKTURA

■ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA

□ ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU

□ ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

**PRIRODNA BAŠTINA**

◎ NACIONALNI PARK LOVĆEN

**INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA**

D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO

D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA

D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI

D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA

D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

**OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG**

1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI

2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH 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 BEŽ ADAPTACIJE

10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

**ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**

■ AUTOPUT

■■■ BRZA SAOBRAĆAJNICA

■■■ ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE

■■■ MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA

■■■ ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA

■■■ REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA

■■■ LOKALNI PUT

■■■ ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA

■■■ EUROVELO 8

□ ŽIČARA

☒ RASKRŠĆE puteva u dva nivoa

■■■ MOST

☒ TUNEL

■■■ PLOVNI PUT

■■■ MEDJUNARODNA LUKA

■■■ LOKALANA LUKA

☒ MARINA

↓ SIDRIŠTE

○ KRUZER TERMINAL

☒ TRAJEKT

☒ SVJETIONIK

☒ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ

⑥ HEJODROM

**LEGENDA AERODROMA TIVAT**

1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRaju GRADITI U OVOJ ZONI)

2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)

3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L.  
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.

4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L.  
ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- (T1) HOTELI (T2) TURISTIČKA NASELJA
- (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI (T4) ETNO SELA (U) UGOSTITELJSTVO

- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (PO) ■ POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (PD) ■ DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S) ■ ŠUME
- (ZP) ■ ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (PZ) ■ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (SP) ■ SPORT I REKREACIJA
- (GT) ■ GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (M) ■ POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- (OP) ■ OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- (TOP) ■ POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- (IS) ■ POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- (K) ■ KONCESIONA PODRUČJA
- (MS) ■ LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- I ■ LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- (L) ■ LOKACIJA ZA MARIKULTURU

### PREKOGRANIČNA SARADNJA

↔ IZMEDJU OPŠTINA



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-1702/2021

Datum: 18.03.2021.

KO: POBRDJE

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. 03-333/21-3325, KOTOR , za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 153 - PREPIS

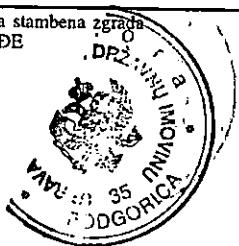
#### Podaci o parcelama

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>	Prihod
478		2 3		POBRDJE	Dvoriste NASLJEDJE		500	0.00
478		2 3		POBRDJE	Vinograd 2. klase NASLJEDJE		99	2.82
478	1	2 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDJE		98	0.00
478	2	2 3		POBRDJE	Pomoćna zgrada NASLJEDJE		58	0.00
479		2 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDJE		1160	15.08
480		2 3		POBRDJE	Vinograd 2. klase NASLJEDJE		1799	51.27
481		1 3		POBRDJE	Voćnjak 2. klase NASLJEDJE		2771	92.27
482		1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDJE		973	12.65
483		1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDJE		586	7.62
484		1 3		POBRDJE	Dvoriste NASLJEDJE		363	0.00
484	1	1 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDJE		99	0.00
Ukupno							8506	181.71

#### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1904993232009	KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA RADANOVIĆI BB Kotor	Sukorišćenje	1/5
2202995230037	KORDIĆ MILIVOJE MARKO RADANOVIĆI BB Kotor	Sukorišćenje	1/5
0210988235029	KORDIĆ MILIVOJE MARTINA RADANOVIĆI BB Kotor	Sukorišćenje	1/5
1403964235016	KORDIĆ NADA RADANOVIĆI BB Podgorica	Sukorišćenje	1/5
0102990232005	KORDIĆ MILIVOJE SAŠA RADANOVIĆI BB Kotor	Sukorišćenje	1/5

**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
478	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE 	958	P 98	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1 / 5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1 / 5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1 / 5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1 / 5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1 / 5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	1	Garaža kao dio zgrade NASLJEĐE 10	1	P 24	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1 / 5 1904993232009 RAĐANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1 / 5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1 / 5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1 / 5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1 / 5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	1	Stambeni prostor NASLJEĐE 50	2	P 130	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1 / 5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1 / 5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1 / 5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1 / 5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1 / 5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	2	Pomočna zgrada NASLJEĐE	982	P1 58	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1 / 5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1 / 5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1 / 5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1 / 5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1 / 5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	2	Garaža kao dio zgrade NASLJEĐE 10	1	P 19	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1 / 5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1 / 5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor

### 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
					<p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016</p> <p>RADANOVIĆI BB Podgorica</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p>
478	2	Pomoćna zgrada NASLJEDJE 10	2	P1 19	<p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016</p> <p>RADANOVIĆI BB Podgorica</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p>
484	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDJE	0	P 99	<p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016</p> <p>RADANOVIĆI BB Podgorica</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p>
484	1	Objekat u izgradnji NASLJEDJE 8	1	P 196	<p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p> <p>Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016</p> <p>RADANOVIĆI BB Podgorica</p> <p>Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005</p> <p>RADANOVIĆI BB Kotor</p>

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
478			1	Dvorište	04/08/2011 8:36	Hipotečka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POVRJERIL.ERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SAŠA, MARTINA,NADA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPЛАТЕ 180 MJESECI

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
478				2	Vinograd 2. klase	04/08/2011 8:35	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POVRJERIL.ERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESeci
478				3	Dvorište	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478				3	Vinograd 2. klase	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478				4	Dvorište	30/03/2016 10:17	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478				4	Vinograd 2. klase	30/03/2016 10:17	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478				5	Dvorište	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478				5	Vinograd 2. klase	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478				6	Dvorište	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENIJU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
478				6	Vinograd 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENIJU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
478	1	1	1	1	Garaža kao dio zgrade	04/08/2011 8:38	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POVRJERIL.ERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESeci
478	1	1	3	3	Garaža kao dio zgrade	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478	1	1	4	4	Garaža kao dio zgrade	30/03/2016 10:17	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478	1	1	5	5	Garaža kao dio zgrade	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANKE AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCIJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478	1	2	1	1	Stambeni prostor	04/08/2011 8:39	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POVRJERIL.ERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESeci

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PDV Registreni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
478	1	2	3	Stambeni prostor	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478	1	2	4	Stambeni prostor	30/03/2016 10:17	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478	1	2	5	Stambeni prostor	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANK AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKU AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478	1		1	Porodična stambena zgrada	04/08/2011 8:37	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POJVERIČERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESECI
478	1		1	Porodična stambena zgrada	30/03/2016 10:17	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478	1		2	Porodična stambena zgrada	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANK AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKU AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478	1		3	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENUJU I - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
478	1		3	Porodična stambena zgrada	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478	2	1	1	Garaža kao dio zgrade	04/08/2011 8:40	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POJVERIČERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESECI
478	2	1	3	Garaža kao dio zgrade	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
478	2	1	4	Garaža kao dio zgrade	30/03/2016 10:18	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.
478	2	1	5	Garaža kao dio zgrade	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANK AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKU AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.
478	2	2	1	Pomoćna zgrada	04/08/2011 8:41	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I 6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POJVERIČERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESECI
478	2	2	3	Pomoćna zgrada	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.



### 35 Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
478		2	2	4	Pomoćna zgrada	30/03/2016 10:18	Zabilježba postupka <b>ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJCIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.</b>
478		2	2	5	Pomoćna zgrada	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka <b>ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJCIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.</b>
478		2		1	Pomoćna zgrada	04/08/2011 8:39	Hipoteka NA IZNOS OD 30.000,00 E PO UG.O HIPOT.POSL.BR. OV-I-6201/2011 OD 20.07.2011 HIPOT.POVRJELERSTE BANK AD PODG.HIPOT.DUŽNIK KORDIĆ SASA, MARTINA,NADJA,SA LETA I KORDIĆ MARKO ROK OTPLATE 180 MJESECI
478		2		1	Pomoćna zgrada	30/03/2016 10:18	Zabilježba postupka <b>ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJCIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 14.09.2015. GOD.</b>
478		2		2	Pomoćna zgrada	17/10/2016 10:45	Zabilježba postupka <b>ZABILJEŽBA OBAVJEŠTENJA O PRODAJI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA PO ZAHTJEVU ADVOKATA RADOJCIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANKE AD PODGORICA 18.08.2016. GOD.</b>
478		2		3	Pomoćna zgrada	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju <b>RJESENJE O IZVRSENJU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE</b>
478		2		3	Pomoćna zgrada	12/09/2014	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA ERSTE BANKE AD PODGORICA VRŠI SE PO ZAHTJEVU ADV. RADOJCIĆ MIRELE PO PUNOMOCJU ZA ERSTE BANK AD PODGORICA 12.05.2014. GOD.
479				1	Njiva 2. klase	29/09/2011 10:45	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O HIPOT. UZZ BR.145/2011 OD 09.09.2011 G. NOTARA KAŠČELAN BRANKE SUKORIĆ, KORDIĆ SAŠE,MART INENADE,SALETA, I MARKA SVI IZ KOTORA - RADANOVCI
479				2	Njiva 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTJEVU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
479				3	Njiva 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju <b>RJESENJE O IZVRSENJU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE</b>
480				1	Vinograd 2. klase	29/09/2011 10:46	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O HIPOT. UZZ BR.145/2011 OD 09.09.2011 G. NOTARA KAŠČELAN BRANKE SUKORIĆ, KORDIĆ SAŠE,MART INENADE,SALETA, I MARKA SVI IZ KOTORA - RADANOVCI
480				2	Vinograd 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTJEVU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
480				3	Vinograd 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju <b>RJESENJE O IZVRSENJU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE</b>
481				1	Voćnjak 2. klase	29/09/2011 10:47	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O HIPOT. UZZ BR.145/2011 OD 09.09.2011 G. NOTARA KAŠČELAN BRANKE SUKORIĆ, KORDIĆ SAŠE,MART INENADE,SALETA, I MARKA SVI IZ KOTORA - RADANOVCI

