# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|---|---|---|
| 1 | **OPŠTINA KOTOR**<br>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje<br><br>**Broj: 03-333/21–751**<br><br>**Datum, 31.08.2021.god.** | |
| 2 | Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu 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 **Wall Victoria Adhara i Wall Richard Harry** , izdaje: | |
| 3 | **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**<br>**za izradu tehničke dokumentacije** | |
| 4 | za **rekonstrukciju postojećeg objekta (palata Vrakjen) u Starom gradu,** katastarski označenom kao **objekat 1** na **kat.parc.64 K.O.Kotor II kao i za uređenje kat.parc.63 K.O.Kotor II, u zahvatu GUR –a (Planska jedinica Kotor), PUP opštine Kotor** ("Sl.list CG" broj 95/20). | |
| 5 | **PODNOSIOCI ZAHTJEVA:** | **Wall Victoria Adhara i**<br>**Wall Richard Harry** |
| 6 | **POSTOJEĆE STANJE** | |
| | Predmetna lokacija sastoji se od **kat.parc.64 i kat.parc.63 K.O.Kotor II** i nalazi se u obuhvatu plana GUP-a Kotor (planaska jedinica Kotor) namjene –mješovita namjena.<br>Uvidom u List nepokretnosti br.47-prepis utvrđeno je :<br>-kat.parc.63 K.O.Kotor II se vodi kao ,,građevinska parcela ", površine 25 $m^2$<br>- dio kat.parc.64 K.O.Kotgr II se vodi kao ,,dvorište ", površine 2039 $m^2$.<br>- na kat.parc.64 K.O.Kotor II evidentiran je objekat br.1 ,stambeno-poslovna zgrada, gabaritne površine 175 $m^2$ , spratnosti P+2, sa zabilježbom -spomenik kulture palata Vrakjen,arhitektonski spomenik II kategprije iz XVII-XVIII vijeka. | |
| 7 | **PLANIRANO STANJE** | |
| 7.1. | **Namjena parcele odnosno lokacije** | |
| | Namjena predmetne lokacije je **mješovita namjena - MN.**<br>U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je rekonstrukcija prodajnih, stambenih, | |

administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatabilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

**7.2. Pravila parcelacije**

Pretmetna lokacija sastoje se od :

-**kat.parc.64 K.O.Kotor II i kat.parc.63 K.O.Kotor II,** površine **357 m²** .

Lokacija se nalazi u odmaku **0-100m**, van cezure, namjene **MN** :

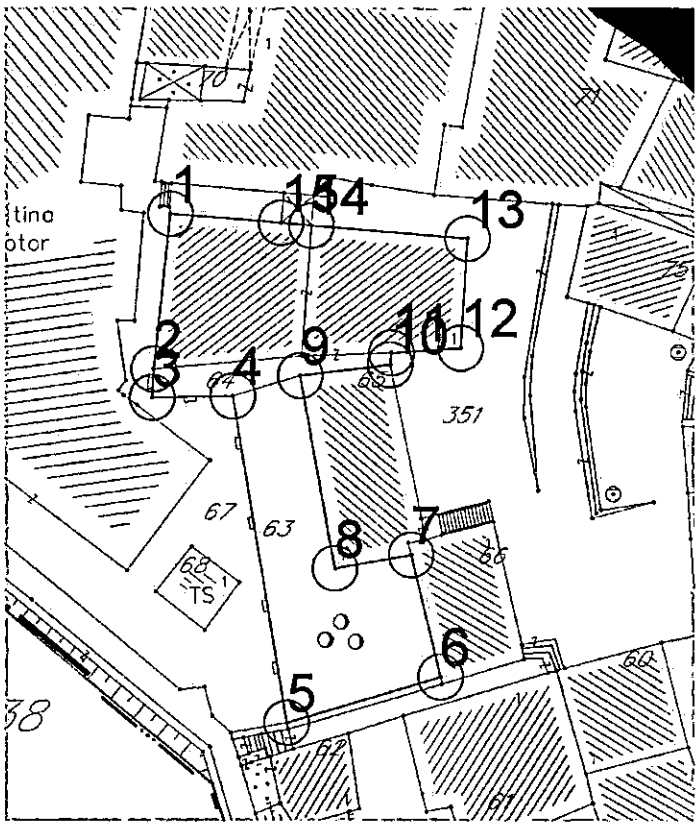
Urbanistički parametri su:

indeks zauzetosti : **postojeći**

indeks izgrađenosti : **postojeći**

spratnost : **P+2** (postojeća)

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



Crna G...
Matzaurban...

