

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><u>Br: 0303 – 333/21-12636</u></p> <p>Datum: 31.01.2022 god.</p>	
---	--	--

2	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), čl 3 i čl 8 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor 8 sl list Crne gore –opštinski propisi br 028/21) i 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 podnijetog zahtjeva od strane Luka i Charlotte Melinda Graham
---	---

3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije
---	--

4	za <u>izgradnju bazena</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji, koju čini katastarske parcele 157/1 KO Prčanj, u zahvatu <u>plana</u> u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)
---	---

5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Luka i Charlotte Melinda Graham
---	-----------------------------	---------------------------------

6	POSTOJEĆE STANJE
	Predmetna katastarska parcela 157/1 KO Prčanj i prema listu nepokretnosti je dvorište i njiva 3 klase Na ovoj parceli postoji objekat za koji je izdato rješenje o građevinskoj dozvoli broj UP/I 0303-1231/12 od 21.12.2012 g ,

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja u odmaku od 100-1000m. Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstuallnom dijelu plana " urbanistički pokazatelji " prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili

garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Moći sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čini **kat parc157/1 KO Prčanj** u površini od cca 833m².

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 energetsку 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) 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.

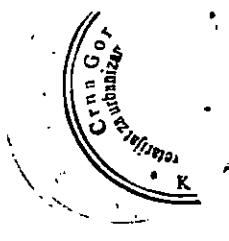
Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcella u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namjenjenu stanovanju 0,4, a izgrađenosti 1,0 dok je maksimalna sratnost P+1+Pk.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

Bazen kao i tehničke prostorije ulaze i pripadajućom plažom ulaze u BRGP kompleksa , a max index zauzetosti vodene površine bazena iznosi 0,1 od površine lokacije za gradnju

Radi usklađivanja katastarskih parcella sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih



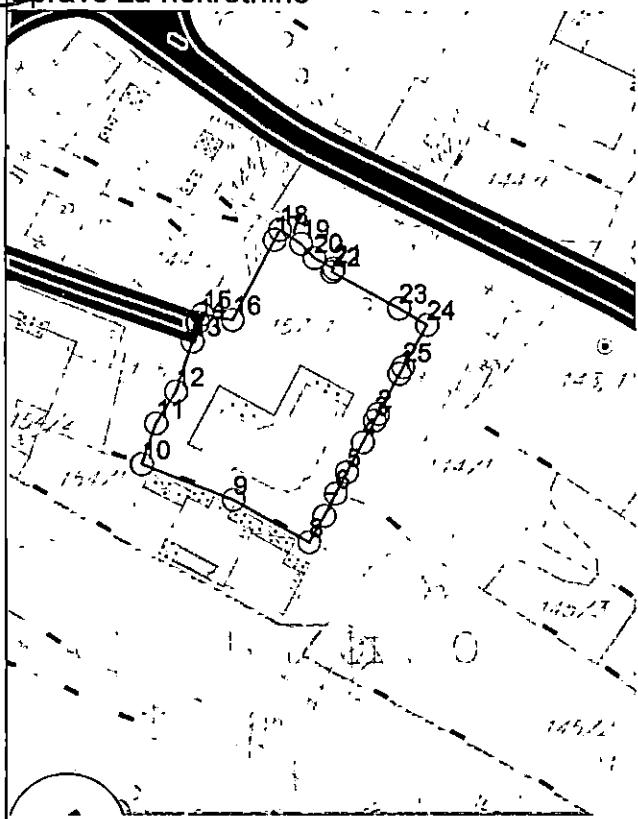
PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije.

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(SI list broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat prcelacije po planskom dokumentu , ovjeren od strane

Uprave za nekretnine



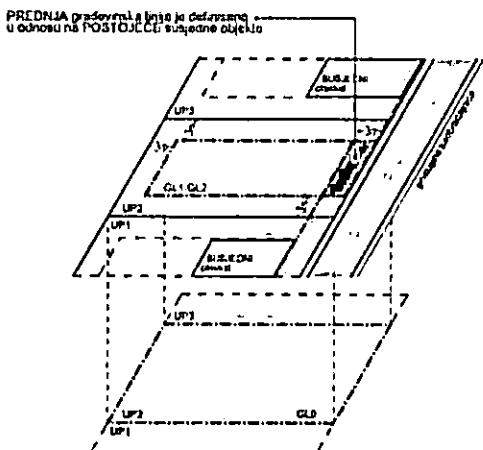
taka	U	H	
1	6560944.08	4702073.25	13 6560916.38 4702077.50
2	6560941.21	4702067.91	14 6560917.08 4702080.04
3	6560940.75	4702067.02	15 6560917.71 4702081.13
4	6560939.15	4702064.12	16 6560921.75 4702080.37
5	6560937.02	4702060.12	17 6560927.37 4702090.98
6	6560935.50	4702057.24	18 6560928.08 4702092.33
7	6560934.00	4702054.24	19 6560930.92 4702090.46
8	6560931.94	4702050.72	20 6560932.71 4702088.59
9	6560921.82	4702056.39	21 6560935.32 4702087.18
10	6560909.59	4702061.15	22 6560935.08 4702086.76
11	6560911.47	4702066.60	23 6560944.03 4702081.94
12	6560914.14	4702070.83	24 6560947.79 4702079.73
			25 6560944.55 4702074.13

