

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj, 03-333/21-2291</u> Kotor, 03.06.2022. god.	
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 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 Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove , izdaje	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za <u>rekonstrukciju objekata</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL " Sektor 15" ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
6	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u prepis LN br. 78 KO Kotor I utvrđeno je sledeće: - da su na predmetnoj kat. parc. 25 KO Kotor I evidentirani objekti: 1. "Poslovne zgrade u privredi" gabaritne površine 437m ² ; 2. "Pomoćna zgrada u privredi" gabaritne površine 619m ² ; 3. "Pomoćna zgrada u privredi" gabaritne površine 763m ² ; 4. "Pomoćna zgrada u privredi" gabaritne površine 277m ² ; 5. "Garaža" gabaritne površine 203m ² ; 6. "Pomoćna zgrada u privredi" gabaritne površine 24m ² ; dok se ostatak predmetne kat. parc. Vodi kao zemljište uz privrednu zgradu u površini od 4559m ² - ukupna površina prema prepisu iznosi 6882m ²	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	IK – Komunalne površine Komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama	

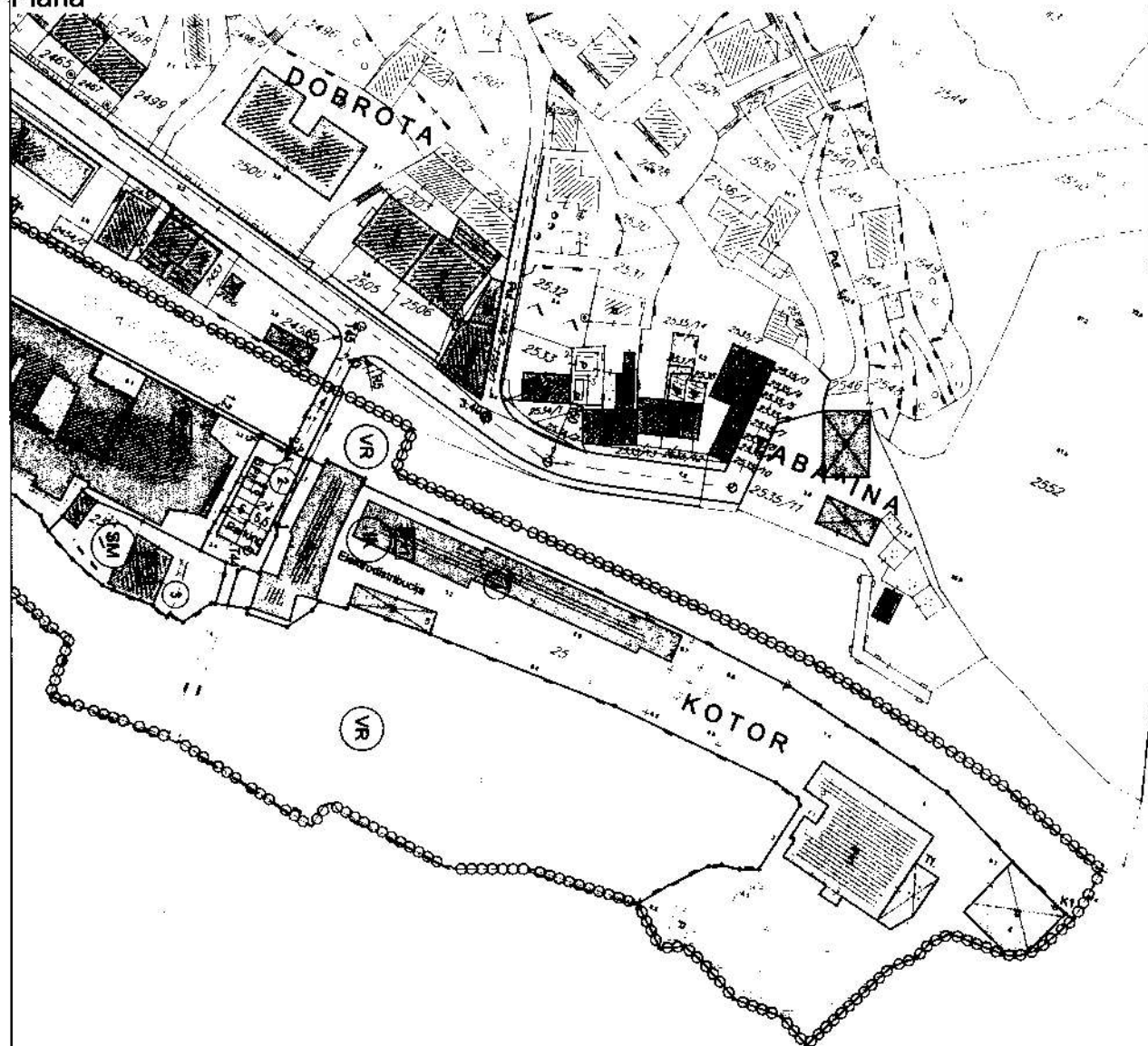
područja. (Sl. List CG br 091/20) – Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta

Rekonstrukcija objekata podrazumjeva:

- ☐ sanaciju dotrajalih konstruktivnih dijelova objekata,
- ☐ adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta,
- ☐ podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih dijelova objekta i
- ☐ zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme.

7.2. Pravila parcelacije

Kat. parc. 25 KO Kotor I čini UP 1 – Prema izvodu iz Plana



Parcele saobraćajnica definisane su analitičko-geodetskim elementima grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE, na kome su definisani urbanistički blokovi i zone koji su sastavljeni od postojećih katastarskih parcela (cijelih ili dijelova).

Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova i zona su sljedeća:

- ☐ minimalnu površinu urbanističke parcele odnosno lokacije odrediti u skladu sa planiranom namjenom i uslovima izgradnje objekata;

	☐ minimalna širina fronta urbanističke parcele odnosno lokacije mora biti usklađena sa pravilima izgradnje objekata za konkretne cjeline i namjene, uz poštovanje minimalnih udaljenosti objekata od susjeda i organizacije unutar parcele – lokacije; ☐ katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma ne mogu biti urbanističke parcele i ne mogu se koristiti za izgradnju, već se mogu pripojiti susjednim parcelama; ☐ dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više parcela. Ukрупnjavanje urbanističke parcele u tom slučaju utvrđuje se idejnim rješenjem. ☐ spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini. ☐ podjela postojeće katastarske parcele na dvije ili više manjih urbanističkih parcela se vrši u okviru granica parcele. Takvom podjelom se ne mogu formirati parcele koje su substandardne u pogledu veličine. ☐ preparcelacijom dvije ili više postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, ☐ u okviru urbanističkih blokova i cjelina, gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija utvrđuje se ovom studijom lokacije u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, dok su unutrašnje udaljenosti objekta od granica parcele definisane pravilima građenja za svaku namjenu odnosno urbanističku cjelinu. Postojeći objekti koji prelaze građevinske linije određene Studijom lokacije u trenutku izrade planskog dokumenta, mogu se samo održavati, što podrazumjeva građevinske aktivnosti koje ne smiju rezultirati povećanjem gabarita, spratnosti, visine ili površine postojećeg objekta. Sve ostale građevinske aktivnosti na ovakvoj parceli svode se na prilagođavanje planiranoj regulaciji, zbog postavljanja postojećeg objekta na planiranu građevinsku liniju ili njegovo uklanjanje, što će biti procjena investitora. Prostor za izgradnju podzemnih etaža definisan je građevinskom linijom i granicama urbanističke parcele, pri čemu je obavezna izrada elaborata Mjere tehničke zaštite okolnih objekata od obrušavanja.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez

miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

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

U skladu sa pravilima iz ove oblasti nepohodno predvidjeti uslove ozelenjavanja koji treba da obezbjede sledeće:

- ☐ kvalitetno stanovanje i funkcionisanje poslovnih sadržaja i privrednih kompleksa, što podrazumjeva i postojanje organizovanih zelenih površina,
- ☐ osnov budućeg organizovanog zelenila treba da bude zaštita postojećih zelenih površina u okućnicama i dvorištima, zelene površine u okviru parcela planiranih privrednih, poslovnih sadržaja, koje će biti u funkciji njihove namjene (linijsko zelenilo – drvoredi).
- ☐ istovremeno je neophodno zaštititi prisutne kvalitetne zelene površine, njihove dijelove, ili pojedinačna stabla vrijednog drveća,
- ☐ neophodno je prilikom realizacije planiranih namjena voditi računa o podizanju i organizovanju novih zelenih površina, tako da budu zastupljene različite kategorije zelenila. Osnovni princip na kome se zasniva ozelenjavanje je, da zelena površina treba da bude u funkciji prostora u kome se nalazi. Da bi se ostvarila zadovoljavajuća

funkcionalno-prostorna organizacija, sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema. Uređeno zelenilo treba da ima oblikovnu strukturu pejzažnog koncepta i da čini jedinstvenu cjelinu - takozvani sistem kombinovanog mozaičnog modela. Osnovne funkcije su stvaranje povoljnijih mikroklimatskih i ambijentalnih rješenja sa bogatim dekorativno-estetskim izgledom. Izbor vrsta bazirati autohtonom sadnom materijalu koji je otporan na vladajuće klimatske, pedološke i ostale uslove, sa visokim dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama cvjetanja, listanja i plodonošenja, bogatim koloritima, čineći ga sastavnim dijelom posebnog eko sistema. Pored autohtonih, mediteranskih vrsta, pri rekonstrukciji zelenih površina kapetanskih palata i drugih ambijentalnih prostora u kojim se mogu naći egzotične vrste koje su pomorci donosili sa dalekih putovanja, sačuvati i zaštititi sve vrijedne primjerke a pri izboru vrsta za sadnju, akcenat staviti zapravo na egzotične, visokodekorativne vrste (ciklas, bugenvilea, kamelija itd). Prema planiranoj namjeni površina, funkciji i saobraćajnom rješenju izvršena je kategorizacija zelenila i to na:

- ☐ zelenilo u okviru parcela porodičnog stanovanja,
- ☐ zelenilo u okviru hotelskog kompleksa i parcela poslovnih djelatnosti, koje može biti:
 - parkovskog tipa na površinama oko objekata,
 - zelenilo u pravilnom nizu - linijsko zelenilo na površinama za parkiranje i duž internih saobraćajnih komunikacija,
- ☐ drvorede - zelenilo uz kolske saobraćajnice na kojima je predviđen intenzivni saobraćaj i pješačke komunikacije,
- ☐ zaštitno zelenilo - drvorede u kombinaciji sa gustim zasadima srednjih i niskih vrsta (žbunovi), na dijelu parcele javne garaže prema Osnovnoj školi i novoj parkovskoj površini na obali Škurde.

Prilikom rekonstrukcije je neophodno izvršiti detaljno snimanje postojeće vegetacije, pa uz maksimalno poštovanje postojećeg stanja, formirati funkcionalniji i u vizuelnom pogledu vredniji ambijentalni prostor. Izbor biljnih vrsta bazirati na elementarnim karakteristikama koje zadovoljavaju zadatu funkciju, kao što su visoko formirana krošnja, otpornost na mikroklimu, aerozagađenja, vjetar i slično. Bašte na parcelama porodičnog stanovanja organizovati kao male vrtove, u kojima pored travnjaka i cvjetnih površina treba predvidjeti i dekorativne vrste drveća. Površine namjenjene parkiranju vozila u okviru planiranih kompleksa različitih namjena ozelenjeti autohtonim vrstama, tako da se uklopi u organizaciju parking mjesta. Za sadnju koristiti vrste iz kategorije srednjevisokog i niskog drveća u jasnom rasteru (na dva ili tri parking mjesta jedno stablo).

