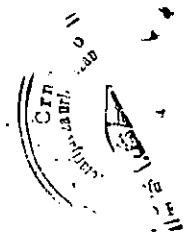


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p>	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretariat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 – 333/21-2411</u></p> <p>Kotor, 29.04.2021.</p>	
<p>2 Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19; 82/20 i 116/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18), podnijetog zahtjeva Montenegro Land doo Podgorica izdaje:</p>		
<p>3</p>	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>4</p>	<p>za <u>izgradnju objekata</u> na kat.parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 I 1529/1 KO Lješevići u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
<p>5</p>	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>MONTE NEGRO LAND DOO PODGORICA</p>
<p>6</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Uvidom u LN broj 142 KO Lješevići utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da se kat. parc. 1486 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površino od 1225m² - Da se kat. parc. 1490 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površini od 500m² <p>Uvidom u LN broj 421 KO Lješevići utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da se kat. parc. 1485 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površino od 2032m² - Da se kat. parc. 1491 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površini od 1500m² - Da se kat. parc. 1492 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površini od 430m² - Da se kat. parc. 1529/1 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površini od 2016m² - Da se kat. parc. 1529/2 KO Lješevići vodi kao šuma 4. Klase u površini od 1032m² 	
<p>7</p>	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
<p>7.1.</p>	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je: Turizam. D2 – T1 i T2 Kat. Parcele 1529/1,dio 1528/1 nalaze se u obalnom odmaku 0-100m – D2 -T2,dok drugi dio kat. Parcele 1528/1, i kat. Parcele 1490, 1491, 1485 i 1486 nalaze se u obalnom omdaku 100-1000m - D2 – T1 .</p> <p>Na ovim površinama se izvan postojećih naselja mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima, a u skladu sa iskazanim smjernicama po osnovnim namjenama. Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.)</p>	



Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva.

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

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čine kat parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 I 1529/1 KO Lješevići u površini od 10.088m².

Moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Za odmak 0-100m (P=3 078m²):

Maksimalni indeks zauzetosti: <0,25 , Pz=769,5m²

Maksimalni indeks izgrađenosti: <0,3, Pi=923,4m²

Maksimalna spratnost: P+1+Pk

Za odmak 100-1000m (P=7 010m²)

Maksimalni indeks zauzetosti: <0,25 , Pz=1 752,5m²

Maksimalni indeks izgrađenosti: <0,3, Pi=2 103m²

Maksimalna spratnost: P+2+Pk

Prirodne površine >60%

UKUPNA ZAUZETOST: <2 522m²

UKUPNA IZGRAĐENOST: <3 026,4m²

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetsku efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