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 Kotoria utvrđuje zadnu 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.



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.

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

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

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena".

Prema karti seizmičke mikrorejonizacije Škaljari se nalaze u zoni inteziteta 9 stepeni MCS

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poboljšanju životne sredine će takođe doprineti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila. Aktivnosti koje se odvijaju na teritoriji PUP-a ne smiju da ugrožavaju životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku..

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

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara brUP/I-055-1022/2021-3 od 18.01.2022 g sa konzervatorskim uslovima.

Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom

Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari

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

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

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

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Nivelacija pješačkih staza i prolaza ,tamo gdje je moguće,raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništim, rampama i liftovima.

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA**14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA****15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU****16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA****17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU****17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih inastalacija 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**17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Priklučenje na saobraćajnu infrastrukturu prema izvodu iz plana koji je sastavni dio uslova.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi**18 POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Potrebno je prije izrade projektne dokumentacije proveriti stabilnost objekta

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

Oznaka urbanističke parcele	kat par 157/1 KO Prčanj
Površina urbanističke parcele	Površina katastarske parcele- 833m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,1 bazena
Maksimalni indeks izgrađenosti	833m ² ukupna izgrađenost na parceli

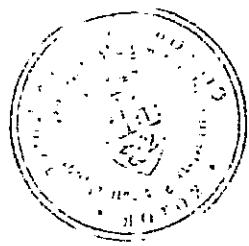


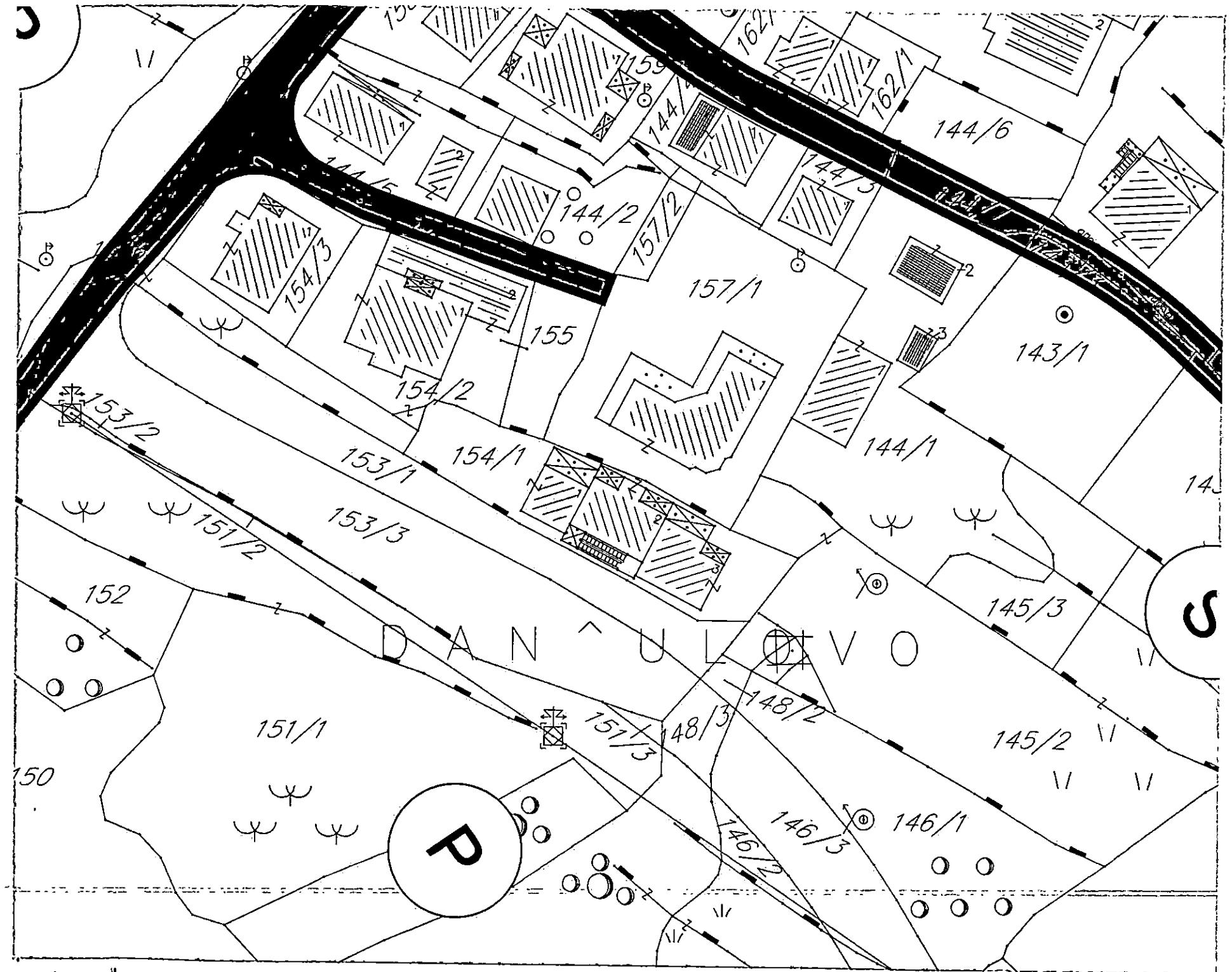
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	833 m2 ukupna bruto površina
	Maksimalna spratnost objekata	
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Materijalizacija treba da bude usklađena sa ambijentom.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mјere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mјera štednje je poboljšanje topotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava topotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih celija, odnosno modula.

