

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>03-333/21-15804</u></p> <p>Kotor, 31.01.2022.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1.Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), i podnjetog zahtjeva JU OŠ "Ivo Visin" iz Kotora izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta na kat.parc. 462/2 KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	JU OŠ "IVO VISIN"
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Predmetna kat. parc. 462/2 KO Prčanj I se prema prepisu LN br 131 KO Prčanj vodi kao građevinska parcela u površini od 3370m²</p>	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	<p>Lokaciju čini kat. parc. 462/2 KO Prčanj I koja je prema GUR-u Opštine Kotora namjenjana za sport i rekreaciju, a nalazi se dijelom u odmaku 0-100m u površini 1721m², a dijelom u odmaku 100-1000m u površini od 1649m²</p> <p>Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("službeni list crne gore", br. 091/20 od 03.09.2020) površine za sport i rekreaciju su površine koje su pretežno namijenjene razvoju sportskorekreativnih sadržaja, i to najmanje 70%.</p> <p>Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) stadioni – za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis, odbojku na pijesku i dr; 2) sportske dvorane; 3) sportski tereni za sportove na otvorenom; 4) bazeni i plivališta; 5) uređena i izgrađena kupališta; 6) klizališta i „ledene“ dvorane za hokej i druge sportove na ledu; 7) trkališta (velodrom, autodrom, hipodrom, staze za trke motornih čamaca, staze za takmičenja u veslanju, staze za motokros, staze za mauntinbiking, staze za kajak na 	

Orma C. O. P.
Kendari, Sulawesi Tenggara

- brzim vodama i dr.);
- 8) homologizovane (odobrene i verifikovane) staze za različita sportska takmičenja;
 - 9) sportska strelišta;
 - 10) golf tereni;
 - 11) akva parkovi;
 - 12) prirodne i vještačke stijene za sportsko i slobodno penjanje;
 - 13) ostali tereni, poligoni i površine za druge ekstremne sportove;
 - 14) startna i ciljna mjesta za paraglajding, parašut i ultralake letjelice;
 - 15) poligoni za vožnju skejtborda i rolera;
 - 16) trim staze i „staze zdravlja“;
 - 17) staze za vožnju bicikala (biciklističke staze) i staze za jahanje;
 - 18) staze za alpsko i nordijsko skijanje, staze za snoubord, staze i tereni za biatlon, staze za half-pipe i akrobatsko skijanje, staze za bob i skeleton, skakaonice, staze za sankanje i sl;
 - 19) staze za vožnju motornih sanki, staze za vožnju sanki sa zapregom;
 - 20) planinske (obilježene) staze; i
 - 21) prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, žičare, ski-liftovi, putnički liftovi, uređaji i instalacije za vještački snijeg, kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.).
- Na površinama iz stava 1 ove tačke, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:
- 1) ugostiteljski objekti;
 - 2) manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista;
 - 3) objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
 - 4) parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata;
 - 5) parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
 - 6) objekti i mreže infrastrukture;
 - 7) javne otvorene površine; i
 - 8) površine za pejzažno uređenje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini **kat.parc. 462/2 KO Prčanj I** u površini od 3370m².

Koeficijenti:

Za odmak 0-100m (1721m²):

Maksimalni koeficijent zauzetosti - 0.1 – 172,1m²

Maksimalni koeficijent izgrađenosti - 0.1 – 172,1m²

Maksimalna spratnost - P

Za odmak 100m-1000m (1649m²):

Maksimalni koeficijent zauzetosti - 0.3 – 494,7m²

Maksimalni koeficijent izgrađenosti - 0.5 – 824,5m²

Maksimalna spratnost - max 12m

UKUPNO:

Maksimalna zauzetost: 666,8m²

Maksimalna izgrađenost: 996,6m²

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 energetska efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

