

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>03-5824/19</u> Kotor, 01.07.2021.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Grandis Bergam Renata iz Tivta izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>rekonstrukciju objekata</u> na kat.parc. 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji.	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	GRANDIS BERGAM RENATA
6	POSTOJEĆE STANJE - Uvidom u prepis LN broj 128 KO Stoliv I, na kat. parc. 165 KO Stoliv I su upisane: Zgrada za odmor gabaritne površine 72m², ruševina raznog objekta gabaritne površine 51m² sa dvorištem od 307m². - Uvidom u prepis LN broj 166 KO Stoliv I, na kat parc 166 KO Stoliv I je upisana ruševina raznog objekta gabaritne površine 55m². - Uvid u izvod LN broj 76 KO Stoliv I, kat. parc. 167 KO Stoliv I se vodi kao nekategorisani put u površini od 45m². - Uvidom u prepis LN broj 17 KO Stoliv I, na kat. parc. 169/1 KO Stoliv I, je upisana porodična stambena grada gabaritne površine 45m², garaža gabaritne površine 31m², ruševina raznog objekta gabaritne površine 32m², sa dvorištem u površini 67m². - Uvidom u prepis LN broj 414 KO Stoliv I, na kat. parc. 169/2 KO Stoliv I, je upisana ruševina raznog objekta gabaritne površine 76m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Kat parc 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I, se nalaze u zoni stanovanja u odmaku 0-100m. 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.)

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. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čine kat. parc. 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I u površini od 781 m².

Maksimalni ndeks zauzetosti: 0,3, Pz=234,3m²

Maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8, Pi=624,8m²

Maksimalna spratnost: P+1+Pk

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

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 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 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.

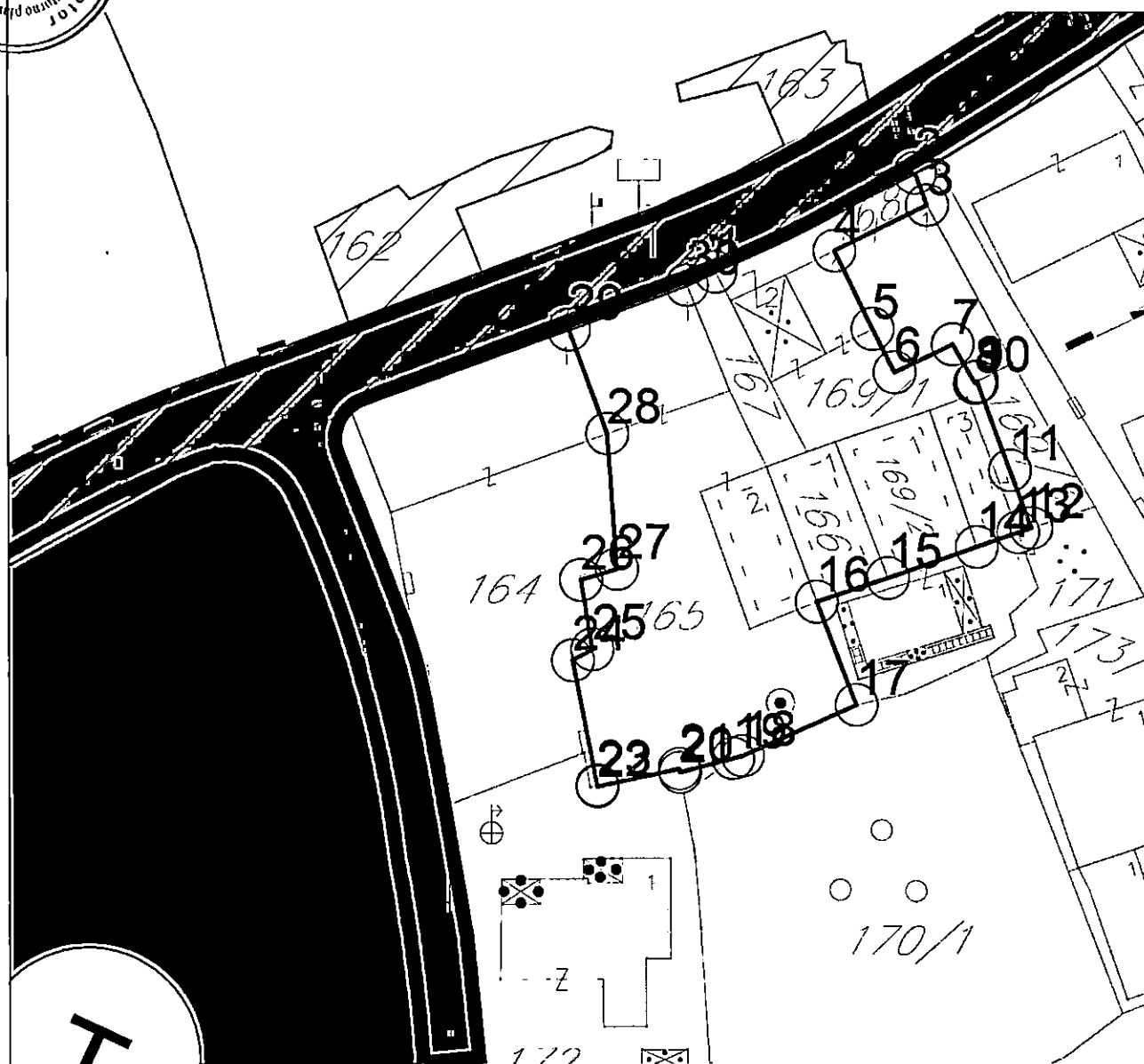
Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od

350m2, a za dvojne objekte 600m2.