Zbog lakšeg parkiranja, drveće saditi u zadnjoj trećini parking mesta. Zelenilo u neposrednoj okolini poslovnih i hotelskih objekata rješavati parkovski, u skladu sa specifičnom organizacijom prostora, namjenom i potrebama, primenjujući isti princip pejzažnog rješenja zelenila. Za ove prostore koristiti preko kojih će se pružati puzavice. Izbor vrsta bazirati uglavom na autohtonom sadnom materijalu koji je otporan na vladajuće klimatske, pedološke i ostale uslove, sa visokim dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama cvjetanja, listanja i plodonošenja, bogatim koloritima, čineći ga sastavnim dijelom posebnog eko sistema (palme, primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese).

Stručnom i kontrolisanom primjenom autohtonih - egzotičnih dekorativnih vrsta, neće doći do narušavanja celokupnog ambijenta. Formiranjem niza malih ambijentalnih cjelina i funkcionalnom sadnjom pojedinačnih egzotičnih soliternih primjeraka, mogu se postići izuzetno vrijedni vizuelni efekti, a flora Grada će biti bogatija i interesantnija.

Zelenilo u okviru hotelskog kompleksa i parcela poslovnih djelatnosti i javnih sadržaja

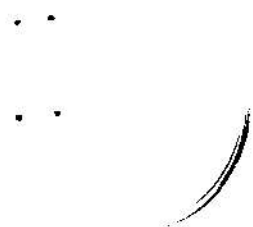
Za ove zelene površine je važno da se prije izrade projekta izradi detaljna analiza i sagledavanje funkcija kompleksa kao cjeline i funkcija njegovih pojedinačnih dijelova. Takođe je neophodno obaviti stručno snimanje i valorizaciju postojećeg zelenila, kako bi se

	sačuvala i u novo rješenje ukomponovala cjelokupna kvalitetna vegetacija. Projektima rekonstrukcije rješenja uskladili sa potrebama korisnika, uz neophodno uspostavljanje harmoničnih odnosa između funkcionalno različitih cjelina. Izbor vrsta bazirati uglavnom na autohtonom sadnom materijalu. Alohtone vrste koristiti samo na dijelovima gdje se želi naglasiti reprezentativnost, ali tako da se ne naruši cjelovitost ambijenta. Prilikom komponovanja voditi računa o rasporedu punih i praznih volumena, kako bi se otvorile najljepše vizure prema Moru, Starom Gradu ili drugim vrijednim dijelovima Grada i njegove okoline, a potom i zatvaranje i maskiranje onih koje treba sakriti. Voditi računa o uspostavljanju harmoničnog odnosa između otvorenih i zatravljenih prostora i gustih masiva. Glavne prilaze, prostore oko spomenika, vodenih površina i fontana, rješavati parternim zelenilom, sa najdekorativnijim vrstama iz kategorije niskog i poleglog šiblja, perena, ruža i sezonskog cvijeća. Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, naročito u periodu jakih ljetnjih žega, obezbijediti potrebnu zasjenu. Oko površina za sport ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima, cvjetovima, lišćem i sočnim plodovima koji u vrijeme opadanja mnogo prljaju prostor.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Sastavni dio ovih Urbanističko- tehničkih uslova je Dopis br. UP/I-05-468/2021-3 Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kojim se utvrđuje da je potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL "Sektor 15", na kulturnu baštinu (HIA). Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
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 i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
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 objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća.	
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	
	Sastavni dio uslova su saobraćajno- tehnički uslovi.	
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	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1
	Površina urbanističke parcele	6845,58m ²

Maksimalni indeks zauzetosti	-
Maksimalni indeks izgrađenosti	-
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	-

Maksimalna spratnost objekata	P P+1 P+2
Maksimalna visinska kota objekta	-
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Neophodan broj parking mjesta predvideti u skladu sa sledećim normativima koji su korigovani u odnosu na stepen motorizacije sa faktorom 0,6: ☐ stanovanje (na 1000m²) min. 9 parking mjesta (PM) ☐ poslovanje (na 1000m²) 18 parking mjesta (PM) ☐ hoteli (na 1000m²) 20 parking mjesta (PM)
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema PUP-u Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

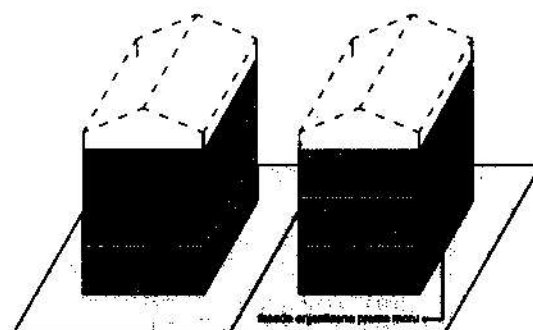


Preporučene boje RAL
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;

	- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Unapređenje energetske efikasnosti podrazumjeva niz djelatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje neobnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrijavanja i održivom razvoju. Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima. Energetska efikasnost se vezuje za primjenu energetske efikasni uređaja koji imaju male gubitke prilikom transformacije jednog vida energije u drugi. Isto tako, oblasti energetske efikasnosti pripadaju i obnovljivi izvori u okviru potrošnje energije, odnosno oni izvori koji se ne priključuju na distributivnu elektroenergetsku mrežu, a koriste se u sektoru zgradarstva (biomasa, energija vjetra i sunčeva energija). To se prije svega odnosi na sisteme grijanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mjere za objezbeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grijanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju - položaj objekta i osvetljenje i slično.

Primjena mera za energetska efikasnost kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sljedeće intervencije:

- ☐ poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata,

- ☐ zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grijanje, odnosno hlađenje),

- ☐ zamjenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grijanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),

- ☐ poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasvjeta, kućni aparati),

- ☐ upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

Izbor pomenutih mjera se vrši na osnovu energetskog pregleda, koji ima za cilj potpuni uvid u stanje izgrađenih objekata, a potom i određivanje stvarnih energetskih potreba objekta na osnovu prikupljenih podataka i obrađenih parametara.

Toplotni dobici od sunca sa znatnim procentom učestvuju u ukupnom energetskom bilansu objekata.

Prilikom projektovanja potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti od preteranog osunčanja, kao i prihvatu sunca. Toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama može akumulirati toplotnu energiju tokom dana i distribuirati je u okolne prostorije tokom noći. Preterano zagrijavanje zelenilom, prirodnim provjetravanjem i slično. Rješenja koja treba primjenjivati sa ciljem zaštite od pretjeranog osvijetljenja su sljedeća:

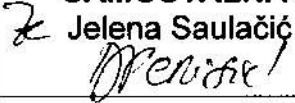
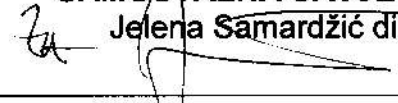
- ☐ arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr;

- ☐ elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne, tende itd,

- ☐ elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese;

- ☐ elementi unutar stakla za zaštitu od sunca i usmeravanja svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.

Iz prethodno navedenog slijedi zaključak: da bi se realizovalo energetska i ekološka održivo građenje neophodno je težiti smanjenju gubitaka toplote iz objekata, poboljšanjem

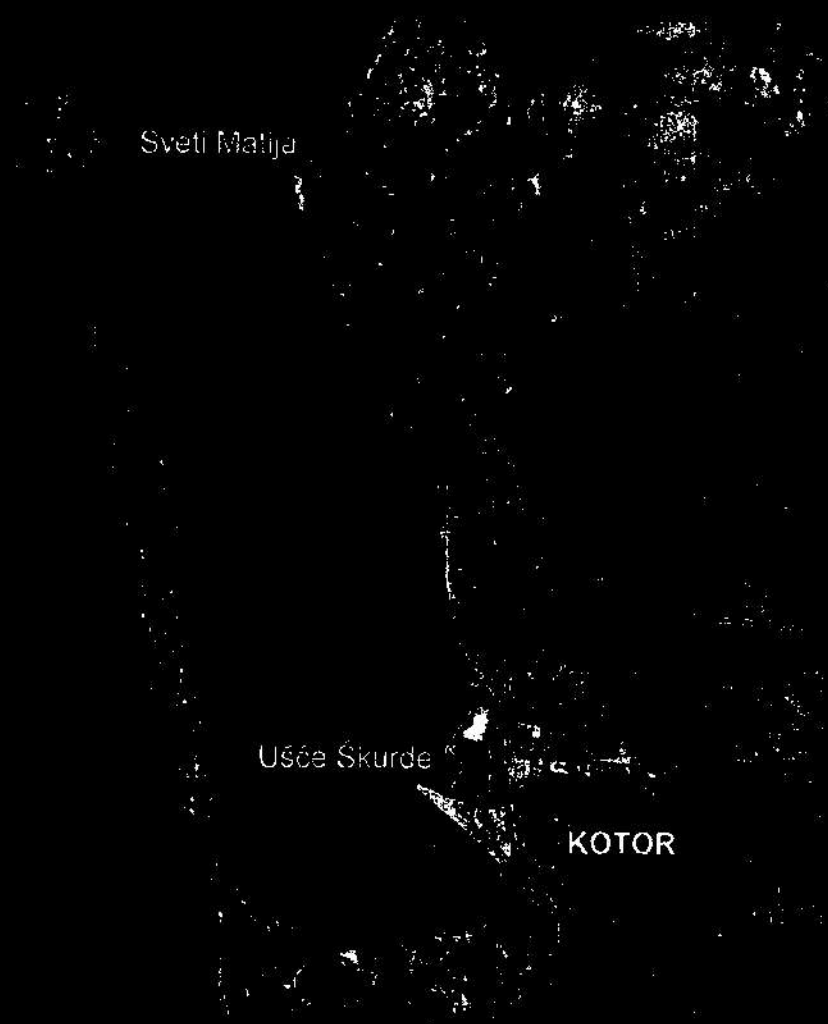
		toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, primenom obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar), povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Koristi od energetski efikasne gradnje su mnogostruke, a najviše se ogledaju kroz finansijske uštede na smanjenim računima za grijanje, hlađenje i električnu energiju, udobnije i kvalitetnije stanovanje i rad, duži životni vijek zgrade i veliki doprinos zaštiti okoline smanjenjem emisije štetnih gasova u okolinu.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA II <i>Jelena Saulačić master ing arh.</i> 	SAMOSTALNA SAVJETNICA II <i>Jelena Samardžić dipl. prav.</i> 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena 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 - Uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara	

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije nepходно je regulisati imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 15"

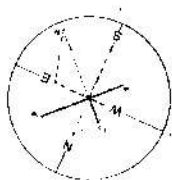
Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru
u zalivatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro

KNJIGA 1



JUGOSLAVIJA MONT
3. međunarodni institut za urbanizam i arhitekturu – JUGINUS d.o.o.

