

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20-16582 03-333/21-14026 Datum, 29.04.2022.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21) i podnijetog zahtjeva od strane Dabinović Stefana iz Kotora, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju stambenog objekata br.1 i pomoćnog objekta br.2 i izgradnju pomoćnih objekata –bazena i ostave na lokaciji koju čini kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor ("Sl.list CG" – br.95/20).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Dabinović Stefan iz Kotora
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (planaska jedinica Dobrota) namjene stanovanje. Uvidom u List nepokretnosti br.440-prepis K.O.Dobrota I evidentirano je : - dio kat.parc.888/1 vodi se kao „šume 2.klase“, površine 869 m²; - dio kat.parc.888/1 vodi se kao „dvorište“, površine 500 m²; - na kat.parc.888/1 evidentiran je objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+1+Pn,gabaritne površine 134 m²,neto površine 335 m²; - na kat.parc.888/1 evidentiran je objekat br.2-pomoćna zgrada, spratnosti P, gabaritne površine 61m²,neto površine 48m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je stanovanje-S. Pod pojmom stambenih objekata 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).

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.

Mogući 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.)

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od :

-kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, površine : $P=1.564 \text{ m}^2$

Lokacija je u obalnom odmaku 0-100m, van cezure,namjene stanovanje SMG, površine: $P= 1.564 \text{ m}^2$

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti 0,3 : $P_z= 469,20 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti 0,8 : $P_{iz}=1.251,20 \text{ m}^2$
- spratnost : $P+1+P_k$

Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

Vertikalni gabariti

Prema Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017.

Rješenju o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017 od 02.06.2017.god.

i Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave na lokaciji koju čini kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-664/2020 od 20.04.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) definisana je **lokacija za građenje** :

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

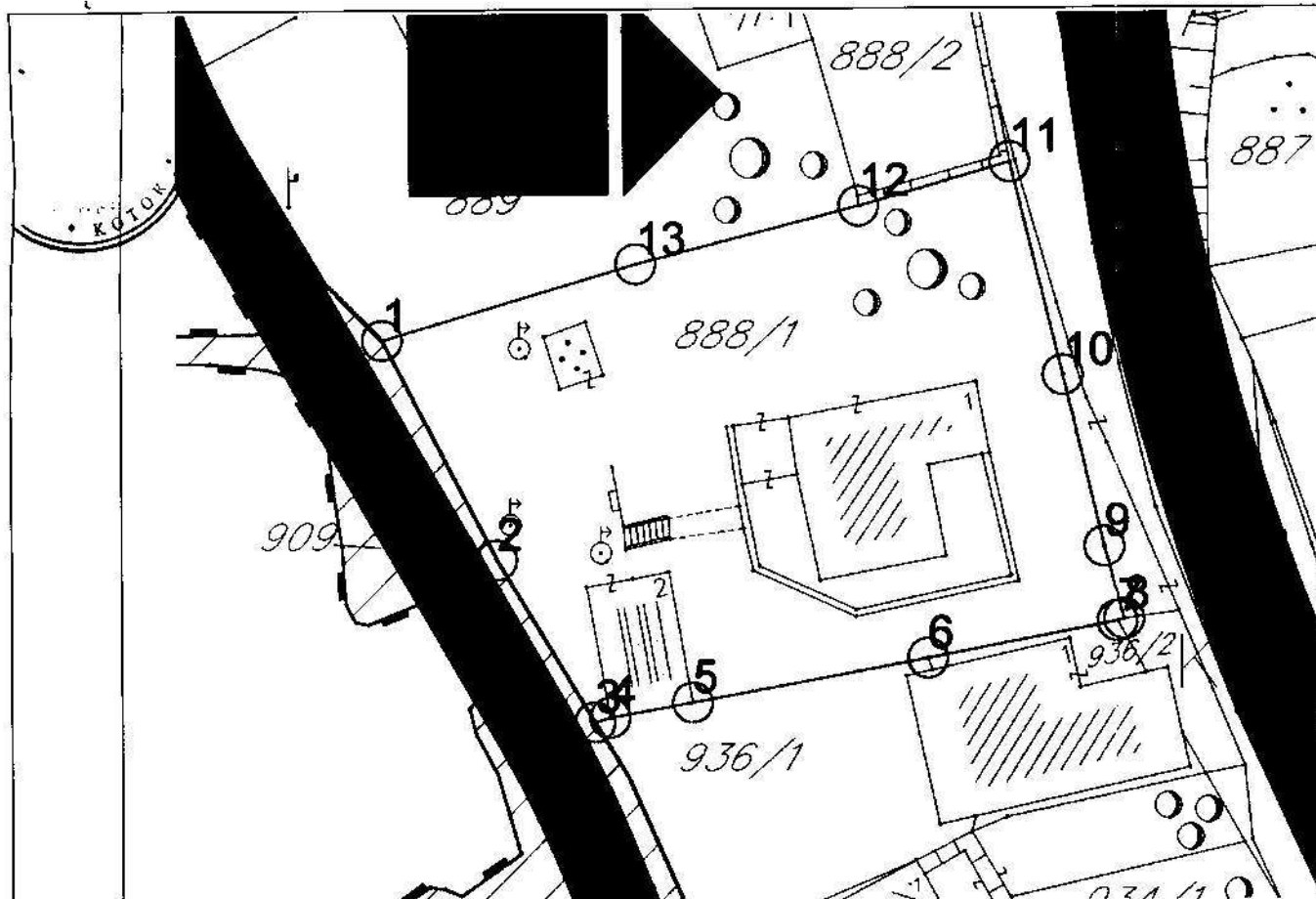
Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

