

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 03-333/21-3348 Kotor, 20.05.2022.g.	
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, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21 i 141/21), podnijetog zahtjeva Seferović Nebojše iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećih objekata na urbanističkoj parceli UP 31 koju čini kat. parc. 500 i dio kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja ("Sl.list CG" –br 057/18).	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	SEFEROVIĆ NEBOJŠA
6	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u prepis LN br. 313 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 500 KO Risan I se vodi kao dvorište u površini od 298 m²; -na dijelu kat. parc. 500 KO Risan I je evidentiran objekat br.1 – ruševina porodične stambene zgrade, spratnosti P, površine (gabarit) od 64 m²; -na dijelu kat. parc. 500 KO Risan I je evidentiran objekat br.2 – porodična stambena zgrada, spratnosti P1, površine (gabarit) od 71 m²; -na dijelu kat. parc. 500 KO Risan I je evidentiran objekat br.3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 36 m²; UKUPNO: P= 469 m² Na osnovu uvida u plansku dokumentaciju konstatuje se sljedeće: -objekat br.1- postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 62 m²; -objekat br.2 - postojeća spratnost je P+1, dok postojeća površina prizemlja iznosi 100 m², a postojeća izgrađenost iznosi 200 m²; -objekat br.3 - postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 33 m²;	



7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena lokacije je površine za stanovanje male gustine (SMG). Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha. Na parcelama ove namjene moguće je predvidjeti objekte koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, i to: objekti za trgovinu i ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista, objekti za poslovanje, parkinzi i garaže, a svi uz prethodno pribavljene konzervatorske uslove. Namjena stanovanje male gustine (SMG) planom je predviđena na većini urbanističkih parcela sa zatečenim objektima u funkciji stalnog ili povremenog stanovanja. U dijelu teksta Analitički podaci definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj stanovnika i stambenih jedinica) za rekonstrukciju ili eventualnu dogradnju postojećih objekata. Takođe je za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu definisan tip intervencija. Tip intervencija I i II ne podrazumijeva promjenu postojećeg BRGP-a dok je nova gradnja moguća kod tipa intervencija III i IV. Na grafičkim prilogima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija postavljanje i formiranje gabarita objekta mora da bude u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Izuzetak su postojeći objekti na UP 40, UP 42 i UP 43 koji prilikom dalje legalizacije treba da, u skladu sa opštinskim ili državnim propisom, riješe nedostajući broj parking mjesta (plaćanje nadoknade). Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih urbanističkih parcela, postojećeg stanja i planom dozvoljenih kapaciteta izgrađenosti. Podaci o postojećem stanju (ostvarena BRGP) su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu. U analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat je plan intervencija. Postoje četiri tipa intervencija koje će biti preispitane kroz izdavanje konzervatorskih uslova pribavljenih od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Na osnovu uvida u plansku dokumentaciju konstatuje se sljedeće: -objekat br.1- postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 62 m²; -objekat br.2 - postojeća spratnost je P+1, dok postojeća površina prizemlja iznosi 100 m², a postojeća izgrađenost iznosi 200 m²; -objekat br.3 - postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 33 m²; Za UP 31 (zona B) je dat plan intervencija: - TIP II – REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA /objekat se zadržava, predlažu se mjere u izmjeni materijalizacije objekta, zamjene elemenata na fasadi, uklanjanje dijelova objekta i sl. /
7.2.	Pravila parcelacije Predmetna urbanistička parcela UP 31 (zona B - tip II) sastoji se od: kat.parc. 500 i dio kat.parc. 501 KO Risan I, površine: P=490,02 m². U odnosu na plan intervencija dat u grafičkom prilogu br.11 b Plan regulacije i nivelacije zone B i C, urbanistička parcela UP 31 spada u TIP II – REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA /objekat se zadržava, predlažu se mjere u izmjeni materijalizacije objekta, zamjene elemenata na fasadi, uklanjanje dijelova objekta i sl./

Na osnovu uvida u plansku dokumentaciju konstatuje se sljedeće:

- objekat br.1- postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 62 m²;
- objekat br.2 - postojeća spratnost je P+1, dok postojeća površina prizemlja iznosi 100 m², a postojeća izgrađenost iznosi 200 m²;
- objekat br.3 - postojeća spratnost je P, dok postojeća površina prizemlja i postojeća BGP iznosi 33 m²;

Na grafičkim priložima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija postavljanje i formiranje gabarita objekta mora da bude u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana, u određenim slučajevima, i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Uslovima su dati maksimalni parametri koji će biti usaglašeni sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list Crne Gore broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indksi

	zauzetosti i izgaradenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Prema izvodu iz Plana (grafički prilog br.11b Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C). Urbanistička parcela - Na grafičkim priložima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar. Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi bjekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu. Od građevinske linije se može odstupiti u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke 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 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 posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora. Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja: - zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja, - zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva. Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije. Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju



klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, cvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunu (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", br.57/92 i 27/94), Zakon o zaštiti i spašavanju

f	(„Službeni list CG”, broj 13/07), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG”, broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90). Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti od požara „Službeni list SRCG”, broj 47/92) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ”, broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.
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
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA (ZO) Opšte smjernice za ozelenjavanje: Opšte smjernice za ozelenjavanje: - kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta; - pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima; - predvrt urediti reprezentativno, ukoliko se planira parkiranje na parceli, parking obavezno ozeleniti ili visokom stablašicom ili pergolom sa puzavicama - razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde; - za zasjenu koristiti drvene pergole sa dekorativnim puzavicama. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: - U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. - Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili perena. Sadnja stabala na individualnim parcelama treba da bude sinhronizovana u smislu odabira vrsta. - Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored. - Granica parcela može se naglasiti živom ogradom Pittosporum tobira, Nerium oleander, Laurus nobilis i sl. ili odgovarajućom ogradom. - Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. - Kod sadnje visokih stablašica optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. - tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. ZONA B UP 31 Zadržati postojeće visoko zelenilo na parceli. Stabla pozicionirati ka obalnom šetalištu, a vrstu uskladiti sa okolnim. Na djelu parcele ka obali formirati zeleni pojas širine minimum 3 m, sa eventualnim prekidima za pešački prolaz.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, br.UP/I-05-300/2021-3 od 12.05.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica



Kotor.