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVIĆA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNI SAVJETNIK II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
		SEKRETARKA Jelena Franović dip ling pejž 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 	

NAPOMENA

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose prije izrade projektne dokumentacije a u vezi tereta u LN koji se odnosi na otuđenja i opterećenja





CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2157/21

Datum: 08.09.2021.



Katastarska opština: PRČANJ I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 157/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑
S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-7505/2021

Datum: 06.09.2021.

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, BR 03-333/21-12636, KOTOR , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 896 - 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
157	1		10 70	11/01/2018	MARKOV RT	Njiva 3. klase KUPOVINA		133	1.44
157	1		10 70	11/01/2018	MARKOV RT	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
157	1	1	10 70	11/01/2018	MARKOV RT	Stambene zgrade KUPOVINA		200	0.00
Ukupno									833 1.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2794568000000	GRAHAM LUKE Kotor	Susvojina	1/2
0705092810000	GRAHAM CHARLOTTE MELINDA VELIKA BRITANIJA Kotor	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
157	1	1	Stambene zgrade KUPOVINA	994	PIP 200	Susvojina GRAHAM LUKE 1/2 Kotor Susvojina GRAHAM CHARLOTTE MELINDA 1/2 VELIKA BRITANIJA Kotor 0705092810000
-157	I	1	Troetažni stan-triplex GRAĐENJE	1	P 343	Susvojina GRAHAM LUKE 1/2 Kotor Susvojina GRAHAM CHARLOTTE MELINDA 1/2 VELIKA BRITANIJA Kotor 0705092810000

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
157	1			1	Njiva 3. klase	11/01/2018 11:53	Zabрана otudjenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. I. 1201/14 OD 17.11.2015. GOD.
157	1			1	Dvorište	11/01/2018 11:53	Zabranu otudjenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. I. 1201/14 OD 17.11.2015. GOD.
157	1			2	Njiva 3. klase	15/08/2018 10:33	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE BR. I- 1106/2018 OD 24.07.2018. GOD.
157	1			2	Dvorište	15/08/2018 10:33	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE BR. I- 1106/2018 OD 24.07.2018. GOD.
157	1	1	1	1	Troctažni stan-triplex	11/01/2018 11:53	Zabranu otudjenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. I. 1201/14 OD 17.11.2015. GOD.
157	1	1	1	2	Troctažni stan-triplex	11/01/2018 11:55	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE Pribavio UPOTREBNU DOZVOLU
157	1	1	1	3	Troctažni stan-triplex	15/08/2018 10:33	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE BR. I- 1106/2018 OD 24.07.2018. GOD.
157	1	1		1	Stambene zgrade	11/01/2018 11:53	Zabranu otudjenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. I. 1201/14 OD 17.11.2015. GOD.
157	1	1		2	Stambene zgrade	11/01/2018 11:55	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE Pribavio UPOTREBNU DOZVOLU
157	1	1		3	Stambene zgrade	15/08/2018 10:33	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE BR. I- 1106/2018 OD 24.07.2018. GOD.

