

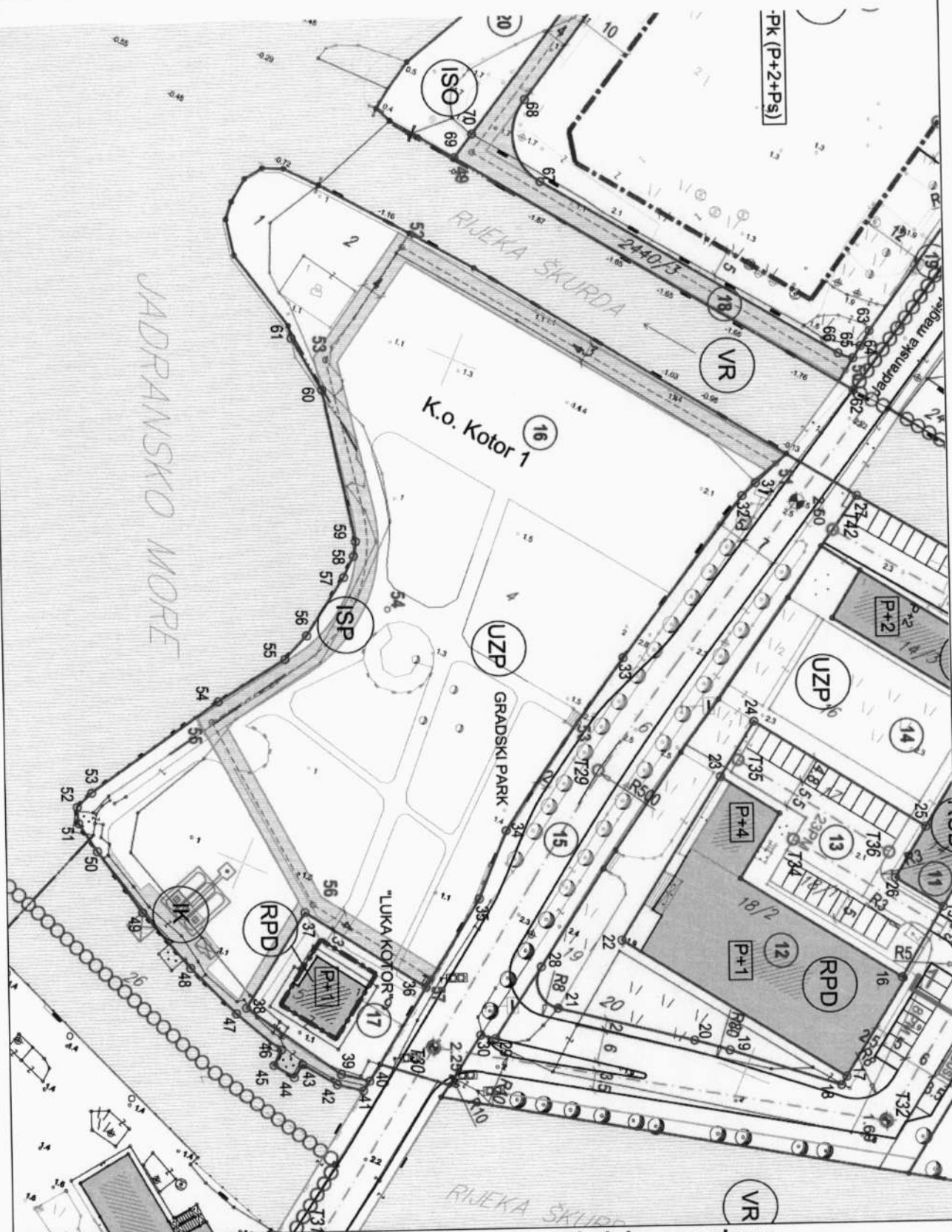
URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>03-333/21-19559</u> Kotor, 05.09.2022.	
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 orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), podnijetog zahtjeva JUGOPETROL AD PODGORICA iz Podgorice izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>REKONSTRUKCIJU OBJEKATA U POSTOJEĆIM GABARITIMA</u> na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat parc 2 i 3 i dijelovi kat parc 1,4,6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO KOTOR I u obuhvatu DSL-a, Sektor "15" ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JUGOPETROL AD PODGORICA
6	POSTOJEĆE STANJE U postojećem stanju zatečen je jahting servis za snabdijevanje plovila gorivom, na obali rijeke Škurde sa izgrađenim sljedećim objektima: ukopani rezervoari za gorivo dimenzija 3x30m3, instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo, prodajni objekat 15,0m2 i automati za točenje goriva.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije IK - Komunalne površine Imajući u vidu uslove koji se odnose na zaštitu neposredne okoline Starog Grada i lokaciju u samom Gradskom parku planskim rješenjem predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, mogućnost sanacije postojećih sadržaja, koje podrazumjeva modernizaciju opreme, rekonstrukciju infrastrukture, podizanje nivoa zaštite životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom. Planskim rješenjem nije predviđeno određivanje urbanističke parcele, već se ovaj prostor tretira kao sastavni dio parkovske površine, za koji je planirano uređenje u okviru rekonstrukcije Parka. Trajnu lokaciju namjenjenu ovim sadržajima treba obezbjediti na prostoru kompleksa NTC – nautičko turistički centar u obuhvatu DSL "Sektor 16", ili izvan zone zaštite Starog Grada Kotora. Rekonstrukcija objekata podrazumjeva: ☐ sanaciju dotrajalih konstruktivnih djelova objekata, ☐ adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta, ☐ podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih djelova objekta i ☐ zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme	