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

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

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

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



KOORDINATE LOKACIJE:

- 1 6563344.57 4701738.89
- 2 6563353.20 4701722.26
- 3 6563360.56 4701710.01
- 4 6563361.71 4701710.35
- 5 6563367.98 4701711.48
- 6 6563385.87 4701714.76
- 7 6563400.27 4701717.52
- 8 6563400.76 4701717.67
- 9 6563399.30 4701723.15
- 10 6563396.23 4701736.11
- 11 6563392.30 4701752.18
- 12 6563380.78 4701748.92
- 13 6563363.82 4701744.59

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

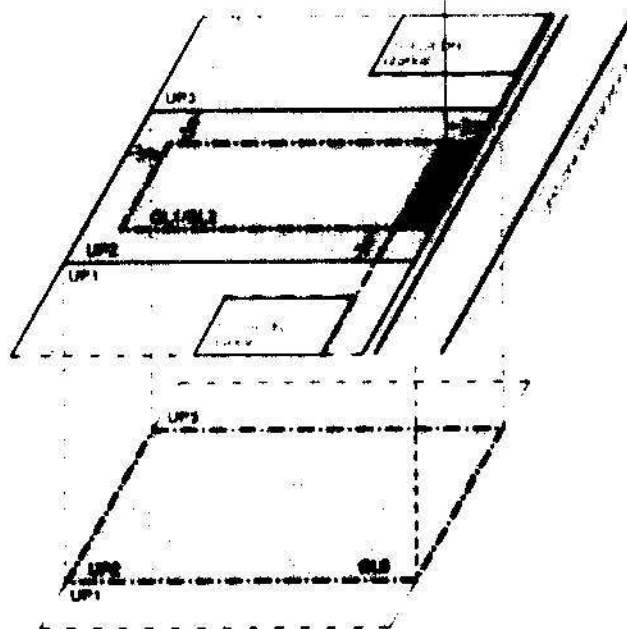
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan

ili više objekata.

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

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

Pril. 10/11A građevinska linija je definisana u skladu sa USLOVIMA ZAŠTITE OD ZEMLJOTRESA



Podzemna građevinska linija (G10) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trгови, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

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

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

8

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP

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

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođe se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), 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, trгови 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 tradicionalne 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.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su 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.
- 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 definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.
- 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.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.



Sastavni dio UT uslova je Dopis br.UP/I-05-664/2021-3 od 29.10.2021.god. u kojem se navodi da za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja na baštinu zasnovane na ICOMOS Smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu i da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara dana 02.06.2017.god. izadala

Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017 kao i Rješenje o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017 od 02.06.2017.god.

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave na lokaciji koju čini kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-664/2020 od 20.04.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m ² .
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće gradske saobraćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.