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

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

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

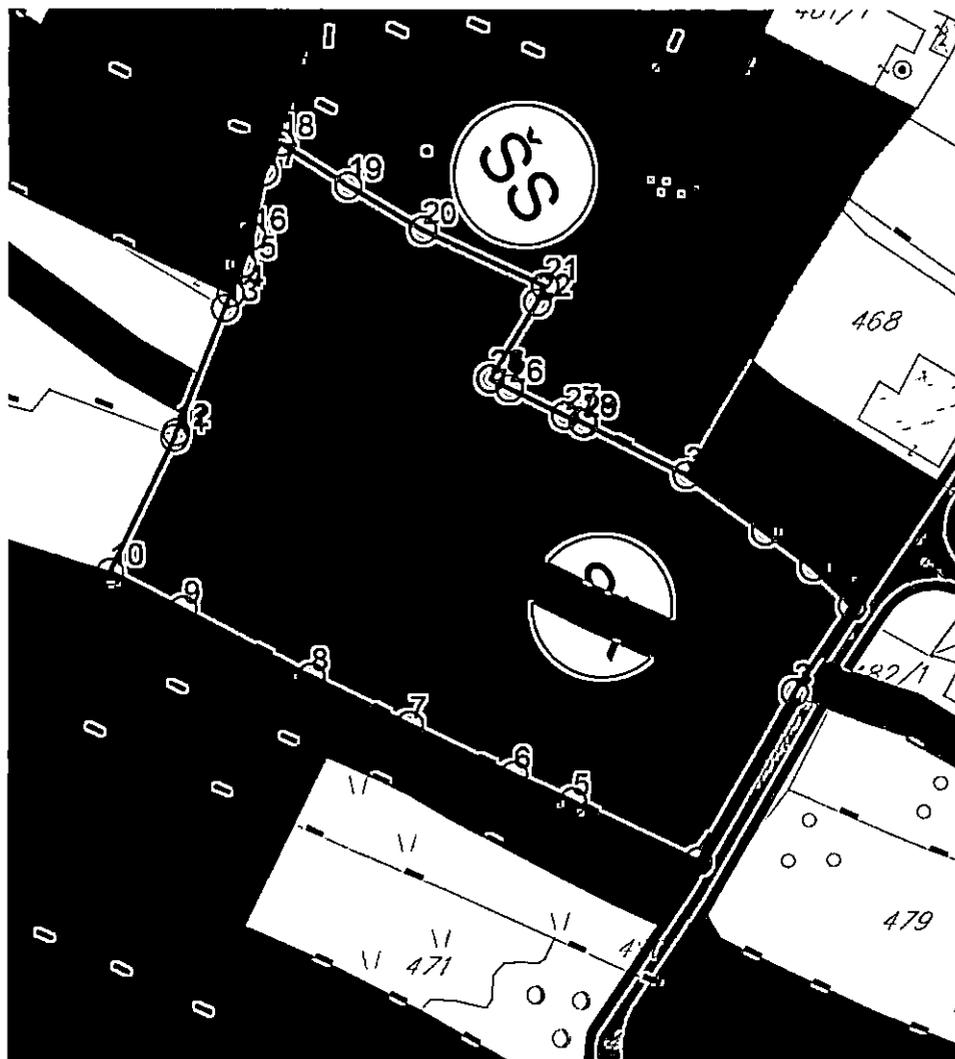
Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

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

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:



சென்னை
சென்னை
சென்னை

taka	U	H
1	6561695.32 4701538.60	17 6561632.56 4701583.36
2	6561699.77 4701534.22	18 6561634.44 4701586.75
3	6561693.24 4701524.48	19 6561642.23 4701581.89
4	6561682.24 4701505.12	20 6561650.74 4701576.81
5	6561667.89 4701511.88	21 6561664.64 4701570.39
6	6561661.21 4701514.94	22 6561663.76 4701568.59
7	6561649.31 4701520.63	23 6561658.48 4701559.97
8	6561638.02 4701526.07	24 6561658.44 4701559.91
9	6561623.36 4701533.60	25 6561658.44 4701559.91
10	6561615.00 4701537.87	26 6561660.63 4701558.86
11	6561622.31 4701553.22	27 6561666.96 4701555.82
12	6561622.51 4701553.85	28 6561668.92 4701555.07
13	6561628.09 4701567.88	29 6561669.10 4701554.98
14	6561628.76 4701569.52	30 6561680.86 4701549.13
15	6561630.11 4701572.86	31 6561689.81 4701542.64
16	6561631.26 4701576.09	

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izaradnji obkataka ("Službeni llist CG", broj 64/17,44/18, 63/18; 11/19 i 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 smiernicama 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."

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 riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

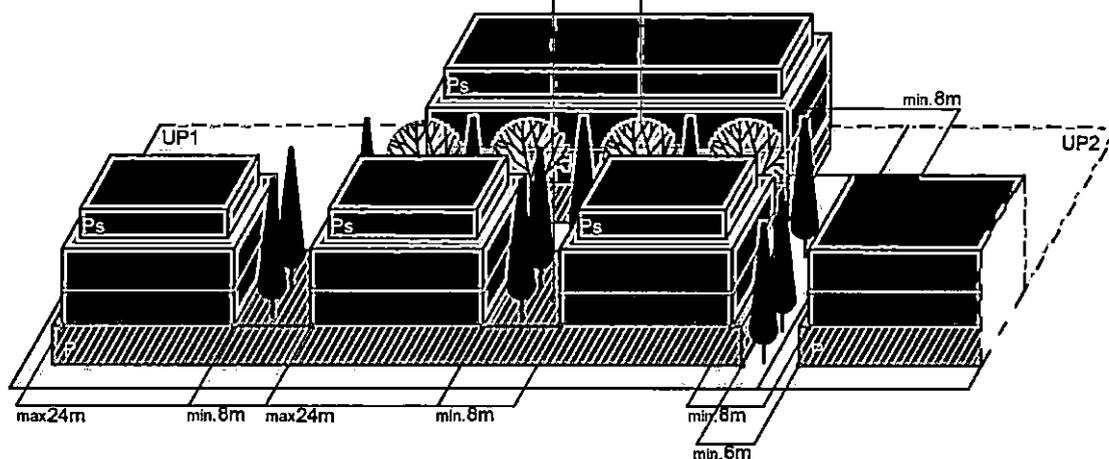
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

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

izmaknute kaskade.