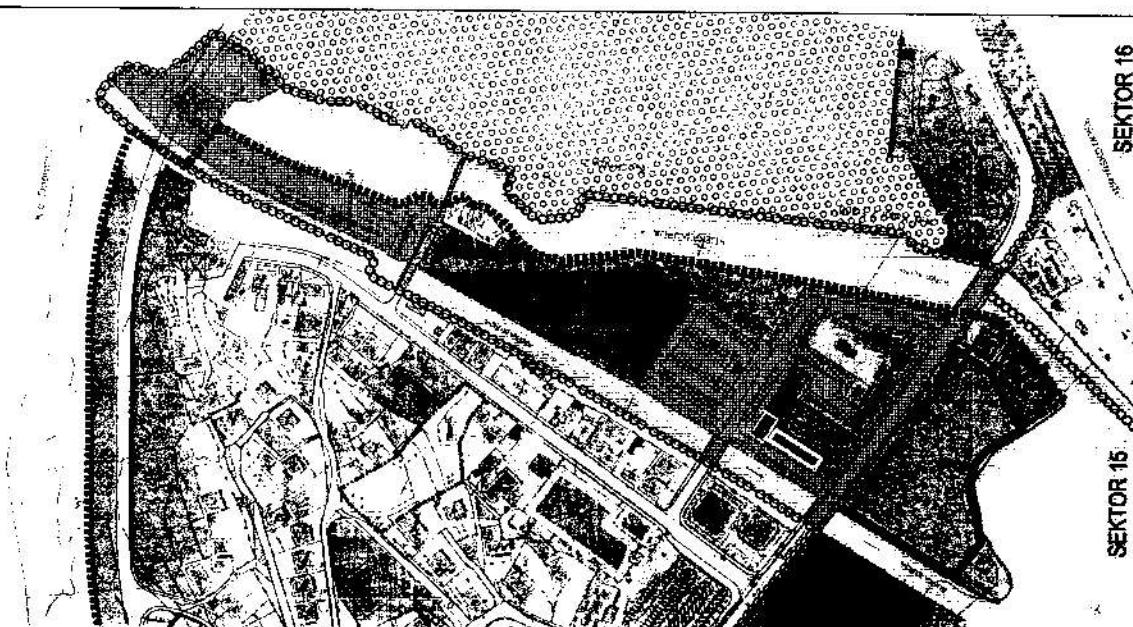
Dizajn: B. Jovanović, 2010. godine



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA DUP-A DOBROTE
- Zone u kojima važe rešenja iz DUpa Dobrote - Sl. list SRCG - opštinski propisi - br. 1389

- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SPORT
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- UREĐENA OBALA
- SABORAJAINE I KOMUNALNE POVRŠINE U OKVIRU SEKTORA 15
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- VERSKI OBJEKTI
- PARK
- VODENE POVRŠINE
- PODRUČJE STAROG GRADA



CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	GENERALNI KONCEPT - ŠIRA PROVJERA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Planirana namjena površina
	1B

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Sasa Čudanov Milica Matković	dipl. inž. arh. dip. inž. arh.
Razmjera:	1:2500	Datum: april 2010.

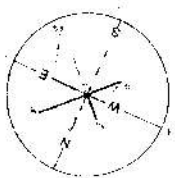
JUGINUS MONT	Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT
--------------	---

SEKTOR 15

SEKTOR 16

Izvor: Detaljni urbanistički plan Dobrote - Izmjene i dopune 2007.

"Službeni list Crne Gore" broj 19/10 od 13.04.2010. godine



LEGENDA

GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO

GRANICA DUF-A DOBROTE

Zone u kojima važe rešenja iz DUF-a Dobrote - St. Ili SRGG - opštinski proplad - br. 1389

STEPEN KONZERVACIJE PRIRODNIH I IZGRADENIH VRIJEDNOSTI

ZONA OBAVEZE KOZERVATORSKE ZAJTITE

ZONA KOZERVATORSKE ZAŠTITE

PALATE

SAKRALNI OBJEKTI

PRIMJENA SEIZMIČKIH I GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA

GRANICA STATIČKI I DINAMIČKI NESTABILNIH TERENA

TERENI PODLOŽNI LIKVIKACIJI

ZONE SA INTENZITETOM VIŠE OD 9,5 MCS SKALE

I NEDEFINISANIM KOEFICIJENTOM SEIZMIČNOSTI

NESTABILNI TERENI

ZNAČAJNE ZONE I AMBIJENTALNE CJELINE

ZONE BIOEKOLOŠKIH UPORIŠTA GRADA

ZONA REŽIMA UREĐENJA MORSKOG DOBRA

ISTORIJSKI ANSAMBLI I ANSAMBLI S POSEBNIM REŽIMOM

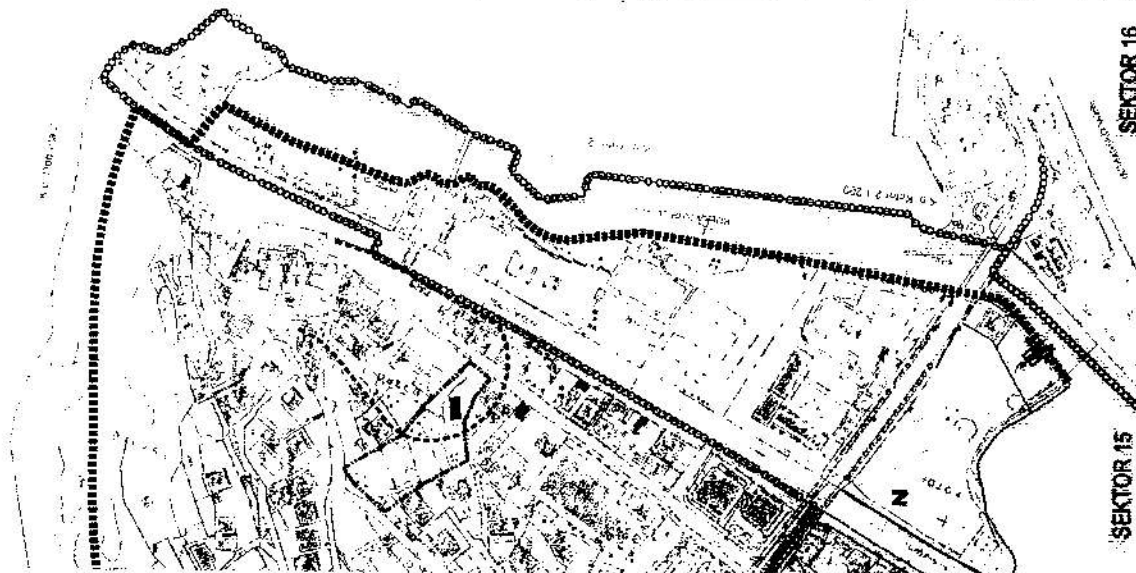
UREĐENJA PROSTORA - REKONSTRUKCIJA I SANACIJA

ZONE IZRAZITIH AMBIJENTALNIH KVALITETA

ZONE REŽIMA ZABRANE IZGRADNJE UZ ISTORIJSKE OBJEKTE I ANSAMBLE

MANDRAČI KAO AMBIJENTALNO ISTORIJSKE VRIJEDNOSTI

Izvor: Detaljni urbanistički plan Dobrote - izmjene i dopune 2007.



CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



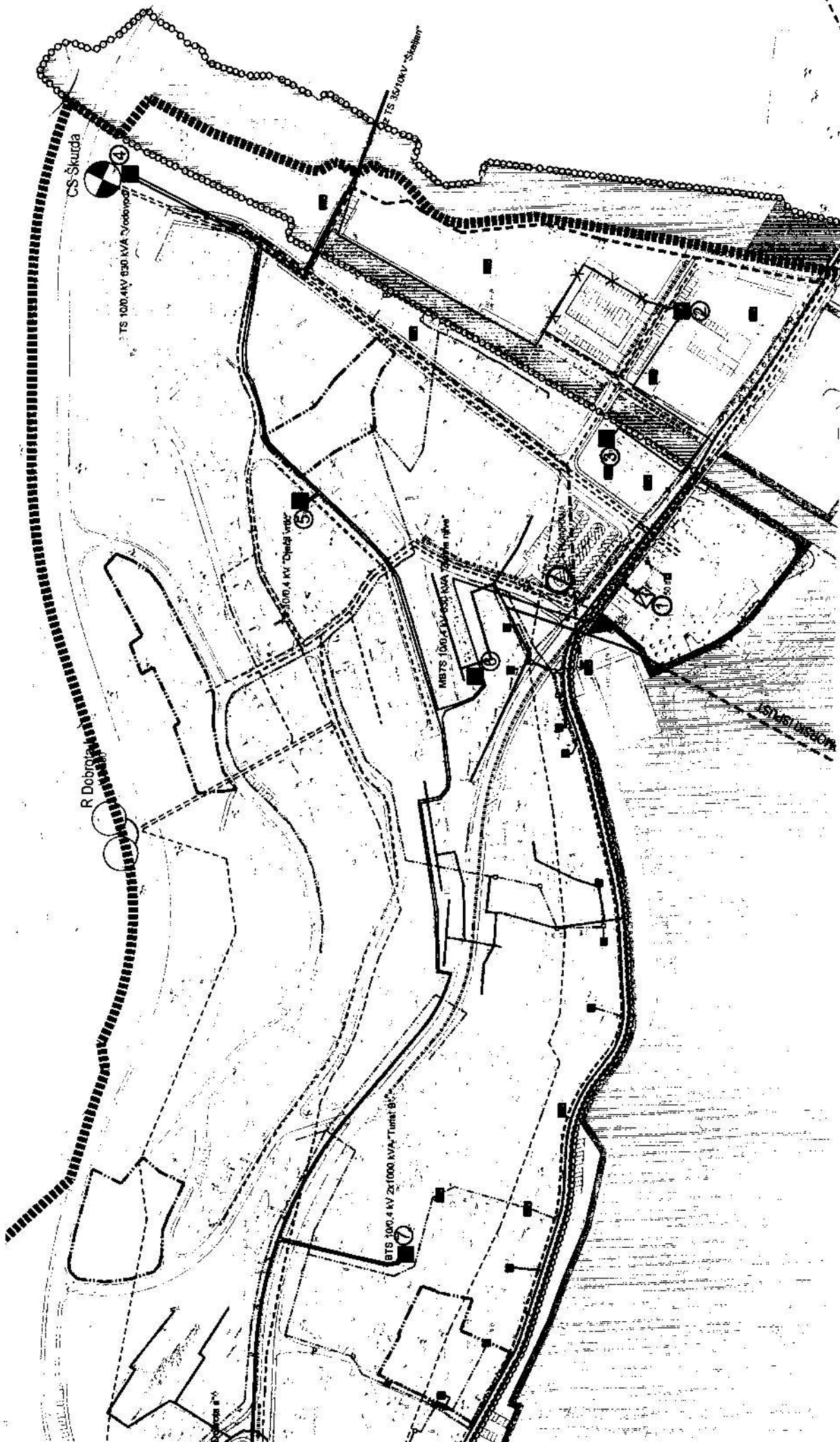
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	GENERALNI KONCEPT - ŠIRA PROVJERA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Prirodne i Izgrađene vrijednosti

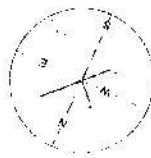
1A

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	dip. inž. arh.
Autori priloga:	Milica Meklenović	dip. inž. arh.
Razmjera:	1:2500	Datum:
		april 2010.

Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

"Štampari iu Crne Gore" broj 1970 od 13.04.2010. godine





LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPMN MORSKO DOBRO
- GRANICA DUF-A DOBROTE
- Zone u kojima važe rešenja iz DUFa Dobrote - Sl. list SRCG - odobreni projekat - br.13/89

VODOVOD

- POSTOJEĆI CJEVOVOD
- PLANIRANI CJEVOVOD
- CRPNA STANICA
- REZERVUAR

KANALIZACIJA: OTPADNE VODE

- POSTOJEĆI KOLEKTOR
- PLANIRANI KOLEKTOR
- CRPNA STANICA
- PLANIRANA CRPNA STANICA

KANALIZACIJA: ATMOSFERNE VODE

- POSTOJEĆI KOLEKTOR
- PLANIRANI KOLEKTOR

ŠETNICE - VARIJANTE ZA POKRIVANJE KORITA RUCKE ŠKURDE

ELEKTROINSTALACIJE

- POSTOJEĆA TRAFIO STANICA
- POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI
- POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI UKIDAJU SE
- PLANIRANA TRAFIO STANICA
- PLANIRANI ELEKTROVODOVI

TT INSTALACIJE

- TT KABL POSTOJEĆI
- ISTURENI PRETPLATNIČKI STEPEN

B.R.	NAZIV	TIP	NAPON KV	SNAGA KVA
11.	BIOLOGIJA MORA	TS	100.4	630 (1000)
2.	BANKA	BTS	100.4	1000
3.	JUGOPTEROL	TS	100.4	1000
4.	VODOVOD	TS	100.4	630
5.	DJEČJI VRTIĆ	TS	100.4	630
6.	ZLATNE NJIVE	BTS	100.4	630
7.	TURIST B	BTS	100.4	2 x 1000
8.	DOBROTA A	TS	100.4	630
8.	DOBROTA B	TS	100.4	630
10.	SP-90	TS	100.4	630
12.	PLAGENTI	TS	100.4	1000
13.	S-39	TS	100.4	630
14.	STUDENTSKI DOM	TS	100.4	630
15.	ŠKOLSKI CENTAR	MBTS	100.4	630
16.	DOBROTA I	MBTS	100.4	630
17.	PSHUATRIJSKA BOLNICA	BTS	100.4	400