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, dipl.pravnik



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Uprava za zaštitu kulturnih dobara opštine KotorAdresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-1022/2021-3

Urađeno:		26.01.2022.		
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03 - 333 /	- 12636			

18.01.2022. godine

/ 21

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-12636 od 08.12.2021. godine, kojim je tražena odluka o potrebi sproveođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorski uslovi za izgradnju bazena na kat.par. 157/1 KO Prčanj, 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 bazena na kat.par. 157/1 KO Prčanj, opština Kotor

I

1. Bazen otvorenog tipa treba ukomponirati u okolni prostor tako da se na završenom objektu zemljani radovi neophodni za njegovu izgradnju ne uočavaju;
2. Višak zemlje iz iskopa treba odvesti na deponiju;
3. Okolni prostor ozeleniti lokalnim biljnim vrstama;
4. Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preuzele sve neophodne mјere za njihovu zaštitu.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sproveođenje konzervatorskih mјera 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 sproveođenje konzervatorskih mјera 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. 03-333/21-12636 od 08.12.2021. godine, kojim je tražena odluka o potrebi sproveđenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili konzervatorski uslovi za izgradnju bazena na kat.par. 157/1 KO Prčanj, opština Kotor, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju posebno u Studiju zaštite kulturnih dobara izrađenu za PUP Kotor, konstatuje sljedeće:

Katastarska parcela 157/1 KO Prčanj nalazi se visočije na padini u grupaciji individualnih stambenih kuća. Na parceli se nalazi stambeni objekat za koji je izdato rješenje o građevinskoj dozvoli broj UP/I 0303-1231/12 od 21.12.2012., kako je navedeno u urbanističko tehničkim uslovima. Parcbla ima površinu 833 m².

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje je izradio Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izgradnju bazena na slobodnom dijelu parcele, Nacrt UTU izdat je na osnovu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20), broj UTU je 0303 – 333/21-12636 od 08.12.2021. god.

Prema **Studiji zaštite kulturnih dobara**, predmetna lokacija se nalazi u zoni definisanoj kao *djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom* (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari). Studija je za ovu zonu definisala **Mjere III**. Ovim setom mera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

Planirani bazen se nalazi u dvorištu izgrađenog objekta, okružen postojećim stambenim kućama na višoj koti padine. Bazen spada u objekte koji su slabo vidljivi sa distance pa je odlučeno da u ovom slučaju nije potrebno raditi Pojedinačnu procjenu uticaja na baštinu.

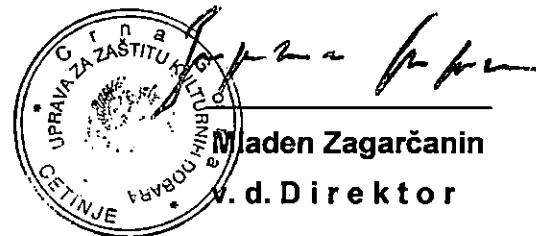
Uzimajući u obzir navedene činjenice kao i mjere zaštite propisane Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe PUP-a Kotora, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sproveđenje konzervatorskih mera 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.



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

CRNA GORA
Građanski bir opeštine Kotor



Primljeno:	15-02-2022			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj	03- 333/21	12636		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: 16-341/22-224

Kotor, 14.02.2022. godine

Za: Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor

Predmet: Odgovor na zahtjev

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 0303-333/21-12636 od 31.01.2022. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/22-224 od 10.02.2022. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za izgradnju bazena na lokaciji koju čini kat. parc. 157/1 KO Prčanj, u zahvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20) obavještavamo Vas da za izgradnju bazena nije potrebna saobraćajna saglasnost jer se radi o objektu koji nema uticaja kolski i pješački saobraćaj.

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi



“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: 995/1

Kotor: 09.03.2022

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/21-12636 od 31.01.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 526 od 10.02.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju bazena (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji koju čini kat. parc. 157/1 KO Prčanj I, u zahvatu GUR-a i PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 60 mm.
2. Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod, čiji je položaj orijentaciono prikazan, je prikazano na skici u prilogu. Ukoliko je projektom potreban priključak veći od $\varnothing 3/4"$ potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora".
3. Zbog položaja predmetne parcele u periodu velike potrošnje vode može doći do pada pritiska pa je neophodno predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnju zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić 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.
5. 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 vodomjерom.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnjā priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesta priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele, i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. 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.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



