

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/21-5190 Datum, 31.12.2021.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 Uredbi o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21) i podnijetog zahtjeva od strane Glazkova Olga iz Ruske Federacije i „ESPLANADA” d.o.o. Podgorica, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekata - mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc.22/3,27/2, 27/3,28/1,28/2,28/3,28/4,28/5,28/6,28/7,28/8,28/9,29/1,29/2,29/3 K.O.Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Glazkova Olga iz Ruske Federacije i „ESPLANADA” d.o.o. Podgorica
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc. 22/3,27/2,27/3,28/1,28/2,28/3,28/4, 28/5,28/6,28/7,28/8,28/9,29/1,29/2,29/3 K.O.Orahovac I, i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor, namjene naselja N. Uvidom u List nepokretnosti br.341 - prepis K.O.Orahovac I, utvrđeno je: - kat.parc.22/3 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 84 m ² . Uvidom u List nepokretnosti br.44 - prepis K.O.Orahovac I, utvrđeno je: - kat.parc.27/2 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 321 m ² , - kat.parc.28/1 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 329 m ² . - kat.parc.28/2 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 537 m ² , - kat.parc.28/3 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 456 m ² , - kat.parc.28/4 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 37 m ² , - kat.parc.28/5 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 21 m ² , - kat.parc.28/7 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 1 m ² ,	



kat.parc.29/1 se vodi kao „građevinska parcela”, površine 150 m²,
kat.parc.29/3 se vodi kao „livada 2.klase”, površine 29 m².
Uvidom u List nepokretnosti br.408 - prepis K.O.Orahovac I, utvrđeno je:
kat.parc.27/3 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 329 m².
kat.parc.28/6 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 36 m²,
kat.parc.28/8 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 62 m²,
kat.parc.28/9 se vodi kao „šume 2.klase”, površine 7 m²,
kat.parc.29/2 se vodi kao „linada 2.klase”, površine 26 m².

7 PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne lokacije je **naselja - N**.

Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, **mješovite namjene**, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.

Na površinama **mješovite namjene - MN** dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele.

Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. Parcelu ozeleniti prema propisanim parametrima.

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija za gradnju sastoji se od **kat.parc. 22/3,27/2, 27/3,28/1, 28/2, 28/3,28/4, 28/5,28/6,28/7,28/8,28/9,29/1, 29/2,29/3 K.O.Orahovac I**, čija površina iznosi **P =2.091 m²**.

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, **namjene MN**.

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu su:

-Indeks zauzetosti **0,4** : **P=836,40 m²**

-Indeks izgrađenosti **1,0** : **P=2.091 m²**

-maksimalna spratnost **P+2**.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Za spratnost **P+2** (kosi krov) maksimalna visina do vijenca iznosi 11,50 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 13,50 metara.

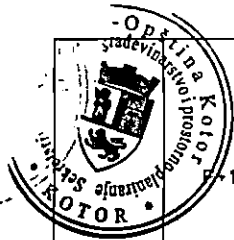
Za spratnost **P+2** (ravni krov) maksimalna visina objekta 12,0 metara.

Za spratnost **P+1+Pk** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

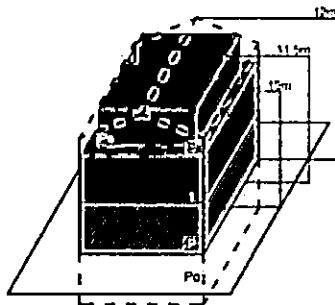
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.



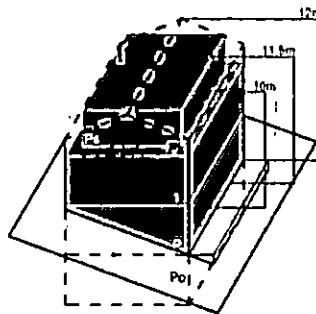


P-1+Pk

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, mjerenja između gornjih kota međуетажnih 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.