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

Koordinate lokacije:



tako

H

1	5558625.56	4703356.35	16	5558632.70	4703332.78
2	5558639.82	4703363.47	17	5558635.51	4703325.43
3	5558640.66	4703361.15	18	5558627.38	4703321.79
4	5558634.05	4703357.87	19	5558626.69	4703321.61
5	5558636.76	4703352.28	20	5558622.90	4703320.62
6	5558638.32	4703349.20	21	5558622.86	4703320.86
7	5558642.45	4703351.17	22	5558617.02	4703319.59
8	5558644.03	4703348.45	23	5558617.00	4703319.70
9	5558644.19	4703348.54	24	5558615.29	4703328.65
10	5558644.20	4703348.52	25	5558616.69	4703329.41
11	5558646.51	4703342.18	26	5558615.89	4703334.37
12	5558648.02	4703338.03	27	5558618.46	4703335.13
13	5558647.07	4703337.71	28	5558617.81	4703344.86
14	5558644.11	4703336.68	29	5558615.11	4703352.25
15	5558637.78	4703334.46	30	5558623.52	4703355.41



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

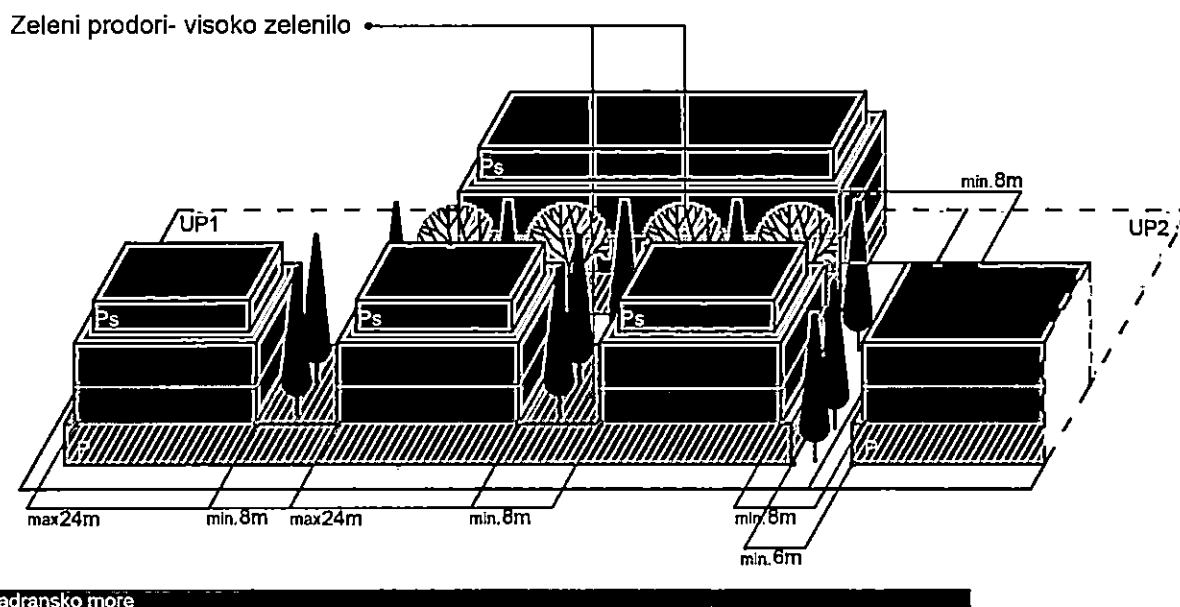
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

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

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

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



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

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

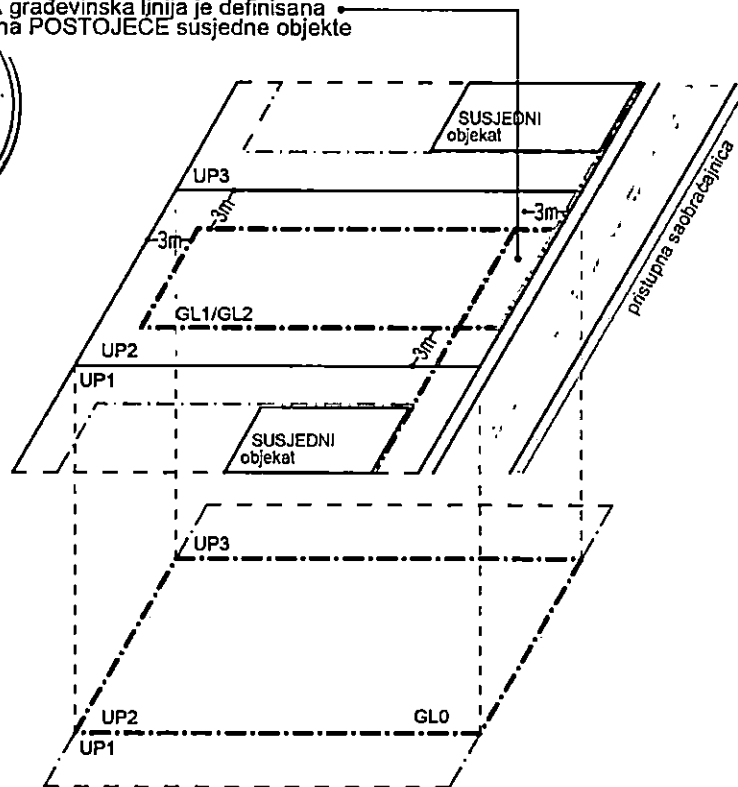
Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu,ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

24



PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu

gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice

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

Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekata (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata 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.

