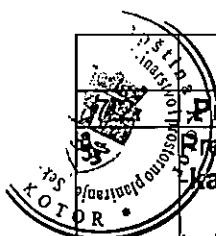


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj: 03-333/21-12270</p> <p>Datum, 30.08.2021.god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.167 a u vezi čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane Lalošević Draga iz Kotora, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čine kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" broj 95/20).</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Lalošević Drago iz Kotora</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor namjene naselja. Uvidom u List nepokretnosti br.115-prepis K.O.Orahovac I , evidentirano je : -kat.parc.327/4, vodi se kao „ dvorište”, površine 52 m²; -kat.parc.328/1, vodi se kao „ dvorište”, površine 170 m²; -na kat.parc.328/1, evidentiran je objekat br.1, spratnosti P, gabaritne površine 61 m² . Uz zahtjev je dostavljeno Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta br.UP/I 0303-2140/18-4 od 29.07.2021.god., kojim se legalizuje objekat br.1 na kat.parc.328/1 K.O.Orahovac I, spratnosti P, gabaritne površine 61 m².</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je stanovanje-S. Pod pojmom stambenih objekata 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.../.</p>	





Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoje se od :

kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, površine : P=283 m²

Lokacija se nalazi u odmaku 0-100m, van cezure, namjene MN (mješovita namjena) :

indeks zauzetosti : 0,4

indeks izgrađenosti : 1,0

max spratnost : P+2

Vertikalni gabariti

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

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 poduma. 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 potkrovla/ krova.

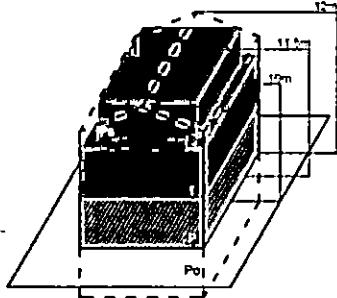
Potkrovje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovla ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovla i sprata poklapaju.

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

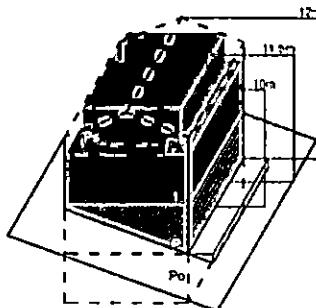
Povučena etaza (**Ps**) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa **Pk**.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



Visina etaže

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

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 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.

NAPOMENA:Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinske odnose.

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

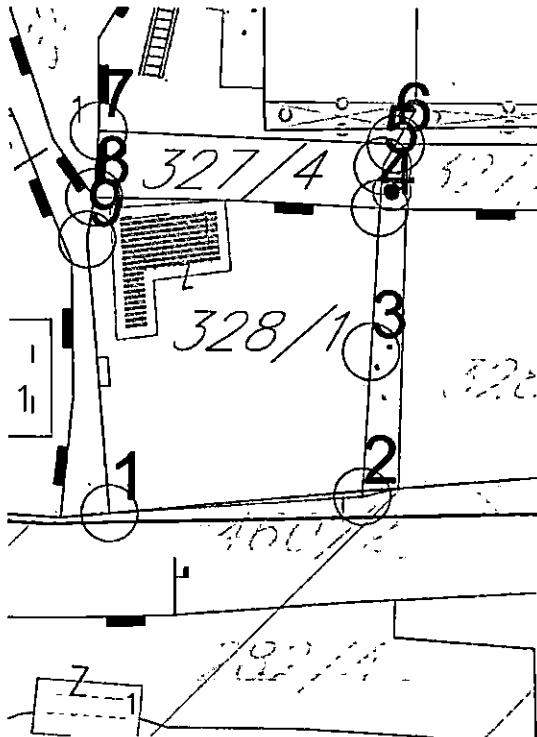
"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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



Koordinate lokacije:

U	taka	H
	16562886.30	4705348.51
	26562899.68	4705349.45
	36562900.12	4705357,09
	46562900.56	4705364.72
	56562900.71	4705366.93
	66562901.39	4705368.10
	76562885.65	4705368.72
	86562885.43	4705365.21
	96562885.06	4705362.97



7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Postojeća.
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ŽEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seismološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p>
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.</p> <p>Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.</p> <p>Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.</p>



10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (SUR), 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.