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

Zeleni prodori- visoko zelenilo



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

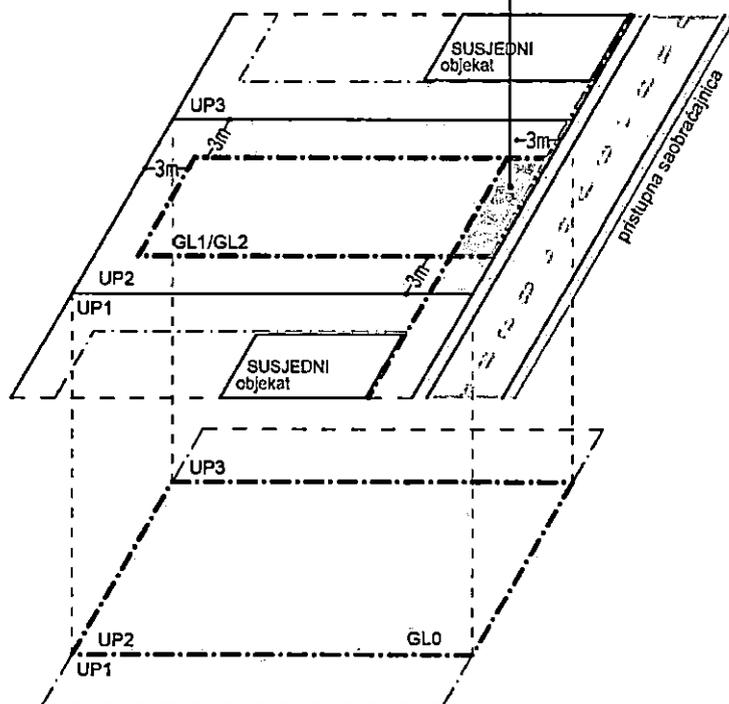
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

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

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0).

koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GI 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.

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 djelovi 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

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o

tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)
Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93)

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - PUO

Slobodne i zelene površine ove namjene, iako su često dio javnih površina i najčešće su od javnog značaja, prije svega su namjenjene korisnicima prostora (zaposlenima, stanovnicima blokova i objekata, turistima, đacima i td). Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

Sportsko rekreativne površine - minimalni procenat ozelenjenosti na nivou
Parcele 35-50%

U cilju podizanja nivo urbanog razvoja, predlaže se formiranje trgova, zelenih površina uz saobraćajnice, zaštita vodotokova, povezivanje sa vannaseljskim zelenim površinama i približavanje drugim sportsko-rekreativnim i izletničkim površinama opštine.

Koncept je podržan smjernicama Plana predjela planskog zahvata.

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa: planiranom namjenom površina u zahvatu GUR-a, kriterijumima zaštite i unaprijeđenja kulturnog pejzaža, i principima održivog razvoja naselja.

Kroz rekonstrukciju i dogradnju sistema uređenih zelenih površina, planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte, i da prati matricu kulturnog pejzaža kao istorijskog naslijeđa sa akcentom na sprovođenje principa horizontalne i vertikalne povezanosti zelenih površina.

Koncept uređenja podrazumjeva:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Ne praviti fizičke barijere u vidu neprekidnih nizova objekata, omogućiti u urbanom području prilaz obali i komunikacije duž obale;
- Neophodno je izbjeći spajanje naselja kontinuiranom gradnjom u granicama GUR-a;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila i šumske vegetacije.
- Očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz vodotoke;
- Uređenje vodotokova i obala tzv. „naturalnim“ načinom koji podrazumjeva upotrebu prirodnih materijala kao što je kamen;
- Podizanje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice, uz vodotoke, zone vodozahvata, industrijske zone, uz groblja ili radi zaštite pojedinih lokaliteta (kulturnih i prirodnih) i kod funkcionalnog zoniranja;
- Kontinuirano praćenje (monitoring) stanja i promjena biološke raznovrsnosti kao mjera kojom se obezbjeđuje očuvanje i održivo korišćenje komponenti biodiverziteta;
- Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranog zemljišta, postojećih šumskih površina i klizišta;
- Ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 25% (klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta);
- Kod uređenja terena maksimalno očuvati prirodnu konfiguraciju terena ili ostvariti kaskadnu nivelaciju terena. Na umjereno strmim terenima, nagiba većeg od 10%, objekti

