

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj. 03-333/21-6108 Kotor, 15.08.2022.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 orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Adv.Čučković Vesne (ovlašćeni zastupnik Mršić Milana i Mršić Nebojše) iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju objekata na kat.parc. 254 koja je dio urbanističke parcele UP 38 (zona C) koju čini kat. parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja ("Sl.list CG" –br 057/18).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MRŠIĆ MILAN I MRŠIĆ NEBOJŠA Adv. Čučković Vesna (ovlašćeni zastupnik)
6	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u prepis LN br. 62 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 254 KO Risan II se vodi kao dvorište u površini od 78 m²; -na dijelu kat. parc. 254 KO Risan II je evidentiran objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P1PN, površine (gabarit) od 60 m²; -na dijelu kat. parc. 254 KO Risan II je evidentiran objekat br.2 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 12 m²; Ukupno: P=150 m²	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena lokacije UP 38 (zona C) je površine za stanovanje male gustine (SMG). Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene 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 svakodnevnim 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.

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.

Za UP 38 (zona C) 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 38 (zona C) sastoji se od: **kat.parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II, ukupne površine: P= 549,47 m².**

U odnosu na plan intervencija dat u grafičkom prilogu br.11 b Plan regulacije i nivelacije zone B i C, urbanistička parcela UP 38 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 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.

Za predmetnu urbanističku parcelu urbanistički indeksi su:

- indeks zauzetosti **0,58** : $P_z = 320 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti **1,21** : $P_{iz} = 700 \text{ m}^2$
- spratnost : **P+1+Pk**

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 suterena. 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 suterena 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 međuetaznih 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 <i>Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata</i> (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 indeksi zauzetosti i izgarađenosti 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 prilogima 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 objekat. 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.

Istaknuto 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, čvrstoća 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 ispuna (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 dijelova 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 ("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 sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

UP 38 (zona C)

Planirati minimum 50m² (10%) zelenih, nezastrih površina. Prilikom zamjene pergole drvenom, pergole ozeleniti adekvatnim puzavicama. Sadnja visokih stabala moguća je i u kasetama na popločanim površinama. Obezbediti minimum 1 stablo (visoki lišćari ili četinari- ne topijarne forme, žalosne forme i sl.) na svakih 100m² slobodnih (zelenih i zastrih) površina oko objekta - računajući i postojeća stabla.

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 lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256 i dio 251 i dio 248 KO Risan II, br.UP/I-05-347/2022-2 od 09.08.2022.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 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, 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 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."

Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 253, 254, 255, 256 i dio 251 i dio 248 KO Risan II, na kulturnu baštinu (HIA).

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

/

16.MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17USLOVI 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.										
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 planirane kolske saobraćajnice preko planirane pješačke staze.										
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 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.										
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
	/										
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 38 (zona C) Kat.parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>549.47 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0.58 (320 m²)</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>1,27 (700 m²)</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>700 m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 38 (zona C) Kat.parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II	Površina urbanističke parcele	549.47 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0.58 (320 m ²)	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,27 (700 m ²)	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	700 m ²
Oznaka urbanističke parcele	UP 38 (zona C) Kat.parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II										
Površina urbanističke parcele	549.47 m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.58 (320 m ²)										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,27 (700 m ²)										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	700 m ²										

Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
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 uparkiranje (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 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 predvidjeti 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 (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).
- 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

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.

odnosu na
ambijentalna
svojstva
područja

- 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 atmosferske 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 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 elaborata 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 osvetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvetljenja - 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. Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvetljavanje 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	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA: SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović, dipl.prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE	SEKRETARKA Jelepa Franović, dipl.ing.pejz.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	



95000000318



106-919-3729/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-919-3729/2021

Datum: 11.05.2021.