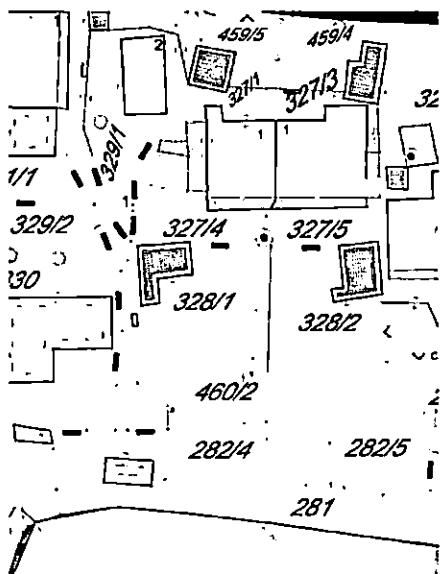
Za zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda.

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 javne površine.

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

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-650/2021-5 od 23.08.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara , Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I.



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

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

- Sačuvati naslijedenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisće 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.

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

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parc.328/1i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, br.UP/I -05-650/2021-5 od 23.08.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA

/

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

/

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

/

16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predviđeti projektnom dokumentacijom.

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.2. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće sekundarne gradske saobraćajnice.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.

Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>

Adresa web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	N-MN (mješovita namjena) (kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I)
	Površina urbanističke parcele	P=283 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Bruto građevinska površina dijela objekta (max BGP)	P=283 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina do vijenca iznosi 12,10 metara a do sljemenja objekta sa kosim krovom 14,10 metara.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Poslovanje (na 1000 m ²) 21 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Najmanje 5% parking mesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti





proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL
9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

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

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima,

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetsku efikasnost i održivost objekata sadrže

aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskoj infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta intelligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih



potrošaca s jednog centralnog mesta). Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštne odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštade 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 niskoenergetiske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetiske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća. U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčev zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

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

22 | **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Dušanka Petrović
SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.

Jelena Perović
SAMOSTALNA SAVJETNICA II,
Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.

23 | **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Jelena Franović
SEKRETARKA,
Jelena Franović, dipl.ing.pež.arh.

24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

Prilog:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

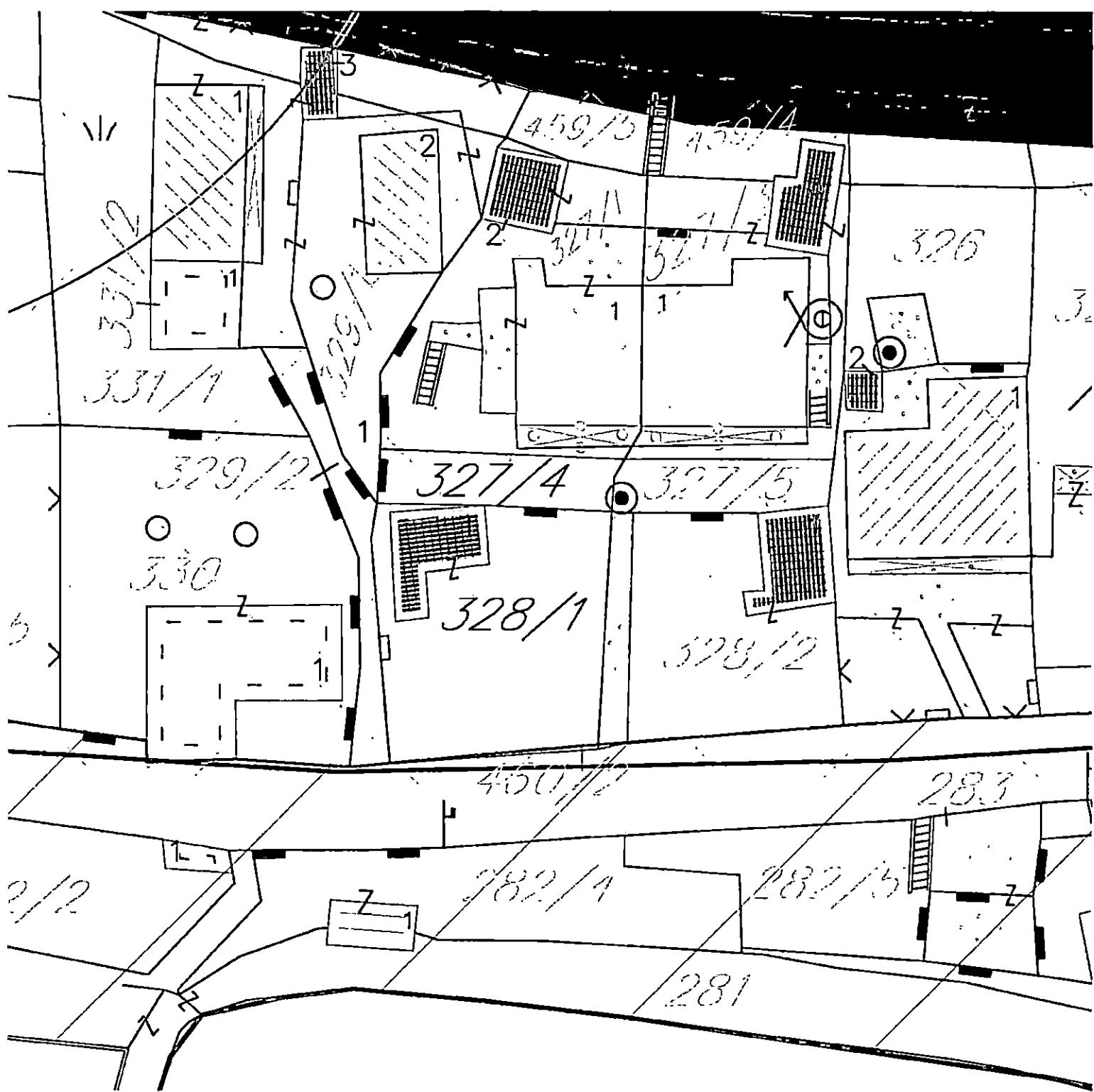
Obradivac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