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

"Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja;
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor;
- Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata;
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjena boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili dijelova objekata i sl.;
- Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata;
- Urbanističko - tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priklučci);
- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije;
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije."

Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju objekata kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I.

Ukoliko se prilikom izvodjenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;



	d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
	e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG" broj 48/13).
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
	Kako se u planskom dokumentu na predmetnoj lokaciji evidentirane vodne površine - rijeke i bujični tokovi, neophodno je urediti odvođenje atmosferskih voda kako ne bi došlo do plavljenja okolnog terena.

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
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 elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a. Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SRJ" br.18/92) na koji je neophodno dobiti saglasnost – mišljenje nadležnog organa.
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 magistrale preko prilaza "R2" (kolsko - pješačka saobraćajnica na čijem kraju je predviđena okretnica).
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Rije 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 na 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	UP 31 (kat.parc. 500 i dio kat.parc. 501 KO Risan I)
	Površina urbanističke parcele	490.02 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40 (195 m ²)
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,67 (330 m ²)
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	330 m ² Na parceli postoji objekat br.1 ruševina, površine (gabarit) od 64 m ² , spratnosti P; objekat br.2, površine (gabarit) od 71 m ² , spratnosti P1; objekat br.3 površine (gabarit) od 36 m ² , spratnosti P.

Maksimalna spratnost objekata	P+1
Maksimalna visinska kota objekta	POSTOJEĆA VISINSKA KOTA
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potreban broj PM za namjenu stanovanje – individualno je 1 PM/1 stan. Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele: - Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele /postoje UP za koje nije moguće riješiti potreban broj PGM-a u okviru urbanističke parcele, izuzetci su dati u dijelu teksta "Pravila za uređenje prostora i izgradnju objekata"/; - Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima. - Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m). - Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. (Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće); - Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža; - Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke; - Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne; - Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata - Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je

603-0



nezavisan objekat u prostoru;

- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;
- širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne
- širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- slobodna visina garaže min. 2,2 m;
- uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
- 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,
- 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže).
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
- Na većim parkinzima u zoni zahvata, na urbanističkim parcelama, sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje betonirana površina ima na ukupni pejzaž.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

U poglavlju Analitički podaci su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu koje će biti preispitani kroz izdavanje konzervatorskih uslova pribavljenih od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.
- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima

18 GOLF-02
18 GOLF-02

urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Krovne konstrukcije rješavati kao dvovodne, paralelno sa izohipsama i pravcima pružanja krovova na očuvanim objektima tradicionalne arhitekture. 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 podzemne vode.
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju tradicionalnih graditeljskih vrijenosti područja.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

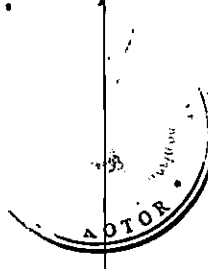
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini eleborata o energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrašnje tako i spoljašnje osvjjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjjetljenja - DAY LIGHT control), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angažovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponskim panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

4
18
GORE-OPP
CORPORATION

	Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
---	--

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.

21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko-građevinskoj inspekciji - arhivi		
22	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 638 798 884"> OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Duska Radonić dipl.ing.arh. </td><td data-bbox="798 638 1452 884"> SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav. </td></tr> </table>	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Duska Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav.
OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA II Duska Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav.		
23	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 884 798 1041"> OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: </td><td data-bbox="798 884 1452 1041"> SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh. </td></tr> </table>	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.		
24	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 1041 798 1176"> M.P. </td><td data-bbox="798 1041 1452 1176"> potpis ovlašćenog službenog lica </td></tr> </table>	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica		
25	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 1176 798 1411"> PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana </td><td data-bbox="798 1176 1452 1411"></td></tr> </table>	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	
PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana			

100-1000

100-1000

100-1000



9500000318



106-919-1896/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-1896/2021

Datum: 24.03.2021.

