

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 03-333/21-1372 Kotor, 09.08.2021.g.	
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 održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Radinović Nevenke izdaje:	
3.	URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za <u>gradnju novog objekta</u> na lokaciji koju čini kat.parc.37 KO KAVAČ u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br 95/20)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	RADINOVIĆ NEVENKA
6.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u prepis LN br. 455 utvrđeno je sljedeće: - dio kat. parc. 37 KO Kavač se vodi kao voćnjak 3. klase u površini od 3613 m ² ; - dio kat. parc. 37 KO Kavač se vodi kao dvorište u površini od 500 m ² ; - na kat. parc. 37 KO Kavač je evidentiran objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 50 m ² ;	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Dio predmetne lokacije je po namjeni naselje (N) , a dio je po namjeni drugo poljoprivredno zemljište (PD) u odmaku od 1000 + m, van cezure. Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta/objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana. U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 07a. „Namjena površina“ - PUP Kotora) 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, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekta, 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.../.

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (**SMG**).

Za namjenu stanovanje, odnosno (**SMG**) u tekstualnom dijelu plana "**urbanistički pokazatelji**" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

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

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

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

Drugo poljoprivredno zemljište (PD)

U okviru ove namjene van zaštićene cijeline - Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja:

-primarna namjena; poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivredne i stočarske proizvodnje);

-sekundarna namjena: seoski turizam, sport i rekreacija;

Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat stanovanja i pripadajuća okućnica (od 1000 m² do max. 5000m²) kako za potrebe nove gradnje tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Planom se omogućuje formiranje parcele za objekat turizma (od 2500 m² do max. 5000m²) kako za potrebe nove gradnje tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata. Na parcelama je moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti. Na predmetnim prostorim pored poljoprivrednog gazdinstva moguće je graditi objekte za potrebe poljoprivrede i stočarske proizvodnje (podrume za preradu vina, voća i maslina i objekte za smještaj stoke i živine, manježe za uzgoj konje....) Uslov za gradnju je, teren u padu do max. 25°, obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta. Za turističke komplekse etno sela unutar drugog poljoprivrednog zemljišta koji se formiraju iz više parcela moguća je gradnja i novih pristupnih puteva.

Uslovi izgradnje na drugim poljoprivrednim površinama

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu podrazumjeva sljedeće: Objekte koji se grade izvan građevinskog područja i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju.

- ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja; - poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede; - objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke; - pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica i slično, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50 m², - pojedinačnih stambenih objekata;

- objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. Proizvodni objekti na kompleksima poljoprivrede su: prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane /stočna i živinska proizvodnja/, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr. (podrume za preradu vina, voća i maslina i objekte za smještaj sitne stoke i živine, manježe za uzgoj konja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o minimalno-tehničkim uslovima, uslovima za kategoriju i načinu kategorizacije objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u seoskom domaćinstvu, odnosno relevantne tehničke uslove za odabrane djelatnosti. Međusobno

11
- 32
AOTG
rastojanje stambenog dijela lokacije od susjednih staja je min. 15 m, a od svinjaca i više. Rastojanje đubrišta i poljskog nužnika od stambenog objekta i bunara je min. 20 m. Na parcelama je moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti. U okviru ovako definisanog poljoprivrednog gazdinstva moguće je organizovati i dodatne sadržaje namijenjene turizam tipa T4 etno sela, ugostiteljstvo, sport i rekreacija.