"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

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUVATA PUP-8
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- (1) HOTELI
- (2) TURISTIČKA NASELJA
- (3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI
- (4) ETNO SELA
- (U) UGOSTITELJSTVO

- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (P) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (D) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- (S) ŠUME
- (Z) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (Z) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (S) SPORT I REKREACIJA
- (G) GOLF TERENI

- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERRITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI

- (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE

- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE

- (K) KONCESIONA PODRUČJA
- (MS) 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

↔ IZMEDU OPŠTINA

KULTURNΑ DOBRA

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

PRIRODNA BAŠTINA

NACIONALNI PARK LOVCEN



INDIKATORI TURISTICKIH ZONA

- D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 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 nivoa
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
 - MEDJUNARODNA LUKA
 - LOKALANA 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



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Doktorski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno:	27.08.20			
Organizacione jedinice	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	12270		

Br: UP-05-650/2021-5,

23. avgust 2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-12270 od 13.08.2021. godine, dostavljenog 17.08.2021.. godine i zavedenog pod brojem UP-05-650/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sproveođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor na 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:

R J E Š E N J E
o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta
radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4
K.O.Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Istoriskog dijela naselja Orahovac, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice istorijskog dijela naselja Orahovac, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
3. Konzervatorskim projektom rekonstrukcije predmetnog objekta potrebno je predvidjeti skladan objekat, uz poštovanje **osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture**. Arhitektonsko rješenje zasnovati na **tradicionalnim uzorima sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom**, bez ekspresivnih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora u okviru istorijskog dijela naselja u Orahovac;
4. Predmetni objekat je neophodno je uskladiti sa naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekta, uskladiti njegove proporcисke odnose između volumena, po etažama i u odnosu na njihove **istaknute djelove (zadnje se posebno odnosi na rješavanje terasa i balkona, odnosno, njihovu veličinu i položaj na fasadama)**;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeniji materijali, ne težiti kamuflirajući imitaciji

(postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
7. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele formirati koncentracije visokog rastinja, naročito u dijelu parcele orijentisane prema moru (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

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. 03-333/21-12270 od 13.08.2021.godine, dostavljenog 17.08.2021.godine i zavedenog pod brojem UP-05-650/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor na baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstataju sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalaze se u južnom dijelu katastarske opštine Orahovac I, uz priobalni put i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Na predmetnoj parceli se nalazi savremene prizemni;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnom objektu moguća je rekonstrukcija objekta;

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, područna jedinica Kotor je predhodnim aktom zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O.Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja 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).