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

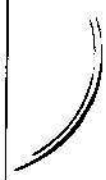
Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

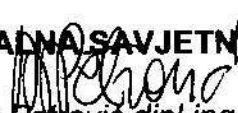
19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20 URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	S (SMG) (kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I)
Površina urbanističke parcele	P=1.564 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P=1.251,20m²
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
Maksimalna visinska kota objekta	Prema <u>Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017</u> , <u>Rješenju o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017 od 02.06.2017.god. i Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave na lokaciji koju čini kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-664/2020 od 20.04.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</u>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema <u>Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju stambene cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017</u> , <u>Rješenju o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene</u>

	<u> cjeline kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-55/2017 od 02.06.2017.god. i Rješenju o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave na lokaciji koju čini kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-664/2020 od 20.04.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</u>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija. Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine: - Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora; - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o: - Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici; - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta. - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora; - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima; - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr. - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

		Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.
21	DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva -u spise predmeta -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I,  Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I,  Tijana Čedenović, dipl.prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA,  Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE**

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**

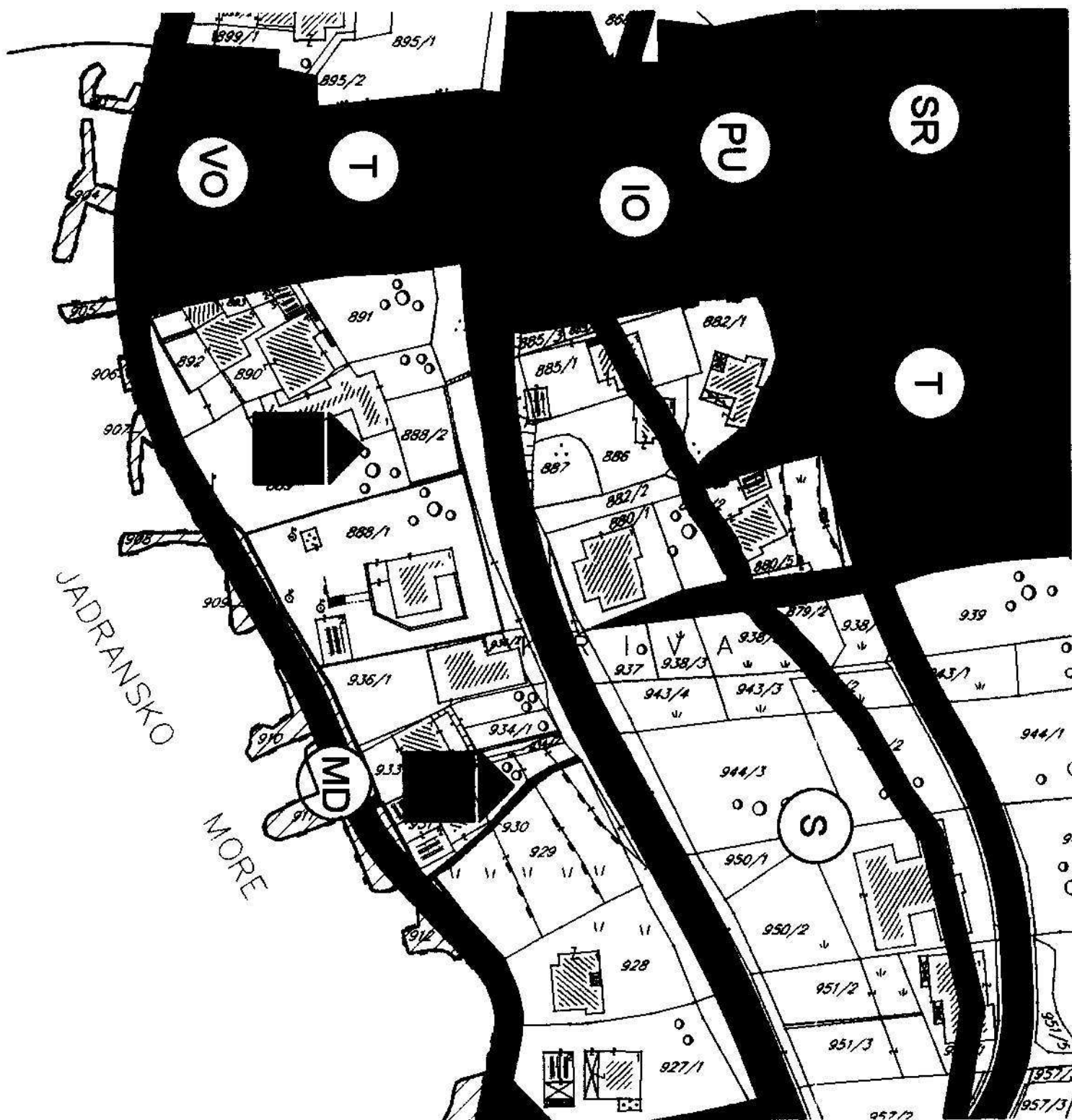
Prilog:

**GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA DOBROTA**

„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020

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

Razmjera: **1:2500** Broj priloga: **10a1**



LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- Ⓢ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- Ⓢ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- Ⓣ POVRŠINE ZA TURIZAM
- ⓂⓃ POVRŠINE MJEŠOVIČNE NAMJENE
- ⓈⓈ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓚ POVRŠINE ZA KULTURU
- ⓈⓈ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- ⓈⓈ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓢ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- Ⓢ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓢ POVLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓢ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Ⓢ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- Ⓢ POVRŠINE ZA GROBLJA
- Ⓢ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- Ⓢ POVRŠINE KOPNENIH VODA
- Ⓢ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- Ⓢ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- Ⓢ PARKING
- Ⓢ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- Ⓢ MARINA
- Ⓢ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUIZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓢ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARKE POSTE I UZGAJALISTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-7509/2021

Datum: 06.09.2021.

KO: DOBROTA 1

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 03-333/21-14026, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 440 - 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	Prilog
888	1		7 35	08/11/2016	KAMENAROVIĆI	Sume 2. klase KUPOVINA		869	0.96
888	1		7 35	08/11/2016	KAMENAROVIĆI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
888	1	1	7 35	08/11/2016	KAMENAROVIĆI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		134	0.00
888	1	2	7 35	08/11/2016	KAMENAROVIĆI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		61	0.00
Ukupno								1564	0.96

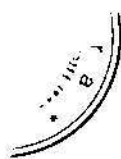
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000018478 F0606381	DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381	Korišćenje	1/1

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
888	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P2 134	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381
888	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 120	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381
888	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	3	P1 120	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381
888	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	4	PN 95	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381
888	1	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	920	P 61	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381
888	1	2	Nestambeni prostor KUPOVINA 0	1	P 48	Svojina DABINOVIĆ STEFAN MONAKO MONAKO F0606381 1/1 6095000018478 F0606381

Datum i vrijeme: 06.09.2021. 12:22:12

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



for Načelnik: *Miletić*
Miletić
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2160/21

Datum: 08.09.2021.



Katastarska opština: DOBROTA I

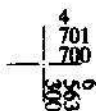
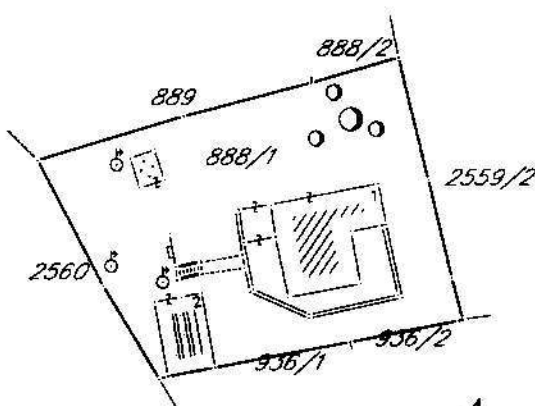
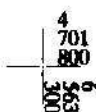
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcela: 888/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj: UP/I-05-55/2017

Kotor: 12.12.2018.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Stefana Dabinovića iz Kotora za izdavanje mišljenja na *Idejni projekat rekonstrukcije stambene cjeline na kat. parc. 888/1 K.O. Dobrota I, -Arhitektura* izrađen od strane DEMA d.o.o. Kotor (Broj 282/2018 od 13.08. 2018.), nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

1. Uprava za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor izdala je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat. parc. 888/I K.O. Dobrota I (UP/I-05-55/2017 od 2. 06. 2017. g.)
2. Uvidom u dostavljeni Idejni projekat utvrđeno je da je isti izrađen u skladu sa izdatim Rješenjem o konzervatorskim uslovima.

Shodno navedenom na dostavljeni idejni projekat daje se pozitivno mišljenje.

Obradivač:
Zorica Čubrović, arh.

Direktor
Božidar Božović

Dostaviti:
- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

PRIMIO : 14.12.2018



Crna Gora

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-664/2020-

Primijeno:	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	3.33	16582	1	1926/20