Ekonomski/proizvodni objekti u funkciji poljoprivrede

Izgradnja privrednih objekata u funkciji ratarstva dozvoljava se samo na velikim kompleksima udaljenim od naselja. Idejno rješenje ili tehnička dokumentacija za izgradnju objekta mora sadržati podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne infrastrukture, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja objekta na životnu sredinu. Udaljenost privrednih objekata u funkciji ratarstva ne može biti manja od 100 m od puta, odnosno 500 m od građevinskog područja naselja. Udaljenost može biti i manja, na osnovu izvršene procjene uticaja i u skladu sa mjerama procjene. Odredba o minimalnoj udaljenosti od građevinskog područja ne odnosi se na staklenike i plastenike. Privredne zgrade za uzgoj stoke mogu se graditi u rubnim zonama ruralnih naselja do kapaciteta 50 uslovnih grla stoke, ali van građevinskog dijela naselja. Kriterijumi smještaja s obzirom na kapacitet utvrđuju se u zavisnosti od položaja građevine u odnosu na naselje. Minimalna udaljenost objekata za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krznaša za kapacitet preko 50 uslovnih grla od građevinskog područja naselja iznosi 500 m. Udaljenost može biti i manja, na osnovu izvršene procjene uticaja i u skladu sa mjerama procjene. U sklopu kompleksa za intenzivno gajenje stoke i peradi dozvoljava se gradnja kapaciteta za osnovnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klanica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uslovnih grla. Bruto građevinska površina zavisi od investicionog ulaganja. Kada su u pitanju stara ruralna naselja vernikularne arhitekture ista predstavljaju posebna poljoprivredna područja jer predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja s tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama, odnosno na obroncima primorskih planina i brda. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši postojeći stil i prirodni ambijent područja.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini **kat. parc. 37 KO KAVAC** u površini od cca **4163 m²**.

Kako je na jednoj lokaciji prikazano više namjena, primjenjuju se objedinjeni parametri – BRGP, u skladu sa definisanim namjenama.

-dio lokacije koji je u zoni **naselja - stanovanje (S)**

Ukupna površina: **P=1656 m²**

Indeks zauzetosti **0.3: Pz= 496.8 m²**

Indeks izgrađenosti **0.8: Piz= 1324.8 m²**

Spratnost: P+1+Pk

-dio lokacije koji je u zoni **drugo poljoprivredno zemljište (PD) – stanovanje (S)**

Ukupna površina: **P=2507 m²**

Indeks zauzetosti **0.1: Pz= 250.7 m²**

Indeks izgrađenosti **0.1: Piz= 250.7 m²**

Spratnost: P+1

Ukupna BRGP: P= 1575.5 m²

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25% - 30%.

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

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

dokumentom.

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za rekonstrukciju objekta potrebno je regulisati imovinske odnose.

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 sa karakteristikom 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 energetske efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

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

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

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

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

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

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

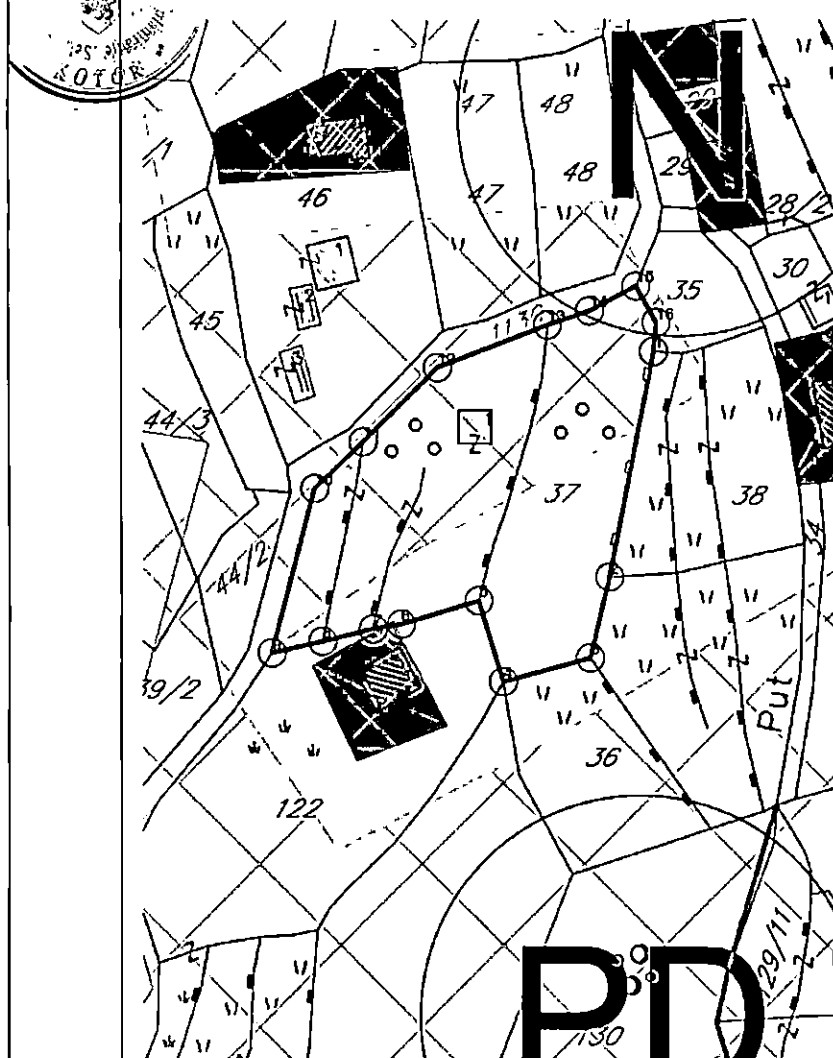
Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m², a za dvojne objekte 600 m².