KOORDINATE LOKACIJE:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 6563868.06 | 4698043.45 |
| 2 | 6563866.93 | 4698033.16 |
| 3 | 6563866.84 | 4698031.28 |
| 4 | 6563872.22 | 4698031.37 |
| 5 | 6563875.83 | 4698009.67 |
| 6 | 6563886.11 | 4698012.70 |
| 7 | 6563884.13 | 4698020.81 |
| 8 | 6563879.04 | 4698019.91 |
| 9 | 6563876.73 | 4698032.72 |
| 10 | 6563882.74 | 4698033.44 |
| 11 | 6563882.83 | 4698034.23 |
| 12 | 6563887.45 | 4698034.55 |
| 13 | 6563887.92 | 4698041.80 |
| 14 | 6563877.49 | 4698042.67 |
| 15 | 6563875.47 | 4698042.85 |

| | |
|---|---|
| 7.3. | **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama** |
| | Postojeća. |
| | |
| 8 | **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA** |
| | U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").<br>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).<br>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").<br>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.<br>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % |

| | |
|---|---|
| | vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata). |
| | |
| 9 | **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE** |
| | Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.<br>Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , 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.<br>Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata. |
| | |
| 10 | **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE** |
| | / |
| | |
| 11 | **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE** |
| | Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.64 K.O.Kotor II i kat.parc.63 K.O.Kotor II, br.UP/I -05-94/2021-3 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 GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA** |
| | / |
| | |
| 14 | **USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA** |
| | / |
| | |
| 15 | **USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU** |
| | / |
| | |
| 16 | **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA** |
| | Moguća je fazna rekonstrukcija objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom. |
| | |

Crna Gora
Sekretarijat za urbanizam
LOK

| | |
|---|---|
| 17 | **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU** |
| 17.2. | **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu** |
| | Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektoenergetsku infrastrukturu. |
| 17.2. | **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu** |
| | Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu. |
| 17.3. | **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu** |
| | / |
| 17.4. | **Ostali infrastrukturni uslovi** |
| | Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.<br>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me<br>Adresa web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. |

| | |
|---|---|
| 18 | **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA** |
| | Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.<br>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.<br>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).<br>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. |

| | |
|---|---|
| 19 | **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA** |
| | / |
| 20 | **URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE** |

| | | |
|---|---|---|
| | Oznaka urbanističke parcele | **MN (kat.parc.63 i kat.parc.64 K.O.Kotor II)** |
| | Površina urbanističke parcele | **P=357 m$^2$** |
| | Maksimalni indeks zauzetosti | **postojeći** |
| | Maksimalni indeks izgrađenosti | **postojeći** |
| | Bruto građevinska površina objekta (max BGP) | **postojeća** |
| | Maksimalna spratnost objekata | **Postojeća P+2** |

Crna Gora - C
KOTOR
Sekretarijat za urbanizaci

| | | |
|---|---|---|
| | Maksimalna visinska kota objekta | Postojeća |
| | Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila | Na javnim parkinzima. |
| | Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja | Prema Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.64 K.O.Kotor II i kat.parc.63 K.O.Kotor II, br.UP/I -05-94/2021-3 od 23.08.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor. |
| | Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti | / |

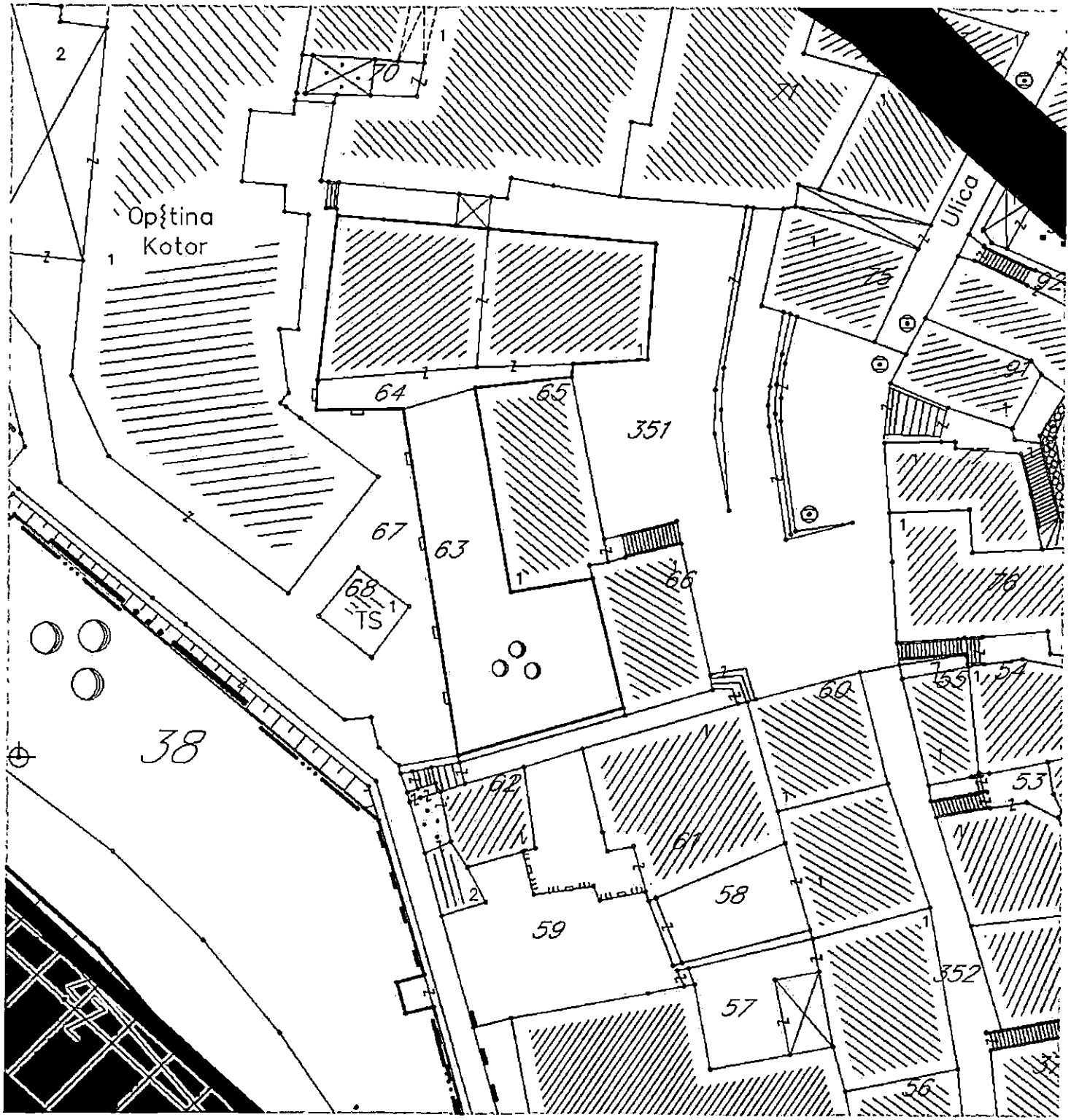
| | | |
|---|---|---|
| 21 | **DOSTAVLJENO:** -podnosiocu zahtjeva<br>-u spise predmeta<br>-urbanističko-građevinskoj inspekciji<br>-arhivi | |
| 22 | **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:** | |
| | **SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**<br>*Dušanka Petrović,dipl.ing.građ.* | **SAMOSTALNA SAVJETNICA II,**<br>*Jelena Perović Samardžić,dipl,prav.* |
| 23 | **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:** | **SEKRETARKA,**<br>*Jelena Franović,dipl.ing.pejž.arh.* |
| 24 | **M.P.**<br>Crna Gora - Opština Kotor<br>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje<br>KOTOR | **potpis ovlašćenog službenog lica** |
| 25 | **PRILOZI:** | |
| | - Grafički prilozi iz planskog dokumenta<br>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom<br>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana | |

Crna
etarijat za ...
K

# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

| | |
|---|---|
| Naručilac:<br>VLADA CRNE GORE | Obrađivač:<br>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE<br>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora |
| Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:<br>„SLCG" br. 82/18 Odluka broj: 07-6081<br>Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR |
| Dio planske dokumentacije:<br>URBANIZAM | |
| Prilog:<br>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE<br>PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA KOTOR | "Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.<br>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.<br>Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a2 |