KO: RISAN 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 03-333/21-3348, KOTOR, za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 313 - 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
500		5 19 0	01/12/2017	CARINA	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		298	0.00
500	1	5 19 0	01/12/2017	CARINA	Ruševina porodične stam.zgrade ODRŽAJ,POKLON		64	0.00
500	2	5 19 0	01/12/2017	CARINA	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		71	0.00
500	3	5 19 0	01/12/2017	CARINA	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		36	0.00
Ukupno							469	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1402951230019	SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA PAŠTROVNICA 478 Kotor	Korišćenje	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	
500	1	Ruševina porodične stam.zgrade ODRŽAJ,POKLON	994	P 64	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA PAŠTROVNICA 478 Kotor	1/1 1402951230019
500	2	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON	994	PI 71		/
500	2	Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON 0	1	P 52	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA PAŠTROVNICA 478 Kotor	1/1 1402951230019
500	2	Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON 0	2	PI 31	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA PAŠTROVNICA 478 Kotor	1/1 1402951230019
500	2	Stambeni prostor NASLJEDE 0	3	PI 36	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA PAŠTROVNICA 478 Kotor	1/1 1402951230019
500	3	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	994	P 57		/

Datum i vrijeme: 24.03.2021. 11:03:14

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
500	3	Nestambeni prostor ODRŽAJ, POKLON 0	1	P 14	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA 1/1 1402951230019 PAŠTROVNICA 478 Kotor
500	3	Nestambeni prostor NASLJEDE 0	2	P 26	Svojina SEFEROVIĆ TOMO NEBOJŠA 1/1 1402951230019 PAŠTROVNICA 478 Kotor

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
500			1	Dvorište		Morsko dobro
500	1		2	Ruševina porodične stamb.zgrade		Morsko dobro
500	2		3	Porodična stambena zgrada		Morsko dobro
500	3		4	Pomoćna zgrada		Morsko dobro

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-733/21
Datum: 24.03.2021.



Katastarska opština: RISAN I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 500

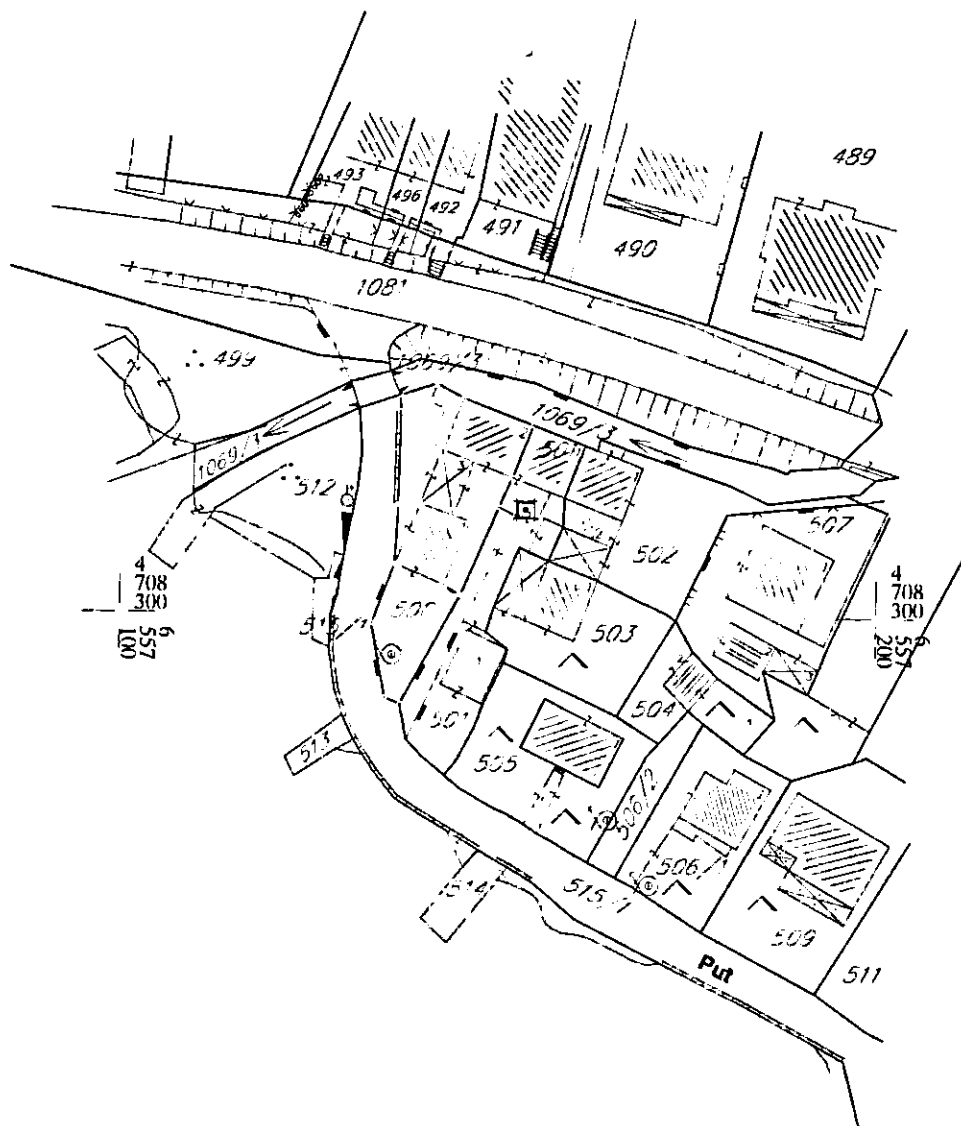
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
708
400
557
100
6

4
708
400
557
200
6



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Objavio:
Službeno lice:

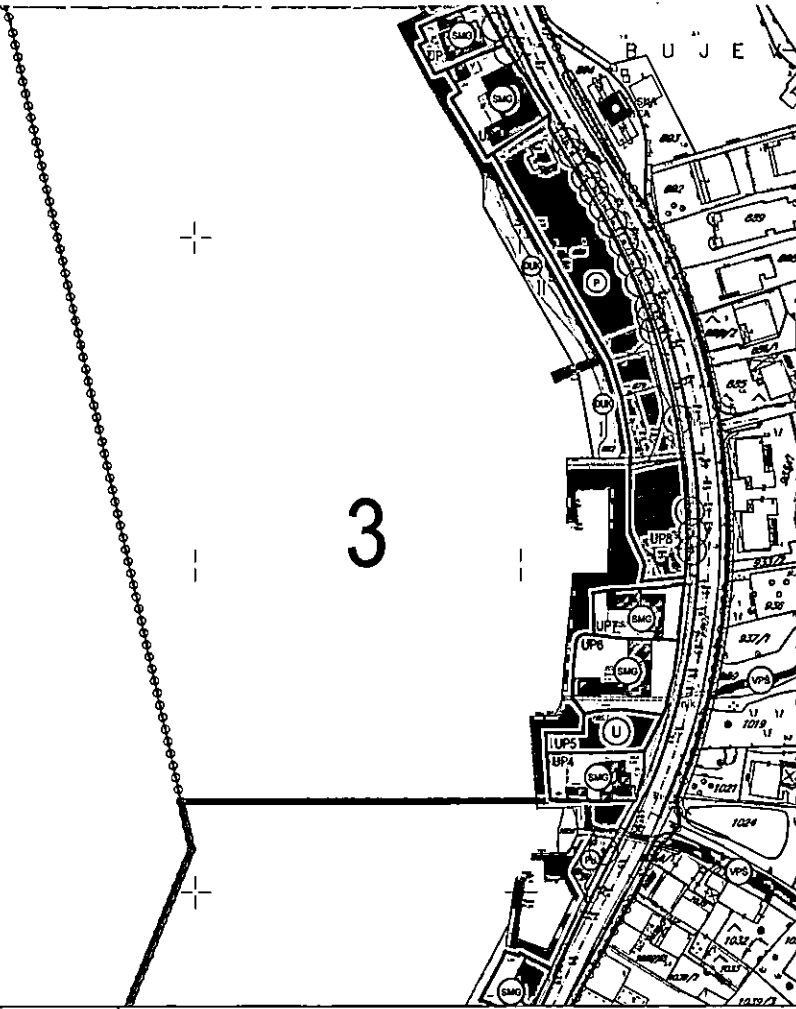
1 Kc
oipros.
100 m
Kc



- LEGENDA**
- 1. Kc oipros.
 - 2. Kc oipros.
 - 3. Kc oipros.
 - 4. Kc oipros.
 - 5. Kc oipros.
 - 6. Kc oipros.
 - 7. Kc oipros.
 - 8. Kc oipros.
 - 9. Kc oipros.
 - 10. Kc oipros.
 - 11. Kc oipros.
 - 12. Kc oipros.
 - 13. Kc oipros.
 - 14. Kc oipros.
 - 15. Kc oipros.
 - 16. Kc oipros.
 - 17. Kc oipros.
 - 18. Kc oipros.
 - 19. Kc oipros.
 - 20. Kc oipros.
 - 21. Kc oipros.
 - 22. Kc oipros.
 - 23. Kc oipros.
 - 24. Kc oipros.
 - 25. Kc oipros.
 - 26. Kc oipros.
 - 27. Kc oipros.
 - 28. Kc oipros.
 - 29. Kc oipros.
 - 30. Kc oipros.
 - 31. Kc oipros.
 - 32. Kc oipros.
 - 33. Kc oipros.
 - 34. Kc oipros.
 - 35. Kc oipros.
 - 36. Kc oipros.
 - 37. Kc oipros.
 - 38. Kc oipros.
 - 39. Kc oipros.
 - 40. Kc oipros.
 - 41. Kc oipros.
 - 42. Kc oipros.
 - 43. Kc oipros.
 - 44. Kc oipros.
 - 45. Kc oipros.
 - 46. Kc oipros.
 - 47. Kc oipros.
 - 48. Kc oipros.
 - 49. Kc oipros.
 - 50. Kc oipros.
 - 51. Kc oipros.
 - 52. Kc oipros.
 - 53. Kc oipros.
 - 54. Kc oipros.
 - 55. Kc oipros.
 - 56. Kc oipros.
 - 57. Kc oipros.
 - 58. Kc oipros.
 - 59. Kc oipros.
 - 60. Kc oipros.
 - 61. Kc oipros.
 - 62. Kc oipros.
 - 63. Kc oipros.
 - 64. Kc oipros.
 - 65. Kc oipros.
 - 66. Kc oipros.
 - 67. Kc oipros.
 - 68. Kc oipros.
 - 69. Kc oipros.
 - 70. Kc oipros.
 - 71. Kc oipros.
 - 72. Kc oipros.
 - 73. Kc oipros.
 - 74. Kc oipros.
 - 75. Kc oipros.
 - 76. Kc oipros.
 - 77. Kc oipros.
 - 78. Kc oipros.
 - 79. Kc oipros.
 - 80. Kc oipros.
 - 81. Kc oipros.
 - 82. Kc oipros.
 - 83. Kc oipros.
 - 84. Kc oipros.
 - 85. Kc oipros.
 - 86. Kc oipros.
 - 87. Kc oipros.
 - 88. Kc oipros.
 - 89. Kc oipros.
 - 90. Kc oipros.
 - 91. Kc oipros.
 - 92. Kc oipros.
 - 93. Kc oipros.
 - 94. Kc oipros.
 - 95. Kc oipros.
 - 96. Kc oipros.
 - 97. Kc oipros.
 - 98. Kc oipros.
 - 99. Kc oipros.
 - 100. Kc oipros.