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

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



Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6561365.17	4697951.88
2	6561355.47	4697902.86
3	6561351.18	4697885.40
4	6561332.20	4697880.24
5	6561326.87	4697897.69
6	6561310.04	4697892.62
7	6561303.93	4697891.64
8	6561292.93	4697888.96
9	6561281.89	4697886.52
10	6561291.28	4697922.22
11	6561301.82	4697932.37
12	6561318.02	4697948.38
13	6561341.98	4697957.57
14	6561351.18	4697960.63
15	6561361.34	4697965.99
16	6561365.74	4697958.11

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

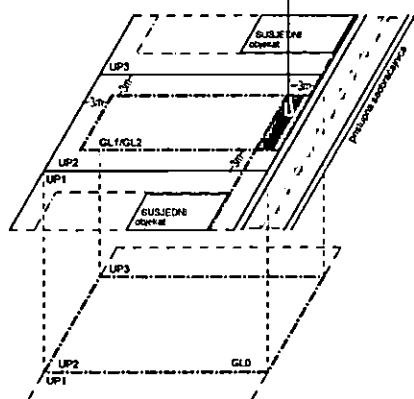
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi elaborata parcelacije.

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 objekta („Sl.list CG“, br.44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekta sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.



	Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata). Žaštita od požara Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju

	objekata, izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina. Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja: ▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trгови i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); ▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i ▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, br.UP/I-05-181/2021-3 od 05.08.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. 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



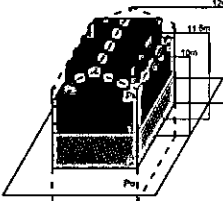
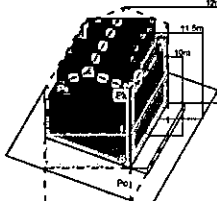
	Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.) Za ruralne sredine sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora 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 pugušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata. Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova. Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.37 KO Kavač. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m².
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA Predmetna lokacija se nalazi u području zone 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.
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /



16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće lokalne saobraćajnice, prema kopiji plana, uz uslove nadležnog organa.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze se 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 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 intenziteta po MSC. 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 visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br.31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	N – S PD - S kat.parc. 37 KO KAVAČ
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije cca 4163 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.3 – Naselje (stanovanje) 0.1 – Drugo poljoprivredno zemljište (stanovanje)



Maksimalni indeks izgrađenosti	0.8 – Naselje (stanovanje) 0.1 – Drugo poljoprivredno zemljište (stanovanje)
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P= cca 1575.5 m ²

Maksimalna spratnost objekata	U zoni naselja - stanovanje (S) P+1+Pk U zoni drugo poljoprivredno zemljište (PD) – stanovanje (S) P+1 Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. - Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta-kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže. Za spratnost P+1, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,0 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Za spratnost P+1 maksimalna visina do vijenca iznosi 8,60 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 10,60 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 10,10 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
	P+1+Pk Objekat na ravnom terenu Ps - max. 80% etaže ispod  Objekat na terenu nagiba do 35° Ps - max. 80% etaže ispod 



	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: -za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; -za hotelske podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.5 m; -za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m; -za 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 P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom. Za spratnost P+1 maksimalna visina do vijenca iznosi 8,60 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 10,60 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 10,10 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 13 pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Opšti uslovi za izgradnju novih objekata - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti



	raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u



prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

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

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine



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



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje 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 inspekciji i arhivi.

22. **OBRADIVAČI
URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Duška Radonić dipl. ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić, dipl. prav.