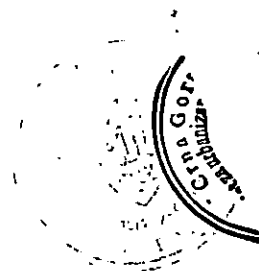
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

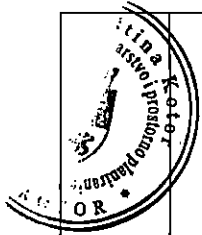
Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima je 350m², za dvojne objekte 600m².

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.





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

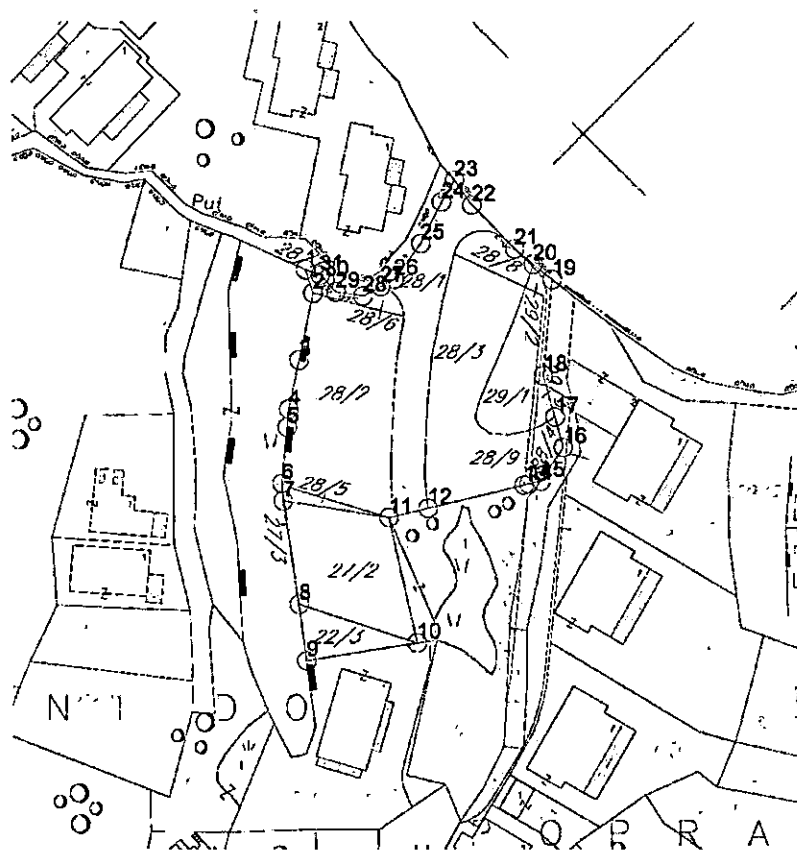
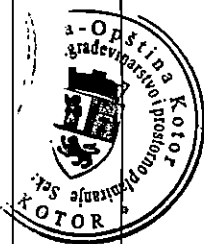
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotor, izrađuje se elaborat parcelacije.

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

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

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

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



KOORDINATE LOKACIJE:

taka	U	H
1	6562239.04	4705712.22
2	6562240.28	4705708.41
3	6562237.97	4705697.65
4	6562236.27	4705689.69
5	6562235.99	4705686.77
6	6562235.12	4705677.54
7	6562235.29	4705674.67
8	6562237.88	4705657.91
9	6562239.09	4705648.75
10	6562257.11	4705651.67
11	6562252.56	4705671.95
12	6562258.93	4705673.48
13	6562274.70	4705677.26
14	6562275.48	4705677.45
15	6562277.42	4705677.92
16	6562281.12	4705683.44
17	6562279.77	4705688.42
18	6562277.91	4705695.15
19	6562279.37	4705710.61
20	6562276.28	4705713.08
21	6562273.25	4705715.57
22	6562266.28	4705722.71
23	6562263.44	4705726.79
24	6562261.30	4705723.21
25	6562257.88	4705716.45
26	6562253.56	4705710.68
27	6562251.32	4705709.48
28	6562248.42	4705707.93
29	6562244.03	4705708.60
30	6562242.27	4705710.47
31	6562241.47	4705711.32