Crna G
Sekretarijat za urbani
KOT


Op{tina
Kotor
Ulica
70
71
75
92
91
64
65
351
67
63
66
68
TS
76
38
60
55
54
53
62
61
58
59
57
352
56

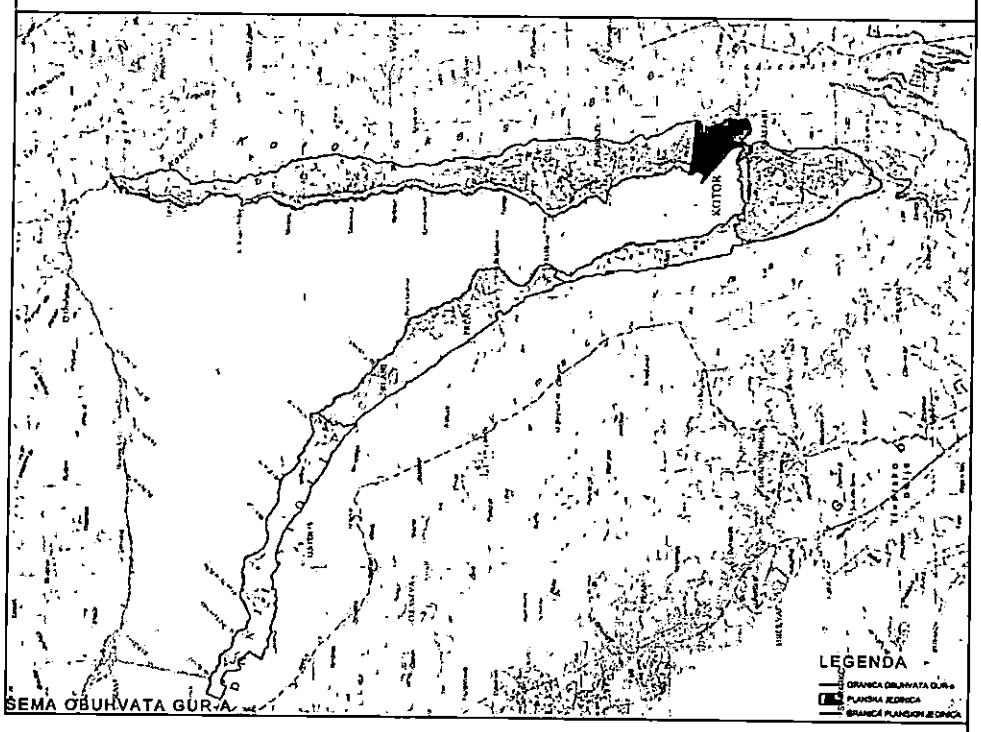
Crna Go
ranje Sekretarijat za urbanizam
KOTOR

# LEGENDA

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

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

1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
4. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
5. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
6. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
7. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
8. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
9. BEZ ADAPTACIJE
10. USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA




ŠEMA OBUHVATA GUR-A

95000000318
106-919-495/2021

**UPRAVA ZA NEKRETNINE**

**PODRUČNA JEDINICA**
**KOTOR**

Broj: 106-919-495/2021
Datum: 29.01.2021.
KO: KOTOR II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BR 03-333/21-751, KOTOR , za potrebe UT USLOVA izdaje se

# LIST NEPOKRETNOSTI 47 - PREPIS

## Podaci o parcelama

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina $m^2$ | Prihod |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 63 | | 3<br>11 | 20/11/2020 | STARI GRAD | Gradjevinska parcela<br>KUPOVINA | | 157 | 0.00 |
| 64 | | | 20/11/2020 | STARI GRAD | Dvorište<br>KUPOVINA | | 25 | 0.00 |
| 64 | 1 | 3<br>11 | 20/11/2020 | STARI GRAD | Stambeno-poslovne zgrade<br>KUPOVINA | | 175 | 0.00 |
| **Ukupno** | | | | | | | **357** | **0.00** |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
|---|---|---|---|
| 6095000019369<br>567557423 | WALL RICHARD HARRY<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423 | Sukorišćenje | 1/2 |
| 6095000019370<br>567557422 | WALL VICTORIA ADHARA<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 | Sukorišćenje | 1/2 |