20. april 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po dopuni zahtjeva Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, 03-333/20-16582 i 03-333/21-14026 od 07.12.2020. godine, dostavljenog 31.12.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-664/2021, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta-bazena i ostave, na lokaciji koju čini kat.parc. 888/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave, na lokaciji koju čini kat.parc. 888/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Planiranje pomoćnog objekta uskladiti tako da se ukolpi u uređenje terena stambene cjeline koja se nalazi na predmetnoj lokaciji, a za čiju rekonstrukciju je izdato *Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I*, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine, kao i *Rješenje o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I*, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine;
2. Planiranje predmetnog objekta zasnovati na uklapanju u ambijentalnu sliku predmetnog prostora, uz očuvanje **zatečene konfiguracije terena, razvijenih stabala autohtonog rastinja i naslijeđene urbanističke matrice** najznačajnijeg dijela naselja Dobrota;
3. Predmetni pomoćni objekat planirati u okviru već zatečenih kaskada na predmetnoj lokaciji, tako da **oblik bazena prati pravilni oblik ivica istih. Kako bi se budući objekat što bolje interpolirao u zatečeni ambijent sključuje se mogućnost korišćenja obliha i nepravilnih formi**;
4. Tehničku prostoriju i ostavu predmetnog objekta takođe je potrebno planirati ispod kote zatečenog terena u okviru kaskadno uređenog terena ili u nekom od zatečenih objekata;
5. Za obradu bazena potrebno je koristiti savremeni materijal kompaktne mase, neutralnih zagasitih boja. Isključuje se upotreba izrazito svijetlih i živih boja;
6. Prostor oko bazena urediti u skladu sa ambijentom i uz maksimalno moguće zadržavanje, travnatih površina, a hodne površine takođe planirati **bez obliha i nepravilnih formi uz primjenu materijala koji se uklapaju u zatečeni ambijent**;
7. Predvidjeti zadržavanje zatečenog autohtonog zelenila i eventualnu sadnju novog visokog rastinja u dijelu lokacije 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. 03-333/20-16582 i 03-333/21-14026 od 07.12.2020. godine, dostavljenog 31.12.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-664/2021, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta-bazena i ostave, na lokaciji koju čini kat.parc. 888/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u priobalnom dijelu istorijskog naselja Dobrota i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Na predmetnoj lokaciji nalazi se jedinstvena stambena cjelina sa stambenom zgradom, pomoćnim objektom i kaskadno uređenim dvorištem sa gumnom, za čiju rekonstrukciju su već izdati *Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I*, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine i *Rješenje o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I*, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao integralni dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je predvidjeti rekonstrukciju dva objekta i izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave;

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 definisaće 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 izgradnju pomoćnog objekta-bazena i ostave, na lokaciji koju čini kat.parc. 888/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta-bazena i ostave, na lokaciji koju čini kat.parc. 888/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmenih Konzervatorskih uslova, kao i *Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine i Rješenje o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O.*

Dobrota I, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine. 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:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj: 2259/1

Kotor: 30. 05'22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-16582 i 03-333/21-14026 od 29.04.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1934 od 11.05.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2 i izgradnju pomoćnih objekata-bazena I ostave, na lokaciji koju čini kat. parc. 888/1 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod PEHD OD63 koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodovodni 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 postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom Odlukom o javnom kanalizacionom sistemu i odvođenju otpadnih voda na području Opštine Kotor (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.



“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)