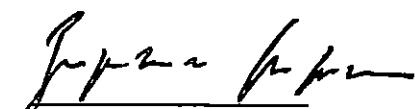
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "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

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

Br: UP-05-650/2021-3

23. avgust 2021.

Opština Kotor

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-333/21-12270 od 13.08.2021.godine, dostavljenog 17.08.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-650/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O. Orahovac I, na baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatiše sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se južnom dijelu katastarske opštine Orahovac I, uz priobalni put i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Na predmetnoj parceli se nalazi se savremeni prizemni objekat;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnom objektu moguća je rekonstrukcija postojećeg objekta;

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

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

- Sačuvati naslijedenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *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 definisаće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mјera 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 mandraća. Nisu dozvoljene promjene naslijedene 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 mera (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 mjeri 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 stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, moguće u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje Konzervatorskih Uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mera.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukcije stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje na lokaciji koju čini kat.parc.328/1 i kat.parc.327/4 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

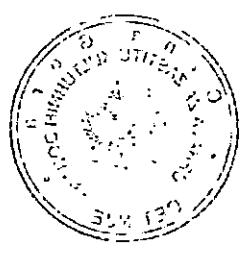
Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.



Mladen Zagarčanin
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.





95000000318



106-919-6238/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-919-6238/2021

Datum: 05.08.2021.

KO: ORAHOVAC 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 03-333/21-12270, KOTOR , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 115 - IZVOD

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
327	4		25/12/2019	BIJELE NJIVE	Dvorište VIŠE OSNOVA		52	0.00
328	1		04/05/2021	BIJELE NJIVE	Dvorište VIŠE OSNOVA		170	0.00
328	1	5 2/21	04/05/2021	BIJELE NJIVE	Stambeno-poslovne zgrade VIŠE OSNOVA		61	0.00
Ukupno								283 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1912963230012	LALOŠEVIĆ MARKO ANDRIJA ORAHOVAC 25 Donji Orahovac	Sukorišćenje	1/2
0606961230018	LALOŠEVIĆ DRAGO ILIJA ORAHOVAC 25 Donji Orahovac	Sukorišćenje	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
328	1	Stambeno-poslovne zgrade ODRŽAJ, POKLON	919	P 61	Svojina LALOŠEVIĆ DRAGO ILIJA 0606961230018 ORAHOVAC 25 Donji Orahovac
328	1	Stambeni prostor 9	1	P 17	Svojina LALOŠEVIĆ DRAGO ILIJA 0606961230018 ORAHOVAC 25 Donji Orahovac
328	1	Poslovni prostor 1	2	P 32	Svojina LALOŠEVIĆ DRAGO ILIJA 0606961230018 ORAHOVAC 25 Donji Orahovac

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
328	1	1	1	Stambeni prostor	04/05/2021 9:22	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
328	1	1	8	Stambeni prostor	04/05/2021 9:24	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 30885/13 OD 06.11.2013 GOD. U KORIST OPSTINE KOTOR DUG U IZNOSU OD 576,07 EURA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
328	1	1	1	9	Stambeni prostor	04/05/2021 9:24	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410-29143 OD 15.06.2016. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR, DUG U IZNOSU OD 185,73 EURA
328	1	1	2	1	Poslovni prostor	04/05/2021 9:22	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
328	1	1	2	1	Stambeno-poslovne zgrade	04/05/2021 9:22	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
328	1	1		1	Stambeno-poslovne zgrade	04/05/2021 9:26	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410-29143 OD 15.06.2016. GOD. U KORIST OPŠTINE KOTOR, DUG U IZNOSU OD 185,73 EURA
328	1	1		6	Stambeno-poslovne zgrade	04/05/2021 9:26	Nema dozvolu

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: *Bulatović Nataša*
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



SPIŠAK PODNJIETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositac	Sadržina
328/1	1	106-2-919-1562/1-2021	27.07.2021 08:53	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA	ZA UPIS HIPOTEKE NA KAT.PAR. 328, OBJ 1 PD 1 I 2 UPISANO U LN 115 KO ORAHOVAC I
	1				
328/1	1	106-2-919-1562/1-2021	27.07.2021 08:53	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA	ZA UPIS HIPOTEKE NA KAT.PAR. 328, OBJ 1 PD 1 I 2 UPISANO U LN 115 KO ORAHOVAC I
	2				



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1895/21

Datum: 05.08.2021.