KO: RISAN II

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 03-333/21-6108, KOTOR, za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 62 - 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
254		6 12 0	14/06/2019	VITOGLAV	Dvorište NASLJEDE		78	0.00
254	1	6 12 0	18/07/2018	VITOGLAV	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		60	0.00
254	2	6 12 0	14/06/2019	VITOGLAV	Pomoćna zgrada NASLJEDE		12	0.00
Ukupno							150	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0612962230011 0	MRŠIĆ MOMČILO MILAN VITOGLAV BB RISAN Risan 0		Susvojina
0503970230019 0	MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0		Susvojina
			Obim prava
			1/2
			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
254	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	994	PIPN 60	Susvojina MRŠIĆ MOMČILO MILAN VITOGLAV BB RISAN Risan 0 Susvojina MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0
254	1	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 18	Susvojina MRŠIĆ MOMČILO MILAN VITOGLAV BB RISAN Risan 0 Susvojina MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0
254	1	Troetažni stan-triplex NASLJEDE	2	P 71	Susvojina MRŠIĆ MOMČILO MILAN VITOGLAV BB RISAN Risan 0 Susvojina MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0

Datum i vrijeme: 11.05.2021. 16:08:04

1 / 3

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
254		2	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 12	Susvojina MRŠIĆ MOMČILO MILAN 1/2 0612962230011 VITOGLAV BB RISAN Risan 0 0 Susvojina MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA 1/2 0503970230019 ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0 0
254		2	Nestambeni prostor GRADENJE	1	P 9	Susvojina MRŠIĆ MOMČILO MILAN 1/2 0612962230011 VITOGLAV BB RISAN Risan 0 0 Susvojina MRŠIĆ MOMČILO NEBOJŠA 1/2 0503970230019 ČATOVIĆA LIVADA 4 Risan 0 0

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
254				3	Dvorište	14/06/2019 7:40	Morsko dobro MORSKO DOBRO
254		1		1	Porodična stambena zgrada		Korišćenje za upotrebu zgrade
254		1		2	Porodična stambena zgrada		Morsko dobro
254		1		3	Porodična stambena zgrada	18/07/2018 10:57	Doživotno plodouživanje ZABILJEŽBA DOŽIVOTNOG PLODOUŽIVANJA U KORIST MRŠIĆ RUŽE
254		2	1	1	Nestambeni prostor	14/06/2019 7:40	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
254		2	1	2	Nestambeni prostor	29/03/2021 10:40	Zabilježba postupka RJEŠENJE O LEGALIZACIJ BESPRAVNOG OBJEKTA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM GRADEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE OPSTINE KOTOR BROJ UP/I 0303-3664/18-7 OD 29.05.2020. GOD SA IZJAVOM MRŠIĆ MILANA DA JE ODGOVORAN ZA STETU PRICINJENU TRECIM LICIMA NASTALU UPOTREBOM BESPRAVNOG OBJEKTA OVJERENOM KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA QVP - 769/2019 OD 16.05.2019. GOD I IZJAVOM MRŠIĆ NEBOJŠE DA JE ODGOVORAN ZA STETU PRICINJENU TRECIM LICIMA NASTALU UPOTREBOM BESPRAVNOG OBJEKTA OVJERENOM KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA OVP - 227/2019 OD 04.03.2019. GOD
254		2		1	Pomoćna zgrada	14/06/2019 7:40	Morsko dobro MORSKO DOBRO
254		2		1	Pomoćna zgrada	14/06/2019 7:40	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE
254		2		2	Pomoćna zgrada	29/03/2021 10:40	Zabilježba postupka RJEŠENJE O LEGALIZACIJ BESPRAVNOG OBJEKTA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM GRADEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE OPSTINE KOTOR BROJ UP/I 0303-3664/18-7 OD 29.05.2020. GOD SA IZJAVOM MRŠIĆ MILANA DA JE ODGOVORAN ZA STETU PRICINJENU TRECIM LICIMA NASTALU UPOTREBOM BESPRAVNOG OBJEKTA OVJERENOM KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA QVP - 769/2019 OD 16.05.2019. GOD I IZJAVOM MRŠIĆ NEBOJŠE DA JE