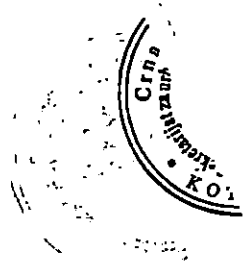
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

8

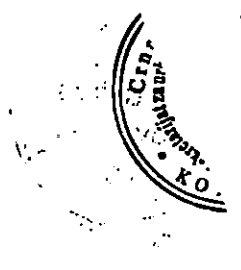
PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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 obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91) Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektim zadatkom.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina. Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja: ▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); ▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i ▪ 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

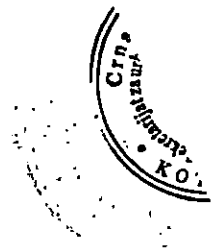


	planskog dokumenta. U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiciionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Zelenih površina u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.
--	---

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

	Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-135/2016-6 od 25.06.2021.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-05-135/2016-7 od 25.06.2021.god. Predmetna lokacija se nalazi u zoni <i>"istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu"</i> (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav)za koju važe MJERE II, - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor. - Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definišaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. - Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. - Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije. Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
--	---

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica



	smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m ² .
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	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.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	-
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
	Oznaka urbanističke parcele
	Kat. parc. 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 - S
	Površina urbanističke parcele
	površina lokacije 781m²

1895
KOT
Sakunthala
Cine

Maksimalni indeks zauzetosti	0.3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.8
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	624.8m ²

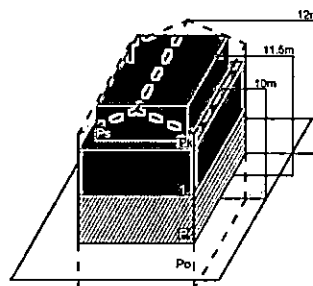
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk (Prema konzervatorskim uslovima maksimalna spratnost centralnog dijela P+2 i P+1 za bočna krila) Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. - Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.
-------------------------------	--

Crna
Gora
KOT

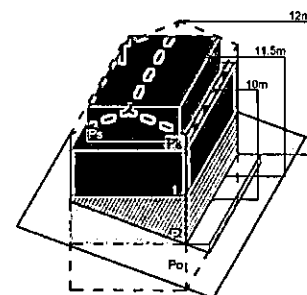


P+1+Pk

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, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 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 poluetajama, 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+2** maksimalna visina do vijenca iznosi 12,1 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,1 metara.

(Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta)

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 8pm, maksimalno 13pm);
Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta

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

(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

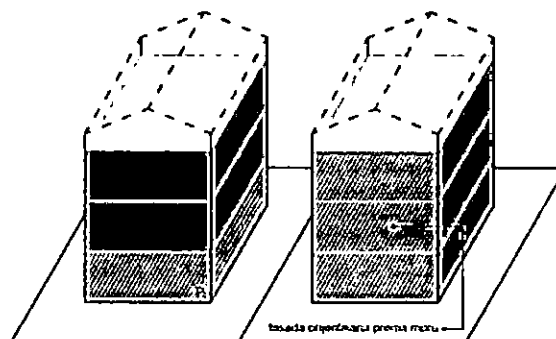
Preporučene boje RAL

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

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

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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi



potreba;

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;

- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti 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 intenzivni 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

Urr
K.L.

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



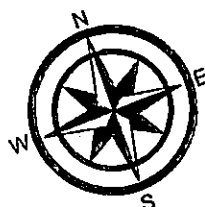
Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne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

		proizvodnje 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 Jelena Saulačić master ing arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kaščelan, 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	

NAPOMENA: Prije irade tehničke dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