* PLANIRANA REKONSTRUKCIJA

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



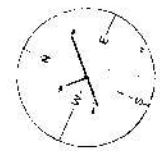
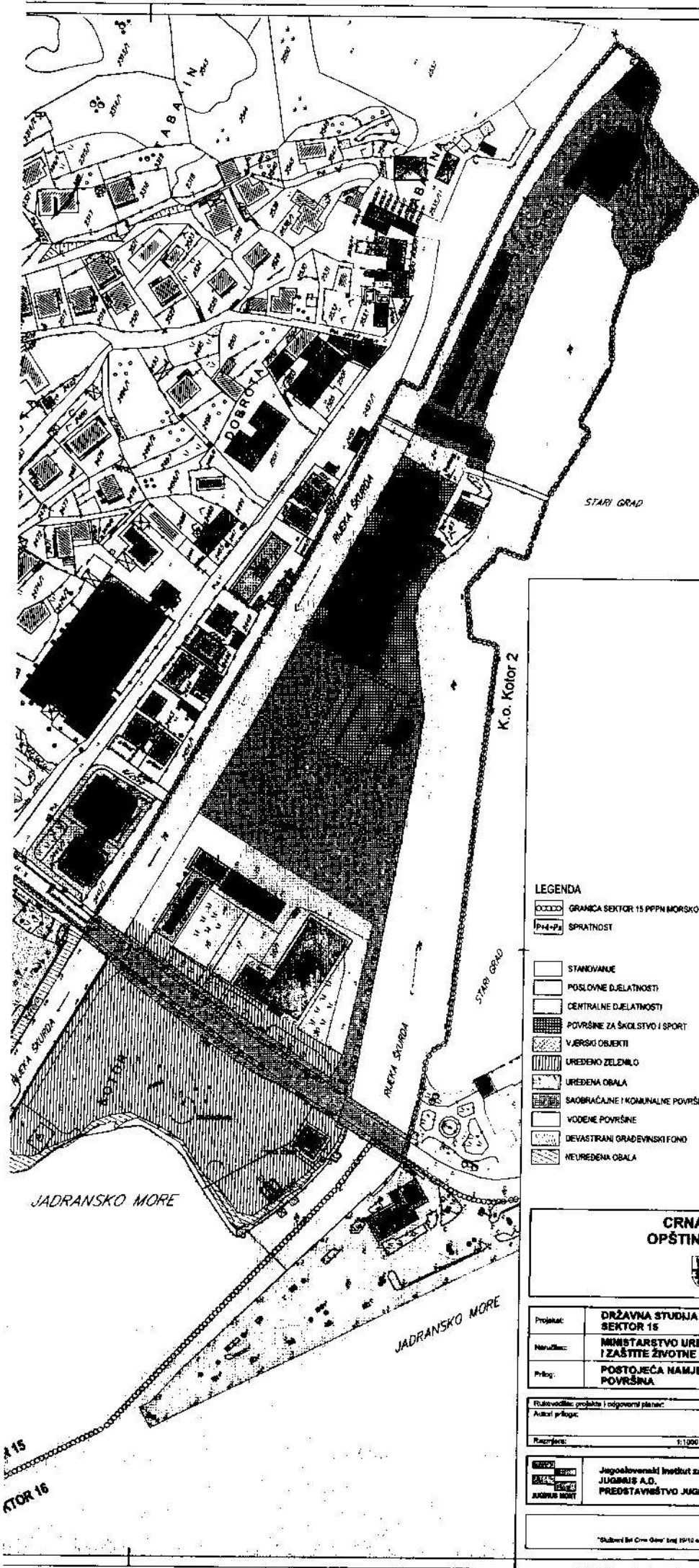
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naredilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	GENERALNI KONCEPT - ŠIRA PROVJERA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Prilomni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem

1C

Rukovodilac projekta i odgovorni inženjer:	Vesna Limić	dip. inž. arh.
Autori priloga:	Milica Maksimović	dip. inž. arh.
Razmjera:	1:2500	Datum:
		april 2010.

Jugoslavenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

"Stručni list Crna Gora" broj 19/10 od 13.04.2010. godine



LEGENDA

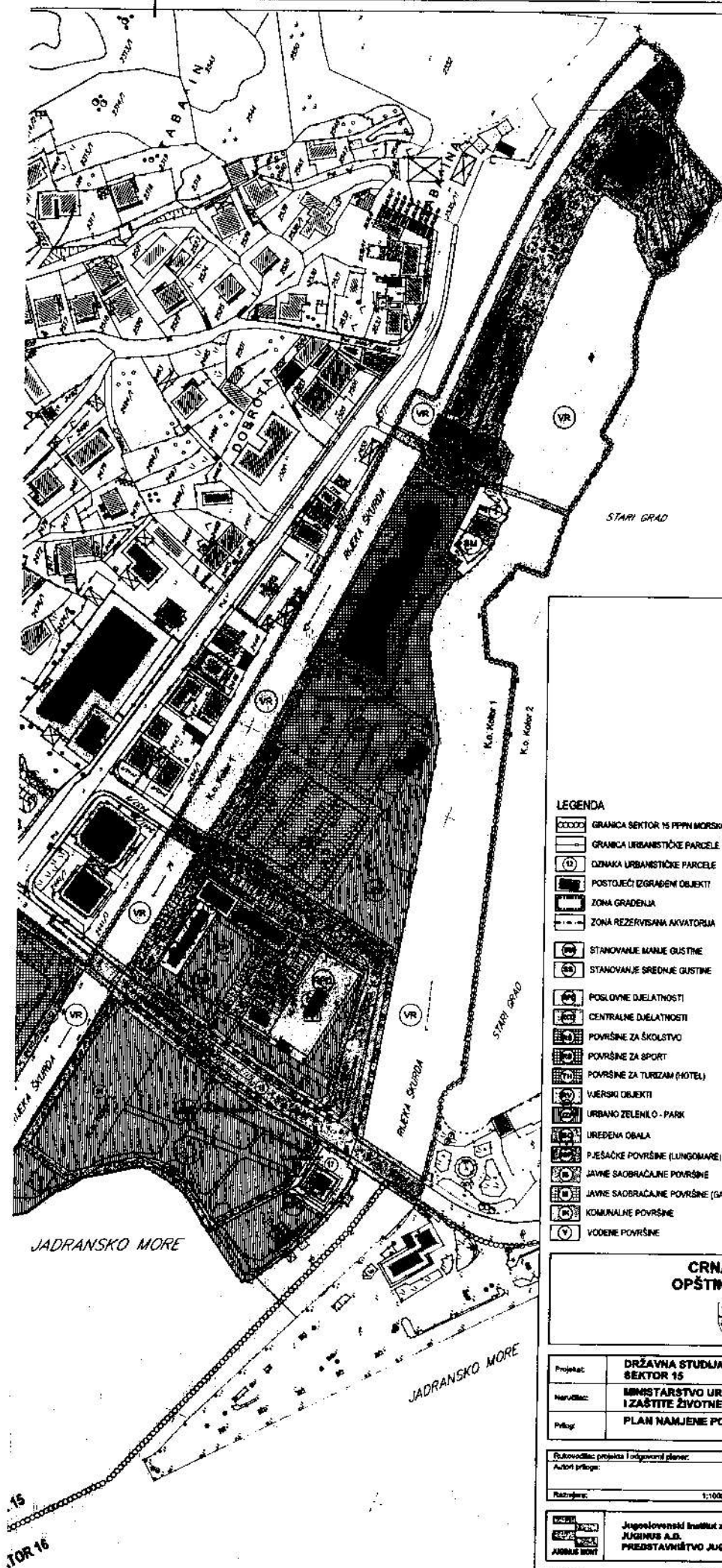
- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- SPRATNOST
- STANOVANJE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SPORT
- VJERSKI OBJEKTI
- UREĐENO ZELENILO
- UREĐENA OBALA
- SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE
- DEVAŠTRANI GRAĐEVINSKI FOND
- NEUREĐENA OBALA

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15		
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE		
Prilog:	POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA	2	
Izradio: projekat i odgovorni planar:		Vesna Ljubić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:		Willam Marković	dipl. inž. arh.
		Vesna Ljubić	dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum:	april 2010.

Jugoslavenski Institut za urbanizam i stanovanje
JUGBUS A.O.
PREDSTAVNIŠTVO JUGBUS MONT



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PMPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRADENJA
- ZONA REZERVISANA AKVATORIJAM
- STANOVANJE NISKE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- PLOŠTINE ZA ŠKOLSTVO
- PLOŠTINE ZA SPORT
- PLOŠTINE ZA TURIZAM (HOTELI)
- VJERSKI OBJEKTI
- URBANO ZELENILO - PARK
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE PLOŠTINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE PLOŠTINE
- JAVNE SAOBRAĆAJNE PLOŠTINE (GARAJA)
- KOMUNALNE PLOŠTINE
- VODENE PLOŠTINE

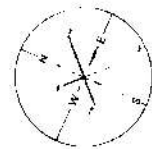
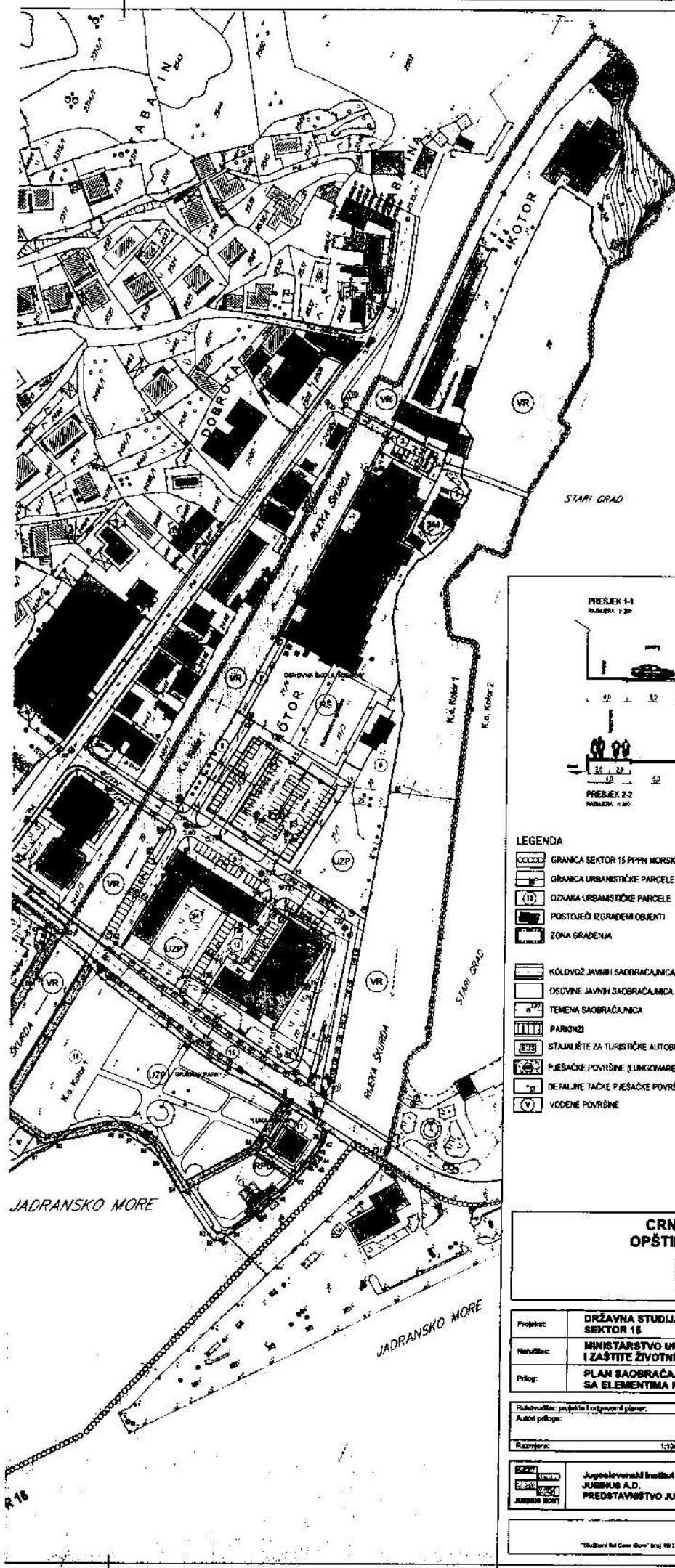
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJ LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	PLAN NAMJENE POVRŠINA
	3

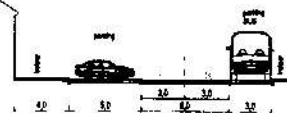
Pripremio: projekta i odgovorni planer:	Vanja Ljubić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Vanja Ljubić	dipl. inž. arh.
	Milica Matković	dipl. inž. arh.
Skaliranje:	1:1000	Datum:
		april 2010.

	Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT
--	---



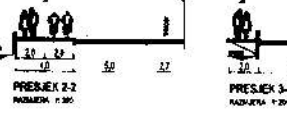
PRESJEK 1-1

PROJEKAT: 1:200



PRESJEK 2-2

PROJEKAT: 1:200



PRESJEK 3-3

PROJEKAT: 1:200



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPM MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRADENJA

- KOLOVOZ JAVNIH SAOBRAĆAONICA
- OSOVINE JAVNIH SAOBRAĆAONICA
- TEMENA SAOBRAĆAONICA
- PARKING
- STAJALIŠTE ZA TURISTIČKE AUTOBUSE
- PIJESAKŠKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- DETALJNE TAČKE PIJESAKŠKE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE

- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- POVRŠINE ZA SPORT
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- VERSKI OBJEKTI
- PARK
- UREĐENA OBALA
- PIJESAKŠKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAONICE
- KOMUNALNE POVRŠINE

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15		
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE		
Prilog:	PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE		4
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Ljubić		dip. inž. arh.
Autor priloga:	Vesna Ljubić Veljko Marković Vesna Ljubić Veljko Marković		dip. inž. arh. dip. inž. arh. dip. inž. arh. dip. inž. arh.
Skaliranje:	1:1000		

JUGOSLOVENSKI INSTITUT ZA URBANIZAM I STANOVANJE JUGENIUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGENIUS BONT

1.	6563951.2459	4698361.6751	71.	6563599.1215	4698484.5293	132.	6563307.8101	4699445.9246
2.	6563946.9817	4698379.2744	72.	6563602.9964	4698483.5371	133.	6563307.8526	4699447.5456
3.	6563946.9600	4698378.4800	73.	6563600.1700	4698513.7200	134.	6563309.8514	4699447.4760
4.	6563946.9032	4698377.9802	74.	6563600.9357	4698517.3777	135.	6563308.8055	4699474.8963
5.	6563939.5900	4698378.7500	75.	6563612.6176	4698514.9321	136.	6563310.8043	4699474.8266
6.	6563841.5125	4698386.6880	76.	6563615.0720	4698518.4707	137.	6563308.7176	4699482.7594
7.	6563841.1676	4698382.5409	77.	6563616.6917	4698520.7019	138.	6563310.7144	4699482.8737
8.	6563839.6429	4698388.3519	78.	6563618.3087	4698516.1205	139.	6563279.8504	4699602.2782
9.	6563839.5873	4698387.6818	79.	6563619.8196	4698518.2017	140.	6563266.2638	4699621.8051
10.	6563799.5412	4698385.9891	80.	6563639.4260	4698540.5259	141.	6563265.5922	4699622.7702
11.	6563790.7279	4698327.8207	81.	6563653.6391	4698541.3506	142.	6563263.6095	4699625.6198
12.	6563741.3066	4698335.4600	82.	6563657.3938	4698537.9622	143.	6563236.2574	4699664.9304
13.	6563750.4100	4698397.0100	83.	6563690.8520	4698528.6161	144.	6563210.5364	4699701.8969
14.	6563749.4472	4698388.1516	84.	6563695.0111	4698527.4540	145.	6563200.6103	4699721.1359
15.	6563722.0500	4698342.3898	85.	6563696.1350	4698532.2139	146.	6563189.1165	4699753.7626
16.	6563720.0782	4698327.5286	86.	6563659.6191	4698541.4937	147.	6563185.8977	4699762.9008
17.	6563717.6100	4698306.7800	87.	6563679.1332	4698536.0436	148.	6563181.9314	4699774.1612
18.	6563717.3410	4698305.0008	88.	6563694.5433	4698545.6747	149.	6563180.5022	4699777.9886
19.	6563695.9795	4698302.9527	89.	6563679.2639	4698592.7177	150.	6563140.9014	4700090.7763
20.	6563689.2615	4698302.1018	90.	6563673.3082	4698598.7809	151.	6563142.3688	4700091.8046
21.	6563663.7227	4698297.7889	91.	6563657.4858	4698616.9318	152.	6563146.1090	4700094.4913
22.	6563669.8307	4698313.8160	92.	6563654.9259	4698613.6599			
23.	6563675.0523	4698348.4762	93.	6563609.8500	4698672.0429			
24.	6563676.8137	4698360.1681	94.	6563613.0162	4698674.4874			
25.	6563713.4282	4698354.6522	95.	6563590.2586	4698702.6505			
26.	6563711.8400	4698343.8300	96.	6563593.8043	4698704.5021			
27.	6563678.3535	4698405.6901	97.	6563567.1580	4698746.8859			
28.	6563657.9659	4698303.5860	98.	6563570.7037	4698748.7375			
29.	6563655.2656	4698288.2475	99.	6563560.9938	4698778.3867			
30.	6563652.4883	4698287.7784	100.	6563564.9758	4698778.0082			
31.	6563660.3379	4698400.6457	101.	6563566.3402	4698785.9022			
32.	6563658.9219	4698397.5108	102.	6563569.6873	4698799.1474			
33.	6563650.1366	4698361.6623	103.	6563561.3345	4698781.2128			
34.	6563642.3865	4698324.1271	104.	6563565.8092	4698800.1274			
35.	6563642.6130	4698310.7317	105.	6563567.7037	4698825.2528			
36.	6563639.7800	4698291.9398	106.	6563566.7119	4698846.3977			
37.	6563614.0038	4698296.0343	107.	6563557.2620	4698870.5259			
38.	6563610.8282	4698275.7349	108.	6563552.0925	4698891.4337			
39.	6563631.5454	4698271.2659	109.	6563552.0342	4698891.9543			
40.	6563636.8675	4698272.1456	110.	6563543.4993	4698968.2131			
41.	6563636.5099	4698270.0593	111.	6563543.2866	4698982.9864			
42.	6563631.6251	4698269.2384	112.	6563548.2327	4699048.5758			
43.	6563624.3015	4698270.1720	113.	6563545.2226	4699074.1921			
44.	6563623.8299	4698267.3765	114.	6563516.5211	4699164.0374			
45.	6563619.5129	4698267.9870	115.	6563510.4744	4699178.0359			
46.	6563619.6640	4698271.1394	116.	6563460.3318	4699268.4661			
47.	6563609.5196	4698274.0668	117.	6563450.3787	4699266.5001			
48.	6563598.5125	4698278.5167	118.	6563448.7865	4699269.6823			
49.	6563586.4057	4698284.5185	119.	6563437.0913	4699263.8306			
50.	6563574.4435	4698291.6123	120.	6563425.9635	4699261.6110			
51.	6563569.2460	4698295.0459	121.	6563432.0388	4699319.4876			
52.	6563567.8649	4698297.6753	122.	6563401.8863	4699347.4442			
53.	6563569.3332	4698301.1175	123.	6563366.0809	4699364.2189			
54.	6563584.4243	4698325.5009	124.	6563365.2324	4699362.4078			
55.	6563592.7693	4698337.4309	125.	6563335.8369	4699378.3880			
56.	6563594.7942	4698342.9777	126.	6563334.9884	4699376.5769			
57.	6563596.9517	4698355.4804	127.	6563314.7282	4699406.3517			
58.	6563597.1285	4698359.7342	128.	6563312.7539	4699406.0320			
59.	6563596.4450	4698362.3338	129.	6563310.9848	4699429.4692			
60.	6563580.0760	4698385.6034	130.	6563309.0105	4699429.1495			
61.	6563571.2681	4698392.1676	131.	6563307.8987	4699439.8363			
62.	6563670.4160	4698423.2925						
63.	6563668.9376	4698434.4311						
64.	6563668.4754	4698431.2777						
65.	6563668.0970	4698428.7097						
66.	6563665.2237	4698428.4686						
67.	6563602.5263	4698436.2619						
68.	6563594.1579	4698449.0281						
69.	6563586.2340	4698434.2019						
70.	6563587.5818	4698439.4652						

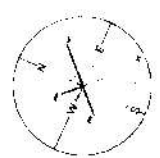
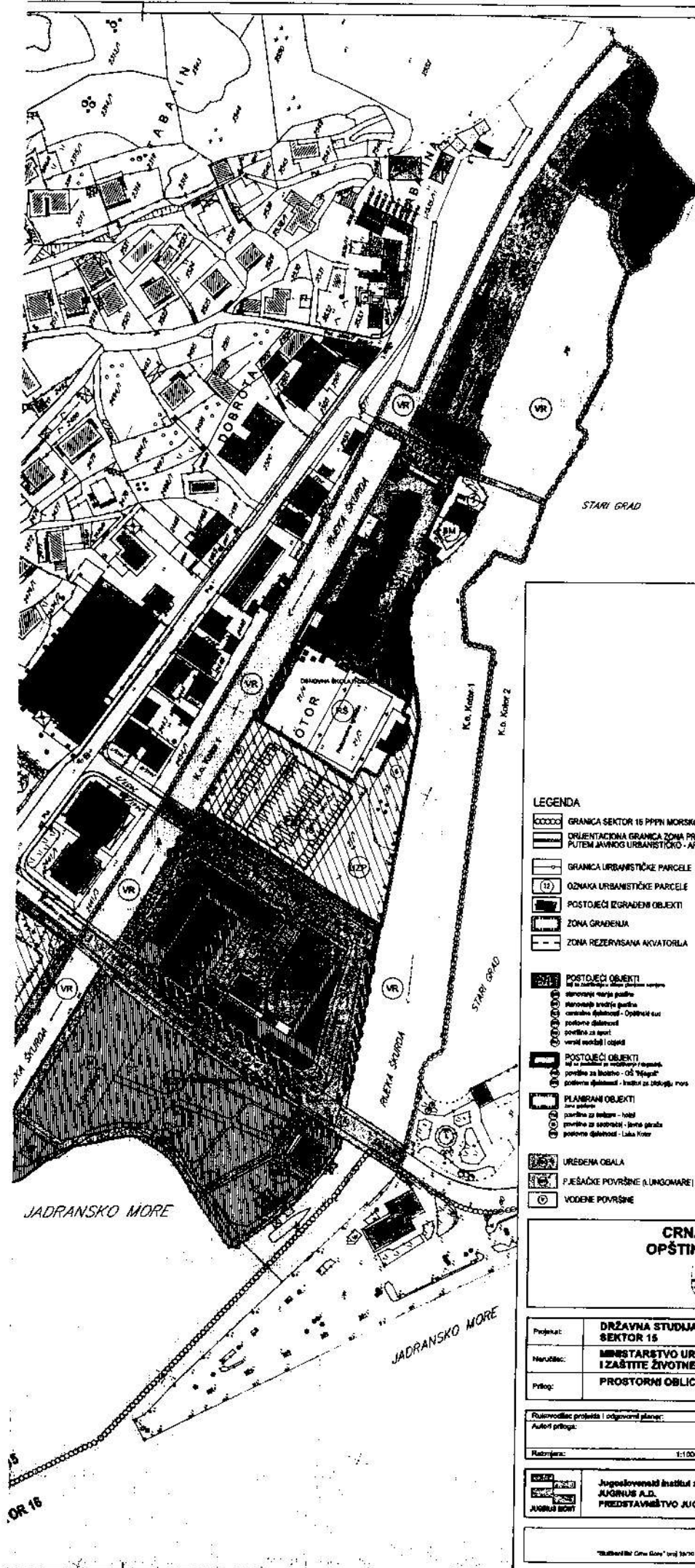
PRILOG UZ LIST 4 –
– PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA
ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE