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj grade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
						Opis prava

ODGOVORAN ZA STETU PRICINJENU TRECIM
LICIMA NASTALU UPOTREBOM BESPRAVNOG
OBJEKTA OVJERENOM KOD NOTARA KAŠČELAN
BRANKE IZ KOTORA OVP -227/2019 OD 04.03.2019.
GOD

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



29 Načelnik:

Miletić Veselin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1263/21

Datum: 12.05.2022



Katastarska opština: RISAN II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 254

KOPIJA PLANA

Skaliranje 1: 2500



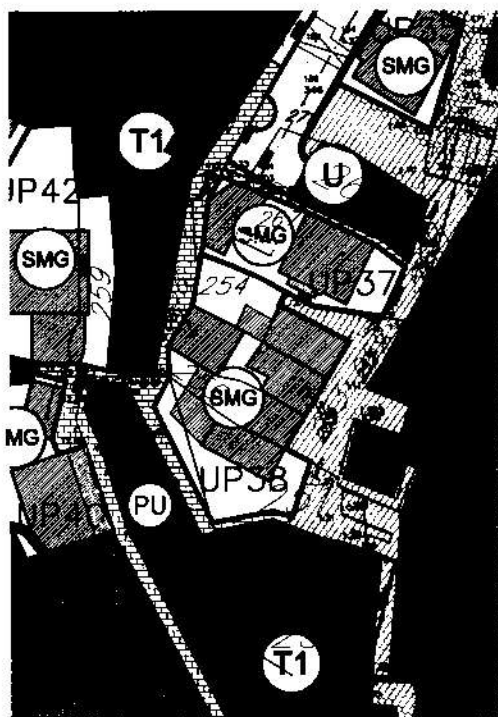
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:



Ovlašćena
Štampano lice:

[Signature]



42

MG

259

P40

12.95

413 233 401 403 283 400

254

253

U

SMG

UP37

SMG

UP38

PU

T1

1.10

283 1.14 268 1.18

1.1 1.27

1.11

1.054 0.38

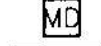
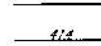
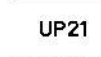
1.33

1.21 1.2515 316

32

Beton

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA
 GRANIČNA
 GRANIČNA MORSKOG
 DOBRA
 OZNAKA MORSKOG
 DOBRA
 GRANIČNA LINIJA
 GRANICA I BROJ
 KATASTRARKE PARCELE
 GRANICA
 URBANISTIČKIH ZONA
 URBANISTIČKE ZONE
 GRANICA URBANISTIČKE
 PARCELE
 BROJ URBANISTIČKE
 PARCELE
UP21

POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  STANOVANJE MALIH
GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

-  HOTEL
 POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA
ISHRANE I PIĆA
 VODENI SAOBRAĆAJ – LUKA
NAUČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

-  CENTRALNE DJELATNOSTI

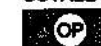
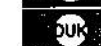
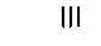
POVRŠINE KOPNENIH VODA

-  POVRŠINSKE VODE
 MORE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
 ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
 PARK
 PJEŠAČKA ULICA
 OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
 ZAŠTITNI POJASEVI
 VRIJEDNO ZELENILU KOJE SE
ZADRŽAVA

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

-  STJENOVITE OBALE I STRME
STJENOVITE PADINE
 DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
 JAVNO KUPALIŠTE
 HOTELSKO KUPALIŠTE

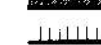
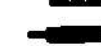
ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

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

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
Zadružnica Ljubatovića
 ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA
PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

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

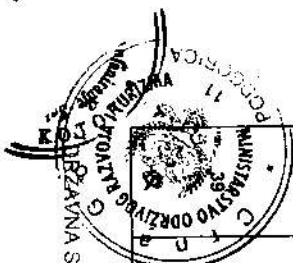


državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obrađivač plana		
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	godina izrade plana: 2018.
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan namjene površina - Zone B i C	Broj: 9b.