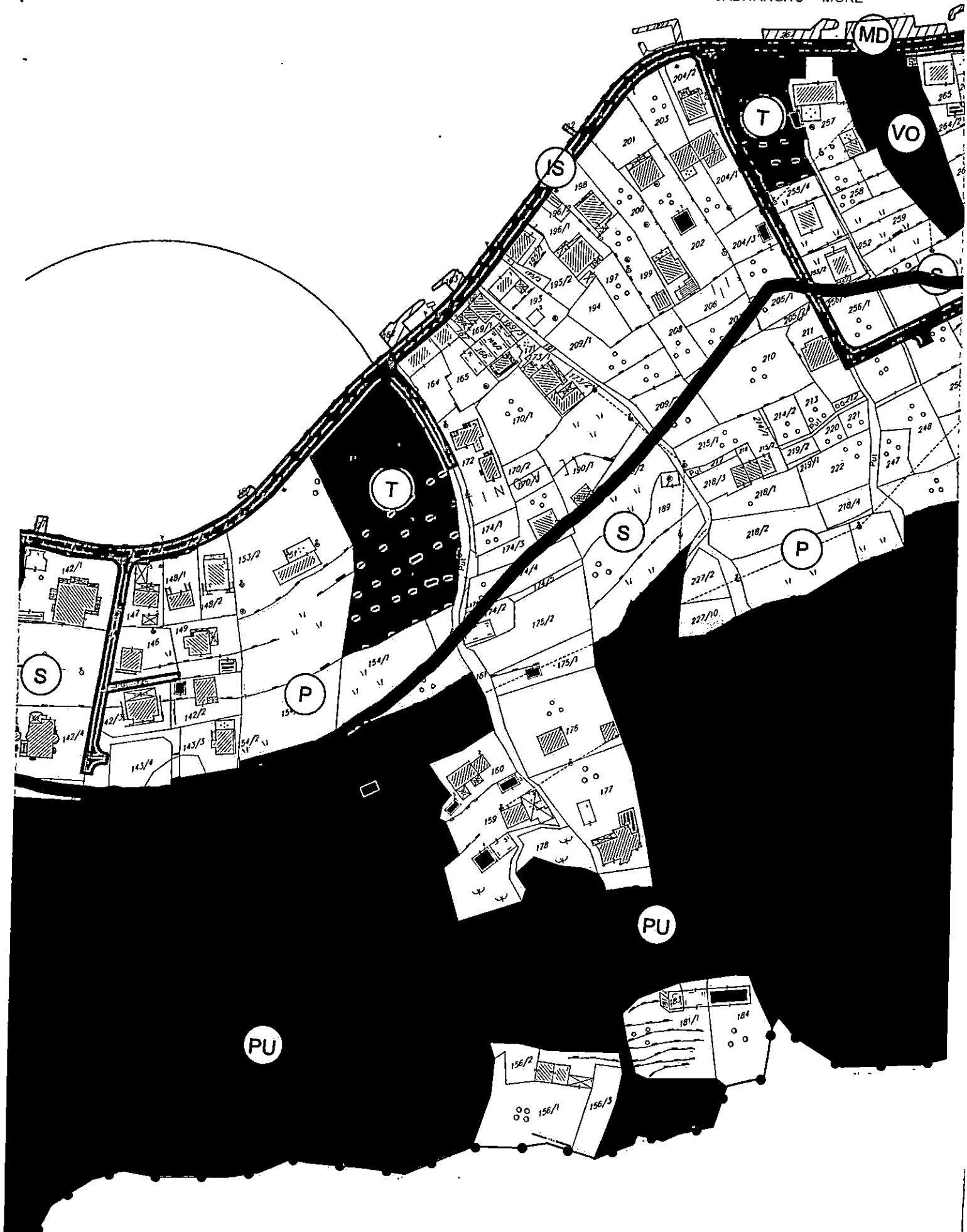


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



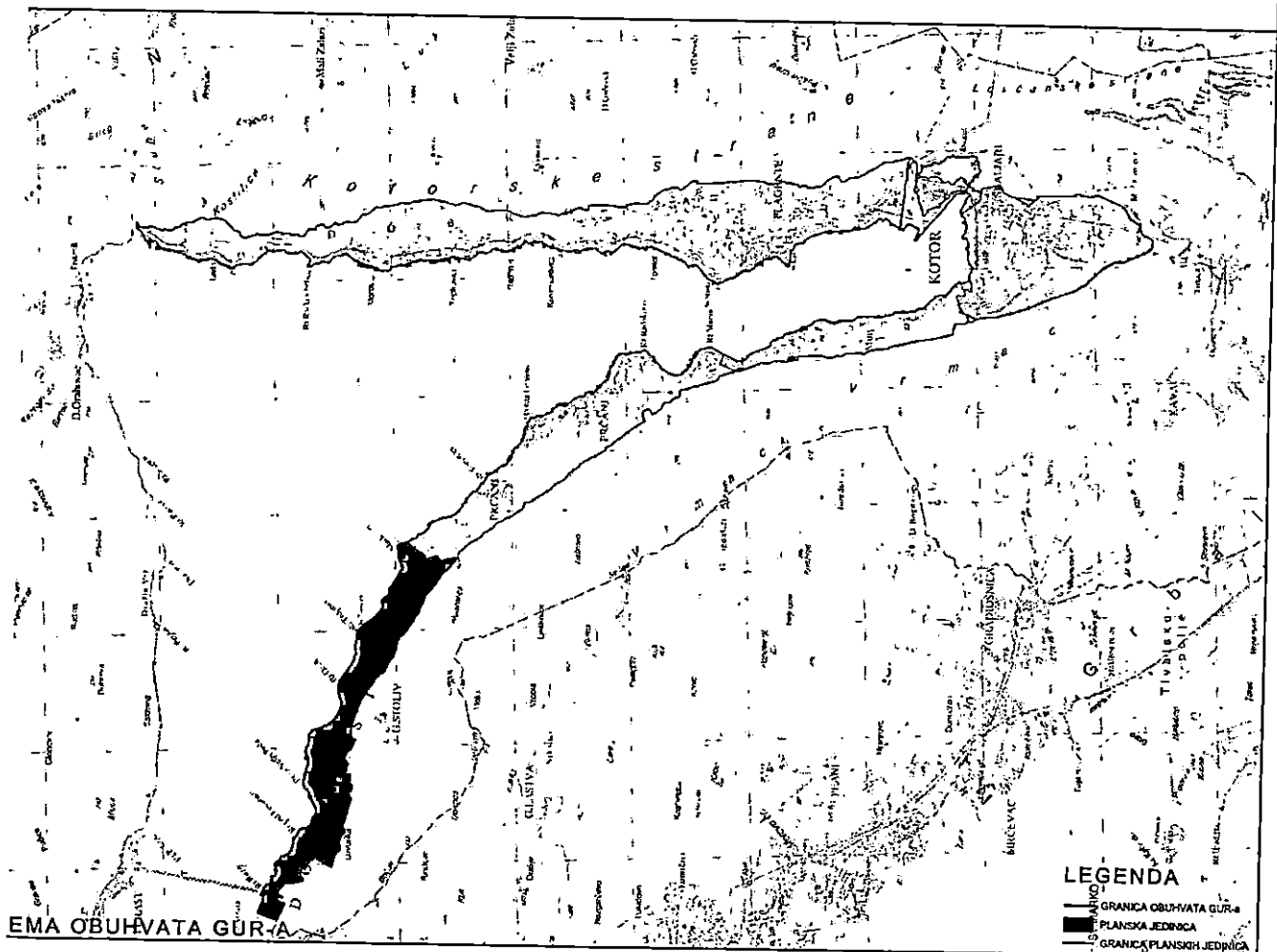
Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG” br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch.Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA STOLIV	“Sl. list CG”, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a6

JADRANSKO MORE



LEGENDA

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-919
Datum: 14.05.2019.