K. 1
 101/100
 11/17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

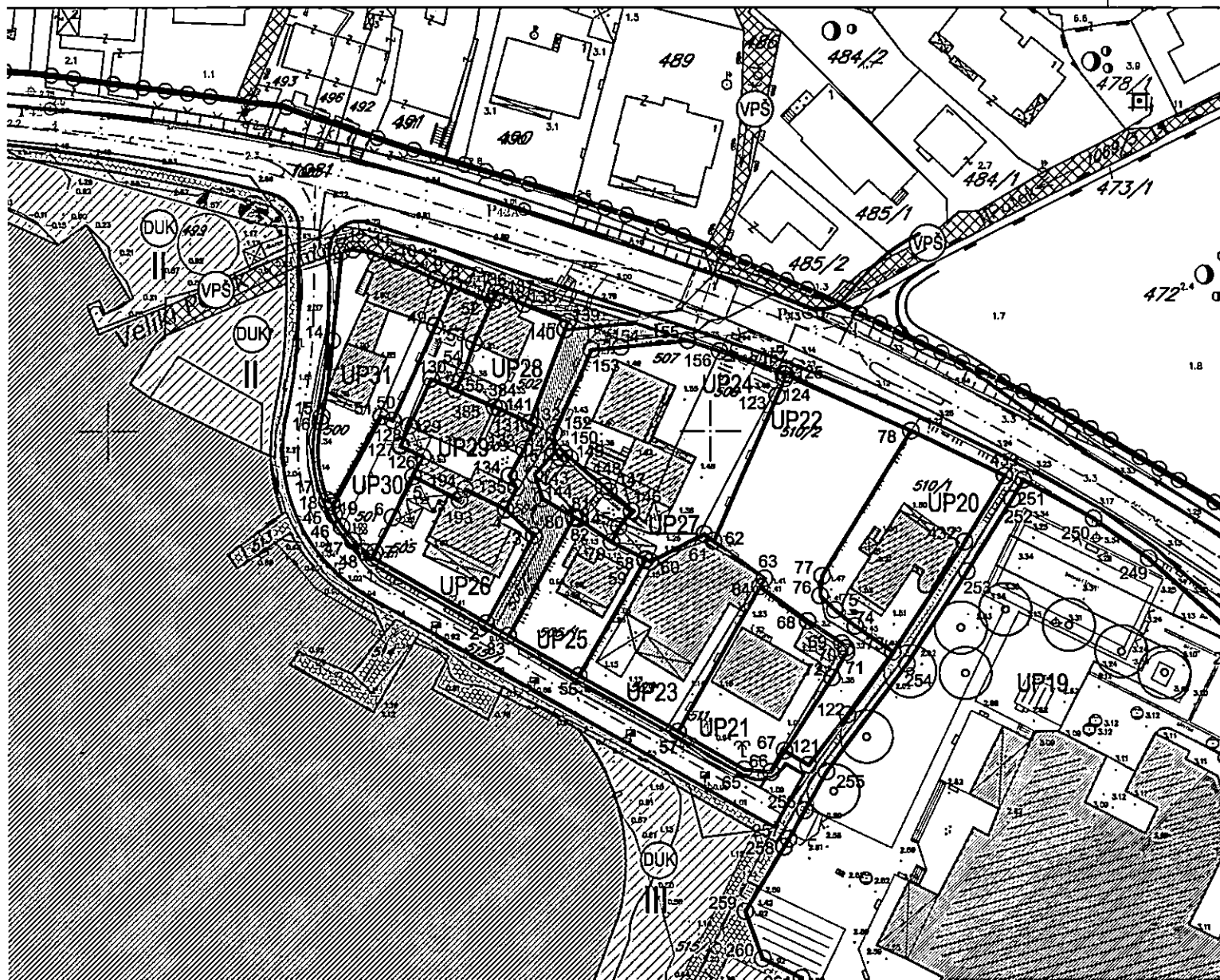


CAU
 Centar za Arhitekturu i Urbanizam

državna studija lokacije:
 "Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

izradio plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ODLUKA O DOKOŠENJU PLANA:
nametnuta	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	br. 07-3789
način planiranja dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	Podgorica, 19. jula 2018. g.
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	godina izrade plana:
razina planiranja dokumenta	Plan	2018.
način grafičkog prikaza	Plan namjene površina - Zone B i C	razmjera:
		1:1000
		list:
		9b.

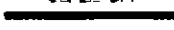
11/23/83
10:10
11/23/83





LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

 POSTOJEĆI OBJEKTI

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
-  GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

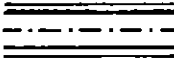
 MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora

 ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog

 JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića

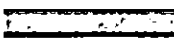
 ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

 KOLSKE SABRAČAJNICE SATROTOAROM

 PJEŠAČKE POVRŠINE

 OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE

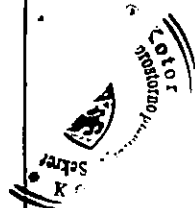
 KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