Urb. parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambanih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	postojeća spratnost	postojeća površina prizemlja /m2/	postojeći ineks zauzetosti	postojeća BGP /m2/	postojeći indeks izgrađenosti
36	U	134.16	60	0.45	100	0.75	2 etaže/ 7m					2	2	TIP IV	NOVI OBJEKAT	P	90		90	
37	SMG	268.26	150	0.56	250	0.93	P+1+Pk			3	7		7	TIP II	POSTOJEĆI OBJEKAT	P P+1+Pk P	46 16	0.57	126 16	0.87
38	SMG	549.47	320	0.58	700	1.27	P+1+Pk			7	20		20	TIP II	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1 S+P P+1 P P	55 47 50 47 13	0.57	111 139 103 94 101 47 13	1.10
		912.80	500	0.55	1100	1.21	3 etaže	8	18			9	28	TIP II	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk P S+P	66 87 42 176	0.41	181 238 42 351	0.88



MINISTARSTVO URBANISTIČKE GRAĐEVINARSTVA I ARHITEKTURE, SEKTOR 107/129

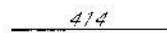




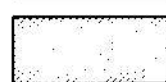
KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA GRANICE UP 38

284	6556585.74	4708095.81
285	6556576.52	4708100.62
189	6556577.37	4708102.32
190	6556574.14	4708104.13
191	6556570.20	4708105.83
192	6556566.53	4708107.26
275	6556565.06	4708100.56
276	6556561.77	4708095.23
277	6556561.98	4708091.24
278	6556559.92	4708087.23
280	6556575.69	4708073.39
281	6556578.12	4708072.58
282	6556580.57	4708079.88
283	6556577.24	4708081.70

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

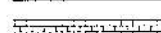
ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

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

NEPOKRETNOSTI 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

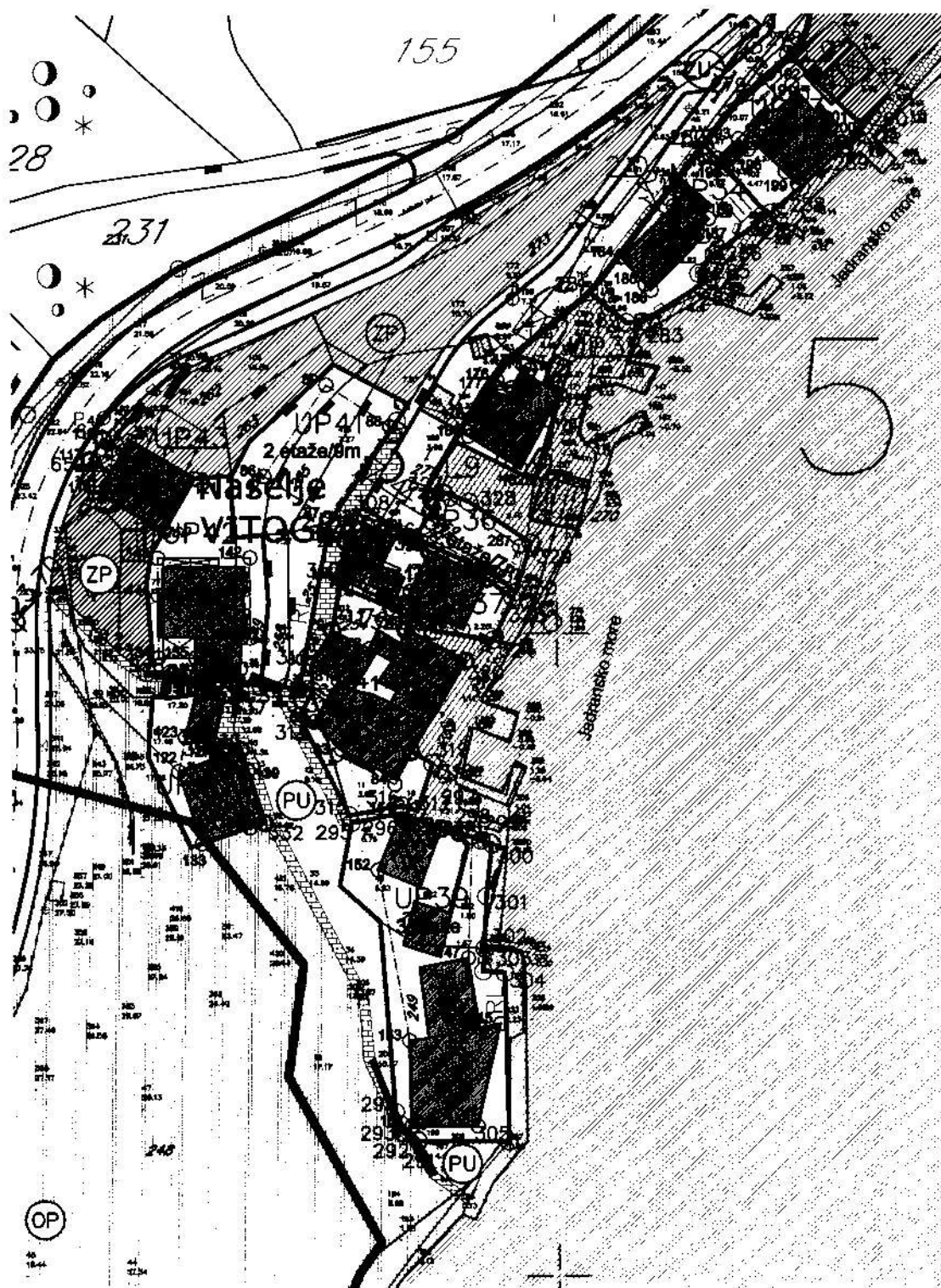
-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SATROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE – LUNGO MARE
-  KOLSKO–PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA
-  MOST



državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

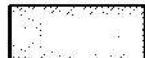
obrađivač plana		
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA:
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	godina izrade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



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 414
- GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- UP21  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUIJE
- P+2  Maksimalna spratnost objekta
- GL1=GL2  GRAĐEVINSKA LINIJA
- 284  PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
- RL  REGULACIONA LINIJA
- 222  PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

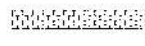
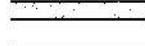
ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

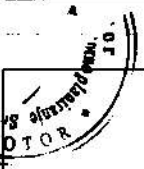
- GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
- GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
- DOBRA PODMORJA
- GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

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:
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	2018.
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera:
naziv grafičkog prikaza	Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C	1:1000
		Broj: 11b.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

Br: UP/I-05-347/2022-2

Broj:	11. 08. 2022
Područna jedinica:	
Broj:	03-333/21-6108

09. 08. 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-6108 od 17.05.2022. godine, dostavljen 17.05.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-347/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256, i dio 251 i 248 KO Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), 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:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256, i dio 251 i 248 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18)

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Istorijskog dijela Risna, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju objekata izvršiti zadržavajući postojeće gabarite, odnose volumena, spratnost, nagib krovnih ravni, dispoziciju otvora. Isključuje se doziđivanje i formiranje konzolnih balkona/terasa;
3. Konstruktivnu sanaciju destabilizovanih zidnih površina izvršiti zadržavajući postojeću zidnu masu u što većoj mjeri, uz minimalna doziđivanja novim materijalom, primjenjujući adekvatne konzervatorsko-sanacione mjere (injektiranjem, ankerovanjem i sl.);
4. Unutrašnju prostornu dispoziciju prilagoditi savremenoj namjeni, uz moguću primjenu savremenih materijala za međuspratne konstrukcije i pregradne zidove;
5. Sačuvati kamene okvire na otvorima, a oštećene rekonstruisati po uzoru na originalne. Prozore i vrata rekonstruisati u odnosu na rezultate istraživanja iz stava 1 Konzervatorskih uslova;