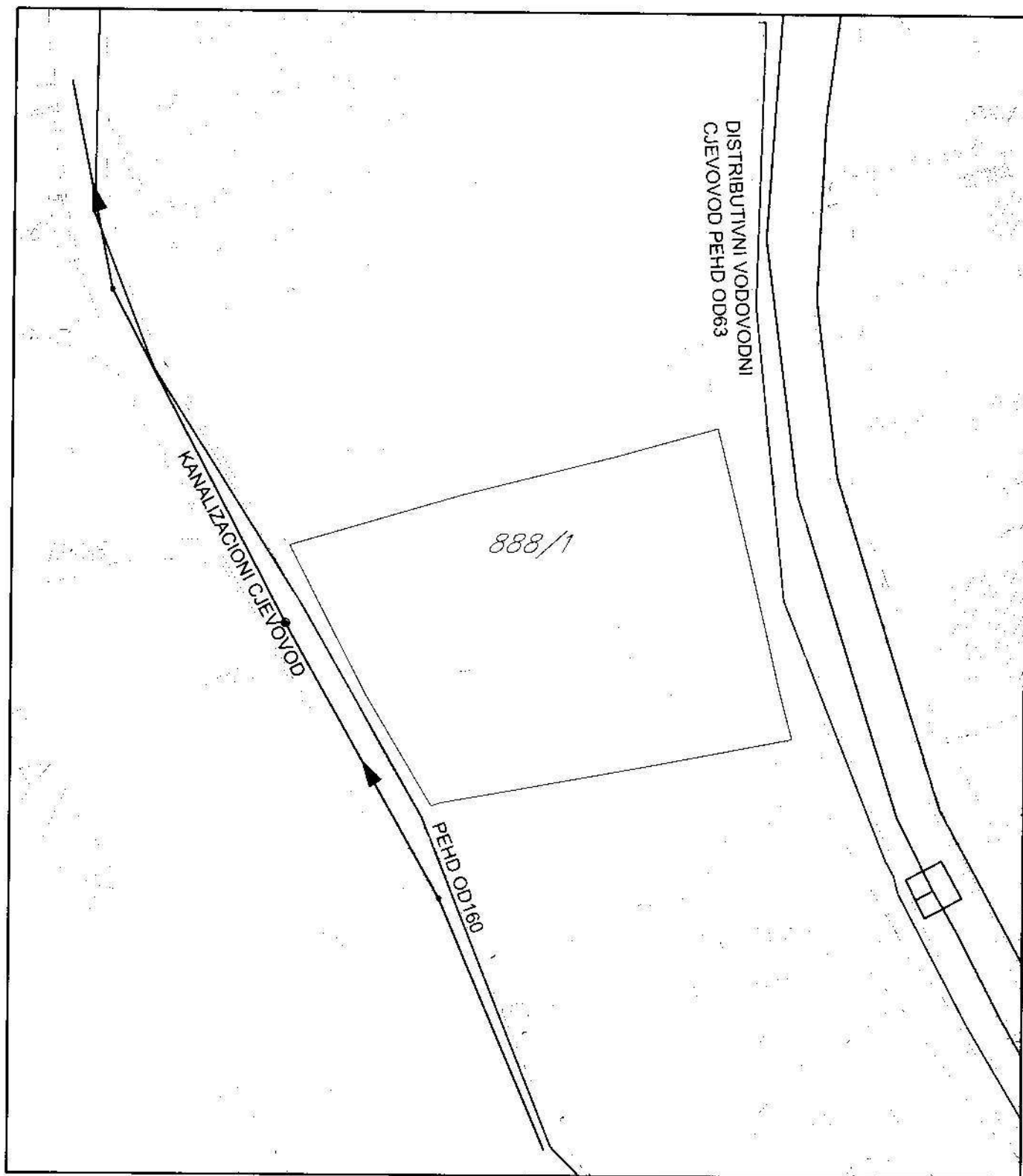
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

11. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo ovo Preduzeće ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.
12. Kanalizacioni cjevovod na kojem je moguće izvršiti priključenje je prikazan na skici u prilogu.
13. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
14. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti.
15. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

OPŠTE

16. 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.
17. 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.
18. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
19. Projektne 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

Teodora
Čavot Teodora
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragica Volemir
Dragica Volemir
dipl.ing.maš.

VD Izvršnog Direktora

Lazar Kordić
Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

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



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

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

Br: 1604-319/22-1003

Kotor, 012.05.2022.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 **Dabinović Stefan** za gradnju objekta na kat par **888/1 K.O. Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **888/1 K.O. Dobrota 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. 1604-319/22-1003** od 11.05.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **888/1 K.O. Dobrota 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 03-333/20-16582 i 03-333/21-14026** od 29.04.2022. 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.

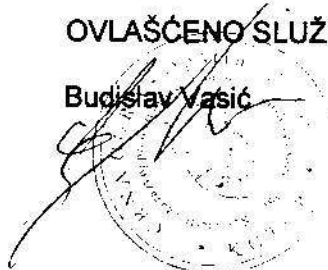
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





CRNA GORA
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

Prilježeno: 16.05.2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/20 - 333/21 -	16582		
		16026		

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: 1606-341/22-1002

Kotor, 12.05.2022.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 PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta br. 1 i pomoćnog objekta br. 2 i izgradnju pomoćnih objekata – bazena i ostave na lokaciji koju čini kat. parc. 888/1 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

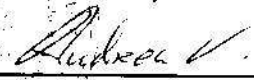
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-1002 od 11.05.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta br. 1 i pomoćnog objekta br. 2 i izgradnju pomoćnih objekata – bazena i ostave na lokaciji koju čini kat. parc. 888/1 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/20-16582 i 03-333/21-14026 od 10.05.2022. 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.

Sekretarka,


mr. Andrea Vukšić

Dostavljeno:

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



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

Prilazno ime	Organizaciona jedinica	Klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	03	333/	1658		

UP/I-05-664/2021 -3

29. oktobar 2021. godine

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-16582 od 03.12.2020. godine, dostavljenog 08.12.2020. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-664/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata br.1 i br.2 na kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, na baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u priobalnom dijelu istorijskog naselja Dobrota i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao integralni dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je predvidjeti rekonstrukciju dva objekta.