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

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

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

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

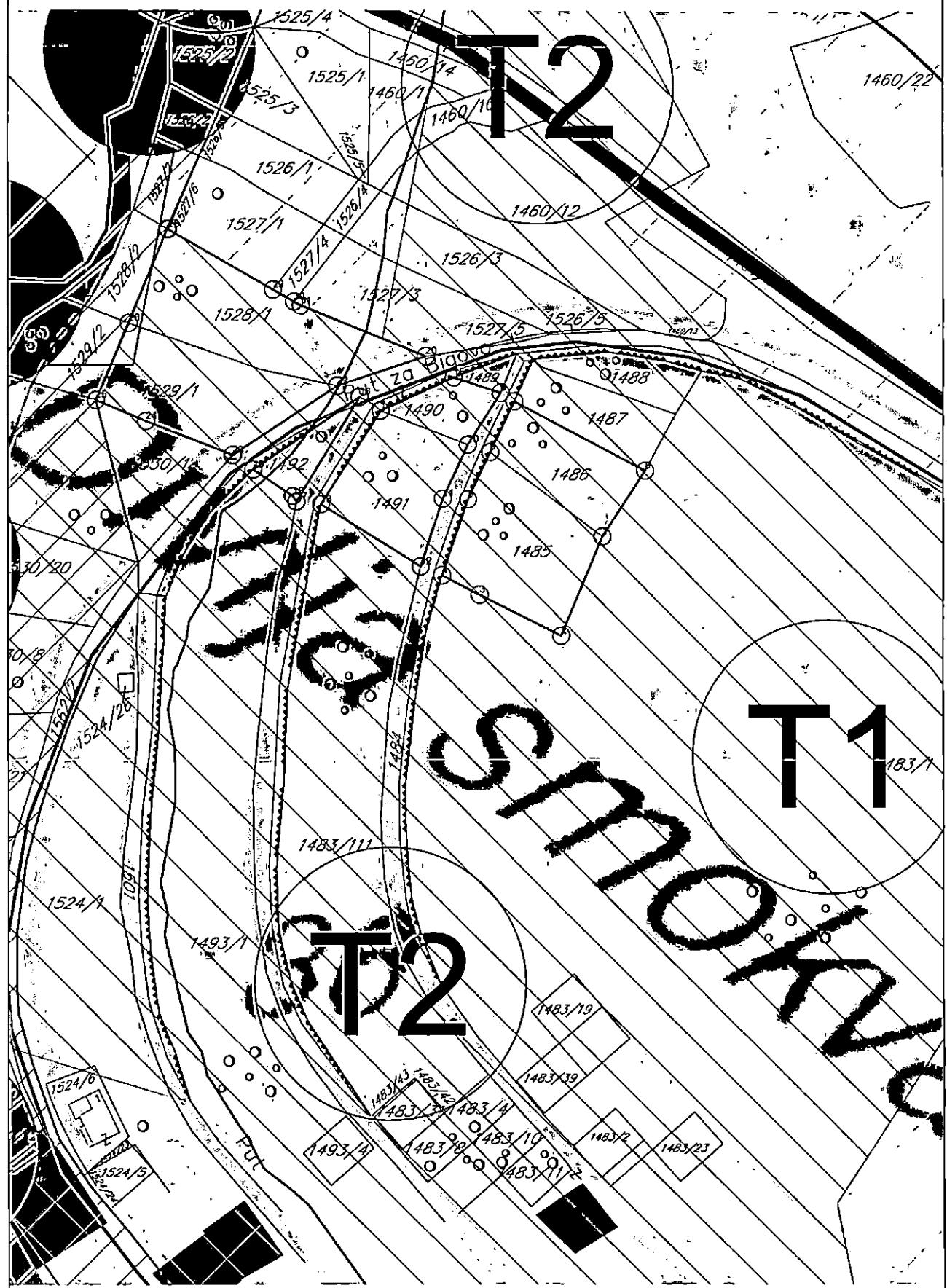
Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjeno preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcella u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcella iskazanih kroz Elaborat parcelacije.



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

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

Koordinate predmetne lokacije:





taka	U	H	taka	U	H
1	6558332.20	4691078.35	16	6558246.57	4691127.36
2	6558317.58	4691043.67	17	6558224.16	4691090.54
3	6558288.76	4691057.95	18	6558222.90	4691092.55
4	6558275.59	4691064.74	19	6558208.82	4691101.87
5	6558284.76	4691091.39	20	6558269.94	4691141.55
6	6558292.55	4691108.12	21	6558238.64	4691131.23
7	6558301.18	4691125.92	22	6558238.64	4691131.23
8	6558347.38	4691101.67	23	6558201.54	4691107.06
9	6558296.31	4691128.89	24	6558170.91	4691119.00
10	6558284.71	4691110.77	25	6558153.19	4691126.33
11	6558275.88	4691091.64	26	6558164.83	4691153.09
12	6558268.03	4691067.83	27	6558178.41	4691186.30
13	6558232.85	4691089.63	28	6558178.80	4691186.08
14	6558254.03	4691122.60	29	6558215.90	4691164.92
15	6558279.71	4691134.18	30	6558223.37	4691160.67
			31	6558225.78	4691159.29

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

"Lokacija za gradenje (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 vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

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

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

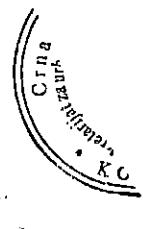
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