Katastarska opština: STOLIV I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcela: 169/1

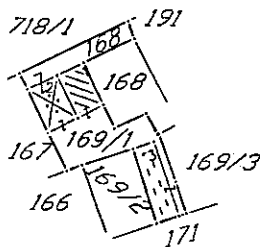
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
703
400
558
9

4
703
400
558
9

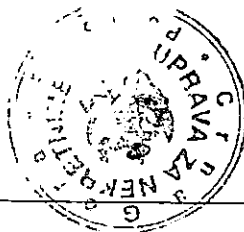


4
703
300
558
9

4
703
300
558
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2021 09:40

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 27.01.2021 09:40

KO: STOLIV I

LIST NEPOKRETNOSTI 414 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
169/2	1	4 11	16.10.1998	DONJI STOLIV	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	76	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ŠEŠTIĆ MIOBRAG SLOBODAN *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
169/2	1	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 76	Svojina 1/1 ŠEŠTIĆ MIOBRAG SLOBODAN * *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2021 09:39

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 27.01.2021 09:39

KO: STOLIV I

LIST NEPOKRETNOSTI 76 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
167		4 11		STOLIV	Nekategorisani putevi	45	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	OPŠTINA KOTOR-JAVNO DOBRO PUTEVI *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2021 09:38

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 27.01.2021 09:38

KO: STOLIV I

LIST NEPOKRETNOSTI 128 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
165	1	4 11		STOLIV	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	72	0.00
165	2	4 11		STOLIV	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	51	0.00
165		4 11		STOLIV	Dvorište KUPOVINA	307	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *	Susvojina	1/2
*	JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN *	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
165	1	Zgrada za odmor(vikendica)	0	PRIZEMNA ZGRADA 72	
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	Prizemlje 25	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	2	Prizemlje 25	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2

					SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	3	Prvi sprat 25	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	4	Prvi sprat 25	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	5	Potkrovlje- mansarda 18	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	1	Stambeni prostor KUPOVINA	6	Potkrovlje- mansarda 18	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *
165	2	Ruševina raznog objekta	0	PRIZEMNA ZGRADA 51	Susvojina 1/2 JOVANOVIĆ PAVLE RADOVAN * Susvojina 1/2 SAVIĆEVIĆ MILOŠ MILUTIN *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2021 09:38

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 27.01.2021 09:38

KO: STOLIV I

LIST NEPOKRETNOSTI 112 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
166	1	4 11		DONJI STOLIV	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	55	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ŠEŠTIĆ MIODRAG SLOBODAN *	Susvojina	1/2
*	ŠEŠTIĆ SAVA SNEŽANA *	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
166	1	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 55	Susvojina 1/2 ŠEŠTIĆ SAVA SNEŽANA * Susvojina 1/2 ŠEŠTIĆ MIODRAG SLOBODAN *

Ne postoje tereti i ograničenja.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-5736/2019

Datum: 14.05.2019.

KO: STOLIV I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM,GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE BR. 0303-5824/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 17 - 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	Priloh
169	1		4 11		DONJI STOLIV	Dvorište		67	0.00
169	1	1	4 11		DONJI STOLIV	Porodična stambena zgrada		45	0.00
169	1	2	4 11		DONJI STOLIV	Garaza		31	0.00
169	1	3	4 11		DONJI STOLIV	Ruševina raznog objekta		32	0.00
Ukupno								175	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2002962234011	BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat	Korišćenje	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
169	1	1	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 45	Svojina BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat 1/1 2002962234011
169	1	1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	P 25	Svojina BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat 1/1 2002962234011
169	1	1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2	P1 25	Svojina BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat 1/1 2002962234011
169	1	1	Nestambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	3	PN 25	Svojina BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat 1/1 2002962234011
169	1	2	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 21	Svojina BERGAM NIKO JOSIP UL. II DALMATINSKA P+5 Tivat 1/1 2002962234011
169	1	3	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	0	P 32	Svojina BERGAM-GRANDIS RENATA TRG MAGNOLIJE 2B Tivat 1/1 0101973239016

Ne postoje tereti i ograničenja.



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



Načelnik: *e*

Perović Veselin

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora

CRNA GORA

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

Gradanski biro opštine Kotor

85330 Kotor, Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

e-mail: spomenici@t-com.me

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Šifra
03	333/2	94/0		25.06.2017.