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
481		1	2	Voćnjak 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTJEVU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
481		2/ICA	3	Voćnjak 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
482			2	Njiva 2. klase	26/12/2014 10:5	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB MONTENEGROBANKE AD PODGORICA
482			3	Njiva 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
483			2	Njiva 2. klase	26/12/2014 10:5	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB MONTENEGROBANKE AD PODGORICA
483			3	Njiva 2. klase	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
484			2	Dvorište	26/12/2014 10:5	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB MONTENEGROBANKE AD PODGORICA
484			3	Dvorište	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE
484	1		1	Porodična stambena zgrada	26/12/2014 10:5	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB MONTENEGROBANKE AD PODGORICA
484	1		2	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:43	Zabilježba rješenja o izvršenju RJESENJE O IZVRSENU 1 - 19/2019 OD 22.10.2020. GOD JAVNOG IZVRSITELJA SAMARDZIC BRANKE

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:

MILUTIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-681/21

Datum: 19.03.2021.



Katastarska opština: POBRDJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1,2

Parcelle: 480, 481, 479, 478, 482, 483, 484

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





Primljeno:	31.05 - 2021
Organizaciona jedinica	Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Kodni broj	Prilog
03-333/21	3325

Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833  
e-mail: spomenici@t-com.me

Broj: UP-1-05-307/2021

27.05.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor br. 03-333/21-3325 od 26.04.2021.godine, dostavljenog dana 27. 04. 2021.godine i zavedenog pod brojem UP-05-307/2021, za izdavanje mišljenja u po gledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i / ili Konzervatorske uslove za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 I 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, 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 izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 I 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja vrijednosti predmetnog prostora, odnosno, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Izgradnju predmetnih objekata zasnovati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu, naslijedeno mjerilo volumena objekata i prostorne matrice ruralnih cjelina Grblja;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijedjenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice autetičnih ruralnih cjelina Grblja;
4. Predvidjeti postavljanje više objekata manjih gabarita, umjesto jednog objekta čiji bi gabariti bili nesrazmerno veliki u odnosu na naslijedenu ruralnu matricu naselja. Odabir položaja objekta, njegov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje, zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;

6. Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, a na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije visokog autohtonog zelenila.

## II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, 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 u postupku po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-3325 od 26.04.2021.godine, dostavljenog dana 27. 04. 2021.godine i zavedenog pod brojem UP-05-307/2021, za izdavanje mišljenja u po gledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i / ili Konzervatorske uslove za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 i 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjeveroistočnom dijelu katastarske opštine KO Pobrđe i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji moguća je izgradnja objekta mješovite namjene, dozvoljene maksimalne bruto rađevinske površine 6804,8 m<sup>2</sup> i Spratnosti P+1+Pk;

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su *MJERE I - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM*

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je prethodnim aktom zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 i 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, 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.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

DIREKTOR  
dip.Eng. arch Božidar Božović



Dostaviti:

- u spise
- Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor

SUDJELUJUĆI U TITU opštine Kotor					
Primljeno:	31.05.2021				
Organizaciona jedinica	Ječimstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
03	333/21	3325			



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833  
e-mail: spomenici@t-com.me

UP-05-307/2021

Opština Kotor

27.05.2021.

Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Postupajući po Vašem zahtjevu , 03-333/21-3325 od 26.04.2021.godine, dostavljenog dana 27. 04. 2021.godine i zavedenog pod brojem UP-05-307/2021, za izdavanje mišljenja u po gledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i / ili Konzervatorske uslove za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 i 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, 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 dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjeveroistočnom dijelu katastarske opštine KO Pobrđe i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji moguća je izgradnja objekta mješovite namjene, dozvoljene maksimalne bruto rađevinske površine 6804,8 m<sup>2</sup> i Spratnosti P+1+Pk;

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

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

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima;*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju;*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.);*

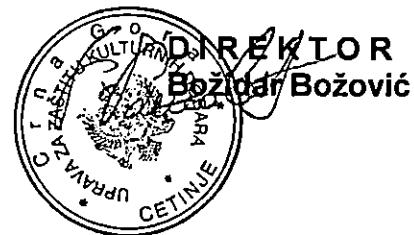
- Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata;
- Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate;
- Očuvati,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

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 I 484 KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, u potpunosti može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 480,481,479,478,482,483 I 484

KO Pobrđe u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,



Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



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

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

UP/I Br: 1606-341/21-1070

Kotor, 10.06.2021.godine

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

## R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 480, 481, 479, 478, 482, 483 i 484 K.O. Pobrđe, u obuhvatu 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 raskrsnicu, 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 mesta 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 ( $30^{\circ}$ ,  $45^{\circ}$ ,  $60^{\circ}$ ,  $90^{\circ}$ ) 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: 16-341/21-1070 od 10.06.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 480, 481, 479, 478, 482, 483 i 484 K.O. Pobrđe, u obuhvatu 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 03-333/21-3325 od 07.06.2021. 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





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: 1604-319/21-1069

Kotor, 25.06.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj 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 Kordić Saša za gradnju objekta na kat par 480,481,479,478,482,483,484 K.O.Pobrdje, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 480,481,479,478,482,483,484 K.O.Pobrdje koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

#### Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-1069 od 10..06.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 480,481,479,478,482,483,484 K.O.Pobrdje sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-3325 od 07.06.2021. godine.

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

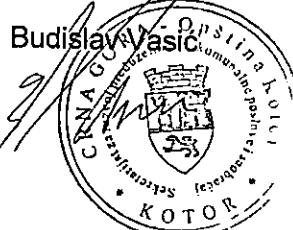
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

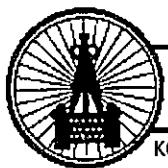
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU  
2.Vodnoj knizi  
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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

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

e-mail: [vodovod.kotor@t-com.me](mailto:vodovod.kotor@t-com.me) - [www.vodovodkotor.com](http://www.vodovodkotor.com)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 2933:

Kotor: 25.06.2021.

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-3325 od 07.06.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2714 od 14.06.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 480, 481, 479, 478, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl. list CG”- br.95/20), izdaju se:

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja vrši se sa izvorišta Simiš. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 1,5 bara. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
2. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebne za gašenje požara kao i za izravnavanje dnevne neravnomjernosti potrošne vode. Zbog toga je potrebno predvidjeti interni rezervoar sa uređajem za podizanje vode, a ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru.
3. Postojeća dva objekta na predmetnim parcelama 478 i 484 već imaju dva izvedena priključna voda od 3/4". Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu mrežu potrebno je postojće priključke ukinuti, a projektom objediti potrebnu količinu za vodosnabdijevanjem postojećih i planiranih objekata sa jednim priključnim vodom. Na postojeći distributivni cjevovod za sada je moguće obezbijediti priključak do DN63(2"). Mjesto priključenja predvidjeti na distributivnom cjevovodu PEHD DN110 čiji je položaj prikazan na skici u prilogu.
4. S obzirom da je predviđena izgradnja više objekata na predmetnoj lokaciji, potrebno je u projektu prikazati instalacije vodovoda za sve planirane objekte, kako bi se definisalo priključenje na vodovodni sistem.
5. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
6. 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.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesta priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