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

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

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli

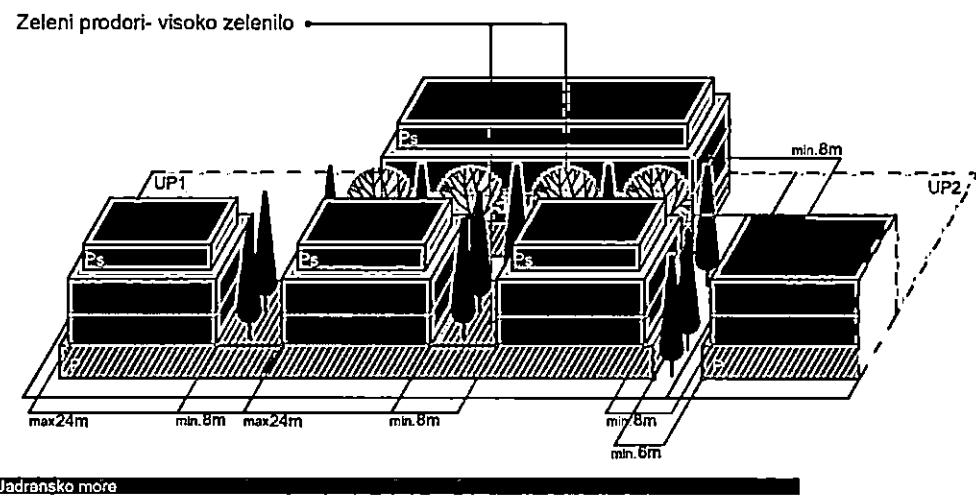


iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

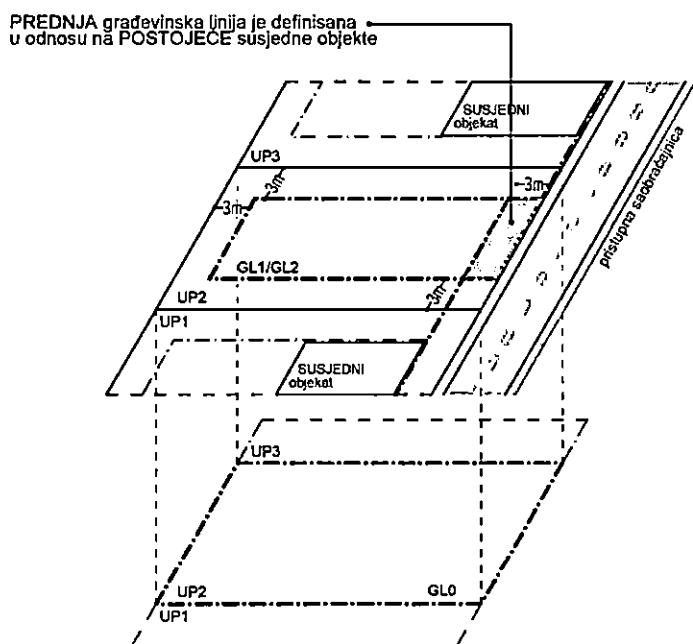
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena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

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

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



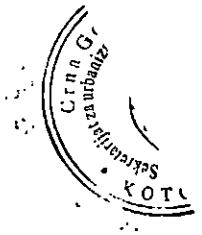
7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama



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 orientisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu.

parcelacije.

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



	<p>Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove 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.</p> <p>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.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.</p>
--	---

8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnist nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene 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).</p> <p>Žaštita od požara</p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju</p>
---	---

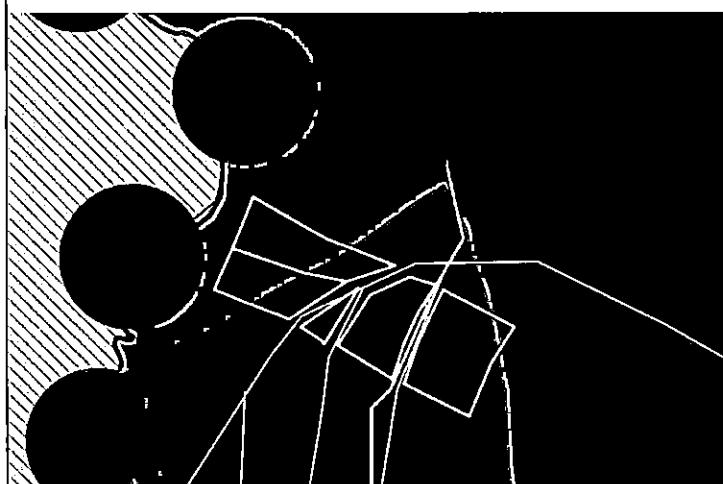


	objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektima zadatkom.
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovоđenju principa povezanosti i neprekidnosti.</p> <p>Osnovni cilj pejzažnog uređenja planskog zahvata je:</p> <ul style="list-style-type: none"> -pejzažna rekonstrukcija semiurbanog tkiva, -revitalizacija narušenih površina i izgradnja novih ubanih sadržaja, -umrežavanje slobodnih i zelenih površina u jedinstven sistem. <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predviđeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p>

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio UT uslova je Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-214/2021 od 19.04.2021.kojim je utvrđeno da NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije br. UP/I-05-214/2021 od 19.04.2021.god.</p>



planskim rješenjima ublažile negativnosti neplanski podignutih naselja; sačuvati od svake gradnje siluete brda padina i linije horizonta.