Za rekonstrukciju predmetnih objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 888/1 K.O.Dobrota I, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 02.06.2017. godine izdala **RJEŠENJE o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I** (u daljem tekstu Konzervatorski uslovi), br. UP/I-05-55/2017. Takođe Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 07.07.2018. godine, donijela **Rješenje o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I**, br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2 na kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, može u potpunosti uskladiti sa

opštim i posebnim mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje gore navedenih Konzervatorskih uslova br. UP/I-05-55/2017 od 02.06.2017. godine, kao i sa Rješenjem o izmjenama Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I od 07.07.2018. godine, koje Vam u prilogu dostavljamo.

Takođe Vam dostavljamo Mišljenje na **Idejni projekat rekonstrukcije stambene cjeline na kat.parc. 888/1 K.O. Dobrota I – Arhitektura**, izrađen od strane DEMA d.o.o. Kotora (Broj 282/2018 od 13.08.2018.) **od 12.12.2018.godine**. Ukoliko Vam je za izradu Urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2 na kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, potreban navedeni Projekat, možemo Vam obezbijediti uvid u isti.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata br.1 i br.2 na kat.parc.888/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja navedenih Konzervatorskih uslova.

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.




Mladen Zagarčanin
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj: UP/I - 05-55/7017
Datum: 2.06.2017

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izdavanje konzervatorskih uslova za parcelu 888/1 K.O. Dobrota I, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 1996 i 200 Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03 i »Sl. list CG« br. 32/11), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cijeline na kat.par. 888/1 K.O.
Dobrota I
I

1. Sačuvati dispoziciju objekata, horizontalne i vertikalne gabarite, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Sačuvati krovni vijenac od kamenih ploča („kotali“).
3. Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu patiniranu kanalicu.
4. Sačuvati grb porodice Kosović uz neophodne konzervatorske intervencije.
5. U najvećoj mjeri sačuvati originalni prostorni raspored u unutrašnjosti kao i originalnu obradu zidova slikanom dekoracijom ukoliko ispitivanja pokažu da je sačuvana.
6. Sačuvati postojeću obradu fasada stambene zgrade uz neophodne mjere čišćenja fasada pranjem mlazom vode pod pritiskom.
7. Mjere statičkog osiguranja treba da budu prilagođene zahtjevima očuvanja originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade (zidovi u kamenu, drvene međuspratne konstrukcije na kamenim konzolama i dr.).
8. Sačuvati dispoziciju i izgled prilaznog stepeništa sa širokim podestom ograđenim kamenim zidom kao i ogradne zidove stambenog dvorišta sa centralno postavljenom ulaznom kapijom.
9. Sačuvati kameno stepenište koje vodi na I sprat aneksa.
10. Sačuvati postojeću zdravu stolariju uz neophodne mjere zaštite; predvidjeti zamjenu oštećene stolarije novom koja će u svemu odgovarati originalnoj.
11. Sačuvati originalne kamene podove u prizemlju.
12. Sačuvati gumno uz neophodne radove na restauraciji prilaza i zida.

13. Sačuvati kamene potporne zidove („mede“) uz neophodne popravke uz poštovanje tradicionalnih tehnika zidanja u kamenu.
14. Predvidjeti uklanjanje naknadnih cementnih spojnica sa fasada prizemne zgrade i ponovno fugovanje po uzoru na originalne spojnice.
15. Sačuvati razvijena stabla u denivelisanom vrtu.

II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovoj Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za za parcelu 888/1 K.O. Dobrota I. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Izveštaj sačinjen od strane Zorice Čubrović, arh. i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi se stambena cjelina sa stambenom zgradom P + 1 + potkr., (zgrada 1), stambenim dvorištem u okviru kojeg je bistijerna, ogradnim kamenim zidom sa ulaznom kapijom, stepenišnim prilazom sa širokim podestom ispred ulazne kapije, prostranim terasastim vrtom sa prizemnom stambenom zgradom u jugozapadnom dijelu parcele (zgrada 2), gumnom zidanim kamenom u sjeveroistočnom uglu parcele i visokim stablima (košće, palma i dr.)
- Zgrada ima pravougaonu osnovu sa aneksom u visini I sprata na zadnjoj strani (sjeveroistok). Iz zadnjeg dvorišta kameno spoljašnje stepenište vodi do ulaza u aneks.
- Zgrada je pokrivena kanalicom.
- Zgrada u potkrovlju ima centralno postavljenu viđenicu sa volutama od kojih je južna nepotpuno obnovljena od savremene opeke a sjeverna nedostaje. Na glavnoj fasadi postoje tri ose otvora. U prizemlju su centralno postavljena vrata i dva horizontalna prozora (sjeverni je zazidan zbog naknadno dozidane bistijerne.) U središnji dio profilisane nadprozorne grede srednjeg prozora na I spratu i dio fasade ispod krovnog vijenca uklopljen je bogato obrađeni barokni grb porodice Kosović iz Dobrote.