 JAVNI PARKING

 BENZINSKA STANICA

 MARINA

 MOST



državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

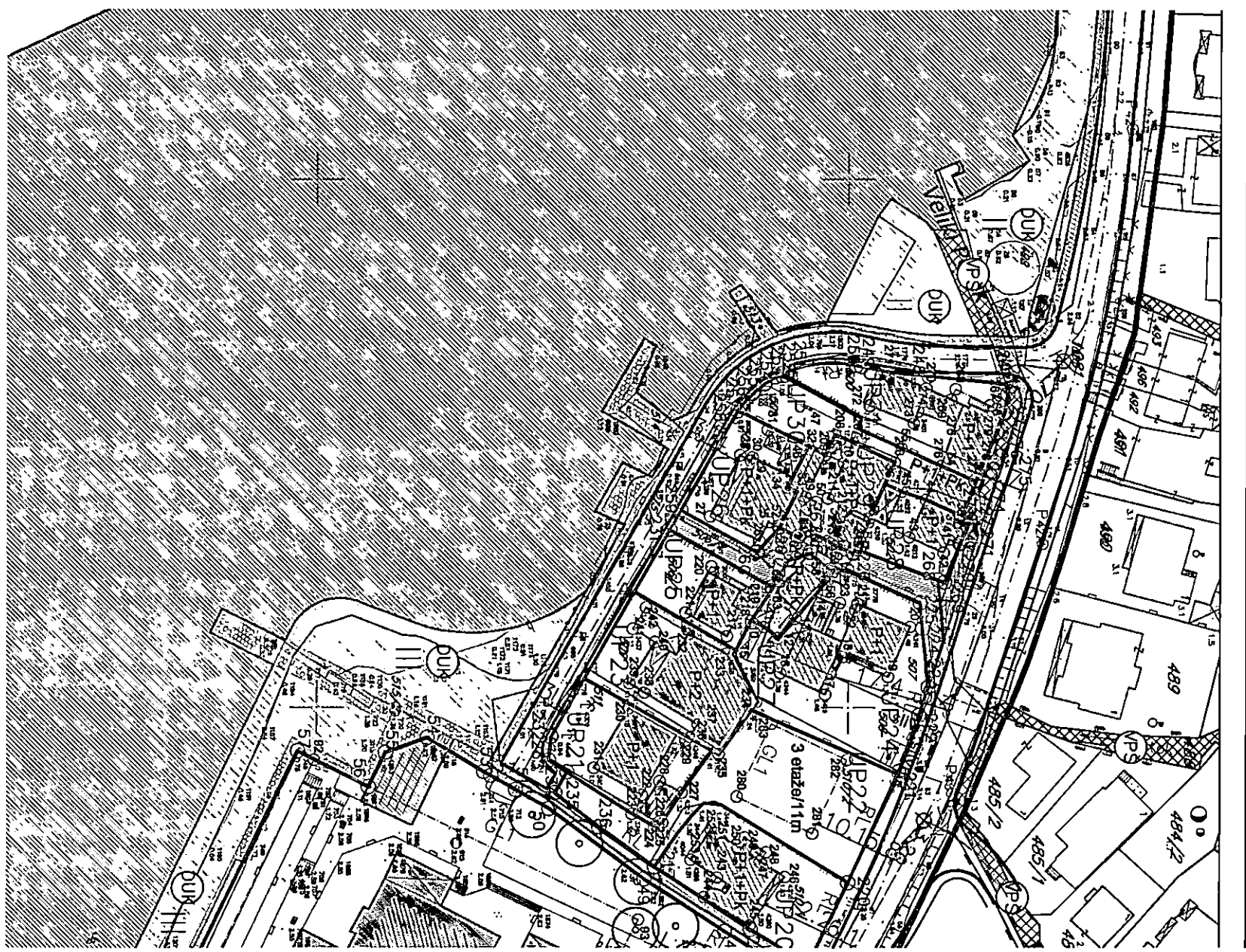
izrađivač projekta	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3769 Podgorica, 28. jula 2023. g.
posrednik	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
osoba planirajući dokumentaciju	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	datum izrade plana: 2018.
izgledni planovi	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (POSREDAK br.04-732/1)	
datum planiranja dokumentacije	Plan	skala projekta: 1:1000
osoba pripremajuća planove	Plan parcelacije - Zone B i C	broj: 10b.