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
|---|---|---|---|---|---|
| 64 | 1 | Stambeno-poslovne zgrade<br>NASLJEĐE | 919 | P3<br>175 | Susvojina 1/2<br>WALL RICHARD HARRY 6095000019369<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423<br>Susvojina 1/2<br>WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 |
| 64 | 1 | Poslovni prostor porodične zgrade<br>KUPOVINA | 1 | P<br>15 | Svojina 1/1<br>BERNARD BOJAN 1310956230015<br>ZLATNE NJIVE Dobrota |
| 64 | 1 | Poslovni prostor porodične zgrade<br>KUPOVINA | 2 | P<br>14 | Svojina 1/1<br>BERNARD BOJAN 1310956230015<br>ZLATNE NJIVE Dobrota |
| 64 | 1 | Nestambeni prostor<br>KUPOVINA | 3 | P<br>61 | Susvojina 1/2<br>WALL RICHARD HARRY 6095000019369<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423<br>Susvojina 1/2<br>WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 |

Crn
UPRAVA
Po

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto |
|---|---|---|---|---|---|
| 64 | 1 | Stambeni prostor<br>KUPOVINA | 4 | P1<br>90 | Susvojina 1/2<br>WALL RICHARD HARRY 6095000019369<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423<br>Susvojina 1/2<br>WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 |
| 64 | 1 | Stambeni prostor<br>KUPOVINA | 5 | P2<br>91 | Susvojina 1/2<br>WALL RICHARD HARRY 6095000019369<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423<br>Susvojina 1/2<br>WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 |
| 64 | 1 | Stambeni prostor<br>KUPOVINA | 6 | P2<br>91 | Susvojina 1/2<br>WALL RICHARD HARRY 6095000019369<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557423<br>Susvojina 1/2<br>WALL VICTORIA ADHARA 6095000019370<br>SVETI STASIJE BB Dobrota 567557422 |

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 64 | 1 | | 1 | Stambeno-poslovne zgrade | 26/01/2015<br>10:56 | Spomenik kulture<br>SPOMENIK KULTURE OB.1 NA KP. 64 PALATA VRAKJEN ARHITEKTONSKI SPOMENIK II KATEGORIJE IZ XVII-XVIII VIJEKA |

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:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

| SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Br. parcele podbroj | Zgrada PD | Predmet | Datum i vrijeme | Podnosilac | Sadržina |
| 64/0 | 1/4 | 106-2-919-2444/1-2020 | 13.11.2020 14:43 | NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA | ZAH.ZA UKNJ.PRIL DOK KP 63,64 IDR KO KOTOR II |

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-176/21
Datum: 01.02.2021.

Katastarska opštiina: KOTOR II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcele: 63, 64

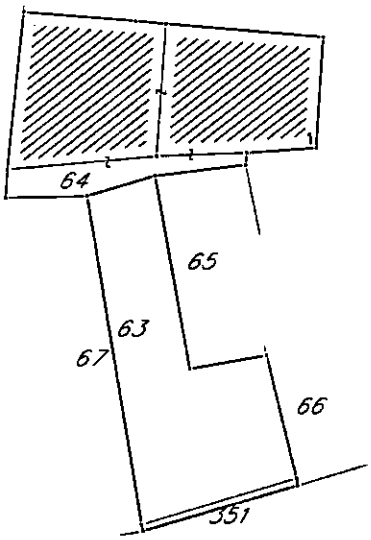
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500

S

4 698 050 6 563 850

4 698 050 6 563 900




4 698 000 6 563 850

4 698 000 6 563 900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

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

CRNA GORA
Opštinski biro opštine Kotor
Primljeno: 27.08.21

| Organizaciona jedinica | Jedinstveni klasifikacioni znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|---|---|---|---|---|
| 03 | 333/21 | 751 | | |

Br: UP-05-94/2021-3

23. avgust 2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/21-751 od 16.02.2021. godine, dostavljenog 01.03.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-94/2021, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju stambenog objekta (palata Vrakjen) na lokaciji koju čini kat.parc. 64, i uređenje kat.parc. 63, KO Kotor, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), 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 potrebe rekonstrukcije stambenog objekta (palata Vrakjen) na lokaciji koju čini kat.parc. 64, i uređenje kat.parc. 63, KO Kotor, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20)**