23. **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**



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



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU



CRNA GORA

95000000318



106-919-830/2021

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-830/2021

Datum: 12.02.2021.

KO: KAVAČ

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/21-1372, KOTOR, za potrebe GRADJENJA OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 455 - PREPIS

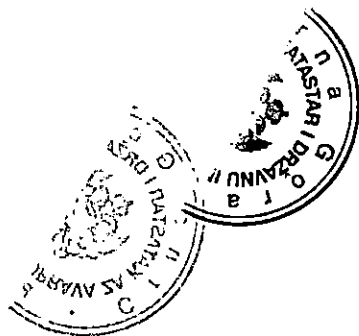
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
37			2 8	26/04/2018		Voćnjak 3. klase NASLJEDE		3613	81.29
37			2 8	14/03/2002		Dvorište NASLJEDE		500	0.00
37		1	2 8	26/04/2018		Porodična stambena zgrada NASLJEDE		50	0.00
Ukupno								4163	81.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
1303943235046	RADINOVIĆ NIKOLA NEVENKA DOBROTA Dobrota		Svojina 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
37		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 50	/
37		1	Stambeni prostor NASLJEDE 1	1	P 40	Svojina RADINOVIĆ NIKOLA NEVENKA DOBROTA Dobrota

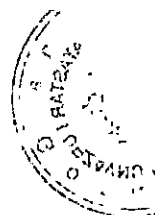
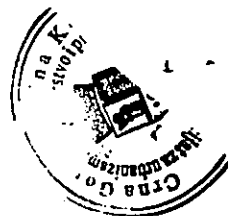
Ne postoje tereti i ograničenja.

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



LA Načelnik:

Veljko Petrović
PETROVIĆ VESELIN, dipl.pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
37/0		106-2-919-2588/1-2020	02.12.2020 12:13	RADINOVIĆ NEVENKA	ZA UKNJIŽBU NA OSNOVU OVJERENOG ELABORATA PARČELACIJE NA KAT. PAR. 37 KO KAVAC
37/0	1	106-2-919-2588/1-2020	02.12.2020 12:13	RADINOVIĆ NEVENKA	ZA UKNJIŽBU NA OSNOVU OVJERENOG ELABORATA PARČELACIJE NA KAT. PAR. 37 KO KAVAC

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917.166-350/21

Datum: 16.02.2021.



Katastarska opština: KAVAČ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 37

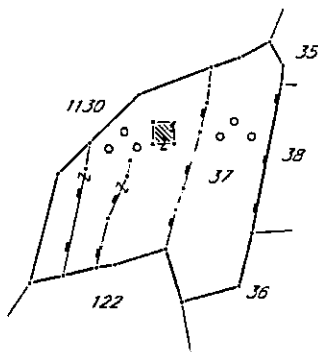
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
698
000
561
250