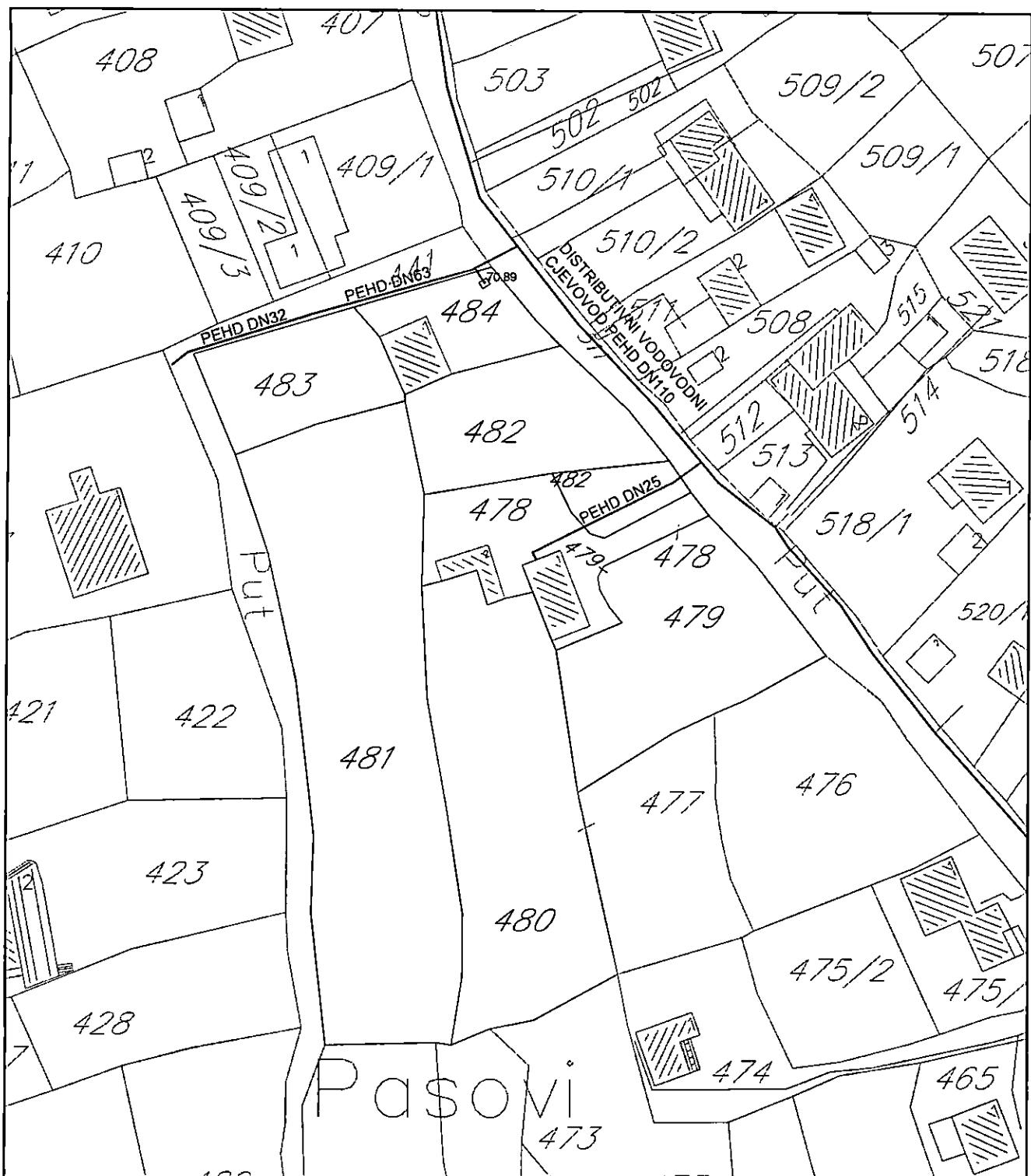
#### KANALIZACIJA

11. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

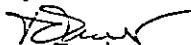
#### OPŠTE

13. 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.
14. 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. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

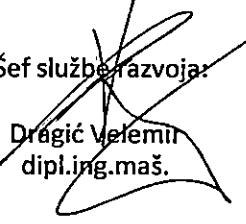
*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*



Projektant:

  
Čavor Teodora  
spec.sci građ.

Šef službe razvoja:

  
Dragić Velemin  
dipl.ing.maš.



DOSTAVLJENO:

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