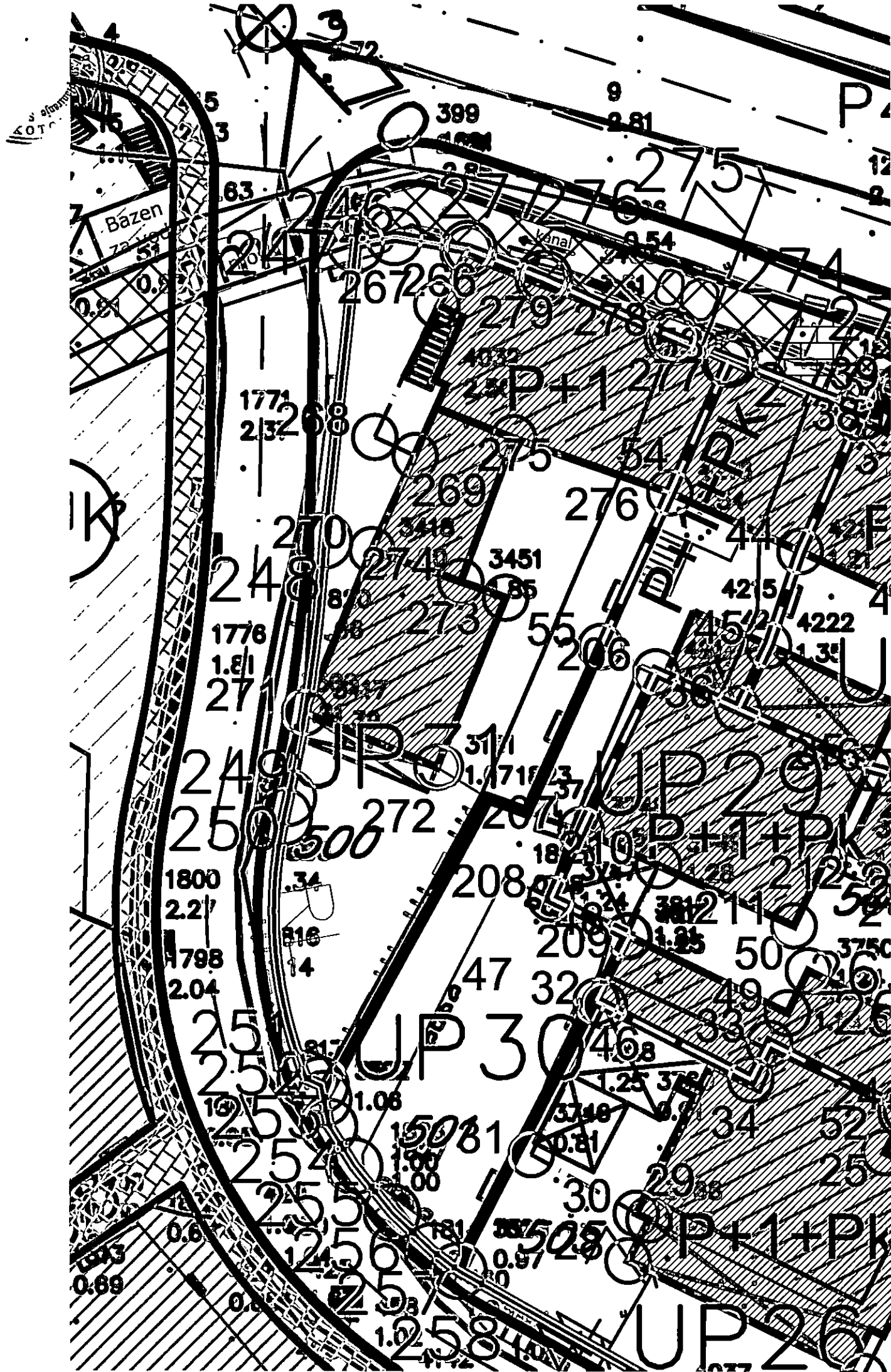


KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE
UP 31

8	6557157.28 4708324.01
9	6557154.49 4708325.08
10	6557148.13 4708327.94
11	6557144.41 4708329.38
12	6557140.75 4708329.99
13	6557138.84 4708329.63
14	6557137.26 4708315.06
15	6557135.48 4708302.44
16	6557135.28 4708301.49
17	6557136.38 4708288.62
18	6557137.10 4708288.31
49	6557154.34 4708317.44
50	6557147.25 4708301.73
51	6557145.36 4708302.40

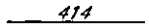






1000

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKIH PARCELI
-  URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
- P+2  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE
- GL1=GL2  Maksimalna spratnost objekta
-  PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
- RL  REGULACIONA LINIJA
- 222  PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

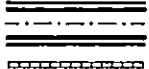
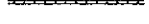
ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
-  GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA

-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ – SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
-  JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića
-  ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA
PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

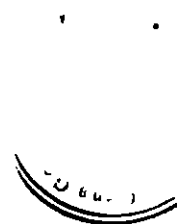
-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE – LUNGO MARE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA
-  MOST



državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obrađivač plana		ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	godina izrade plana: 2018.
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	Razmjera: 1:1000
faza planskog dokumenta	Plan	Broj: 11b.
naziv grafičkog prikaza	Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C	





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 18-05-2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/	3348			

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

122

Br: UP/I-05-300/2021-3

12. maj 2022.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-3348 od 23.04.2022. godine, dostavljen 26.04.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-300/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl. list CG", br. 057/18) na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije, a prije izrade projekta sprovesti sva potrebna istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled objekta. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Projektom predvidjeti očuvanje horizontalnih i vertikalnih gabarita. Površinama obloženim kamenom ili zidanim u kamenu izjednačiti spojnice. Vidljive betonske elemente materijalizacijom ujednačiti sa kamenom (oblaganje savremenim materijalima)
3. Betonske krovne površine prizemnih objekata riješiti kao krovne terase sa pižulima, odrinom i autohtonom vegetacijom. Eventualno ograđivanje izvesti ogradom od kovanog gvožđa, minimalističkog izgleda.
4. Objekat stanovanja (objekat 2) zadržati u postojećem izgledu.
5. Na slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentraciju autohtonog zelenila, naročito ka strani prema moru.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na



kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-3348 od 23.04.2022. godine, dostavljen 26.04.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-300/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl. list CG", br. 057/18), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Risan I, ispod magistralnog puta i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima.

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

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*



- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.*
- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);*
- *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata na kat.parc. 500 i dijelu kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17,



18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



Mladen Zagarčanin
v.d. Direktora

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.