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

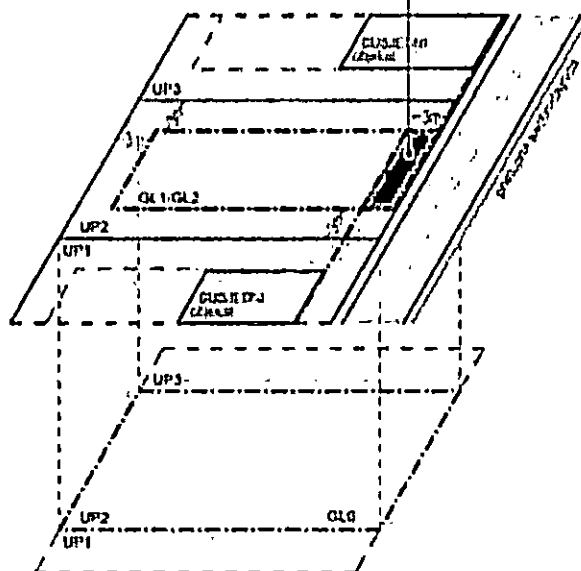
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

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

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

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

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

8

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

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").

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

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 mijenjanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

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.

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 , odvođe 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.

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

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

Za zelene površine unutar naselja, 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.

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje (za nova naselja) iznosi 16-20 m²/stanovniku.

11

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

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

Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i

uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu
- Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parc. 22/3,27/2,27/3,28/1,28/2,28/3,28/4,28/5,28/6,28/7,28/8,28/9,29/1,29/2,29/3 K.O.Orahovac I , br.UP/I -05-623/2021-3 od 17.12.2021.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 Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m2.
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 predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.
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 saobraćajnice, kat.parc.4 K.O.Orahovac I (nekategorisani putevi) uz uslove nadležnog organa.
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
	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. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. 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). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i

hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	N - MN (kat.parc.22/2,22/3, 27/2,27/3,28/1,28/2,28/3,28/4,28/5, 28/6,28/7,28/8,28/9,29/1,29/2,29/3 K.O.Orahovac I)
Površina urbanističke parcele	P= 2.091 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P= 2.091 m²
Maksimalna spratnost objekata	P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+2 (kosi krov) maksimalna visina do vijenca iznosi 11,50 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 13,50 metara. Za spratnost P+2 (ravni krov) maksimalna visina objekta 12,0 metara.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Poslovanje (na 1000 m ²) 21 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova).

dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne

arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;

- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

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

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

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

- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

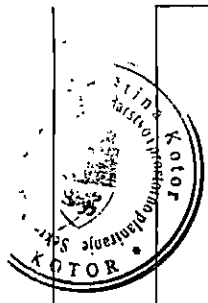
Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.

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 energetske efikasnost i održivost objekata sadrže

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

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada,



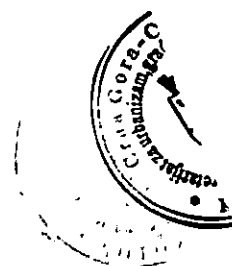
unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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

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

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.



- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

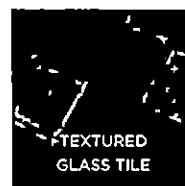
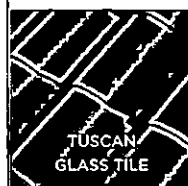
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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

Savremene tehnologije

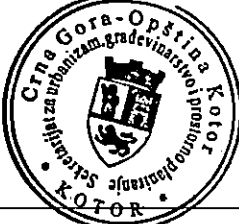
Solarni krovovi

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



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.