**DETALJNE TAČKE URBANISTIČKE
PARCELE**

T1	6563155.6349	4700098.1386
T2	6563110.7158	4700066.6472
T3	6563092.8148	4700017.3145
T4	6563110.9894	4699927.1807
T5	6563121.2459	4699874.1705
T6	6563144.8058	4699816.2571
T7	6563178.6843	4699790.1635
T8	6563206.1893	4699712.1211
T9	6563291.3926	4699589.7132
T10	6563313.5171	4699485.7000
T11	6563311.8810	4699438.4964
T12	6563317.2515	4699406.4192
T13	6563319.9992	4699388.4200
T14	6563423.3313	4699340.0322
T15	6563449.9912	4699291.9724
T16	6563494.5665	4699211.8804
T17	6563516.3819	4699172.2900
T18	6563551.6560	4699061.9387
T19	6563545.1376	4698975.2911
T20	6563555.6871	4698881.2100
T21	6563578.3469	4698823.3842
T22	6563564.0505	4698766.7665
T23	6563604.1710	4698689.9733
T24	6563666.7130	4698608.9978
T25	6563709.0443	4698565.9304
T26	6563703.0654	4698541.5801
T27	6563696.5945	4698515.3841
T28	6563685.4946	4698469.9881
T29	6563653.8217	4698340.8630
T30	6563645.3380	4698282.3433
T31	6563639.2914	4698240.4476
T32	6563727.5571	4698302.1528
T33	6563733.0303	4698337.5604
T34	6563691.8136	4698343.0291
T35	6563676.8608	4698352.5764
T36	6563708.9823	4698347.7373
T37	6563734.7862	4698348.9201
T38	6563739.4395	4698378.8509
T39	6563792.3005	4698370.6735
T40	6563741.2039	4698390.4388
T41	6563741.3257	4698391.2262
T42	6563676.6956	4698398.2362
T43	6563799.2260	4698383.6853
T44	6563947.4199	4698353.4687
T45	6563950.9438	4698411.5590

PRILOG UZ LIST 4 –
– PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA
ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE

TEMENA SAOBRAĆAJNICA



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPM MORSKO DOBRO
- ORIENTACIONA GRANICA ZONA PREDVIĐENIH ZA RAZRAĐU
PUTEM JAVNOG URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOG KONKURSA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA
- ZONA REZERVISANA AKVATORIJA

- POSTOJEĆI OBJEKTI
stambeni namjena
poslovne namjene
poslovne namjene - Opštinski centar
poslovne namjene
poslovne namjene
poslovne namjene

- POSTOJEĆI OBJEKTI
poslovne namjene - Opštinski centar
poslovne namjene - Opštinski centar

- PLANIRANI OBJEKTI
poslovne namjene - Opštinski centar
poslovne namjene - Opštinski centar

- UREĐENA OBALA

- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)

- VODENE POVRŠINE

- STANOVANJE NISKE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- POVRŠINE ZA SPORT
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- VERSKI OBJEKTI
- PARK
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- KOMUNALNE POVRŠINE

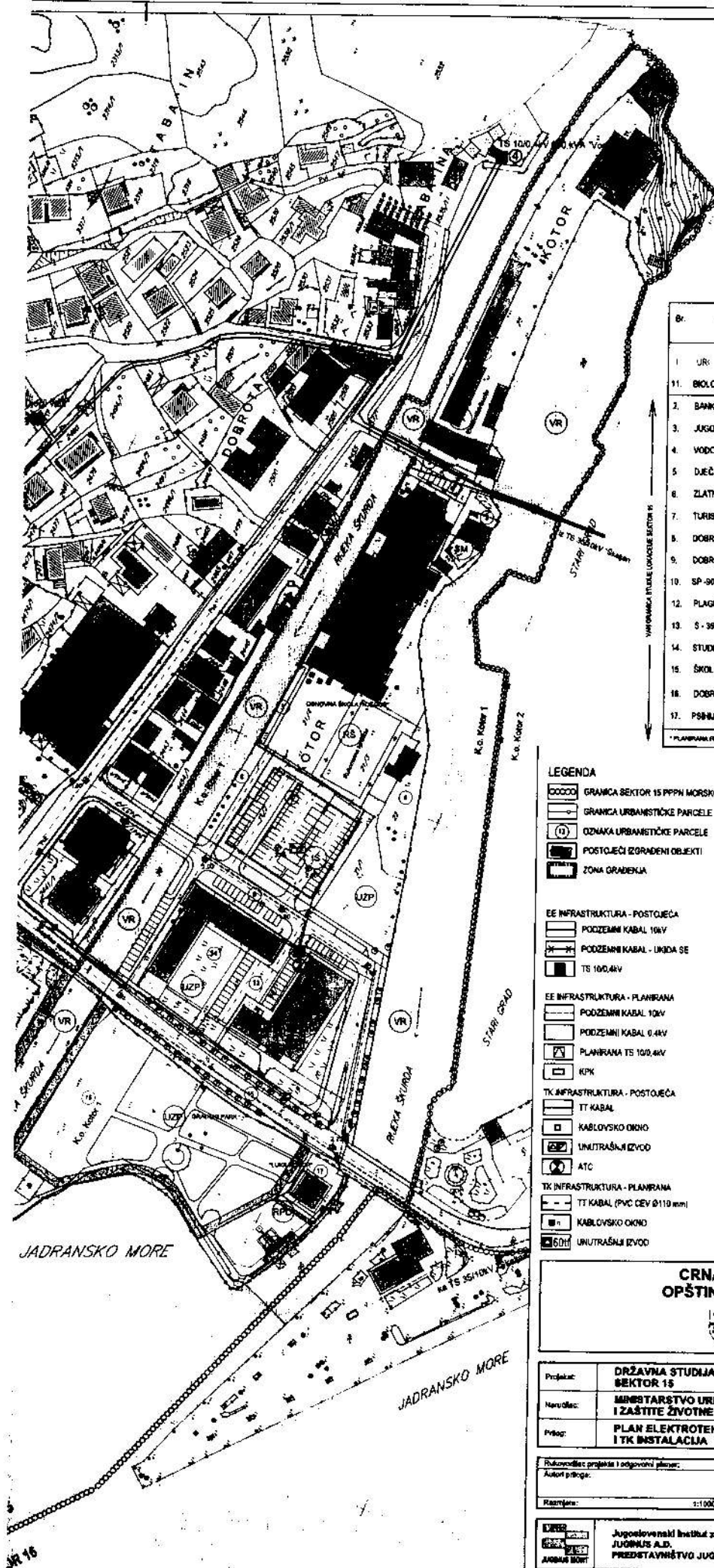
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	PROSTORNI OBLICI
	5

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Veoma Ljubljana	dipl. inž. arh.
Autorski prilog:	Veoma Ljubljana	dipl. inž. arh.
Skaliranje:	1:1000	Datum:
		april 2010.

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGURS A.D.
PREDSTAVNIŠTVO JUGURUS MONT



Br.	NAZIV	TIP	NAPON kV	SNAGA kVA
1	URK	TS	100,4	830 (1800)
11	BIKOLOGIJA MORA	TS	100,4	100
2	BANKA	BTS	100,4	1000
3	JUGOPTEROL	TS	100,4	1000
4	VODOVOD	TS	100,4	630
5	DJEČJA VRTIĆ	TS	100,4	630
6	ZLATNE NURVE	BTS	100,4	630
7	TURIST B	BTS	100,4	2 x 1000
8	DOBROTA A	TS	100,4	630
9	DOBROTA B	TS	100,4	630
10	SP-90	TS	100,4	630
12	PLAŽENTI	TS	100,4	1000
13	S - 39	TS	100,4	630
14	STUDENTSKI DOM	TS	100,4	630
15	ŠKOLSKI CENTAR	MBTS	100,4	630
16	DOBROTA I	MBTS	100,4	630
17	PSHIJATRIJSKA BOLNICA	BTS	100,4	400

* PLANIRANI REKONSTRUKCIJA

LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- (11) OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA

EE INFRASTRUKTURA - POSTOJEĆA

- PODZEMNI KABAL 10kV
- PODZEMNI KABAL - UKLADA SE
- TS 100,4kV

EE INFRASTRUKTURA - PLANIRANA

- PODZEMNI KABAL 10kV
- PODZEMNI KABAL 0,4kV
- PLANIRANA TS 100,4kV
- KPK

TK INFRASTRUKTURA - POSTOJEĆA

- TT KABAL
- KABLOVSKO OKNO
- UNUTRAŠNJI IZVOD
- ATC

TK INFRASTRUKTURA - PLANIRANA

- TT KABAL (PVC CEV Ø110 mm)
- KABLOVSKO OKNO
- UNUTRAŠNJI IZVOD

- ⊗ STANOVANJE NISKE GUSTINE
- ⊗ STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- ⊗ POSLOVNE DJELATNOSTI
- ⊗ CENTRALNE DJELATNOSTI
- ⊗ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- ⊗ POVRŠINE ZA SPORT
- ⊗ POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- ⊗ VERSKI OBJEKTI
- ⊗ PARK
- ⊗ UREĐENA OBALA
- ⊗ PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- ⊗ JAVNE SAOBRAĆAČKE POVRŠINE
- ⊗ KOMUNALNE POVRŠINE

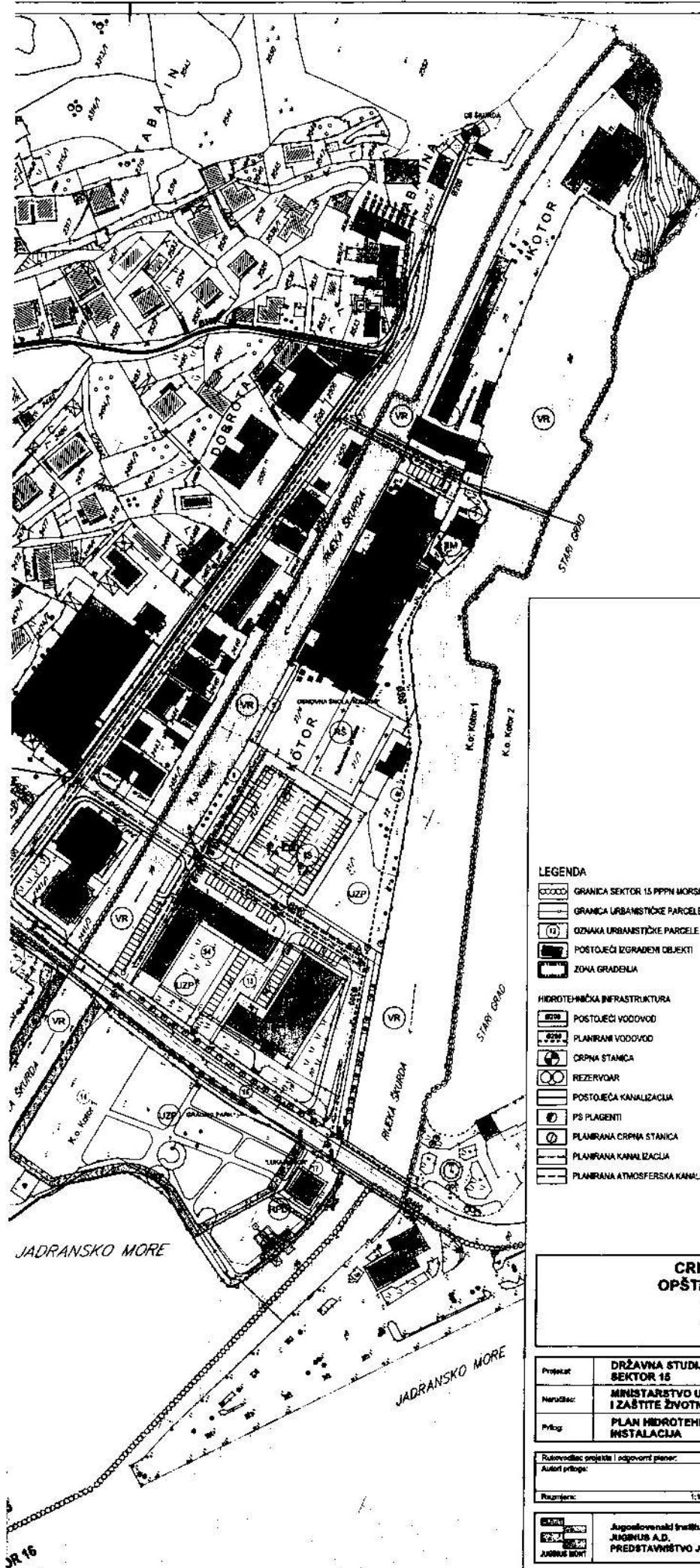
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Projekat:	PLAN ELEKTROTEHNIČKIH I TK INSTALACIJA
	6

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vanica Jardić	dip. inž. str.
Autor priloga:	Grigorije Mitrović	dip. inž. str.
	Milica Mitrović	dip. inž. str.
Razmjera:	1:1000	Datum:
		april 2010.

	Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUIGRAUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUIGRAUS MONT
--	---



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- (12) OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA

HIĐROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- CRPNA STANICA
- REZERVOAR
- POSTOJEĆA KANALIZACIJA
- PS PLAGENTI
- PLANIRANA CRPNA STANICA
- PLANIRANA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- ⊙ STANOVANJE MALE GUSTINE
- ⊙ STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- ⊙ POSLOVNE DJELATNOSTI
- ⊙ CENTRALNE DJELATNOSTI
- ⊙ PLOŠTINE ZA ŠKOLSTVO
- ⊙ PLOŠTINE ZA SPORT
- ⊙ PLOŠTINE ZA TURIZAM - HOTEL
- ⊙ VERSKI OBJEKTI
- ⊙ PARK
- ⊙ UREĐENA OBALA
- ⊙ PJEŠAČNE PLOŠTINE (LUNCONARE)
- ⊙ JAVNE SAOBRAĆAJNE PLOŠTINE
- ⊙ KOMUNALNE PLOŠTINE

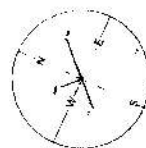
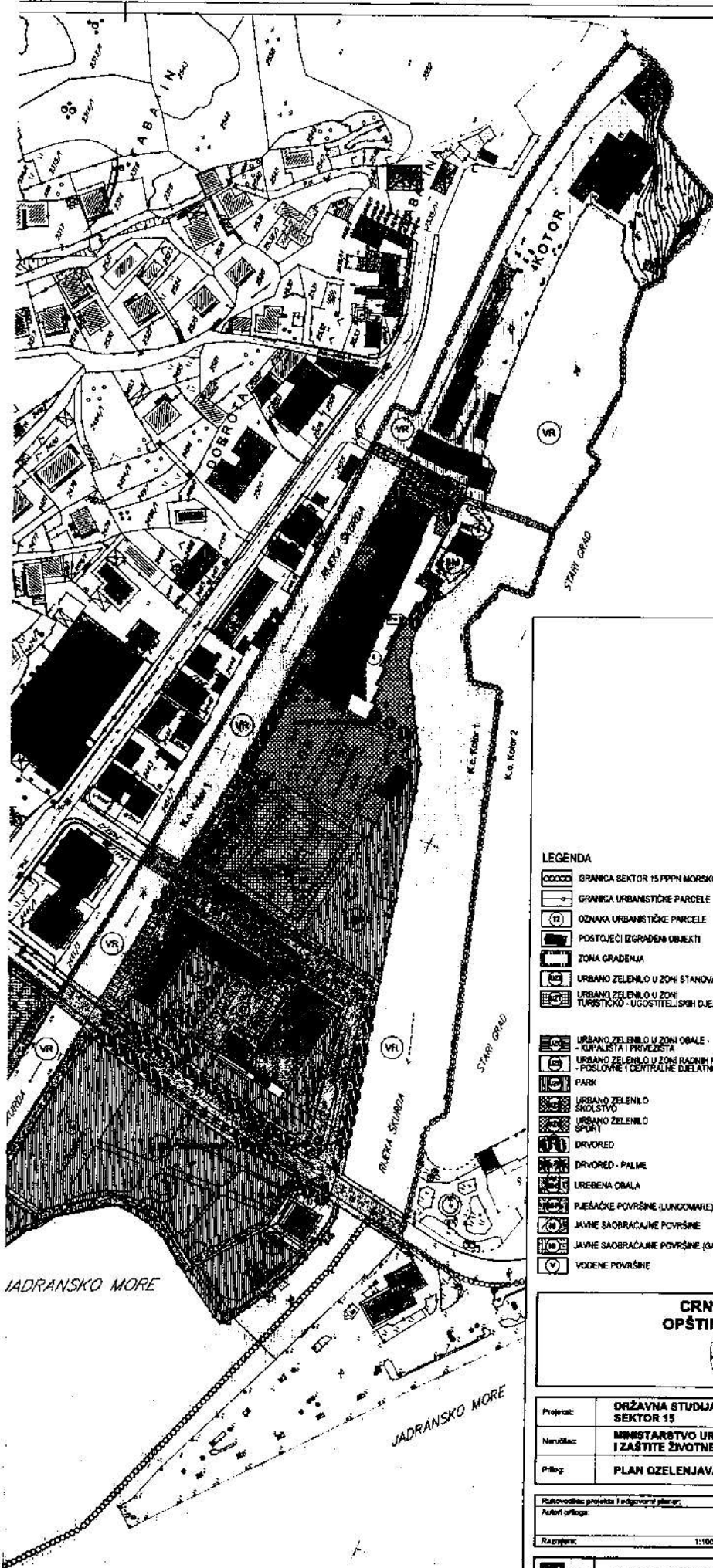
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	PLAN HIĐROTEHNIČKIH INSTALACIJA
	7

Rutinovodilac projekta i odgovorni planer:	Veena Limić	dip. inž. arh.
Autor priloga:	Dr. Dobroslav Bilićević	dip. inž. građ.
	Stefan Stokanović	dip. inž. arh.
Prostornost:	1:1000	Datum: apr 2010.

IZDANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPPII MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- (12) OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRADENI OBJEKTI
- ZONA GRADENJA
- URBANO ZELENILO U ZONI STANOVANJA
- URBANO ZELENILO U ZONI TURISTIČKO - UGOSTITELJSKIH DJELATNOSTI

- URBANO ZELENILO U ZONI OBALA - KUPALIŠTA I PROVEDIŠTA
- URBANO ZELENILO U ZONI RADNIH POVRŠINA - POSLOVNE I CENTRALNE DJELATNOSTI
- PARK
- URBANO ZELENILO ŠKOLSTVO
- URBANO ZELENILO SPORT
- DRVORED
- DRVORED - PALME
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAJA)
- VOĐENE POVRŠINE
- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- POVRŠINE ZA SPORT
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- VERSKI OBJEKTI
- PARK
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- KOMUNALNE POVRŠINE

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA IZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
Prilog:	PLAN OZELENJAVANJA
	8

Rukovodilac projekta i odgovorni planir:	Vesna Linić	dip. inž. arh.
Autent. priloga:	Branka Vučković	dip. inž. arh.
	Vesna Linić	dip. inž. arh.
Skaliranje:	1:1000	Datum:
		april 2010.

Jugoslovenski Institut za arhitekturu i stanovanje JUGOINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGOINUS MONT



9500000318



106-919-1512/2021

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

Broj: 106-919-1512/2021

Datum: 11.03.2021.

KO: KOTOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BR. 03-333/21-2291, KOTOR, za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 78 - 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	Priloh
25		2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Zemljište uz privrednu zgradu RAZMJENA		4559	0.00
25	1	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Poslovne zgrade u privredi RAZMJENA		437	0.00
25	2	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA		619	0.00
25	3	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA		763	0.00
25	4	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA		277	0.00
25	5	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Garaža RAZMJENA		203	0.00
25	6	2 4 0	26/08/2020	TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA		24	0.00
Ukupno							6882	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0000002010666	CRNA GORA PODGORICA Podgorica		Svojina
0000002908000	OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor		Raspolaganje

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
25	1	Poslovne zgrade u privredi RAZMJENA	994	P1 437	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspolaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
25	2	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA	994	P 619	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica

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
						Raspologanje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
25		3	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA	994	P 763	Svojina 1/1 0000002010666 CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspologanje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
25		4	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA	994	P 277	Svojina 1/1 0000002010666 CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspologanje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
25		5	Garaža RAZMJENA	994	P 203	Svojina 1/1 0000002010666 CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspologanje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
25		6	Pomoćna zgrada u privredi RAZMJENA	994	P 24	Svojina 1/1 0000002010666 CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspologanje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
25				1	Zemljište uz privrednu zgradu	19/07/2004 18:18	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		1		2	Poslovne zgrade u privredi	19/07/2004 18:19	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		2		3	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:20	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		3		4	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:21	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		4		5	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:22	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		5		6	Garaža	19/07/2004 18:23	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25		6		7	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:24	Morsko dobro Teret morsko dobro.

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



2A Načelnik:

Milutinović Natasa

MILUTINIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-590/21

Datum: 22.03.2021.



Katastarska opština: KOTOR I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

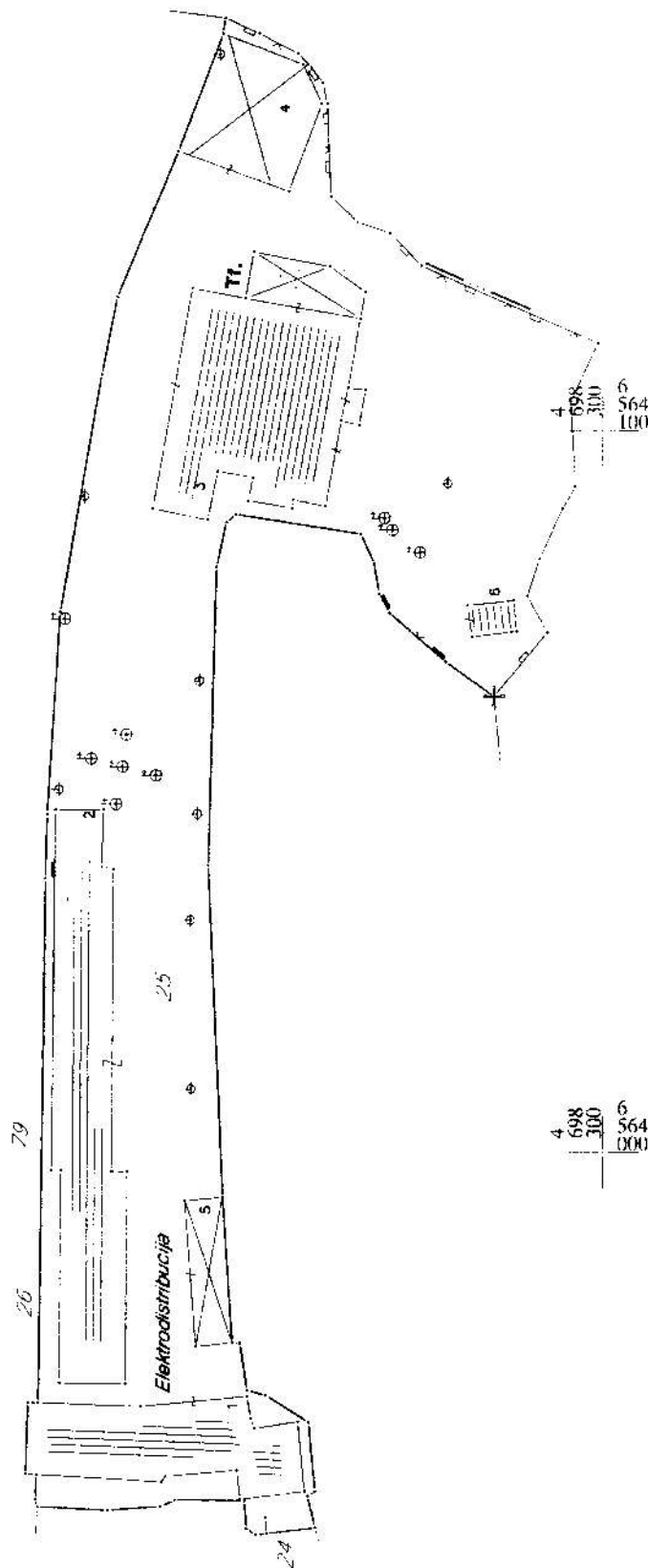
Parcela: 25

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4 698
400
6 564
100

4 698
400
6 564
100



4 698
400
6 564
100

4 698
400
6 564
100



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Primaljeno: 22.11.2021				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	log	Vrijednost
03-	333 / -	2291		