6. Zadržati postojeću finalnu obradu fasade u kamenu. Fasadne površine adekvatnim konzervatorskim mjerama očistiti od vegetacije i eventualnih naslaga. Ukoliko se površine tretiraju vodom pod pritiskom, zadržati postojeću patinu kamena, bez pretjeranog ispiranja, čuvajući malterne spojnice. Injektiranje spojnica i nadopunu oštećenih partija izvršiti malterom istog sastava kao originalnog.
7. Objekte pokriti dvovodnim krovom sa krovnim pokrivačem po uzoru na autentični izgled (stav 1 Konzervatorskih uslova).
8. Prilikom pejzažnog uređenja parcele, sačuvati zdravo visoko rastinje, postojeće kamene podzide i druge zatečene elemente uređenja terena (stepenice, pižuli). Uvođenje alohtonih vrsta (npr. palmi) svesti na diskretnu mjeru, ostvarujući harmoničnu pejzažnu sliku adekvatnom interpolacijom u zatečeno okruženje.

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.

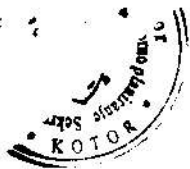
Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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. 03-333/21-6108 od 17.05.2022. godine, dostavljenog 17.05.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-347/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256, i dio 251 i 248 KO Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Risan II, na samoj obali, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela 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 ruševina objekata sa namjenom stanovanja.



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

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

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna 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 rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256, i dio 251 i



248 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), 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 lokaciji koju čine kat.parc. 253, 254, 255, 256, i dio 251 i 248 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), 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 kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

MSc Aleksandra Džaković, spec.sci.arh.

Miloš Dragutinović, samostalni savjetnik III

Odobrava:

Jovana Lalošević-Vidović, načelnica Područne jedinice Kotor



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: 4079/1

Kotor: 01. 09'22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-6108 od 15.08.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 3804 od 19.08.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na kat.parc. 254 koja je dio urbanističke parcele UP 38 (zona C) koju čini kat.parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG“, broj 057/18), izdaju se:

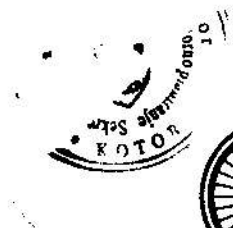
PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 50 mm.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodnu mrežu. Ukoliko je potreban veći priključak predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. Na skici u prilogu prikazan je položaj cjevovoda na kojem je moguće izvršiti priključenje.
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 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, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”.
S obzirom da do predmetne parcele ne postoji javni put, vodomjerni šaht predvidjeti na javnoj površini, najbliže predmetnoj parceli.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od “mjesta priključenja” do predmetne parcele. Pribavljanje saglasnosti za postavljanje priključnog voda preko susjedne parcele je obaveza investitora.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