Predmetna lokacija se nalazi dijelom zoni **“područja nove gradnje”** (*Uvala Žukovica, Zagorski Pijesak, Bigova, Platamuni*) za koju veže **MJERE VII:**

- Novi objekti se ne smiju graditi na vrhovima brda, linijama horizonta i na poljoprivrednom zemljištu

- Novu gradnju planirati samo na mjestima gdje je već započeta (Zagorski pjesak, Žukovica...) kako bi se novim

Predmetna lokacija se nalazi dijelom zoni **“savremena urbanizacija ruralnih cjelina”** za koju veže **MJERE IV:**



- Širenje naselja planirati kroz kontrolisano proširivanje izgrađenog tkiva
- Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva
- Nove objekte prilagoditi karakteristikama terena, tj. očuvati postojeću topografiju
- Pri planiranju novih objekata posebno je važno poštovati naslijedeno mjerilo – volumen objekata
- Za fasade predviđeti neutralne i nenametljive boje

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, nađe na arheološke ostatke, sve rade treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mјere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštaje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mјere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA

-

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

Predmetna lokacija se nalazi u području 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

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

-

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i predviđeti je projektnom dokumentacijom

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

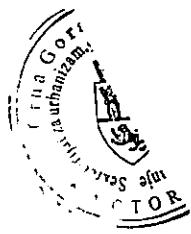
17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Predmetna lokacija se priključuje na saobraćajnu infrastrukturu, preko planirane lokalne saobraćajnice uz uslove nadležnog Sekretarijata.

Pri izgradnji javnih saobraćajnica moguće je širenje pojasa regulacije radi projektovanja usijeka i nasipa, odnosno korekcija regulacione linije do 5m unutar lokacije, a na osnovu Zakona o eksproprijaciji. Svaki vlasnik je dužan da ustupi dio koji je namjenjen za izgradnju saobraćajnice, što je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Sl.list RCG", br. 55/00,28/06, "Sl.list CG", br.21/08,30/17) Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice. Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne



	mijenjaju se uslovi koji se tiču BRGP-a na lokaciji, a koji su definisani Planom.										
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi										
	<ul style="list-style-type: none"> - Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl. list CG", BR 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl. list CG" br 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl. list CG" br. 41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme("Sl list CG" br 59/15) -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br 52/14) 										
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl list RCG" br 28/93, 27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>										
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
	-										
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td style="padding: 5px;">kat parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 I 1529/1 KO Lješevići D2 – T1 i T2</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Površina urbanističke parcele</td> <td style="padding: 5px;">površina kat parc 10 088m²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td style="padding: 5px;">max. Iz za T2 (0-100m) <0.25 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.25</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td style="padding: 5px;">max. Iz za T2 (0-100m) <0.3 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.3</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td style="padding: 5px;"><3 026,4m²m²</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	kat parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 I 1529/1 KO Lješevići D2 – T1 i T2	Površina urbanističke parcele	površina kat parc 10 088m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	max. Iz za T2 (0-100m) <0.25 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.25	Maksimalni indeks izgrađenosti	max. Iz za T2 (0-100m) <0.3 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.3	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<3 026,4m²m²
Oznaka urbanističke parcele	kat parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 I 1529/1 KO Lješevići D2 – T1 i T2										
Površina urbanističke parcele	površina kat parc 10 088m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	max. Iz za T2 (0-100m) <0.25 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.25										
Maksimalni indeks izgrađenosti	max. Iz za T2 (0-100m) <0.3 max. Iz za T1 (100-1000m) =<0.3										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<3 026,4m²m²										
	<p>Maksimalna spratnost objekata</p> <p>P+1+Pk – za T2</p> <p>P+2+Pk – za T1</p> <p>Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne mogu biti podrum.</p> <p>Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.</p>										



- Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemljju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Srat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovila/ krova.

Potkrovilo (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovila ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovila i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maximalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa **Pk**, znači da se može koristiti i **Ps**.

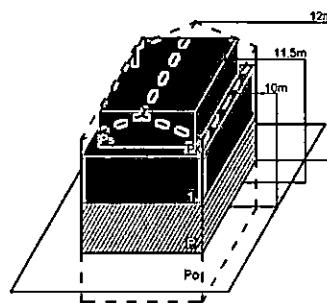
Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

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

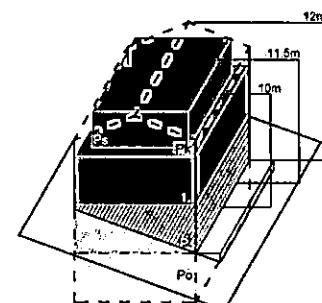
Za spratnost **P+2+Pk**, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovilo ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod

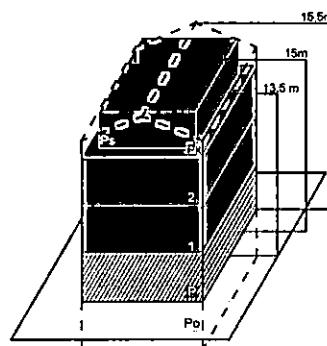


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

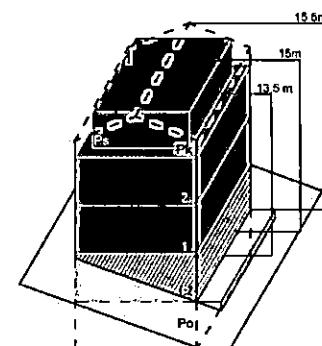


P+2+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



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



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

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;



	<p>za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3,5 m;</p> <p>za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5 m;</p> <p>za poslovne i hotelske javne etaže do 4,5 m;</p> <p>za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.</p> <p>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.</p> <p>Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetatama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vjenca 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. Mjerjenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.</p> <p>Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vjenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:</p> <p>Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</p> <p>Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</p> <p>Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</p> <p>Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>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</p>

10 K
Gefriertruhe Crina

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.

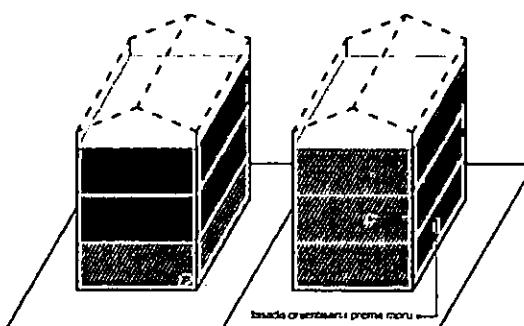
RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Preporučene boje RAL

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

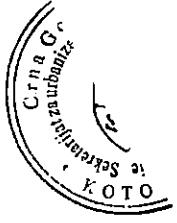
preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

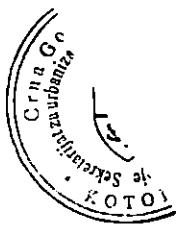
- da bi se omogućila izgradnja novih objekata uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivелацију terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju обратити на 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 postojane materijale;

- nije dozvoljeno ogradijanje 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	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta intelligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta). S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>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 topotne 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.</p> <p>U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevu zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba</p>
--	---



naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mesta 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 sunčevu zracenje 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:
- Orientaciji 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 roletnih i zavjesa koje sprečavaju prodor topote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoći 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 prihvat 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 stavlju dodatni solarni paneli. Solaarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krova, 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 regionala, 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 daleko veću efikasnost.

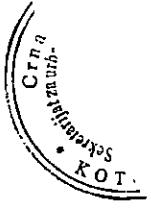
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekcijski i arhivi.
----	--

22	OBRADIVACA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Šaulačić master.ing.arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl. prav
----	--	--

23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: 	VD SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh
----	---	---

24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
----	-------------	----------------------------------