4
698
000
561
250



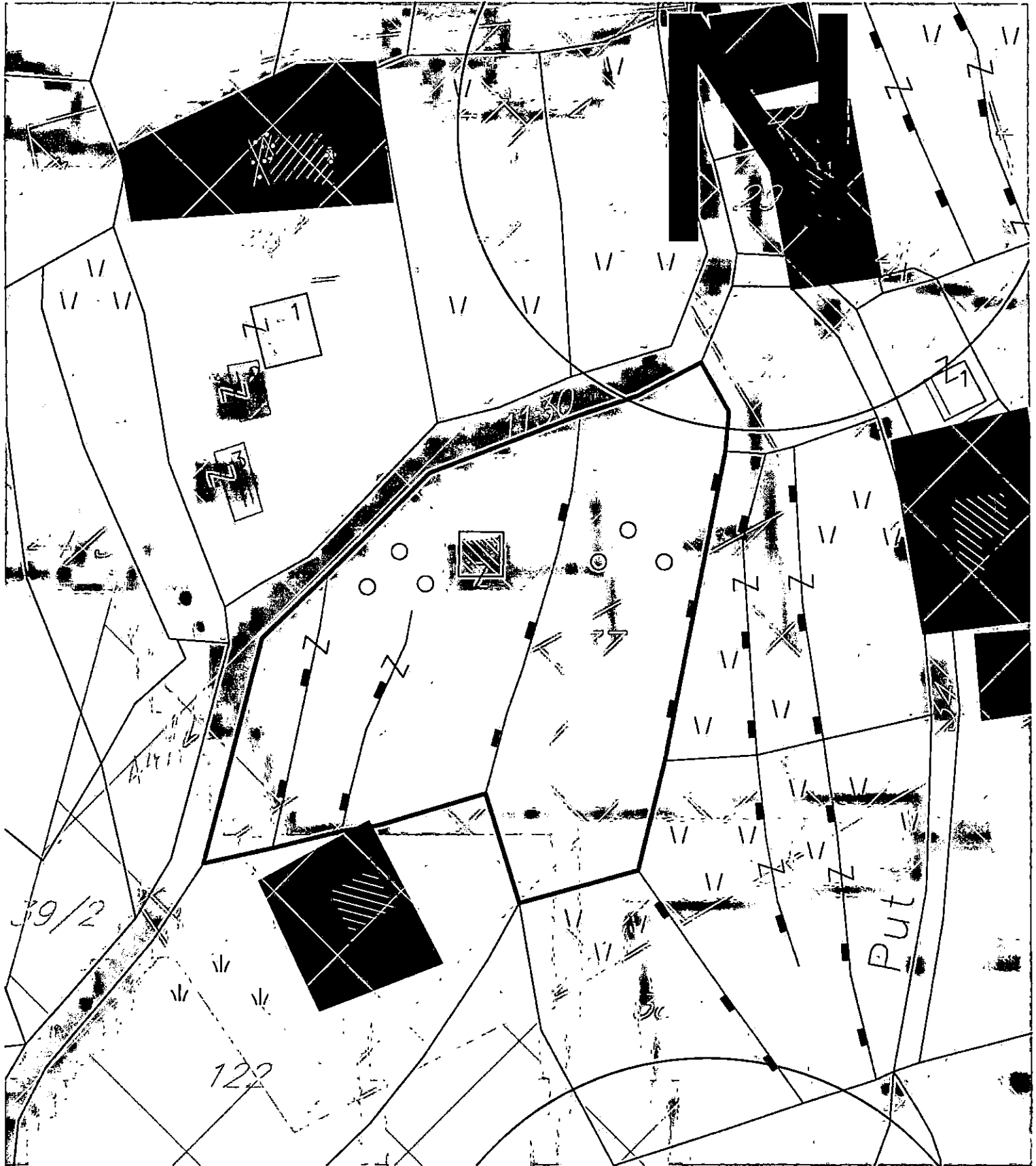
4
697
750
561
250

4
697
750
561
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:







LEGENDA

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

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEDJU OPŠTINA

KULturna DOBRA

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

PRIRODNA BAŠTINA

- NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

- ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAJENI TURISTIČKI PREDJELI
- ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- 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. BEZ ADAPTACIJE
- 10. USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA





ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

LEGENDA AERODROMA TIVAT

- ☐ 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
- ☐ 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- ☐ 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51,1 M M.S.L.
- ☐ 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