	<p>treba kaskadno da prate liniju terena. Kod definisanja kaskada, potporni zidovi ne smiju biti veći od 2m, odnosno ne manji od 0,6m.</p> <p>Potporne zidove visine 2m, obavezno omekšati zelenilom.</p> <p>Terasa se podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena.</p> <p>Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;</p> <p>Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, odnosno umrežavanje različitih tipova zelenih površina i njihova integracija sa izgrađenim tkivom grada, kroz maksimalnu primjenu linijskog zelenila (drvoreda i pratećeg linijskog zelenila);</p> <p>Upotreba autohtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje;</p> <p>Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;</p> <p>Za pošumljavanje u slučaju antierozivnih i sanacionih mjera koristiti isključivo autohtone biljne vrste;</p> <p>Izbjegavati nastajanje monokultura i zabrana korišćenja invazivnih vrsta.</p>
--	---

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

	<p>Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.uP/I-055-968/2021-3 od 18.01.2022 g sa mišljenjem da nije potrebna izrada pojedinačne procjene uticaja na baštinu (HIA)</p> <p><i>Mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari)</i></p> <p><i>U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.</i></p> <p>- Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište</p> <p>- Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.)</p> <p>- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima</p> <p>Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu</p> <p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.</p>
--	--

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
----	---

	<p>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).</p>
--	--

13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
----	---

	-
--	---



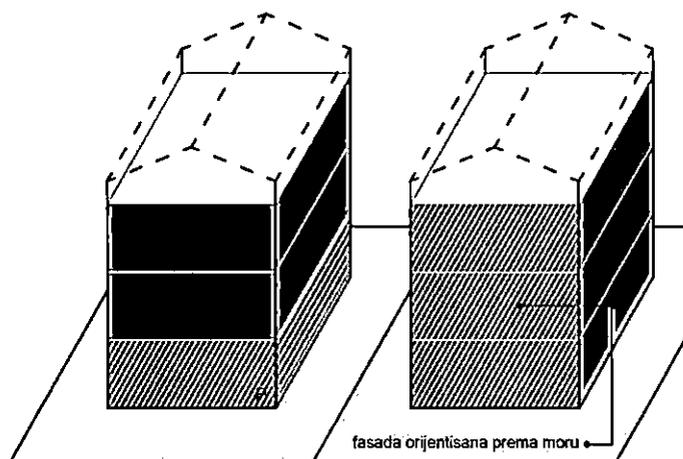
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	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 vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.	
17.4.	Ostali 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 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	kat parc 462/2 KO Prčanj I -SR
	Površina urbanističke parcele	3370m ² /
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.1 – za odmak 0-100m 0.3 – za odmak 100-1000m
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.1 – za odmak 0-100m 0.5 – za odmak 100-1000m

Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	996,6 m2
---	----------

Maksimalna spratnost objekata	P za odmak 0-100m									
Maksimalna visinska kota objekta	Max 12m									
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	(na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta 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	<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 uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047</p> <table border="1" data-bbox="635 1440 1576 1635"> <tr> <td>RAL</td> <td>9001</td> <td>9002</td> <td>9003</td> <td>9016</td> <td>9018</td> <td>1013</td> <td>7032</td> <td>7035</td> </tr> </table> <p>preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.</p>	RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035
RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035		

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Jadransko more

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 postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti 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

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje

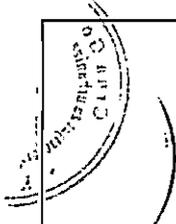
rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetske karakteristika zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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

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

Crna Gora
• 1912/13 •



energije i to na sljedeće načine:

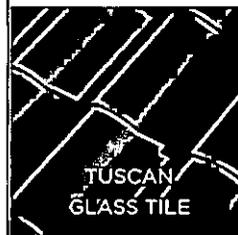
- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, 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 ljetnjim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



TUSCAN
GLASS TILE



SMOOTH
GLASS TILE



TEXTURED
GLASS TILE



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

Crina Co.
K...

)
od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

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

22 **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Jelena Saulačić
SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić master ing arh

Tijana Čadežević
SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čadežević, dipl. prav