1 - 1/2



“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: vodo vod.kotor@t-com.me web: vodo vodkotor.com

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

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

Broj: 2401

Kotor: 06.06'22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-3348 od 20.05.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2331 od 01.06.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata, na urbanističkoj parceli UP31 koju čini kat. parcele 500 I dio kat.parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10” Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG”, broj 057/18), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 50 mm.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodo vodnu mrežu. Postojeći priključak je potrebno rekonstruisati i vodomjerni šaht izmjestiti na granici predmetne parcele. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodo vodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodo vodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen/izmješten na granicu 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. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile".
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu poštaviti 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, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodo vodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat instalacija vodo voda 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 prečistač 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)

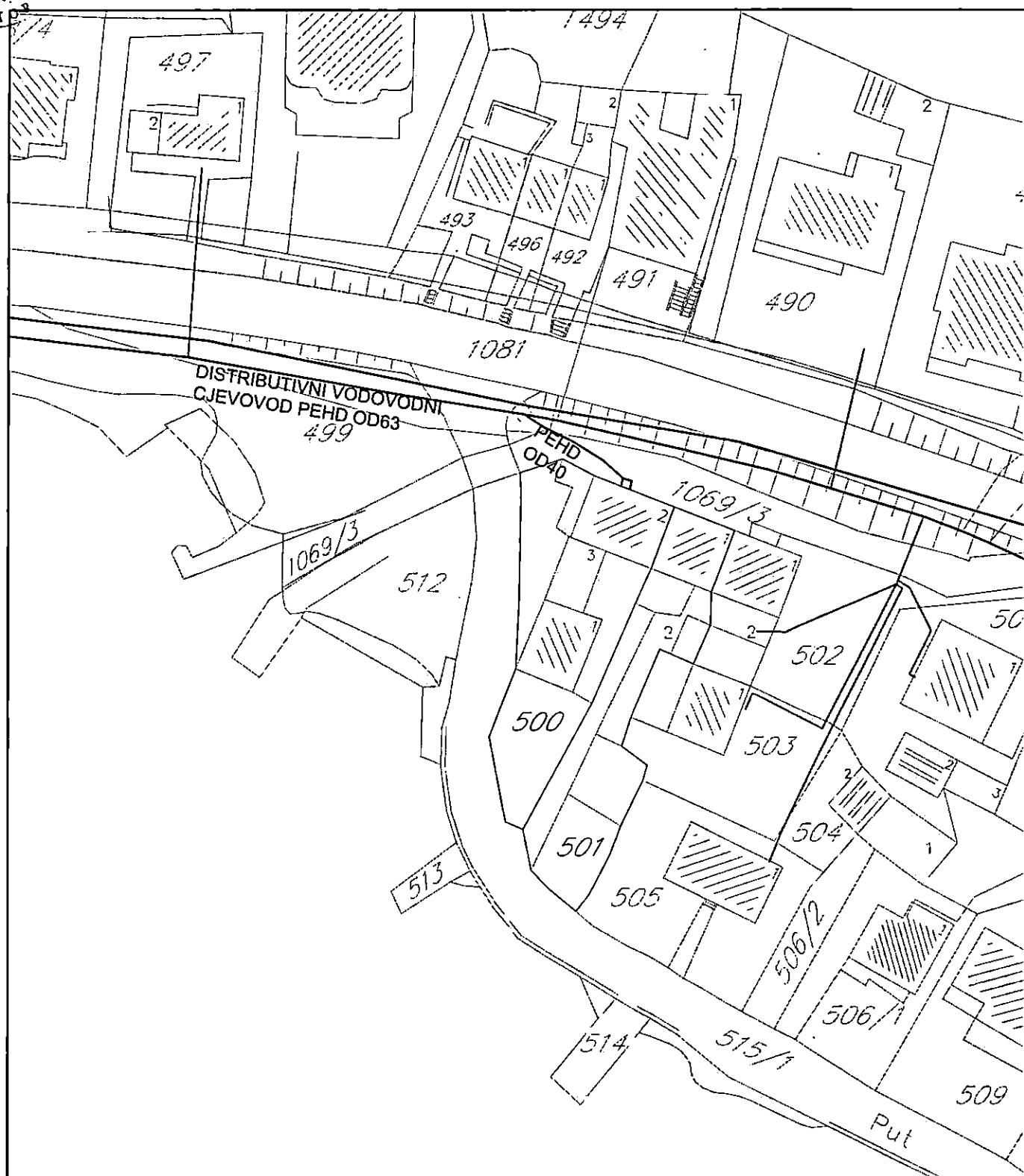
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

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. 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.

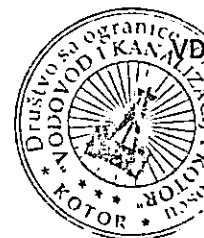


Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velež
dipl.ing.maš.



VD Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLIENO:

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



CRNA GORA
Gradanski biro opštine Kotor

Primljeno:	17.05.2022			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/21-	3348		

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: 1606-341/22-1134

Kotor, 25.05.2022.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 DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), 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 rekonstrukciju postojećih objekata na urbanističkoj parceli UP 31, koju čini kat. parc. 500 i dio kat. parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), 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. Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele prema sledećim normativima:

NAMJENE

Potreban broj PM

STANOVANJE
STANOVANJE

-individualno 1PM/1 stan
-kolektivno 1PM/1.2 stan,
1PM/1 smješt. jed.

TURIZAM
TURIZAM

- apartmani 50PM/100soba
- hoteli 25PM/1000m² korisne povr. ili
1PM/4stolice



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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-1134 od 24.05.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata na urbanističkoj parceli UP 31, koju čini kat. parc. 500 i dio kat. parc. 501 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18).

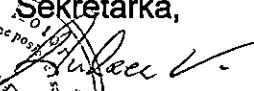
Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-3348 od 20.05.2022. godine.

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

Sekretarka,

mr. Andrea Vukšić





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: 1604-319/22-1133

Kotor, 25.05.2022.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 **Seferović Nebojša** za gradnju objekta na kat par **500 i 501 K.O. Risan I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **500 i 501 K.O. Risan 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 postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/22-1133 od 24.05.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **500 i 501 K.O. Risan 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 03-333/21-3348 od 20.05.2022. 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:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