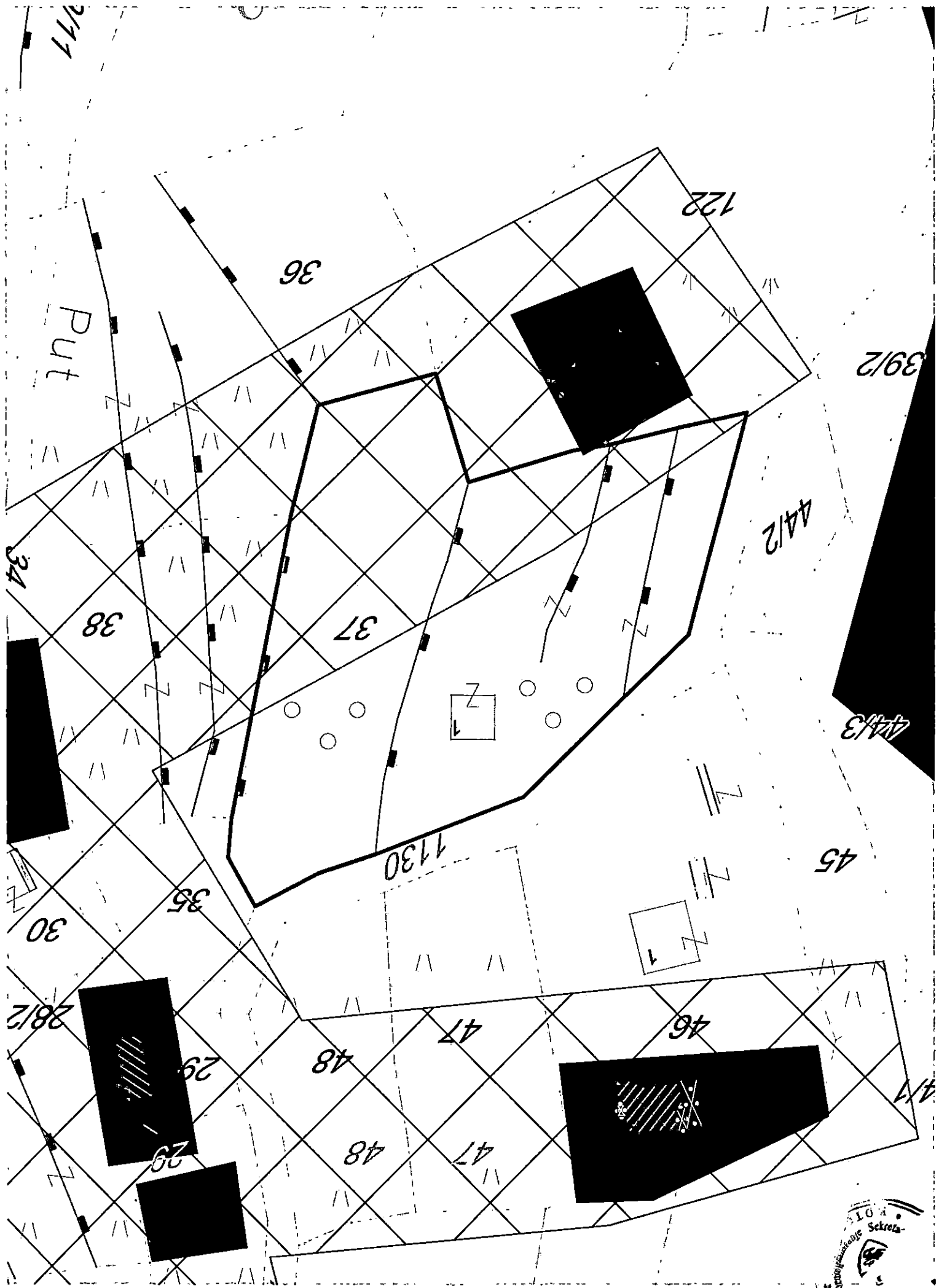


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



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







LEGENDA

- GRADJEVINSKO ZEMLIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona tuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji
- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Bulevar Oslobođenja 34, 81000 Podgorica, Crna Gora
Koordinator i izradio plan: odgovorni planer: SLUGA br. 82/18 Odluka broj 07-8081 Gen. Dob. Arch. Mladen Kraljević	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Udio planirane dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje: Grijel, Kavrat, Mraz - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama	Sl. list CG, br. 05/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020
	Skaliranje 1:25000 Broj priloga 08b3





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-181/2021-3

Primljeno:	090821			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/21-	1372		05. avgust 2021.

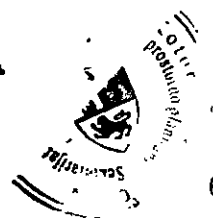
Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-1372 od 17.03.2021.godine, dostavljenog 17.03.2021.godine i zavedenog pod brojem UP-05-181/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje čini kat.parc. 37 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove 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 izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti **autentičnih ruralnih cjelina** u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
3. Ukoliko je na predmetnoj lokaciji, a shodno PUP-u Kotora, moguća gradnja jednog nesrazmjerno velikog objekta u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, obavezno predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih gabarita**;
4. Materijali za gradnju mogu biti savremeni, a proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovan na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji 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 uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-1372 od 17.03.2021.godine, dostavljenog 18.03.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-181/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje novog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine KO Kavač i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao Autentične ruralne cjeline.

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.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

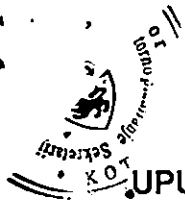
Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.