Predmetna stambena cjelina posjeduje izuzetno značajne urbanističke, arhitektonske i pejzažno-ambijentalne vrijednosti koje karakterišu razvoj Dobrote kroz period od nekoliko stoljeća. Pomenute vrijednosti predmetne stambene cjeline je potrebno sačuvati i prezentovati pridržavajući se prilikom izrade konzervatorskog projekta konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a



Direktorica,
dr Anastazija Miranović

[Handwritten signature]
06.07.2017

06.07.2017

[Handwritten signature]

CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Br. UP/I 05-55/2017

Datum: 17. 04. 2018.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po žalbi Stefana Dabinovića iz Kotora, podnesenoj na Rješenje o konzervatorskim uslovima stambene cijeline na kat.par. 888/1 K.O. Dobrota I br. UP/I 05-55/2017, na osnovu člana 127 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 37/17), te člana 102. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG" br. 49/10), donosi

RJEŠENJE

Vrši se izmjena Rješenja o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambene cijeline na kat.par. 888/1 K.O. Dobrota I, br. UP/I 05-55/2017 od 06.02.2017. god., sledećim tačkama:

1. Na prostoru dvorišta na jugoistočnoj strani stambene zgrade spratnosti P+1 + Potkr. (zgrada 1) moguća je izgradnja prizemne prostorije pokrivene ravnim krovom sa terasom u visini I sprata. Terasu sa južne i istočne strane ograditi željeznom ogradom a nad terasom postaviti pergolu na stubovima.
2. Nad prizemnom zgradom (zgrada 2) moguće je predvidjeti podizanje visine zidova i formiranje galerijskog prostora nad postojećim prizemljem.

II

1. Nad osnovnim korpusom zgrade ne prihvata se podizanje zidova za 60 cm sa izgradnjom viđenice pokrivene dvovodnim krovom.

III

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju stambene cijeline na kat.par. 888/1 K.O. Dobrota I, donijela je Rješenje br. UP/I 05-55/2017 od 02.05.2017.god. Na navedeno rješenje je uložena žalba od strane vlasnika objekta, Stefana Dabinića. U ponovnom postupku, a nakon uvida u dostavljeno Idejno rješenje rekonstrukcije zgrada na kat. parc. 888/1 K.O. Dobrota izrađeno od strane "DEMA" D.O.O. KOTOR ponovnog uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju i uvida u važeći DUP Dobrote, utvrđeno je sledeće:

1. Na prostoru dvorišta na jugoistočnoj strani stambene zgrade spratnosti P+1 + Potkr. (zgrada 1) predviđa se izgradnja prizemne prostorije pokrivena ravnim krovom sa terasom u visini I sprata. Terasa bi sa južne i istočne strane bila ogradena željeznom ogradom a nad terasom bi bila postavljena pergola na stubovima.

2. Nad osnovnim korpusom zgrade predviđeno je podizanje zidova za 60 cm sa izgradnjom videnice pokrivena dvovodnim krovom. Videnica je predviđena u širini aneksa na strani prema brdu i njen krov bi bio denivelisan u odnosu na dvovodni krov aneksa.

3. Nad prizemnom zgradom (zgrada 2) predviđena je podizanje visine zidova i formiranje galerijskog prostora nad postojećim prizemljem.

Ocjenjujući predviđene intervencije sa konzervatorskog stanovišta zaključeno je da se intervencije navedene u tačkama 1 i 3 ovog obrazloženja, mogu prihvatiti. Međutim, intervencije navedene u tački 2 se sa konzervatorskog stanovišta ne mogu prihvatiti budući da se njima u velikoj mjeri mijenjaju proporcije zgrade kao i izgled njenog krova.

U skladu sa navedenim, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je, na osnovu člana 127 Zakona o upravnom postupku, donijela predmetno rješenje.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor.

Obradivač:

Zorica Čubrović, arh.

Dostaviti

podnosiocu zahtjeva

u spise

a/a

Direktor

Božidar Božović



[Handwritten signature]