7.2.

Pravila parcelacije

Predmetnu UP16 koju čine kat parc 2 i 3 i dijelovi kat parc 1,4,6 i 26 KO Kotor I.



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 definisana 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.
	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). Žaštita 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 obezbjeđiti 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, namijenjene 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

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 - drvored 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.

Planirane zelene površine prikazane su na grafičkom prilogu

8. PLAN OZELJENJAVANJA, R1:1000.

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 zadanu 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 namijenjene 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 kvalitetan sadni materijal, a prostore za odmor oplemeniti prijatnim ambijentima i zasjeniti pergolama 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 feno fazama 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 alohtonih - 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.

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

Sastavni dio UT uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara brUP/I-05-125/2022-3 od 19.08.2022 g

Mjere I - istorijski gradovi (Kotor, Perast i Risan)

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata naslijeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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 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 energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.

17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa planirane saobraćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze se 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 16
Površina urbanističke parcele	9006,83m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	- ukopani rezervoari za gorivo dimenzija 3x30m ³ , instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo, prodajni objekat 15,0m ² i automati za točenje goriva.
Maksimalni indeks izgrađenosti	- ukopani rezervoari za gorivo dimenzija 3x30m ³ , instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo, prodajni objekat 15,0m ² i automati za točenje goriva.
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	- ukopani rezervoari za gorivo dimenzija 3x30m ³ , instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo, prodajni objekat 15,0m ² i automati za točenje goriva.

Maksimalna spratnost objekata	POSTOJEĆA
Maksimalna visinska kota objekta	POSTOJEĆA
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i

formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:

Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);
Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.
Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

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

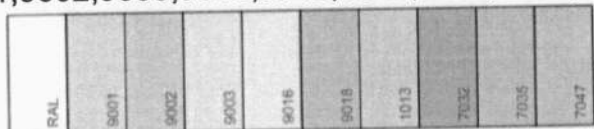
Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti 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

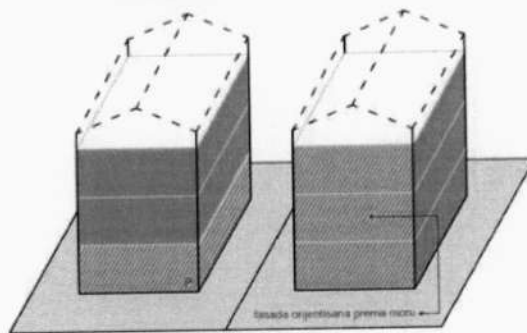
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047



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



min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



POSREDOVANJE

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 aerizagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće 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

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih



zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetske karakteristika zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetske sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću



zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za

topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.