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-468/2021-3

17. novembar 2021.godine

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/21-2291 od 16.06.2021. godine, dostavljenog 18.06.2021. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-468/2020-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL "Sektor 15", na kulturnu 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:

Parcela se nalazi u obuhvatu DSL Sektor 15 (Sl.list CG – opštinski propisi br 23/13). Prema UTU namjena predmetne lokacije je **IK – Komunalne površine, Komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.**

Površina predmetne parcele je 6845,58m². Navedena parcela, izduženoga oblika pruža se u pravcu sjever jug između dvije rijeke, od mosta sjevernih vrata od grada prema stjenovitoj padini na istočnoj granici parcele.

Na parceli se nalazi šest objekata spratnosti prizemlje, prizemlje i sprat, prizemlje i dva sprata, različitoga fizičkog statusa, veličine i namjene

Na zapadnoj granici parcele, kod mosta koji spaja sjeverna vrata sa prostorom između dvije rijeke nalazi se poslovna zgrada Elektro distribucije. P+2, a duž sjeverne granice parcele se pružaju dva pomoćna objekta, spojena kraćim stranama, spratnosti P+1.

U samom vrhu parcele, na istočnoj granici ispod skoro vertikalne stijene i starog Puta Kotor – Njeguši, nalazi se stara elektrana koja je dugo vremena izvan funkcije.

Pored navedenog, na parceli su i dva prizemna objekta, jedan iza elektrane drugi se oslanja na samu obalu rijeke. Svi objekti su iz XX vijeka.

Prema Studiji zaštite kulturnih dobara koju je za potrebe izrade PUPa Kotor izradila Uprava za zaštitu kulturnih dobara, predmetna lokacija se većim djelom nalazi u zoni "djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom" za koju važe **MJERE III**, a ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama

postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

Urbanističko tehničkim uslovima data su načelni uslovi za rekonstrukciju objekata u obuhvatu planskog dokumenta (DSL Sektor 15), UTU nisu izvedeni iz konkretnu lokaciju i objekte na njoj.

Parcela sa objektima se nalazi na izuzetno važnom i vrijednom mjestu u odnosu na Stari grad i na prirodni okvir – prostor između dvije rijeke uz zidine Staroga grada i u podnožju okomite stijene iz koje izvire rijeka Škurda zahtijevaju veliku pažnju kada su u pitanje bilo kakve intervencije u prostoru i na objektima.

Osim navedenog potrebno je izraditi detaljni geodetski i arhitektonski snimak cijele parcele i svih objekata na njoj, studijsku analizu svih faza izgradnje objekata na parceli, vremenski okvir njihovoga nastanka, namjene, a nakon toga, za svaki objekat moguće je posebno propisati konzervatorske uslove.

Objekti se rekonstrukcijom ne mogu nadoziđivati ili/i dograđivati, rekonstrukcija se smije obavljati u postojećim ili manjim gabaritima.

Planskim dokumentom je data namjena komunalne površine. Imajući u vidu položaj prostora i njegove istorijske odlike, sa aspekta zaštite kulturnih dobara bilo bi prihvatljivo objektima dati namjenu kulture (galerije, muzej, knjižara,)

Kod izrade projektne dokumentacije prvenstveno uzeti u obzir mjere zaštite kulturnih dobara i njima prilagoditi urbanističko tehničke uslove.

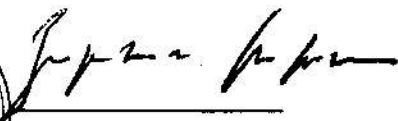
Imajući u vidu položaj prostora u neposrednoj blizini Staroga grada i lokaciju koja se nalazi uz sama Sjeverna vrata Staroga grada, prije izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na njoj potrebno je izraditi i procjenu uticaja na baštinu.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **je potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL " Sektor 15", na kulturnu baštinu (HIA).

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.




Mladen Zagarčanin
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 17.06.2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor	05 333/2	2291		

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: 1606-341/22-1368

Kotor, 14.06.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 46/19) i DSL „Sektor 15“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 23/13), 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 objekta (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL „Sektor 15“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 23/13), 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 raskršnicu, 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. Neophodan broj parking mjesta predvideti u skladu sa sledećim normativima koji su:

- stanovanje (na 1000m ²)	min. 9 parking mjesta (PM)
- poslovanje (na 1000m ²) 1	8 parking mjesta (PM)
- hoteli (na 1000m ²)	20 parking mjesta (PM)

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama

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 šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

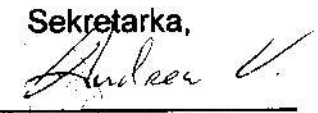
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-1368 od 10.06.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na katastarskoj parceli 25 KO Kotor I, UP1, u zahvatu DSL „Sektor 15“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 23/13).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-2291 od 03.06.2022. 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
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: 1604-319/22-1369

Kotor, 14.06.2022.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 Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor za gradnju objekta na kat par 25 K.O. Kotor I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 25 K.O. Kotor 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. 1604-319/22-1369 od 10.06.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 25 K.O. Kotor I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-2291 od 13.06.2022. godine.

Na osnovu iznietog 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



"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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo

i prostorno planiranje

OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

CRNA GORA
Gradanski ured opštine Kotor, 20.06.22

Primljeno	20.06.22	Broj:	2680
Organizaciona jedinica	Jedinstven	Redni broj	Prilog
	Klasifikacioni broj		Vrijednost
03	333/21	2291	

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/21-2291 od 09.06.2022.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2545 od 10.06.2022. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: Sekretarijat za imovinsko pravne poslove

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

VD Izvršnog Direktora

Čavor Teodora, spec.sci.građ.

Dragić Velemin, dipl.ing.maš.

Kordić Lazar, dipl.ing.maš.

Dostavljeno:

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



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj: 2686 / 1

Kotor: 20.06.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-2291 od 03.06.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2545 od 10.06.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru), na lokaciji koju čini kat.parc. 25 KO Kotor I, UP1, u obuhvatu DSL “Sektor 15” („Sl.list CG”, broj 23/13), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni cjevovod. Potrebno je izmjestiti postojeći vodomjerni šaht na granicu parcele. Ukoliko je projektom potreban veći vodovodni priključak, izvršiti rekonstrukciju postojećeg vodovodnog priključka na distributivnom vodovodnom cjevovodu C OD150 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 odnosno 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, zbog čega ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje svih 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).



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

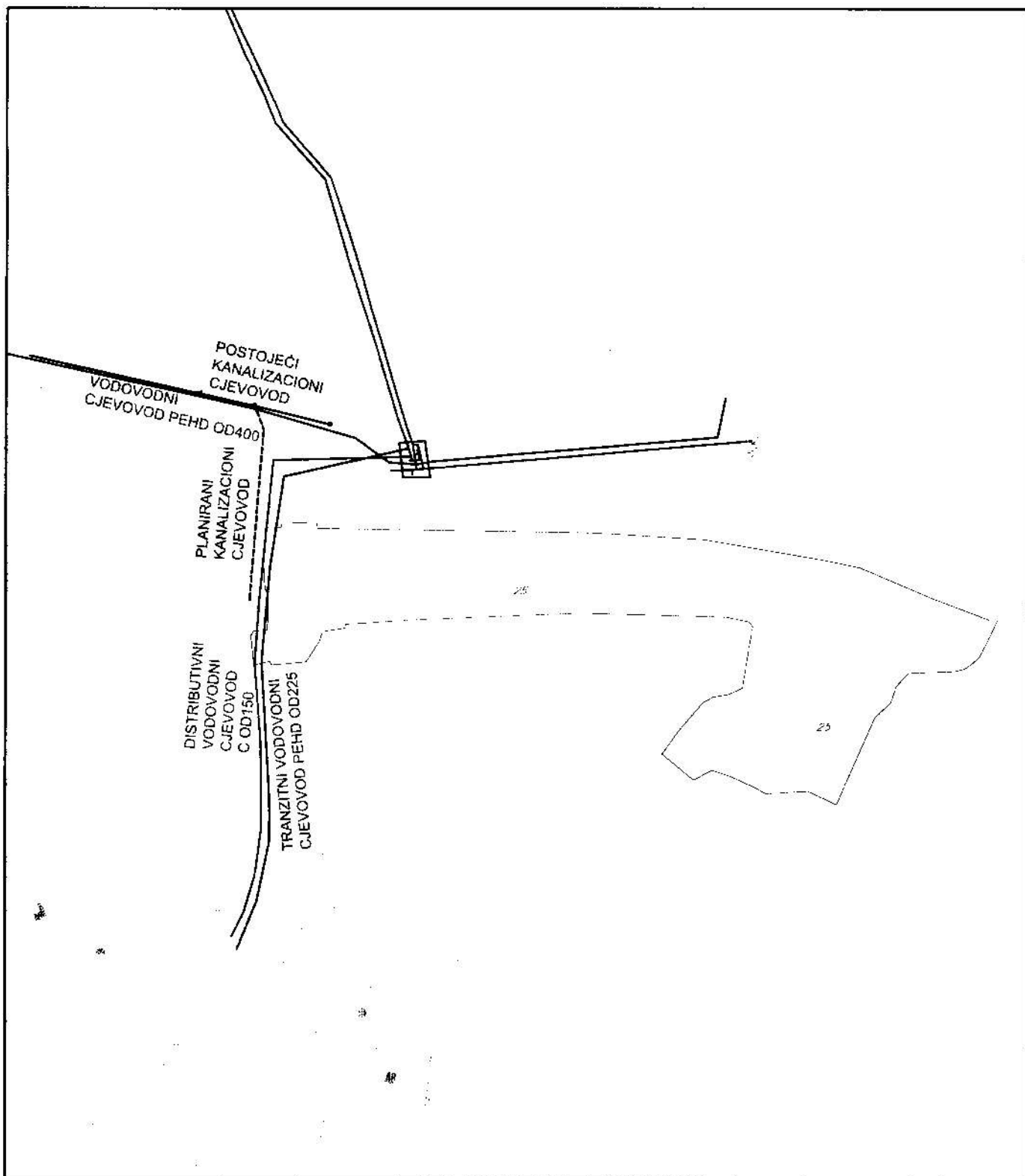
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

10. Da bi objekat bio priključen na kanalizacionu mrežu potrebno je izgraditi ulični kanalizacioni cjevovod (ispod mosta) u dužini od cca 55m. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti “Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora”.
11. 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.
12. 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.
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. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

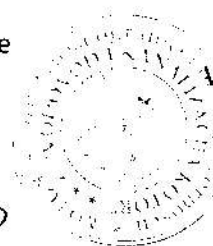
Čavot Teodora
spec.sci grad.

DOSTAVLJENO:

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

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Veleimir
dipl.ing.maš.



VD Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.