Katastarska opština: ORAHOVACI

Broj lista nepokretnosti:

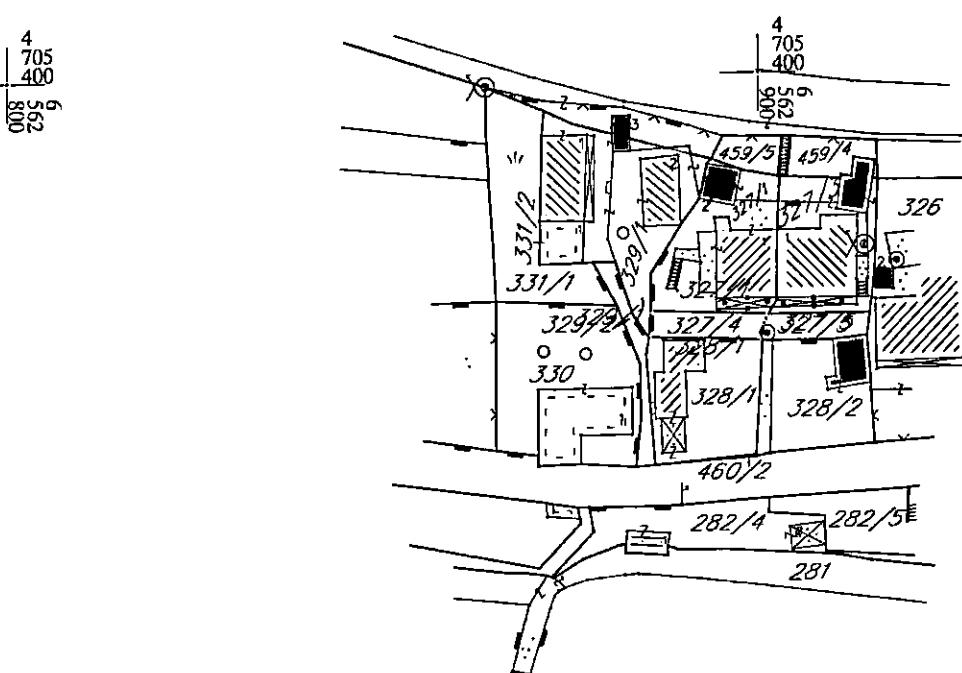
Broj plana: 5

Parcela: 327/4

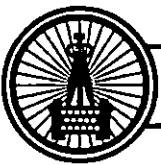
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑
S



4
705
300
562
800



“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: 5517//

Kotor: 30 - 09 - 2021

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-12270 od 30.08.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 5115 od 07.09.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta radi nadogradnje, na lokaciji koju čine kat.parc. 328/1 i 327/4 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”-br 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi 3 bara.
2. Na skici u prilogu prikažan je položaj distributivnog cjevovoda na kojem je moguće izvršiti priključenje.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dvama ventilima (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na predmetnu parcelu.
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 predviđjeti 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 “mesta priključenja” do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekt instalacija-vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljniju 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.

KANALIZACIJÄ

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 vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.