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



“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

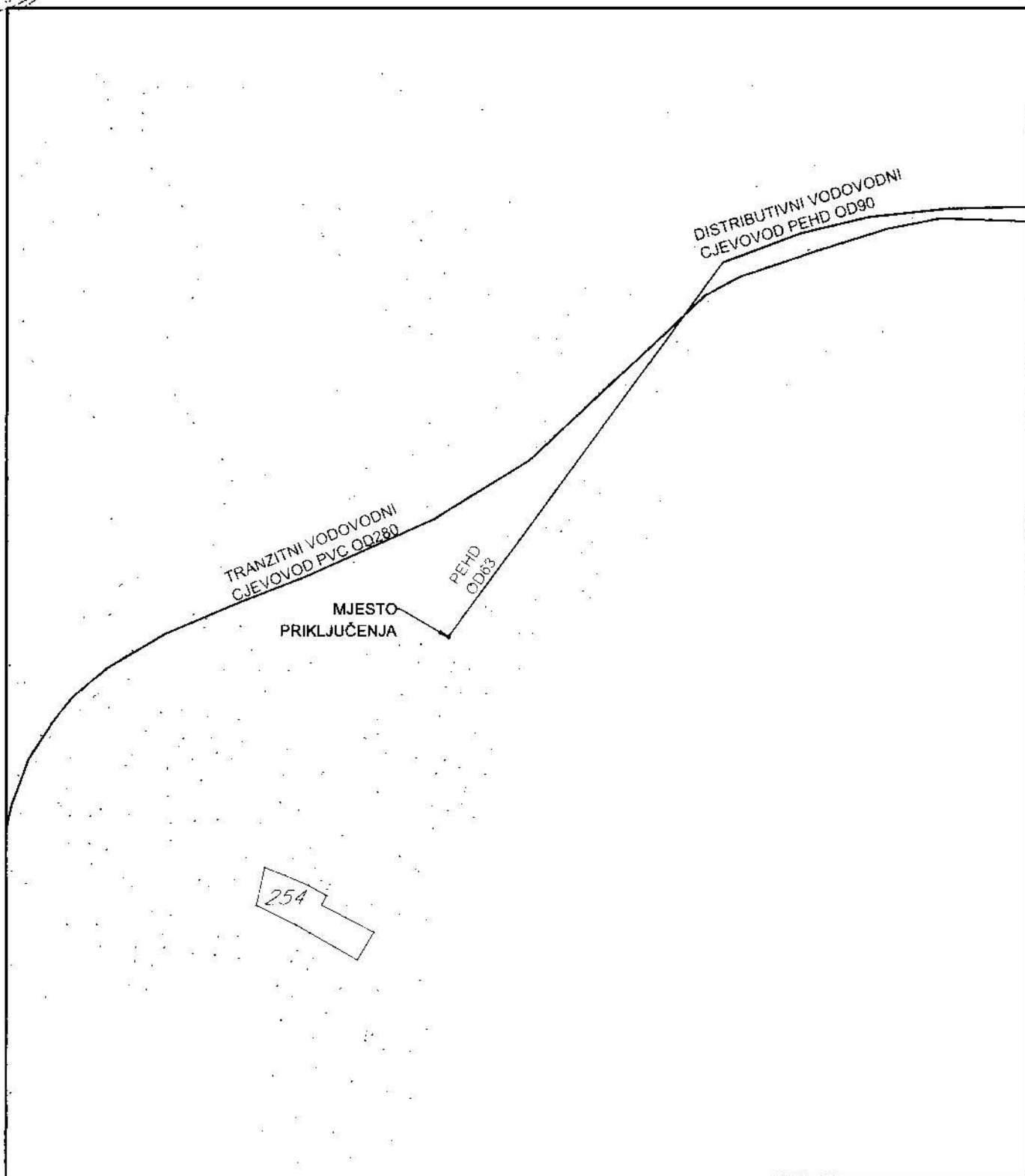
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

10. 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

11. 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.
12. 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.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. 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

Čavol Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velimir

VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

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

UP/I Br: 1606-341/22-1957

Kotor, 18.08.2022.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 objekata na kat. parc. 254 koja je dio urbanističke parcele UP 38 (zona C) koju čini kat. parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II, u zahvatu 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

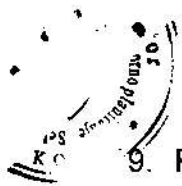
Potreban broj PM

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



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: 16-341/22-1957 od 17.08.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na kat. parc. 254 koja je dio urbanističke parcele UP 38 (zona C) koju čini kat. parc. 254, 256, 253, 255, dio 251 i dio 248 KO Risan II, u zahvatu 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 03-333/21-6108 od 15.08.2022. 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: 1604-319/22-1956

Kotor, 26.08.2022.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 **Mršić Nebojše, a po zahtjevu zastupnika Čučković Vesne** za gradnju objekta na kat par **254,256,253,255,241,248 K.O. Risan I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **254,256,253,255,241,248 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 ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/22-1956 od 17.08.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **254,256,253,255,241,248 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 0303-333/21-6108 od 15.08.2022. 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

Budišlav Vasić