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu obavljenih arhivskih, arheoloških, arhitektonskih i slikarsko-konzervatorskih istraživanja.
2. Konzervatorskim projektom je potrebno obuhvatiti sanacione i konzervatorsko-restauratorske radove na enterijeru i eksterijeru palate, kao i na uređenju vrta
3. Rekonstrukcija palate je moguća u okviru postojeće forme, volumena, visine i spratnosti, tj. bez mogućnosti dogradnje ili izmjene postojećih gabarita objekta. Rekonstrukcija ili sanacija konstruktivnog sistema je moguća bez narušavanja spoljnjeg izgleda objekta.
4. Sačuvati postojeći raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovne ravni; Ukloniti rešetke sa prozora i izjednačiti boju drvenih škura
5. Razmotriti mogućnost objedinjavanja zapadnog i istočnog krila kao jedinstvene cjeline
6. Savremenu namjenu prilagoditi zahtjevima očuvanja, zaštite i prezentacije naslijeđenih vrijednosti palate
7. Sačuvati originalni prostorni raspored u unutrašnjosti palate
8. Sačuvati i prezentovati svodove u prostorijama prizemlja
9. Sačuvati originalno rješenje ulaznog hola, sa kamenim klupama, podom od sivog krečnjaka u slogu "riblje kosti", originalnim dvokrakim stepeništem i stepenišnom ogradom

10. Obnoviti elemente izvornog rješenja prostorija u prizemlju palate i njihovih instalacija - bunara, zidane peći, sudopere itd.
11. U najvećoj mjeri prezentovati originalnu dekoraciju zidova i tavanica u unutrašnjosti
12. Sačuvati ulazna vrata sa rješenjem zvona, kao i dvokrilna vrata na spratu, ukrašena intarzijama, sa originalnim mesinganim okovima, uz sprovođenje
13. Izvršiti konzervaciju i prezentaciju mozaičkih podova na prvom spratu
14. Sačuvati originalni krovni pokrivač od tamnocrvene, patinirane kanalice
15. Sačuvati originalne maltere na fasadi, sa bordurama u visini otvora. Ukoliko nije moguće sačuvati originalni malter, novi sačiniti po recepturi autentičnog, u istom tonalitetu. Restaurirati oštećenu kamenu soklu.
16. Izvršiti restauraciju hortikulturnog rješenja vrta sa uspostavljanjem originalnog izgleda staza, pergole i vegetacije
17. Izvršiti restauraciju oštećenog grba iznad vrata u prizemlju
18. Sa fasada ukloniti klima uređaje, TV antenu, konzolu, fenjer ulične rasvjete i elektro instalacije, očistiti grafite; ukloniti gvozdenu ogradu ispred krila sa anagrafskim brojem 300
19. Zaštititi fragmente kamene plastike koji se nalaze u vrtu

II

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/21-751 od 16.02.2021. godine, dostavljenog 01.03.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-94/2021, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju stambenog objekta (palata Vrakjen) na lokaciji koju čini kat.parc. 64, i uređenje kat.parc. 63, KO Kotor, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), konstatuje sljedeće:

Palata Vrakjen se nalazi na Pjaci od salate, južno od katedrale Sv. Tripuna, u bloku 52. Čine je dva krila sa anagrafskim oznakama 299 i 300. Dio palate sa oznakom 299 ima prizemlje i sprat, a dio sa oznakom 300 prizemlje i dva sprata. Palata sa unutrašnje strane ima prostrani vrt. Na dijelu palate sa anagr. brojem 300 vidi se ugao sa gotičkim kordonskim vijencem u visini drugog sprata. Na kalkanskom zidu su konzole koje su mogle nositi podvlake međuspratne konstrukcije susjedne, kasnije srušene kuće. Iznad zasvedenog uličnog prolaza izgrađena je kućna kapela, jedina u Kotoru koncipirana na ovaj način, kasnije pretvorena u kuhinju. U prizemlju zgrade sa anagrafskim brojem 299 su dvoje vrata "na koljeno". Prozori na palati imaju jednostavne kamene okvire i drvene skure farbane u zelenoj boji;

Zidovi palate su malterisani malterom sa mljevenom opekom, sa imitacijom kordonskih vijenaca. Nad glavnim portalom je kompozicija na kojoj anđeli, rađeni u štuko malteru, nose raskošni barokni okvir sa porodičnim grbom. Na grbu je u gornjem dijelu predstavljena vrana na zlatnoj gredi. Palata je pokrivena četvorovodnim krovom od kanalice;