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

SEKRETARKA

Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh
Jelena Franović

24 **M.P.**



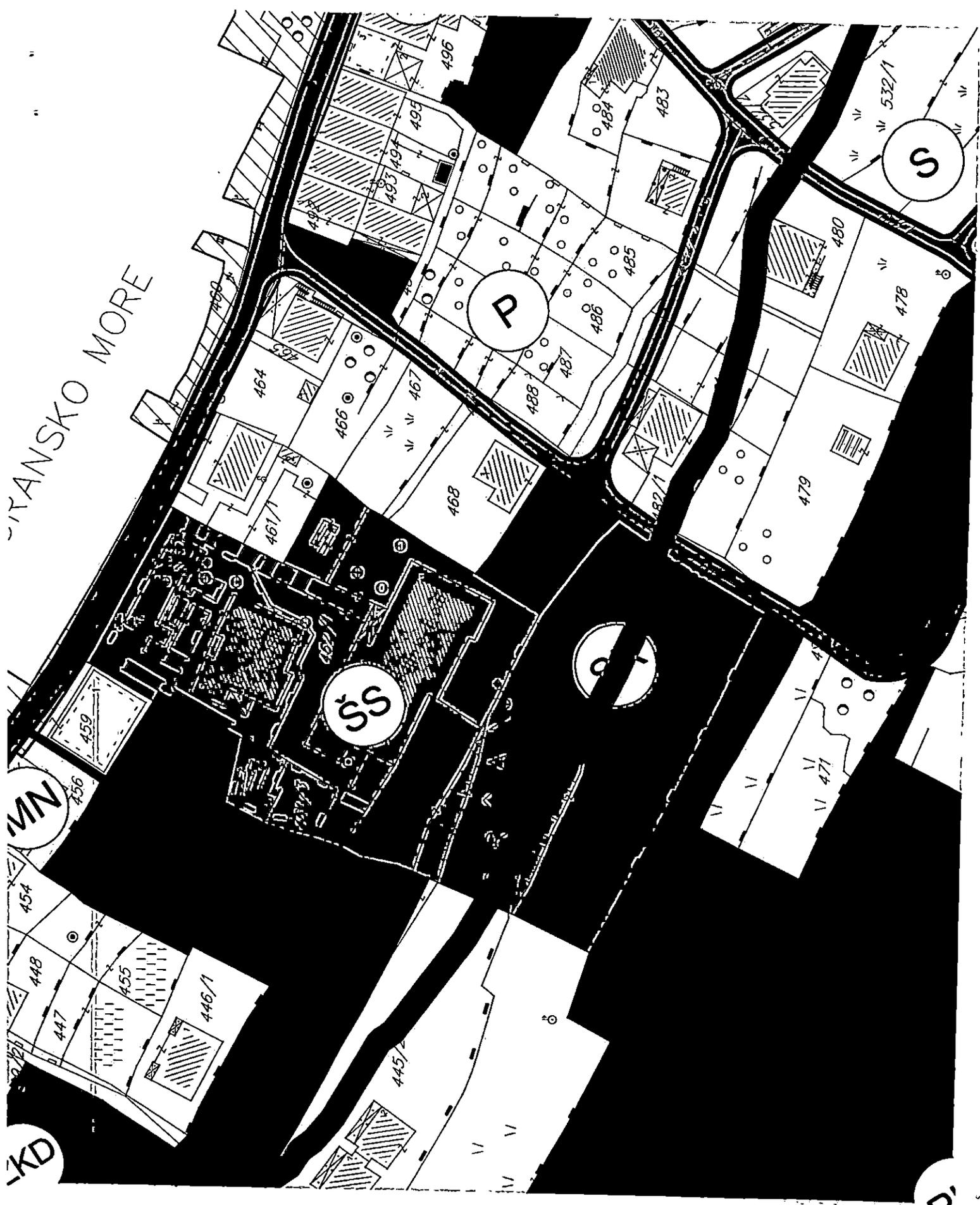
potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

TYANSKO MORE



KD

S



9500000318



106-919-8978/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8978/2021

Datum: 21.10.2021.

KO: PRČANJ 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, 03-333/21-15804, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 131 - 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
462	1		5 19 0	05/04/2019	SVETI TOMA	Prirodno neplodno zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		754	0.00
462	1		5 19 0	05/04/2019	SVETI TOMA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		500	0.00
462	1	1	5 19 0	05/04/2019	SVETI TOMA	Skola za osnovno obrazovanje ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		717	0.00
462	2		5 19 0	05/04/2019	SVETI TOMA	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3370	0.00
462	3		5 19 0	05/04/2019	SVETI TOMA	Prirodno neplodno zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		51	0.00
Ukupno								5392	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
6095000015470	CRNA GORA Kotor		Svojina	1/1
6095000018704 0	OSNOVNA ŠKOLA IVO VISIN PRČANJ -- PRČANJ Kotor 0		Upravljanje	1/1
6095000015549	CRNE GORE Kotor		VLADA Raspodaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
462	1	1	Škola za osnovno obrazovanje ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 719	Raspodaganje VLADA CRNE GORE 1/1 0000002010658 PODGORICA Podgorica Svojina CRNA GORA 1/1 0000002010666 PODGORICA Podgorica Upravljanje OSNOVNA ŠKOLA IVO VISIN 1/1 PRČANJ 6095000018704 -- PRČANJ Kotor 0 0
462	1	1 0	Škola za osnovno obrazovanje	1	P 645	Raspodaganje VLADA CRNE GORE 1/1 0000002010658 PODGORICA Podgorica

Datum i vrijeme: 21.10.2021. 10:43:59

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Svojina CRNA GORA 1/1 0000002010666 PODGORICA Podgorica
					Upravljanje OSNOVNA ŠKOLA IVO VISIN 1/1 PRČANJ 6095000018704 -- PRČANJ Kotor 0 0

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).



za Načelnik: -a
Bulatović Natasja
 MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2642/21

Datum: 22.11.2021.