Mladen Zagarčanin
v.d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- 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: 1606-341/21-1527

Kotor, 16.08.2021.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 37 KO Kavač 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 raskrscopicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

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

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolškog i pješackog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i 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: 16-341/21-1527 od 13.08.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za gradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 37 KO Kavač 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 03-333/21-1372 od 09.08.2021. 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:

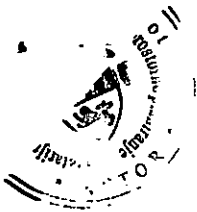
- ① Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



VD Sekretarka,

Andrea Vukšić

Andrea Vukšić



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. 1604-319/21-1528

Kotor, 16.08.2021.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 Radinović Nevenka za gradnju objekta na kat par 37 K.O.Kavač, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 37 K.O.Kavač koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-1528 od 13.08.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 37 K.O.Kavač sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-1372 od 09.08.2021. godine.

Na osnovu iznietog 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.

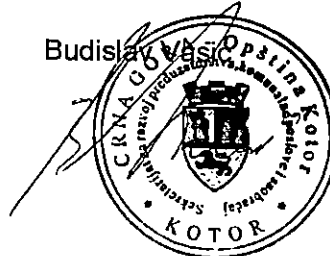
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU
- 2.Vodnoj knizi
- 3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budisavljević





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

Broj: 4780/1

Kotor: 19. 08. 2021. god.

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-1372 od 09.08.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4664 od 13.08.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 37 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”-br.95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Trenutno nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijemā i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću.
2. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
3. 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.
4. 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, kao i detalj vodomjernog šahta.
5. Na priključku prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

KANALIZACIJA

6. 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 prečištač 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.
7. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju taložnika i separatora masti.





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

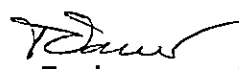
Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

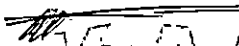
Inženjer za mapiranje i

VD Tehničkog Direktora

VD Izvršnog Direktora

ažuriranje GIS-a

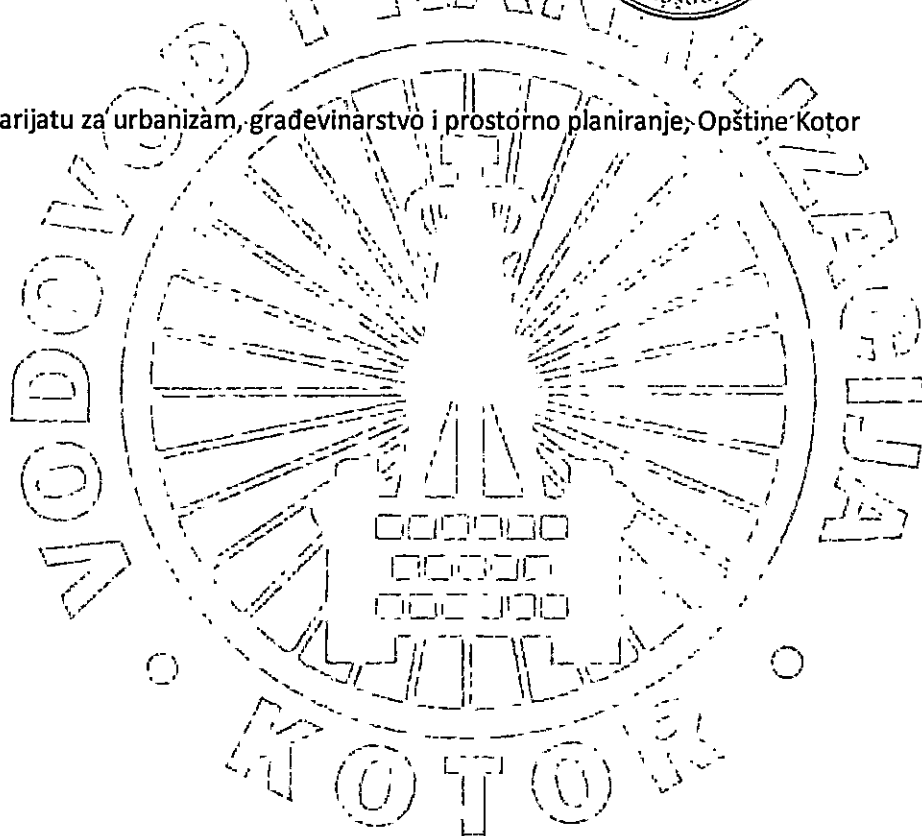

Čavor Teodora, spec.sci.građ.