Opština Kotor

Sekreterijatz za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-5824/16 od 27. 01. 2021 godine, dostavljenog 01. 02. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-135/2016-3, za izdavanje mišljenja da li je potrebna izrada Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, Prema PUP-u Opštine Kotor na kulturnu baštinu (HIA) i/ili konzervatorske uslove, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara Sbr. broj UP/I -05-135/2016 od 10.10.2016. godine konstatovano je da je za predmetni objekat neophodno sprovesti istraživanje koje predstavlja dio dostavljenog Nacrta Urbanističko – tehničkih uslova;

Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu KO Stoliv I, iznad priobalnog puta i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog poručja Kotora;

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

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

- **Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.**
- **Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.**
- **Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.**
- **Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti**

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

- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);*
- *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, Prema PUP-u Opštine Kotor, moguće u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih Uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je **da nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, Prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



DIREKTOR
MILENA MARTINOVIC



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: *UPIT-05-135/2016-2*

25.06.2021

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-5824/16 od 27. 01. 2021 godine, dostavljenog 01. 02. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-135/2016-3, za izdavanje mišljenja da li je potrebna izrada Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, Prema PUP-u Opštine Kotor na kulturnu baštinu (HIA) i/ili konzervatorske uslove, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv

1. Konzervatorski projekat restauracije (rekonstrukcija) predmetne istorijske građevine izraditi u skladu sa rezultatima prethodno dostavljenog istraživanja koja obuhvata dio k.p. 169/1, k.p. 169/2, 166 i dio k.p. 165 K.O. Stoliv, čije čitavo prizemlje potiče iz 1309. godine, a prvi i drugi sprat centralnog dijela iz 1621. godine;
2. Spratnost, gabarite, raspored i dimenzije otvora prozora i vrata predvidjeti u skladu sa idealnom rekonstrukcijom građevine iz barokne faze iz Istraživanja, za koju postoji najviše pouzdanih dokaza;
3. U maksimalnoj mogućoj mjeri očuvati elemente arhitekture najstarijih faza građevine (romano-gotičke i barokne faze) kao što su otvori vrata konobe i mali horizontalni prozori u prizemlju, ostaci svodova u prizemlja, kameno popločanje u prizemlju, kamene konzole na spratovima, i dr., a obnoviti one elemente za koje ima dovoljno materijalnih podataka kao što su pregradni zid u prizemlju, drvene međuspratne konstrukcije, bifora na istočnoj fasadi u nivou prvog sprata, svodovi iznad prizemlja, i dr.)
4. Maksimalna dozvoljena spratnost građevine je P+2 za centralni dio (dio k.p. 169/2 i k.p. 166), i P+1 za bočna krila (k.p. 165 i dio k.p. 169/1);
5. Krov nad centralnim dijelom treba da bude četvorovodan, a nad bočnim krilima trovodan; svi krovovi treba da budu pokriveni tamno-crvenom patiniranom kanalicom;
6. Sačuvati grb porodice Martinović iz Perasta na glavnoj fasadi, u nivou drugog sprata;

7. Ukloniti sve savremene intervencije koje ne odgovaraju karakteru istorijskog objekta, naročito kamene stubove na terasi mlađeg objekta izgrađenog uz glavnu fasadu građevine i intervencije u betonu u nivou prvog sprata na k.p. 165;
8. Nova stolarija prozora i vrata treba da bude izrađena od drveta, po uzoru na tradicionalne primjere;
9. Postojeću PVC stolariju zamjeniti tradicionalnom drvenom stolarijom;
10. Tehniku zidanja nedostajućih fasadnih zidova prilagoditi tehnici baroknog opisa;
11. Okviri novih prozora i vrata treba da budu izrađeni po uzoru na tradicionalni princip gradnje i od korčunaskog kamena;
12. Okvire prozora i vrata koji su izrađeni od betona zamjeniti okvirima od korčunaskog kamena;
13. Ukoliko nova organizacija prostora dozvoljava, otvoriti zazidane prozore i vrata na bočnim zidovima centralnog dijela građevine;
14. Obnoviti kamene kotale u podnožju novih krovova;
15. Obnoviti originalni ogradni zid sa kapijom;
16. Za potrebe statičke Sanacije upotrebu armirano-betonskih konstrukcija svesti na najmanju moguću mjeru;
17. Rekonstrukciju vršiti uz upotrebu tradicionalnih graditeljskih tehnika i materijala

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 Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-5824/16 od 27. 01. 2021

godine, dostavljenog 01. 02. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-135/2016-3, za izdavanje mišljenja da li je potrebna izrada Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, Prema PUP-u Opštine Kotor na kulturnu baštinu (HIA) i/ili konzervatorske uslove, konstatuje sljedeće:

Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara Sbr. broj UP/I -05-135/2016 od 10.10.2016. godine konstatovano je da je za predmetni objekat neophodno sprovesti istraživanje koje predstavlja dio dostavljenog Nacrta Urbanističko – tehničkih uslova;

Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu KO Stoliv I, iznad priobalnog puta i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog poručja Kotora;

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su *MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU*;