Katastarska opština: PRČANJ I

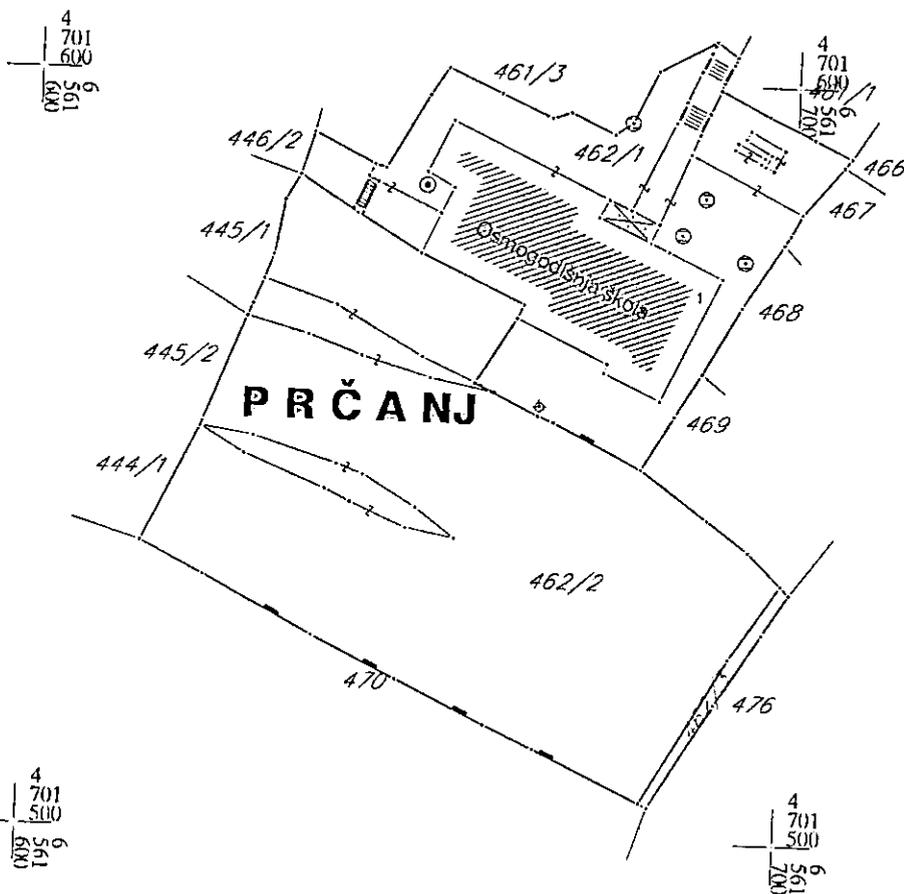
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 462/1, 462/2, 462/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovlašteno službeno lice:

[Handwritten signature]



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

CRNA GORA

85330 Kotor, Crna Gora

Gradansko biro opštine Kotor

tel: +382 32 325 833

email: spomenjici@t-com.me

Primljeno: 25.01.22

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
103	333/	15804		18.01.2022. godine

Br: UP/I-05-968/2021- 3

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15803 od 23.11.2021. godine, kojim je tražena odluka o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorski uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.par. 462/2 KO Prčanj I, opština Kotor, 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 objekta na lokaciji koju čini kat.par. 462/2 KO Prčanj I, opština Kotor

I

1. Objekat projektovati maksimalno poštujući prirodnu konfiguraciju terena i locirati iza postojećeg objekta osnovne škole.
2. Visina objekta može biti ista ili niža od visine objekta osnovne škole kako bi se njegova vidljivost sa obale i mora svela na njanjanju mjeru.
3. Forma budućeg objekta i njegov arhitektonski izraz trebaju biti jednostavni, nenametljivi u odnosu na izuzetno vrijedno graditeljsko naslijeđe u koji se smješta.
4. Na fasadama primijeniti neutralne zemljane tonove, ne treba koristiti bojano i reflektirajuće staklene površine.
5. Tokom izgradnje objekta kao i kasnije tokom upotrebe treba iskoristiti neki od postojećih prisupnih puteva, nije dozvoljeno probijati nove saobraćajnice čijom gradnjom bi se ostvarila velika vidljivost i "ožiljci" u pejzažu.

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 primjenjuje se i Zakon 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. 03-333/20-15803 od 23.11.2021. godine, kojim je tražena odluka o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorski uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.par. 462/2 KO Prčanj I, opština Kotor, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju posebno u Studiju zaštite kulturnih dobara izrađenu za PUP Kotor, konstatuje sljedeće:

Nacert UTU je izrađen na osnovu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor, (Sl.list CG br 95/20).

U PUP-u Kotora, namjena parcele je **sport i rekreacija**, površina parcele je 3370 m².

Prema UTU, na parceli se planira izgradnja objekta namijenjenog sportu – sportska dvorana max visine 12 m i max površine 996, 66 m².

Predmetna Parcela se nalazi na padini iznad priobalnog puta Kotor – Tivat, iza postojećeg objekta osnovne škole "Ivo Visin".