25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



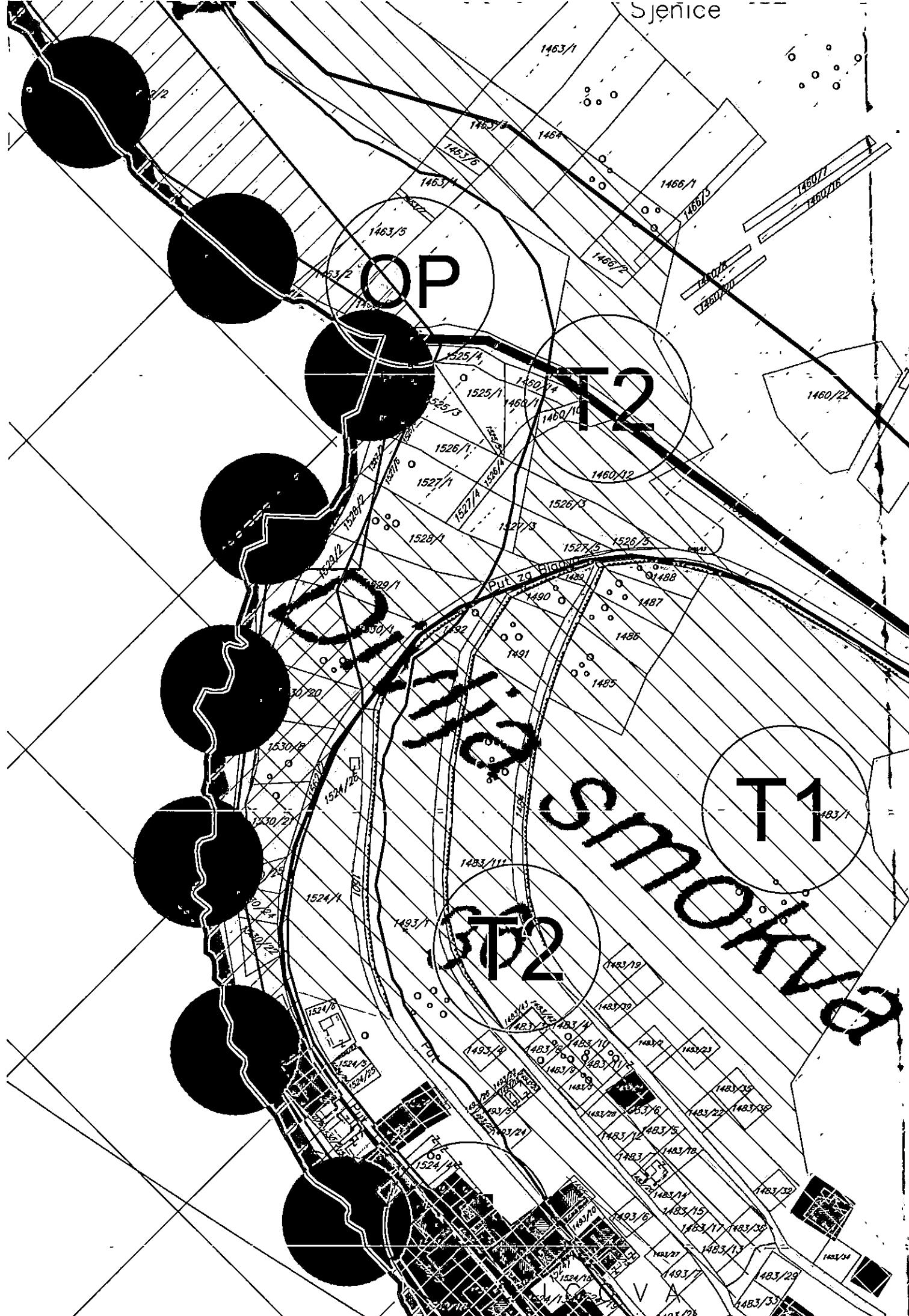


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



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

Sjenice



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN

— OBALNA LINIJA

(N) — NASELJA

POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- (T1) HOTELI (T2) TURISTIČKA NASELJA
- (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI (T4) ETNO SELA (U) UGOSTITELJSTVO

- (P1) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- (P2) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (P3) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (P4) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (P5) ŠUME
- (P6) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (P7) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (P8) SPORT I REKREACIJA
- (P9) GOLF TERENI
- (P10) PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- (P11) POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- (P12) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (P13) POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- (P14) POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- (P15) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- (P16) POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- (P17) POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- (P18) KONCESIONA PODRUČJA
- (P19) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- | ■ LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- (C) LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

↔ IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNΑ DOBRA

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

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  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

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU



PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-1511/2021

Datum: 11.03.2021.

KO: LJŠEVIĆI

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. 03-333/21-2411, KOTOR , za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 142 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ill ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1486		5			ROVOLIKOV POTOKE	Šume 4. klase KUPOVINA		1225	0.61
1490		5	17		ROVOLIKOV POTOKE	Šume 4. klase KUPOVINA		500	0.25
1528	1	5	17		ROVOLIKOV POTOKE	Šume 4. klase KUPOVINA		2449	1.22
1528	2	5	17		ROVOLIKOV POTOKE	Šume 4. klase KUPOVINA		629	0.31
Ukupno								4803	2.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002446758	MONTENEGRO LAND DOO PODGORICA 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
1486				2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1490				2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1528	1			2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1528	2			1	Šume 4. klase	04/11/2001 19:40	Morsko dobro

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Namjeni korištenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1528	2			3	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR.DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA

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
Miletić Veselin



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-1510/2021

Datum: 11.03.2021.

KO: LJEŠEVICI

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. 03-333/21-2411, KOTOR , za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 421 - 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
1485		5 17		ROVOLIKOV POTOKE	Sume 4. klase KUPOVINA		2032	1.02
1491		5 17		ROVOLIKOV POTOKE	Sume 4. klase KUPOVINA		1500	0.75
1492		5 17		ROVOLIKOV POTOKE	Sume 4. klase KUPOVINA		430	0.22
1529 1		5 17		ROVOLIKOV POTOKE	Sume 4. klase KUPOVINA		2016	1.01
1529 2		5 17		ROVOLIKOV POTOKE	Sume 4. klase KUPOVINA		1032	0.52
Ukupno							7010	3.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002446758	MONTENEGRO LAND DOO PODGORICA 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
1485			2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1491			2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1492			2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1529	1			2	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPĆINE KOTOR, DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA
1529	2			1	Šume 4. klase	04/11/2001 19:45	Morsko dobro
1529	2			3	Šume 4. klase	01/02/2019 11:49	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/I BR. 0410- 54127/18 OD 28.12.2018. GOD. KAO TERETA HIPOTEKE U KORIST OPĆINE KOTOR, DUG U IZNOSU OD 21.850,59 EURA

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

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-591/21

Datum: 22.03.2021.