21	DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva -u spise predmeta -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi	
22	OBRADIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Dušanica Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA II, <i>Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i>
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

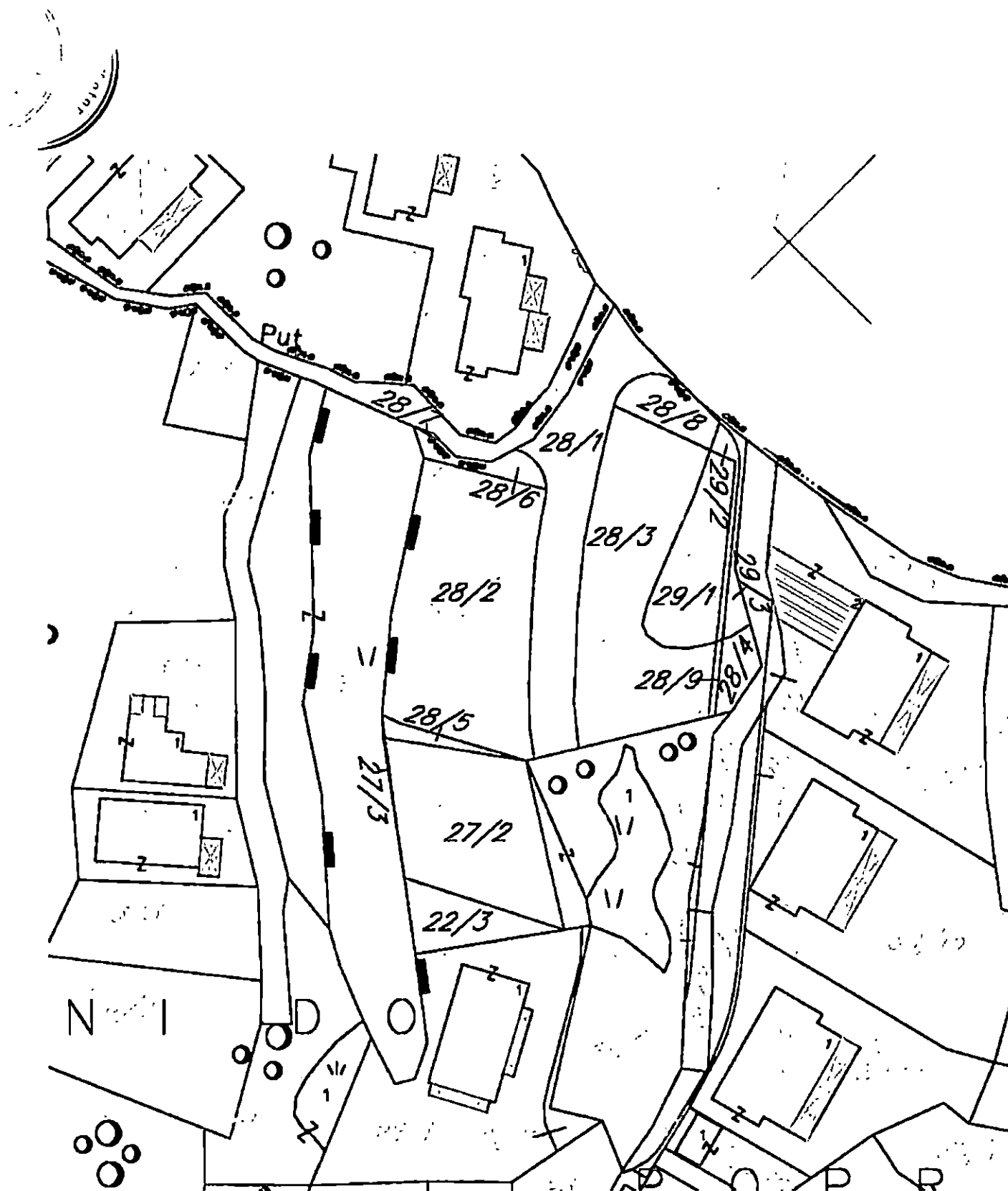
Prilog:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.

Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:25000** Broj priloga: **01a**





LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
 -  T1 HOTELI
 -  T2 TURISTIČKA NASELJA
 -  T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  T4 ETNO SELA
 -  U GOSTITELJSTVO
-  I POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  O POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  P POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  D DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  S ŠUME
-  Z ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  ZD POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SR SPORT I REKREACIJA
-  GT GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  U POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  M POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  P OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  O POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  I POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  K KONCESIONA PODRUČJA
-  M LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  M LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRA NIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

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

PRIRODNA BAŠTINA

-  M NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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

LEGENDA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
- 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

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
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Gradanski biro opštine Kotor

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno:

23-12-2021

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/-	5190		17

Br: UP/I-05-623/2021-3

17. decembar 2021. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-5190 od 04.08.2021. godine, dostavljenog 09.08.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-623/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Predvidjeti postavljanje više manjih **objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio** nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
3. Planiranje novih objekata zasnovati na **uklapanje u pejzažnu sliku predmetnog prostora** uz maksimalno prilagođavanje topografiji i prirodnim karakteristikama terena Lokacije i njenog okruženja;
4. Volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni), novog objekta, zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi;
5. Osnova objekta dužom stranom treba biti paralelna izohipsi (pratiti izohipsu), krov objekta planirati kao dvovodni tako da duža strana i sjeme prate liniju izohipse, a visinu objekata ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;

6. Na fasadama ne treba koristiti reflektujuće ili bojano staklo, ostakljivanje vršiti bezbojnim prozorskim staklom;
7. Zatečene betonske podzide obložiti kamenom bez vidljivih betonskih elemenata;
8. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
9. U okviru uređenja terena, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke lokacije predvidjeti formiranje koncentracija visokog rastinja, (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 postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-5190 od 04.08.2021. godine, dostavljenog 09.08.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-623/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji moguća je izgradnja Više objekata mješovite namjene;

Predmetna lokacija nalazi se u višim zonama naselja Orahovac u već izgrađenom naselju individualnih savremenih stambenih kuća (vila) i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prostor u kojem se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio kultivisanih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja, međutim uzimajući u obzir zatečeno stanje na terenu za predmetnu lokaciju odgovaraju sljedeće mjere:

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je pugušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*
- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;*
- *Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže*
- *Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.*

Kako se radi o izgradnji u dijelu naselja kojega čine već legalno izgrađeni objekti slične tipologije, objekti druge polovine XX vijeka i noviji, zaključeno je da nije potrebno raditi pojedinačnu procjenu uticaja na baštinu.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA). 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:

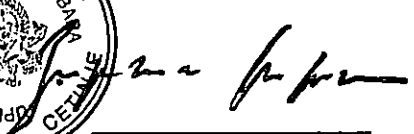
Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

MSc.Aleksandra Džaković, dipl. ing. arh.

Konsultantske usluge:

Marija Nikolić, dipl. ing. arh.




Mladen Zagarčani
v.d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR



CRNA GORA

95000000318



106-919-11/2022

Broj: 106-919-11/2022

Datum: 10.01.2022.

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, 03-333/21-5190, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 44 - 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
27	2		4	26/09/2017	PRAPŠRATNI DO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		321	0.00
28	1		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Sume 2. klase KUPOVINA		329	0.36
28	2		2 29	26/09/2017	POPATNI DO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		537	0.00
28	3		2 29	26/09/2017	POPATNI DO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		456	0.00
28	4		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Sume 2. klase KUPOVINA		37	0.04
28	5		2 29	26/09/2017	POPATNI DO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		21	0.00
28	7		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Sume 2. klase KUPOVINA		1	0.00
29	1		2 29	26/09/2017	POPATNI DO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		150	0.00
29	3		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Livada 2. klase KUPOVINA		29	0.14
								1881	0.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblm prava
6095000018169 P RUS 718229705	GLAZKOVA OLGA RUSKA FEDERACIJA Kotor P RUS 718229705	Svojina	I/I