Prema Studiji zaštite kulturnih dobara, predmetna lokacija se nalazi u zoni "kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja", za ovu zonu Studija je definisala **Mjere IV**; mjere su usmjerene na očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža što je neophodno kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora.

U postupku odlučivanja po predmetnom zahtjevu razmotrena je prostorno planska dokumentacija, dokumenti zaštite prirodnog i kulturnog naslijeđa, stanje na terenu **kao i razlog izgradnje odnosno buduća namjena planiranog objekta**. Na osnovu navedenog je utvrđeno:

- Školski objekti spadaju u red javnih objekata od velike važnosti za svaku zajednicu. Sveobuhvatnost njihovih sadržaja utiče na kvalitet realizacije programa koji se u njima provode, postojanje sportskih sadržaja svakako doprinosi kvalitetu obavljanja nastave.
- Na prostoru iza postojeće školske zgrade postoji otvoreni sportski teren, dok je objekat sportske dvorane planiran na slobodnom prostoru pored otvorenog igrališta.

Za potrebe projektovanja nije potrebno raditi Pojedinačnu procjenu uticaja na baštinu (HIA), kao poseban dokument, ali je neophodno imati na umu širi kontekst u kojem se objekat smješta (Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotora), te voditi računa da

se izgradnjom ovoga objekta, kako tokom gradnje tako i kao završeni objekat, ostvari najmanje mogući negativan uticaj na kulturni pejzaž što naselje Prčanj jeste. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.

Tokom procesa izrade projekta potrebno je ostvariti saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.

Imajući u vidu sve navedeno, i naročito cijeneći značaj namjene planiranog objekta za obavljanje nastave i fizički razvoj školske djece, 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.


Mladen Zagarčanin
d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

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

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

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 618/1

Kotor: 15.02.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-15804 od 31.01.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 380 od 03.02.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 462/2 KO Prčanj I, u zahvatu GUR-a i PUP Opštine Kotor („Sl.list CG”, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod čiji je položaj orijentaciono prikazan na skici u prilogu. Priključenje predmetne parcele je potrebno izgraditi na mjestu postojećeg priključka za Osnovnu školu „Ivo Visin” zajedno sa vodomjerima u već postojećem vodomjernom šahtu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormaricu. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti „kugla ventile”. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormaric mora biti postavljen na granici parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od „mjesto priključenja” do predmetne parcele. Pribavljanje saglasnosti za postavljanje priključnog voda preko susjedne parcele je obaveza investitora.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se 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.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

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

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

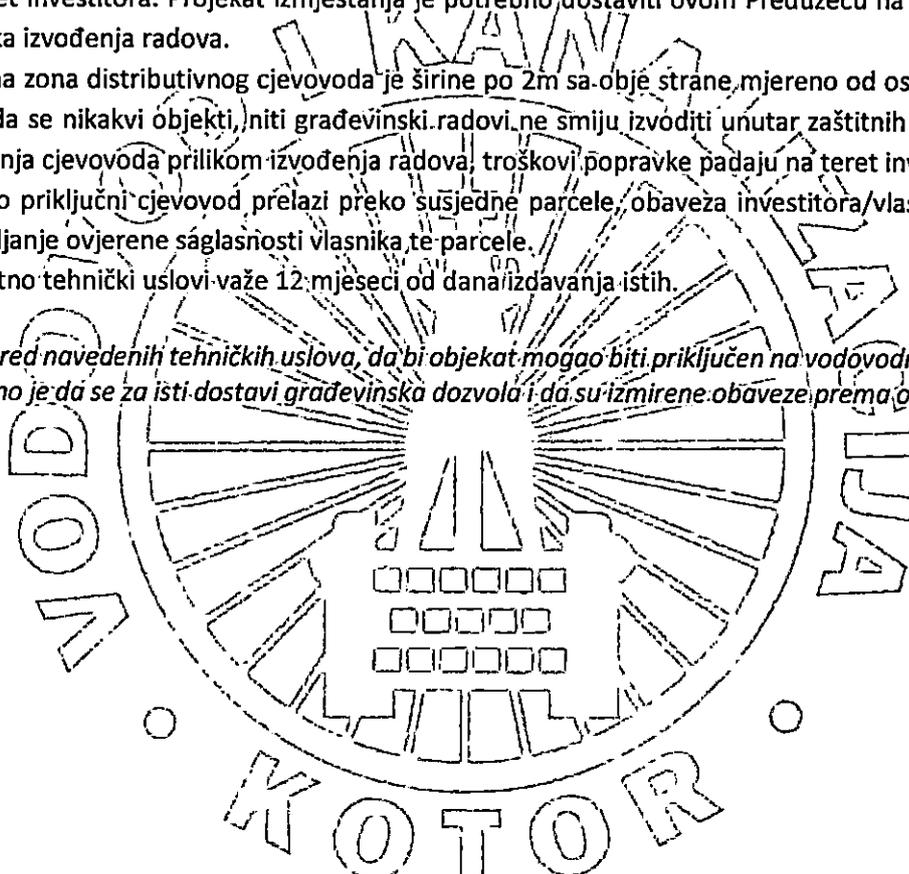
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