U prizemlju palate (anagr.br. 299) je predvorje sa podom od mermernih ploča složenih u slogu "riblje kosti" i sačuvanim kamenim klupama. U prizemlju se u zapadnom krilu nalazila kuhinja sa zidanom peći i bunarom, što je jedinstveno rješenje u Kotoru. Imala je pomoćne prostorije i toalet, pored kojeg se nalazio izlaz u vrt;

U vrtu se nalaze fragmenti četiri stubića u imitaciji jonskog stilskog reda, koji su stajali na početku stepenica koje su vodile u vrt, i formirali su pergolu;

Iz prizemlja se na sprat ulazi razvijenim dvokrakim stepeništem sa željeznom ogradom. Stepenišni prostor je ukrašen zidnim slikarstvom i marmorizacijom u tehnici "al secco", kakvu je u Perastu i Kotoru izvodio Napoleon D'Este. U salon na prvom spratu se ulazi kroz masivna dvokrilna vrata od intarziranog drveta. U salonu je pod od teraca. U glavnom salonu na prvom spratu je sačuvan podni mozaik u teracu, sa predstavom Tri gracije. U prostoriji nad mostom sačuvan je podni mozaik sa prikazom kantarosa. Na prvom spratu su trpezarija i spavaće sobe. U bočne prostorije vode originalna vrata sa sačuvanim bravama i okvirima, rađena u tehnici intarzije od nekolike vrste drveta. Na plafonima su dekoracije poznijeg datuma.

U prizemlju dijela palate sa anagrafskim brojem 300 je predvorje, iz koga se kamenim stepeništem dolazi do stambenih prostora na I, II i III spratu. Na prvom spratu je sačuvana štuko dekoracija na zidu i tavanici;

U toku sprovođenja Revalorizacije kulturnih dobara 2014. godine u palati su bili zatečeni pokretni predmeti - mobilijar, slike, stare knjige, mape, fotografije, kojih sada nema.

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.

**Obradile:**

Aleksandra Džaković, MSc arh

Ivana Kralj Magud, dipl.prav.

Crna Gora
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA
CETINJE

Mladen Zagarčanin
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

"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: 6118 Kotor: 05.11.2021

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-751 od 31.08.2021. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 5427 od 27.09.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje" Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta (palata Vrakjen) u Starom gradu, katastrarski označenom kao objekat 1 na kat. parc. 64, kao I za uređenje kat.parc. 63 KO Kotor II, u obuhvatu GUR-a(Planska jedinica Kotor) I PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG", broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
2. Predmetna parcela je priključena na vodovodni sistem. Postojeći priključak je potrebno ukinuti, a novo mjesto priključenja predvidjeti na jedan od distributivnih vodovodnih cjevovoda koji su prikazani na skici u prilogu. Izgradnja uličnog cjevovoda 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 javnu površinu uz zid objekta ili u zidu objekta, na mjestu gdje priključni vod ulazi u zgradu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje.
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 "mjesta 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. Predmetni objekat u St. gradu ima mogućnost gravitacionog priključenja na kanalizacioni sistem kroz dvorište zgrade Opštine, kao što je to prikazano na skici u prilogu.
   Ova trasa je pouzdana za funkcionisanje, ali je komplikovana za izvođenje, u prvom redu zbog trafo stanice pored koje treba iskopati rov i postaviti cjevovod. Treba imati u vidu da kod trafo stanice uvijek postoji ukopana rezerva VN kabla što značajno komplikuje postavljanje cjevovoda, a postoji mogućnost da zbog kablova ili drugih instalacija nije moguće postaviti cjevovod pod odgovrajućim