“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

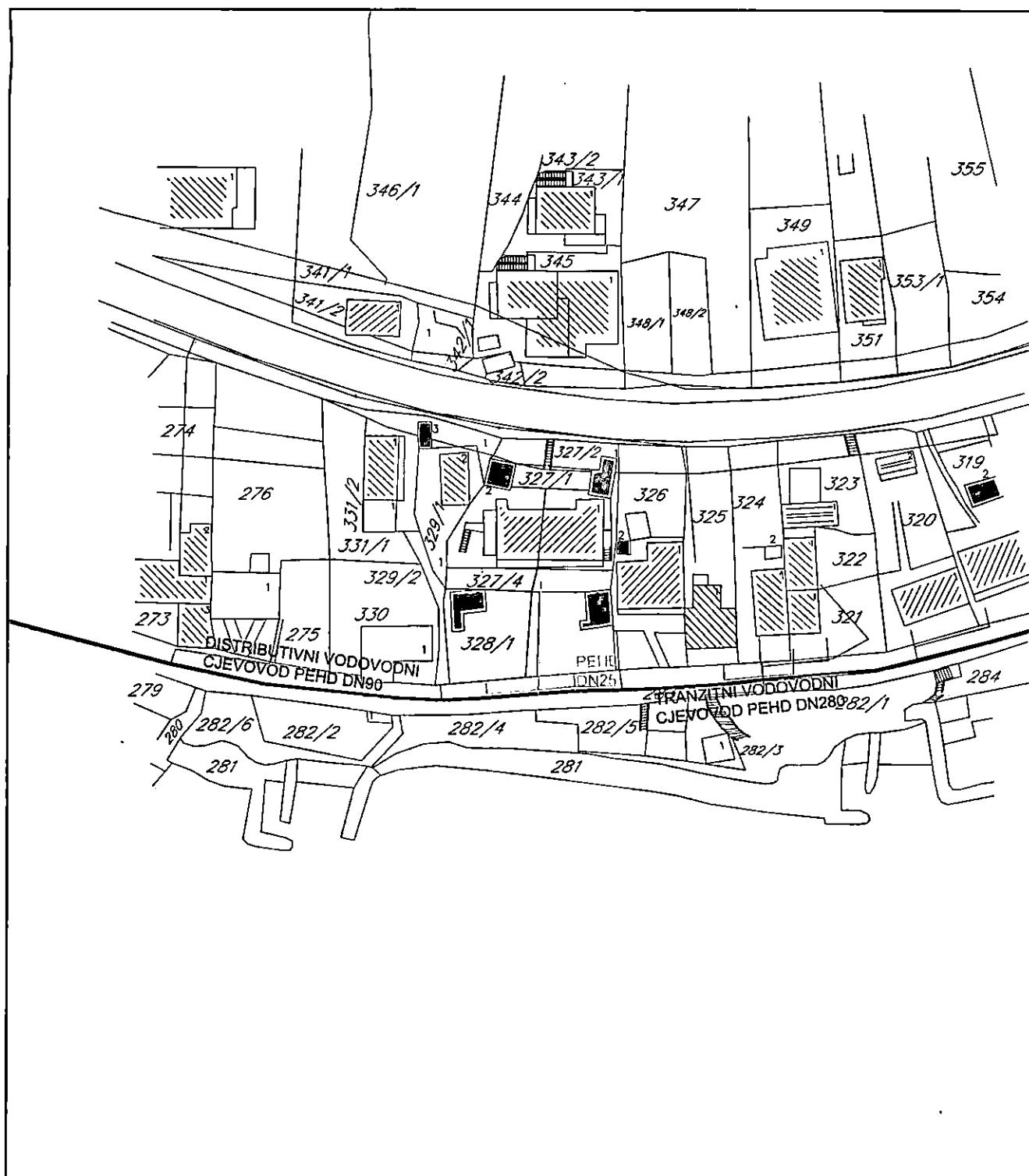
11. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

12. 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.
13. Zaštitna zona distributivnog 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.
14. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
15. Projektno tehnički uslovi važe 12 mješeci 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 izmjerene obaveze prema ovom Preduzeću.

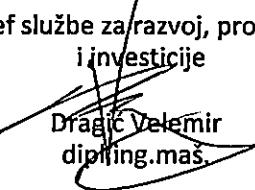


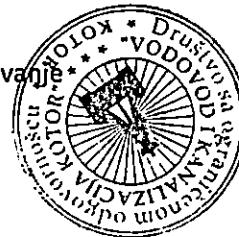


Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

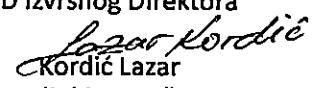

Čavor Teodora
spec.sci grad.

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije


Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



VD Izvršnog Direktora


Lazar Kordić
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: 1604-319/21-1717

Kotor, 07.09.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Lalošević Drago za gradnju objekta na kat par 328/1,327/4 K.O.Orahovac I, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 328/1,327/4 K.O. Orahovac I koji glase:

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

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-1717 od 06.09.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 328/1,327/4 K.O.Orahovac I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-12270 od 30.08.2021. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Vrijeme:	08-09-2021			
Uradnik:	Datum:	Redni broj:	Prilog:	Vrijednost:
	03-333	12276	21	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



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

UP/I Br: 1606-341/21-1718

Kotor, 07.09.2021.godine

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

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju – nadogradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 328/1 i kat. parc 327/4 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mesta.

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

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

Obrazloženje

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-1718 od 06.09.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju – nadogradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 328/1 i kat. parc 327/4 KO Orahovac I, u zahvatu 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 03-333/21-12270 od 30.08.2021. 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