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
27	2			1	Gradjevinska parcela	26/09/2017 9:44	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
27	2			2	Gradjevinska parcela	27/09/2017 10:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrada	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
28	1			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilješka poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	1			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	2			1	Gradjevinska parcela	26/09/2017 9:45	Zabilješka poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	2			2	Gradjevinska parcela	27/09/2017 10:19	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	2			3	Gradjevinska parcela	11/04/2018 11:41	Hipoteka U IZNOSU OD 59.703,70 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆ A POTRAŽIVANJA JE 28.03.2019. GOD. HIPOTEKARNOG-ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR-DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 164/2018 OD 23.03.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE
28	2			4	Gradjevinska parcela	01/09/2020 14:58	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA
28	3			1	Gradjevinska parcela	26/09/2017 9:45	Zabilješka poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	3			2	Gradjevinska parcela	27/09/2017 10:19	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	3			3	Gradjevinska parcela	11/04/2018 11:41	Hipoteka U IZNOSU OD 59.703,70 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆ A POTRAŽIVANJA JE 28.03.2019. GOD. HIPOTEKARNOG-ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR-DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 164/2018 OD 23.03.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE
28	3			4	Gradjevinska parcela	01/09/2020 14:58	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA
28	4			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilješka poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	4			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	5			1	Gradjevinska parcela	26/09/2017 9:45	Zabilješka poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	5			2	Gradjevinska parcela	27/09/2017 10:19	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
28	7			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	7			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
29	1			1	Gradjevinska parcela	26/09/2017 9:44	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
29	1			2	Gradjevinska parcela	27/09/2017 10:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
29	1			3	Gradjevinska parcela	11/04/2018 11:41	Hipoteka U IZNOSU OD 59.703,70 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆA A POTRAŽIVANJA JE 28.03.2019. GOD. HIPOTEKARNOG-ZALOŽNOG POVJERIOCA OPŠTINE KOTOR-DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 164/2018 OD 23.03.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE
29	1			4	Gradjevinska parcela	01/09/2020 14:58	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA
29	3			1	Livada 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
29	3			2	Livada 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA

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).



Za Načelnik: *a*
Đulavrić Nataša
 MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-12/2022

Datum: 10.01.2022.

KO: ORAHOVAC

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, 03-333/21-5190, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 408 - 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
27	3		4	26/09/2017	PRAPŠRATNI DO	Šume 2. klase KUPOVINA		3	0.00
28	6		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Šume 2. klase KUPOVINA		36	0.04
28	8		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Šume 2. klase KUPOVINA		62	0.07
28	9		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Šume 2. klase KUPOVINA		7	0.01
29	2		2 29	30/01/2018	POPATNI DO	Livada 2. klase KUPOVINA		26	0.12
								134	0.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002757893	D.O.O. „ ESPLANADA „ PODGORICA NJEKOŠEVA 45 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
27	3			1	Šume 2. klase	26/09/2017 9:45	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
27	3			2	Šume 2. klase	27/09/2017 10:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
27	3			3	Šume 2. klase	10/05/2019 8:21	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBARJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-5-969,187 /18.971/18.1141/17/18-2 OD 12.03.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 1741,79 EUR
28	6			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA

Datum i vrijeme: 10.01.2022. 09:36:48

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
28	6			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	6			3	Šume 2. klase	10/05/2019 8:21	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBARJESENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-5-969,187 /18.971/18,1141/17/18-2 OD 12.03.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 1741,79 EUR
28	8			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	8			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	8			3	Šume 2. klase	10/05/2019 8:21	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBARJESENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-5-969,187 /18.971/18,1141/17/18-2 OD 12.03.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 1741,79 EUR
28	9			1	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
28	9			2	Šume 2. klase	30/01/2018 11:43	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
28	9			3	Šume 2. klase	10/05/2019 8:21	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBARJESENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-5-969,187 /18.971/18,1141/17/18-2 OD 12.03.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 1741,79 EUR
29	2			1	Livada 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-871/14-2 OD 07.08.2015. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 7.686,60 EURA
29	2			2	Livada 2. klase	30/01/2018 11:42	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA ZAKLJUČENOG IZMEĐU SHABALIN MIKHAIL ESPLANADA DOO PODGORICA GLAZKOVA OLGA I MEDITERRA DOO PODGORICA KAO INVESTITORA UZZ BR. 758/2017 OD 15.09.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
29	2			3	Livada 2. klase	10/05/2019 8:21	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBARJESENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/11-02-2-5-969,187 /18.971/18,1141/17/18-2 OD 12.03.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE,DUG U IZNOSU OD 1741,79 EUR

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: -a
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-10/2022

Datum: 10.01.2022.

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, 03-333/21-5190, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 341 - 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
22	3		1 4	26/09/2017	ORAHOVAC	Grđjevska parcela KUPOVINA		84	0.00
								84	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000026091972 75 4073899	SHABALIN MIKHAIL RUSKA FEDERACIJA Kotor 75 4073899	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik: -a
Miletić Veselin, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj 917 106-1198/21

Datum 06.05.2021.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

Katastarska opština: ORAHOVAC I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1,2

Parcele: 22/2, 22/3, 25, 26, 27/1, 27/2, 27/3

28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6

28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3

S

4
705
700
562
200

4
705
600
562
200

4
705
700
562
200

4
705
600
562
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio

Ovjerava
Službeno lice:



“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: 177

Kotor: 19.01.2022

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-5190 od 31.12.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 47 od 12.01.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata-mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2 i 29/3 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”-br 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta)-moći će se ostvariti nakon završetka vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću. Napominjemo da do predmetne parcele postoji vodovodni cjevovod koji za sada nije u nadležnosti ovog Preduzeća. Potrebno je prilikom izgradnje objekta obratiti se ovom Preduzeću za informaciju da li je pomenuti cjevovod prihvaćen, jer u tom slučaju će postojati mogućnost priključenja predmetne parcele na gradski vodovodni sistem.
2. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na predmetnu parcelu. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti „kugla ventile“
3. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil) □□□□□□
5. 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.

KANALIZACIJA

6. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
7. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
8. 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.

Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

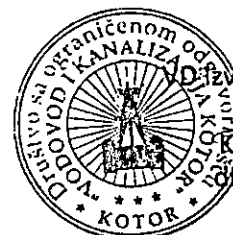


Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



Glavni Direktor
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: 1604-319/22-35

Kotor, 13.01.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Glaskova Olga za gradnju objekta na kat par 22/3,27/2,27/3,28/1,28/2,28/4,28/5,28/6,28/7,28/8,29/1,29/2,29/3 K.O. Orahovac I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 29/1, 29/2, 29/3 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 ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/22-35 od 12.01.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 29/1, 29/2, 29/3 K.O. Orahovac I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-5190 od 31.12.2021. godine.

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

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

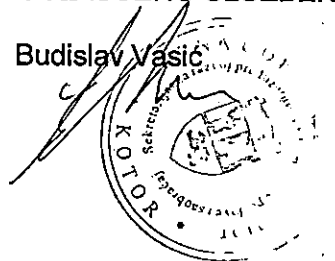
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Priloženo: 17.01.2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333	21	5190		

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

UP/I Br: 1606-341/22-36

Kotor, 13.01.2022.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata – mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat. parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 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 mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);

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

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

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-36 od 12.01.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata – mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat. parc. 22/3, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3 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 03-333/21-5190 od 31.12.2021. 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.


 mr Andrea Vuksić

Dostavljeno:

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