Katastarska opština: LJEŠVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

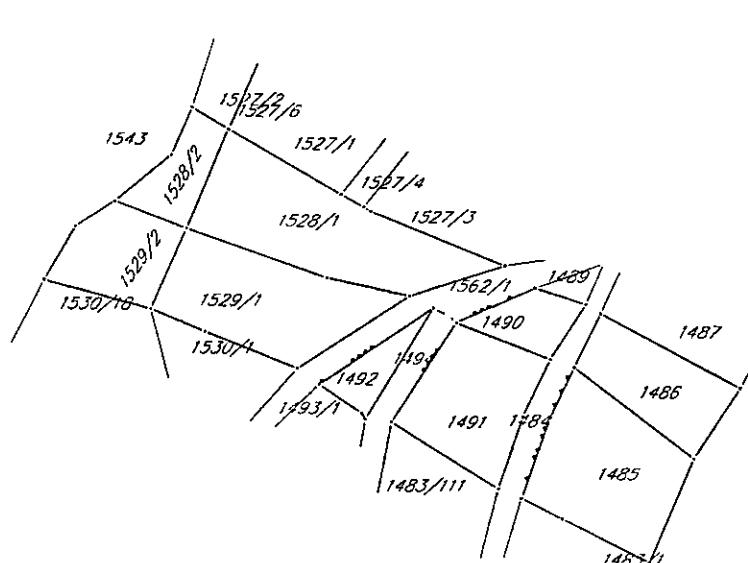
Broj plana: 5

Parcela: 1485, 1486, 1490, 1491, 1492, 1528/1

1528/2, 1529/1, 1529/2

KOPIJA PLANA

Razmjer: 1:2500



4
691
250
000
558

4
691
250
000
558

4
691
250
000
558

4
691
000
000
558

4
691
000
000
558

4
691
000
000
558

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Broj: UP/J-05-214/2021

19.04.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-2411 od 30.03.2021.godine, dostavljen dana 31.03.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-214/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovodenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, 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. 40/10, 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:

Primljeno: 20.04.2021.				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/214/11			

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list CG op.prop.-95/20)

I

1. Pilikom planiranja predmetnih objekata treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice njihove gradnje po karakter predjela koji obezbjeđuje kontekst zaštićene okoline dobru Svjetske baštine. Shodno tome projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog. Navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na zatečene vrijednosti predmetnog dijela zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
2. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete gradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora;
4. Odabir položaja objekta dogradnje, njihov odnos ka terenu i sa susjednim objektima, zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 2 ovog akta;
5. Upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarit, proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na

- fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture zastupljene u okviru autentičnih ruralnih cjelina Grblja;
6. Objekte i njihovo grupisanje prilagoditi konfiguraciji terena (bez velikih iskopa/nasipa), a visinu ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;
 7. Na objektima predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergołama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
 8. Parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
 9. U što većoj mjeri očuvati postojeće visoko rastinje, a u okviru uređenja terena za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetnih parcela predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatečene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-2411 od 30.03.2021.godine, dostavljen dana 31.03.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-214/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Lješevići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Za dio prostora u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor predviđene su Mjere IV – Savremena urbanizacija ruralnih cjelina i Mjere VII – Područja nove gradnje.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni Turizam. D2 – T1 i T2 sa maksimalnim indeksom zauzetosti: <0,25, Pz=769,5m², maksimalnim indeksom izgrađenosti: <0,3, Pi=923,4m² maksimalne spratnosti P+1+Pk - za odmak 0-100m (P=3 078m²) i maksimalnim indeksom zauzetosti: <0,25, Pz=1 752,5m², maksimalnim indeksom izgrađenosti: <0,3, Pi=2 103m² maksimalne spratnosti: P+2+Pk za odmak100-1000m (P=7 010m²). Za predmetni prostor predviđena je maksimalna ukupna izgrađenost <3 026,4m².

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene MJERE IV – SAVREMENA URBANIZACIJA RURALNIH CJELINA i MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline 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.