Plamenac Petar, ing.maš


Kordić Lazar, dipl.ing.maš

Dostavljeno:

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





**epcg**Elektroprivreda Crne Gore
AD NikšićElektroprivreda Crne Gore AD Nikšić
Vuka Karadžića 2
81400 Nikšić
Republika Crna Gora
tel: +382 40 204 000
fax: +382 40 214 260
e-mail: epcg@t-com.meFC Distribucija
Ivana Milutinovića 12
Broj: 40-00-17865
U Podgorici, 24.11.2011.godine.
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 241 235
e-mail: fcdistribucija@t-com.me
www.epcg.co.me**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO EKONOMIJE

-n/r Ministra-

MINISTARSTVO FINANSIJA

-n/r Ministra-

Primljeno: 24.11.2011.		
Org. jed.	Broj	F. št.
01-203/81		

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNOG GRADA**Podgorica

Dostavljamo Vam na ocjenu i dalji postupak usaglašeni tekst Procedure-Protokola kojim se reguliše postupanje Operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole po zahtjevu nadležnog organa.

PROCEDURA - PROTOKOL

1. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, u kome Operator distributivnog sistema ne učestvuje, nadležni organ obavezno upućuje investitora da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
 - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
 - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
 - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
 - Tehnička preporuka TP - 1 b - Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

2. U postupku izdavanja građevinske dozvole nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole dostavlja Operatoru distributivnog sistema - FC Distribucija revidovani Glavni projekat radi izdavanja saglasnosti za priključenje objekta.
3. Operator distributivnog sistema – FC Distribucija, u skladu sa Zakonom o energetici izdaje rješenje o saglasnosti za priključenje objekta na svim



sadržinskim elementima predviđenim Zakonom o energetici ili odbija zahtjev, sa razloga koji će se navesti u rješenju o odbijanju.

4. Ukoliko Operator distributivnog sistema, odnosno FC Distribucija, nađe da postoje tehnička ograničenja zbog kojih nije moguće priključenje objekta investitora na distributivni sistem i u slučaju da planom razvoja prenosnog, odnosno distributivnog sistema, nije predviđena izgradnja potrebne infrastrukture ili je planirana za kasniji period (čl.149 Zakona o energetici), u rješenju za izdavanje saglasnosti za priključenje određuju se Posebni uslovi koji predviđaju pravo investitora da o svom trošku izgradi potrebnu infrastrukturu za priključenje. Posebni uslovi se moraju ispuniti i tek po njihovom ispunjenju, kao i ispunjenju ostalih uslova iz saglasnosti za priključenje, investitor može zaključiti ugovor o priključenju, odnosno biti priključen na distributivni sistem.
5. Ispunjenje Posebnih uslova (izgradnja nove TS, proširenja kapaciteta postojeće TS, izgradnja priključnog 10 kV kabla, spoljašnjeg priključka...) je predmet novog postupka od izdavanja urbanističko-tehničkih uslova do dobijanja građevinske i upotrebne dozvole
6. Zakonom o energetici predviđen je rok od 30 dana u kome je FC Distribucija dužna izdati rješenje za izdavanje saglasnosti za priključenje.
7. Nadležni organ koji izdaje građevinsku dozvolu dužan je dostaviti investitoru akt iz tačke 3., odmah po prijemu i bez odlaganja, obzirom da Zakon o energetici daje pravo na žalbu investitoru na ovo rješenje Regulatornoj agenciji za energetiku.
8. Priključenje objekta na distributivni sistem može se izvršiti tek po ispunjenju svih uslova preciziranih pravosnažnim rješenjem o izdavanju rješenja za izdavanje Saglasnosti za priključenje objekta, odnosno po zaključenju ugovora o priključenju.

Obzirom na obavezu Operatora distributivnog sistema da navedenu Proceduru-Protokol ugradi u Pravila o funkcionisanju distributivnog sistema, molimo da nas hitno obavijestite o Vašem stavu po ovom pitanju.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

- Naslov
- FC Distribucija
- a/a



DIREKTOR
Ranko Radulović, dipl.el.ing.