Na osnovu priloženog istraživanja zaključeno je da je predmetna građevina kao jedinstven, slojevit i kompleksan sklop koji je nastajao kroz različite epohe istorije Boke od preko 700 godina, podignuta u vrijeme cara Dušana. Kameni blok sa uklesanim natpisom koji govori da je građevinu na svom imanju podigao prvi kotorski notar domaćeg porijekla Petar Vitin 1305. godine, čuva se na ostrvu Gospe od Škrpjela. Po uzoru na slične primjere u regionu, može se pretpostaviti da je ovo bila tzv. vlastelinska kuća na poljoprivrednom imanju. U teškim i nesigurnim vremenima 14., 15. i 16. vijeka, kada je život bio siguran samo unutar utvrđenih gradova, imanje je služilo samo za povremeni boravak vlasnika, dok su na njemu stalno živeli kmetovi i radnici koji su obrađivali zemlju. Iz ove faze ostalo je sačuvano čitavo prizemlje sa svim otvorima prozora i vrata, podnim popločanjem, djelovima zasvedene međuspratne konstrukcije, kao i djelovi zidova prvog sprata sa ostacima bifore. Nisu sačuvani podaci o izvornoj spratnosti građevine, vrsti prozora na spratu, unutrašnjem rasporedu, enterijeru. Ovo izuzetno otkriće svrstava kuću Petra Vitina u red najstarijih stambenih građevina u Boki i predstavlja rijedak primjer arhitekture koji svjedoči o životu srednjevjekovne Boke. Kuća Petra Vitina srušena je i napuštena najvjerovatnije u nekom od zemljotresa koji su pogodili Boku tokom 15. i 16. vijeka. Uspostavljanjem mletačke uprave u čitavoj Boki (1687.g.), a naročito sa završetkom Morejskog rata (1699.g.), uslijedio je period ekonomskog i kulturnog procvata na prostoru cijelog zaliva, pa sa povećanjem pomorskih i trgovačkih aktivnosti dolazi do ekonomskog uspona, gradnje novih ili obnove starih građevina na poljoprivrednim imanjima izvan utvrđenih gradova kao što su Stoliv, Tivat, Kumbor, Bijela, i dr. Početkom 17. vijeka imanje prelazi u posjed porodice Martinović iz Perasta koja ga obnavlja 1621. godine. O tome svjedoči grb kazade Čizmaji kojoj je pripadala i ova porodica, ugrađen u nivou drugog sprata glavne fasade sačuvanog centralnog dijela. U skladu sa novim stilom života koji je sa sobom donijelo humanističko doba, ovo je bio tipičan ljetnjikovac za odmor vlastelinskih porodica tokom toplih mjeseci, kada su se na njima održavala slavlja, zabave, koncerti. Nije pouzdano utvrđeno ko je obnovio kuću, ali bi to mogao biti Tripo

Martinović koji se pominje kao istaknuti predstavnik porodice u periodu sa kraja 16. i početka 17. vijeka. Dogradnja uz glavnu, sjevernu fasadu, koju i danas zatičemo, podignuta je vjerovatno u ovom periodu. Do rušenja baroknog ljetnjikovca moglo je doći u zemljotresu 1667. godine. Nakon ovog rušenja, ljetnjikovac je dugo bio napušten i nikada više nije povratio svoj barokni sjaj. U narednoj obnovi koja je mogla biti izvršena tokom 18. ili 19. vijeka, obnovljeni su samo oštećeni dijelovi zapadne polovine centralnog dijela, dok je ostatak građevine ostao napušten i u ruševnom stanju. U takvom stanju i bez krova kuća je sredinom 20. vijeka došla u posjed porodice Bergam. Nakon vlasničkog usitnjavanja, početkom 21. vijeka obnovljena je zapadna polovina centralnog dijela koja je bila sačuvana u izvornoj visini. Vlasničke promjene dovele su do raznorodnih intervencija na ostalim djelovima, što doprinosi utisku stihijskog razvoja. Međutim, iako je cjelina na izgled nehomogena, ovo istraživanje pokazalo je da su dijelovi koji danas pripadaju različitim katastarskim parcelama u stvari dijelovi jedne građevine, sa različitim stepenom očuvanosti i različitim intervencijama izvedenim kroz dug vijek njenog postojanja. U neposrednoj blizini imanja, otkrivena je kapela sv. Pavla, koja je mogla biti dio izvornog imanja Petra Vitina tj. ljetnjikovca porodice Martinović. Sudeći po slojevitosti gradnje, poziciji u prirodnom, društvenom i istorijskom kontekstu, kao i tehnici gradnje i stilskim elementima, smatra se da palata Martinović ima izuzetan značaj, visok stepen autentičnosti, kao i izuzetne istorijske, arhitektonske, kulturne i obrazovne vrijednosti, te treba težiti njenoj obnovi.

U okviru istraživanja dati su predlozi idealne rekonstrukcije građevine kroz glavne epohe. U slučaju obnove, bez obzira na trenutnu vlasničku podjeljenost, bilo bi poželjno da se građevina obnovi integralno i to u gabaritima iz barokne faze (centralni dio P+2, bočna krila P+1), jer za to postoji dovoljno pouzdanih dokaza.

Predhodnim aktom Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatovano je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čine 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv, 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.



**DIREKTOR
MILENA MARTINOVIC**

Dostaviti:

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor
- U spise predmeta



"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 CRNA GORA

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

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo

i prostorno planiranje

OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

U Kotoru, 3.08.2021
CRNA GORA
Opština Kotor br.3

Broj: _____

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-5824/19 od 02.07.2020 god. 09.08.2021 god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4118 od 15.07.2021. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Grandis Bergam Renata

Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

VD Tehničkog Direktora

VD Izvršnog Direktora

Čavor Teodora, spec.sci.građ.

Plamenac Petar, ing.maš.

Kardić Lazar, dipl.ing.maš

Dostavljeno:

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



“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:

Kotor:

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-5824/19 od 01.07.2021. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4118 od 15.07.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na kat. parc.165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Stoliv) PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi 3 bara, a planira se snabdijevanje iz rezervoara na koti 60mm.
2. Mjesto priključenja na vodovodni cjevovod je definisano na skici u prilogu. Potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod do predmetne parcele, jer postojeći nema dovoljno kapaciteta. Izgradnja planiranog uličnog vodovodnog cjevovoda u dužini od cca 18m je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora".
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu. Vodomjerni šaht mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavlja na parking niti kolovoz.
4. 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.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. 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.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. 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.