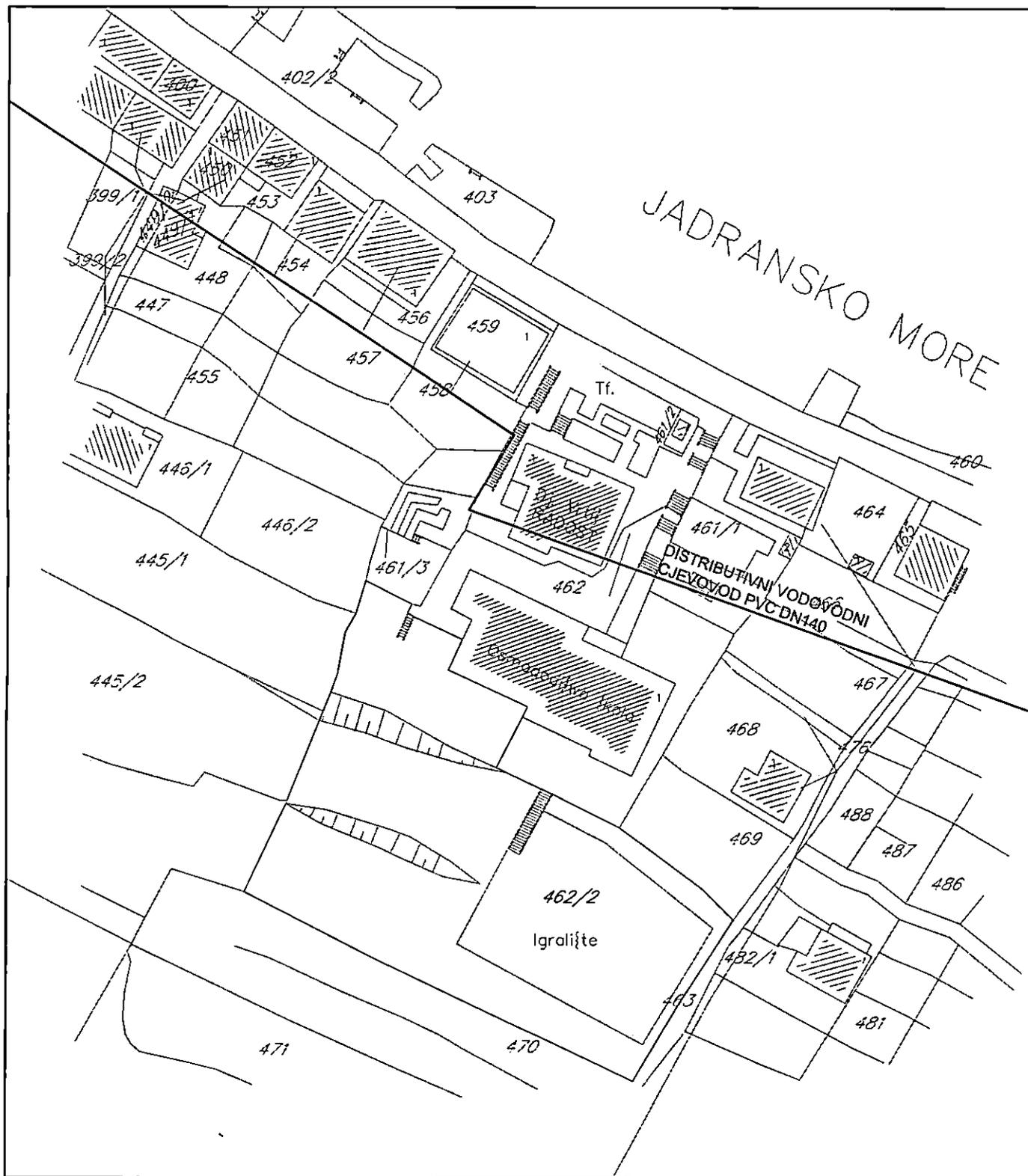
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
11. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

12. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
13. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
14. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
15. Projektne tehničke uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.





Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora
spec.sci građ.

DOSTAVLIENO:

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

VD Tehničkog Direktora

Plamenac Petar
ing.maš.



VD Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.



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: 1606-341/22-151

Kotor, 04.02.2022.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 objekta, na kat. parc. 462/2 KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

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

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

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-151 od 02.02.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na kat. parc. 462/2 KO Prčanj I u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-15804 od 31.01.2022. 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





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: 1604-319/22-150

Kotor, 03.02.2022.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 **JU Osnovna škola Ivo Visin** za gradnju objekta na kat par **460/2 K.O. Prčanj I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **460/2 K.O. Prčanj 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. 1604-319/22-150** od 02.02.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **462/2 K.O. Prčanj 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 03-333/21-15604** od 31.01.2022. 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:

INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



ZKD

MIN

IRANSKO MORE