Dostaviti:

- Opština Kotor - Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje;
- u spise predmeta.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Broj: UP [L-05-214] 2021

19.04.2021

Opština Kotor

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/21-2411 od 30.03.2021.godine, dostavljen dana 31.03.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-214/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovodenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i ili konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Lješevići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Za dio prostora u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor predviđene su Mjere IV – Savremena urbanizacija ruralnih cjelina i Mjere VII – Područja nove gradnje.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni Turizam. D2 – T1 i T2 sa maksimalnim indeksom zauzetosti: <0,25, Pz=769,5m², maksimalnim indeksom izgrađenosti: <0,3, Pi=923,4m² maksimalne spratnosti P+1+Pk - za odmak 0-100m (P=3 078m²) i maksimalnim indeksom zauzetosti: <0,25, Pz=1 752,5m², maksimalnim indeksom izgrađenosti: <0,3, Pi=2 103m² maksimalne spratnosti: P+2+Pk za odmak 100-1000m (P=7 010m²). Za predmetni prostor predviđena je maksimalna ukupna izgrađenost <3 026,4m².

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

MJERE IV – SAVREMENA URBANIZACIJA RURALNIH CJELINA

- Širenje naselja planirati kroz kontrolisano proširivanje izgrađenog tkiva
- Planovima sanacije predviđjeti mjere vizuelnog ublažavanja negativnosti nastalih nekontrolisanom savremenom gradnjom, posebno na prostoru Krimovice.
- Izgradnja novih objekata moguća je poguščavanjem već izgrađenog tkiva
- Nove objekte prilagoditi karakteristikama terena, tj. očuvati postojeću topografiju
- Pri planiranju novih objekata posebno je važno poštovati naslijedeno mjerilo – volume objekata
- U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati
- Ograničiti visinu novih stambenih objekata na tri vidljive etaže
- Za fasade predviđjeti neutralne i nenametljive boje

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

- Novi objekti se ne smiju s graditi na vrhovima brda, linijama horizonta i na poljoprivrednom zemljištu;
- Novu gradnju planirati samo na mjestima gdje je već započeta (Zagorski pjesak, Žukovica...) kako bi se novim planskim rješenjima ublažile negativnosti neplanski podignutih naselja; sačuvati od svake gradnje siluete brda padina i linije horizonta posebno na prostoru Krimovice;
- Predvidjeti očuvanje karaktera zapadne obale uvale Bigova, kao i padina brda naspram sela Bigove kao kompleks zelenila;
- Nove objekte planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu - odabirom mjesta, organizacijom prostora, oblikovanjem, odabirom materijala i poštovanjem mjerila (volumen objekta);
- U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati;
- Za fasade predvidjeti neutralne i nemetljive boje.

Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se planirana izgradnja objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, prema PUP-u opštine Kotor, iz predmetnog Nacrta urbanističko – tehničkih uslova, može u potpunosti uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

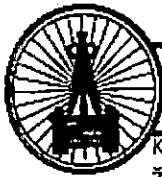
Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, prema PUP-u opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,



Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Skaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

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

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

Broj: 2263/1

Kotor: 19.05.21

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/21-2411 od 29.04.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2004 od 06.05.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“- broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Za trajno priključenje objekta na gradski vodovodni i kanalizacioni sistem trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovodnog i kanalizacionog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
- 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.
- Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- S obzirom da ne postoje uslovi za priključenje na fekalnu kanalizacionu mrežu, potrebno je predvidjeti izgradnju septičke jame sa bio prečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste.
- Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju taložnika i separatora masti.
- Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Za službu razvoja:

Čavor Teodora
spec.sci građ.

VD Tehnički direktor:

Plamenac Petar
ing.maš.

VD Direktor:

Lazar Kordić
Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

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



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: 1604-319/21-760

Kotor, 06.05.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Montenegro land DOO za gradnju objekta na kat par 1485,1486,1490,1491,1492,1508/1,1529/1 K.O.Lješevići,donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 1485, 1486, 1490, 1491, 1492, 1508/1, 1529/1 K.O.Lješevići koji glase:

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

Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-760 od 06..05.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 1485,1486,1490,1491,1492,1508/1,1529/1 K.O.Lješevići 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 0303-333/21-2411 od 20.04.2021. 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.

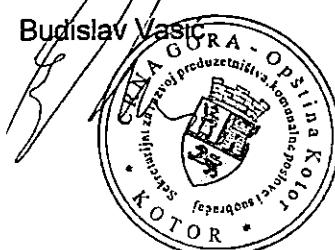
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

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

UP/I Br: 1606-341/21-759

Kotor, 06.05.2021.godine

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

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na kat. parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1KO Lješevići u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking 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: 16-341/21-759 od 05.05.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na kat. parc. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1KO Lješevići u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-333/21-2411 od 29.04.2021. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