“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

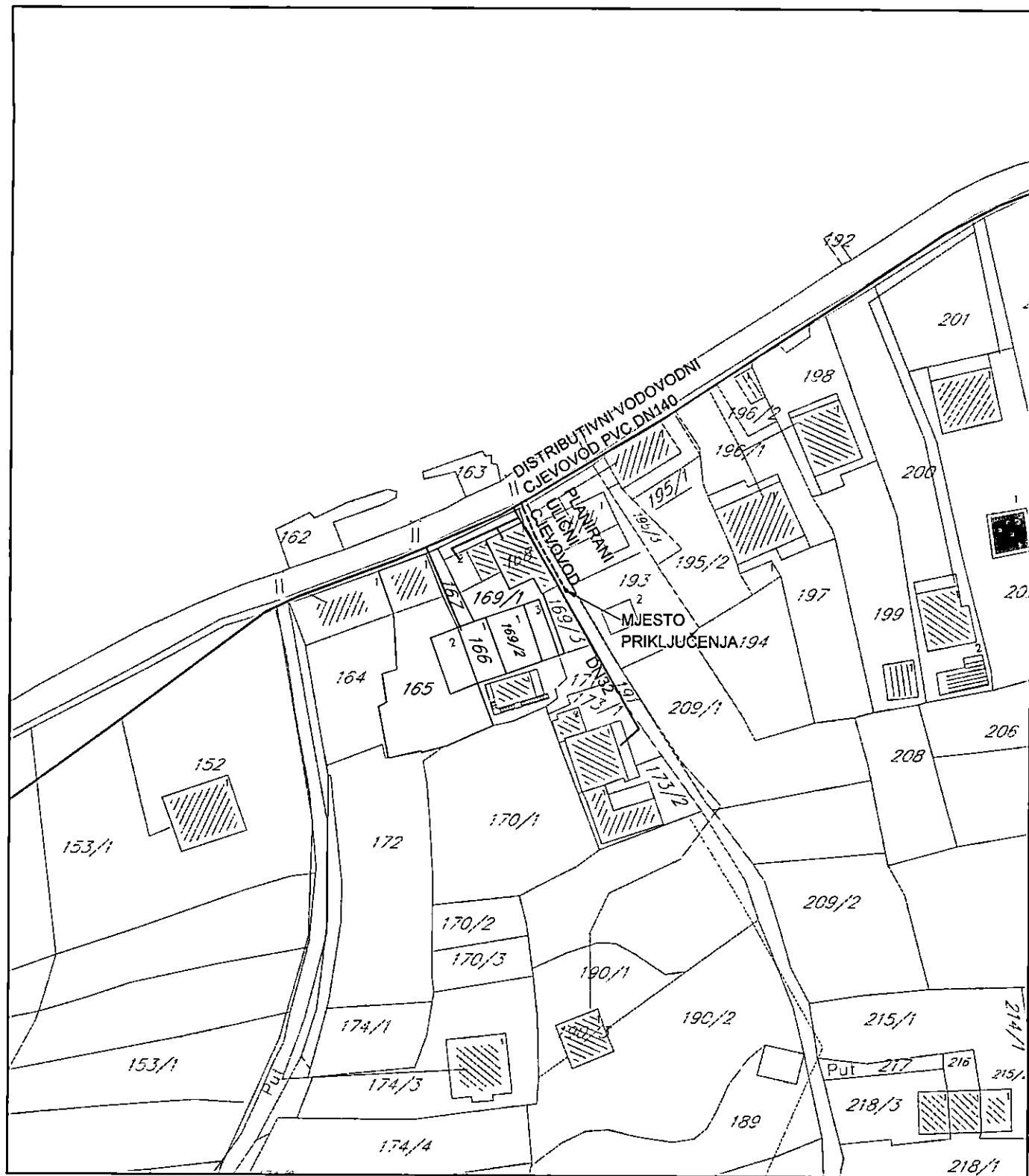
10. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

11. 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.
12. 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.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. 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.





Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Teodora Čavor
Čavor Teodora
spec.sci građ.

VD Tehničkog Direktora

Petar Plamenac
Plamenac Petar
ing.maš.



VD Izvršnog Direktora

Lazar Kordić
Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor
- 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: 1604-319/21-1314

Kotor, 06.07.2021.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 **Grandis Renate** za gradnju objekta na kat par **165,166,167,16971,169/2 K.O.Stoliv I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **165,166,167,16971,169/2 K.O.Stoliv I** koji glase:

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. **1604-319/21-1314** od 05.07.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **165,166,167,16971,169/2 K.O.Stoliv I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I **03-333/21-5824** od 01.07.2021. godine.

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

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

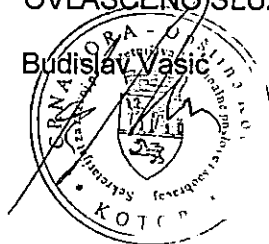
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

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: 1606-341/21-1313

Kotor, 06.07.2021.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 rekonstrukciju objekta, na kat. parc. 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

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

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključanja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-1313 od 05.07.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na kat. parc. 165, 166, 167, 169/1 i 169/2 KO Stoliv I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-5824/19 od 01.07.2021. 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



GD Sekretarka,

Andrea Vukšić
m. Andrea Vukšić