"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

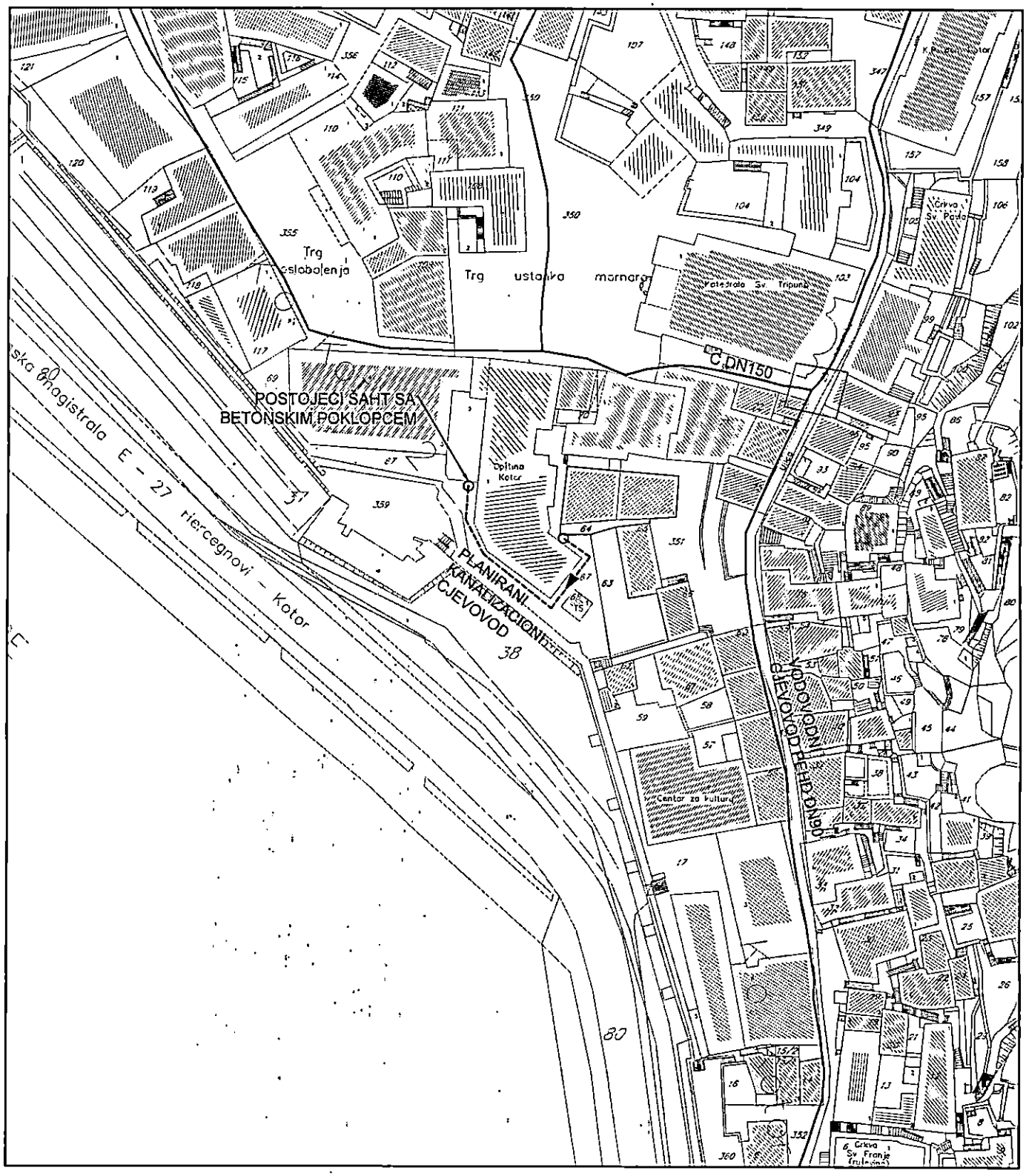
padom. Ukoliko se bude realizovala ova trasa, potrebno je prethodno geodetski izmjeriti trasu, pribaviti uslove/saglasnost CEDIS-a za postavljanje cjevovoda pored kablova i saglasnost Opštine Kotor za postavljanje cjevovoda.

10. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo ovo Preduzeće ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom odlukom o kanalizacionom sistemu.
11. 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.
12. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
13. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti.
14. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

OPŠTE

15. 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.
16. 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.
17. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
18. 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

Čavor Teodora
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir
dipl.ing.maš.

Društvo sa ograničenom odgovornošću VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR

VD Izvršnog Direktora

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: 1604-319/21-1884

Kotor,28.09.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Wall Victoria Adhara I Wall Richard Harry** za gradnju objekta na kat par **63 i 64 K.O.Kotor II**,donosi:

R J E Š E N J E

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **63 i 64 K.O.Kotor II** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (":Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,**obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/21-1884** od 27.09.**2021.** godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **63 i 64 K.O.Kotor II** 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 03-333/21-751 od 30.08.2021.** godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1.INVESTITORU
2.Vodnoj knizi
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

CRNA GORA - Opština Kotor - Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne posl. - KOTOR