"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

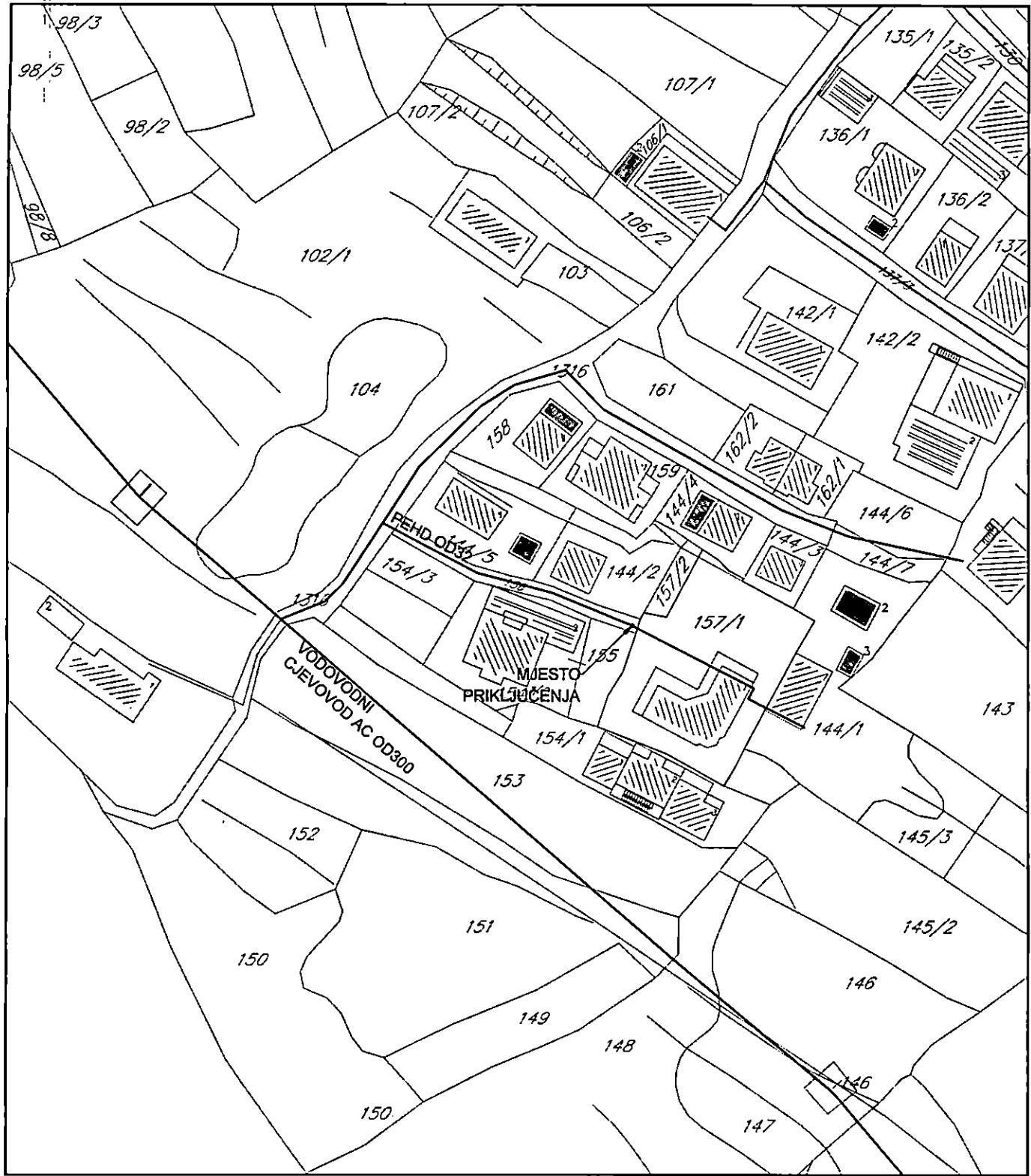
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. 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

13. 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.
14. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 1m sa obje strane, mjerenog 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.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

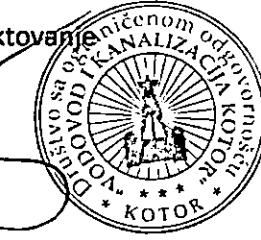

Čavor Teodora
spec.sci građ.

DOSTAVLJENO:

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

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



VD Izvršnog Direktora
Lazar Kordić
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

Br: 1604-319/22-223

Kotor, 11.02.2022.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 Luka Charlotte za gradnju objekta na kat par 157/1 K.O. Prčanj I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 157/1 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 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. 1604-319/22-223 od 11.02.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 157/1 K.O. Prčanj I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-333/21-12636 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 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