22 **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**
SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čadenović, dipl. prav

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

SEKRETAKA
Jelena Eranović dipl ing pejž arh

24 **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

NAPOMENA

Investitor je u obavezi da prije izrade projektne dokumentacije riješi imovinsko pravne odnose



LEGENDA

	GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
	ZONA GRAĐENJA
	ZONA REZERVISANA AKVATORIJA
	STANOVANJE MANJE GUSTINE
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POSLOVNE DJELATNOSTI
	CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
	POVRŠINE ZA SPORT
	POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTEL)
	VJERSKI OBJEKTI
	URBANO ZELENILO - PARK
	UREĐENA OBALA
	PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)
	KOMUNALNE POVRŠINE
	VODENE POVRŠINE

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



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

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Vesna Limić Milica Maksimović	dipl. inž. arh. dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

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

na Kotor

G C
I DRŽ

35
ODGO

STAR

RIJEKA SKURDA

JADRANSKO MORE

RIJEKA SKURDA

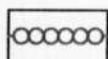
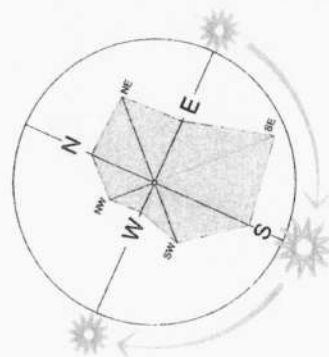
K.O. Kotor 1

Udruženje meštara

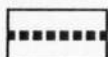
E-2

Put

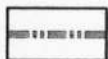
LEGENDA



GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO



GRANICA DUP-A DOBROTE

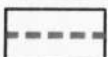


Zone u kojima važe rešenja iz DUPa Dobrote - Sl. list SRCG - opštinski propisi - br.13/89

VODOVOD



POSTOJEĆI CJEVOVOD



PLANIRANI CJEVOVOD

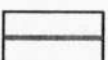


CRPNA STANICA

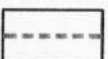


REZERVOAR

KANALIZACIJA: OTPADNE VODE



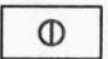
POSTOJEĆI KOLEKTOR



PLANIRANI KOLEKTOR



CRPNA STANICA

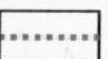


PLANIRANA CRPNA STANICA

KANALIZACIJA: ATMOSFERSKE VODE



POSTOJEĆI KOLEKTOR



PLANIRANI KOLEKTOR

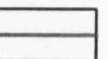


ŠETNICE - VARIJANTE ZA POKRIVANJE KORITA RIJEKE ŠKURDE

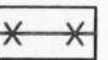
ELEKTROINSTALACIJE



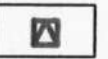
POSTOJEĆA TRAFOSTANICA



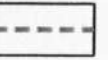
POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI



POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI -UKIDAJU SE-

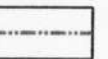


PLANIRANA TRAFOSTANICA



PLANIRANI ELEKTROVODOVI

TT INSTALACIJE



TT KABL POSTOJEĆI



ISTURENI PRETPLATNIČKI STEPEN

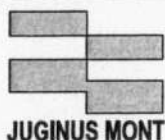


CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



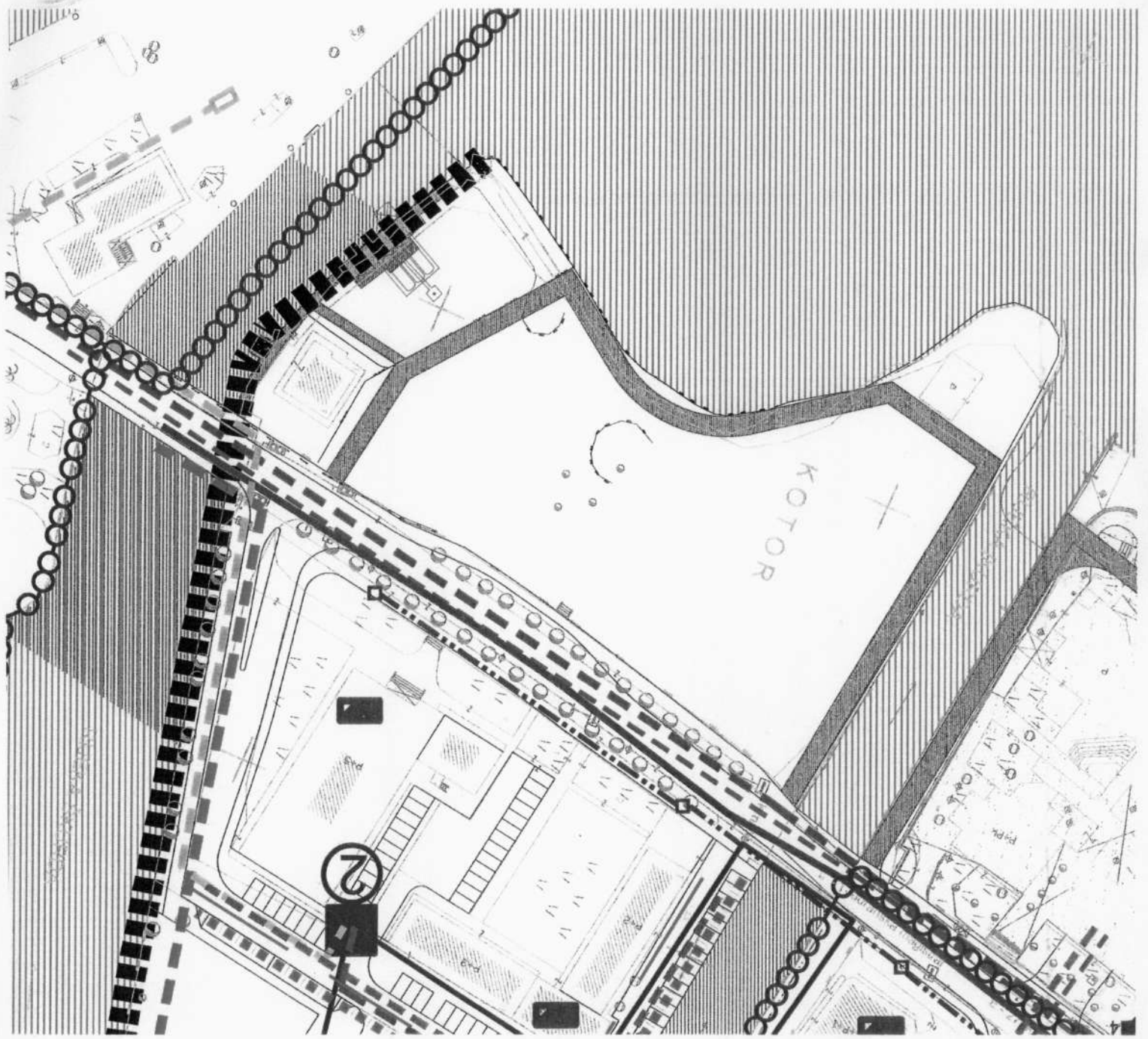
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	GENERALNI KONCEPT - ŠIRA PROVJERA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem	1C

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

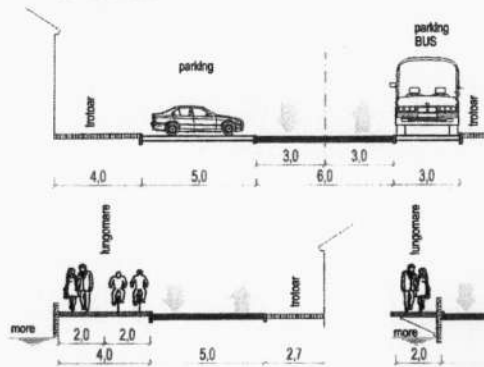


**Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS A.D.
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT**

KOTOR
Installation Plan



PRESJEK 1-1
RAZMJERA 1:200



PRESJEK 2-2
RAZMJERA 1:200

PRESJEK 3-3
RAZMJERA 1:200

LEGENDA

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| | GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO | | STANOVANJE MANJE GUSTINE |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE | | STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE | | POSLOVNE DJELATNOSTI |
| | POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI | | CENTRALNE DJELATNOSTI |
| | ZONA GRAĐENJA | | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO |
| | KOLOVOZ JAVNIH SAOBRAĆAJNICA | | POVRŠINE ZA SPORT |
| | OSOVINE JAVNIH SAOBRAĆAJNICA | | POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL |
| | TEMENA SAOBRAĆAJNICA | | VERSKI OBJEKTI |
| | PARKINZI | | PARK |
| | STAJALIŠTE ZA TURISTIČKE AUTOBUSE | | UREĐENA OBALA |
| | PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE) | | PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE) |
| | DETALJNE TAČKE PJEŠAČKE POVRŠINE | | JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE |
| | VODENE POVRŠINE | | KOMUNALNE POVRŠINE |

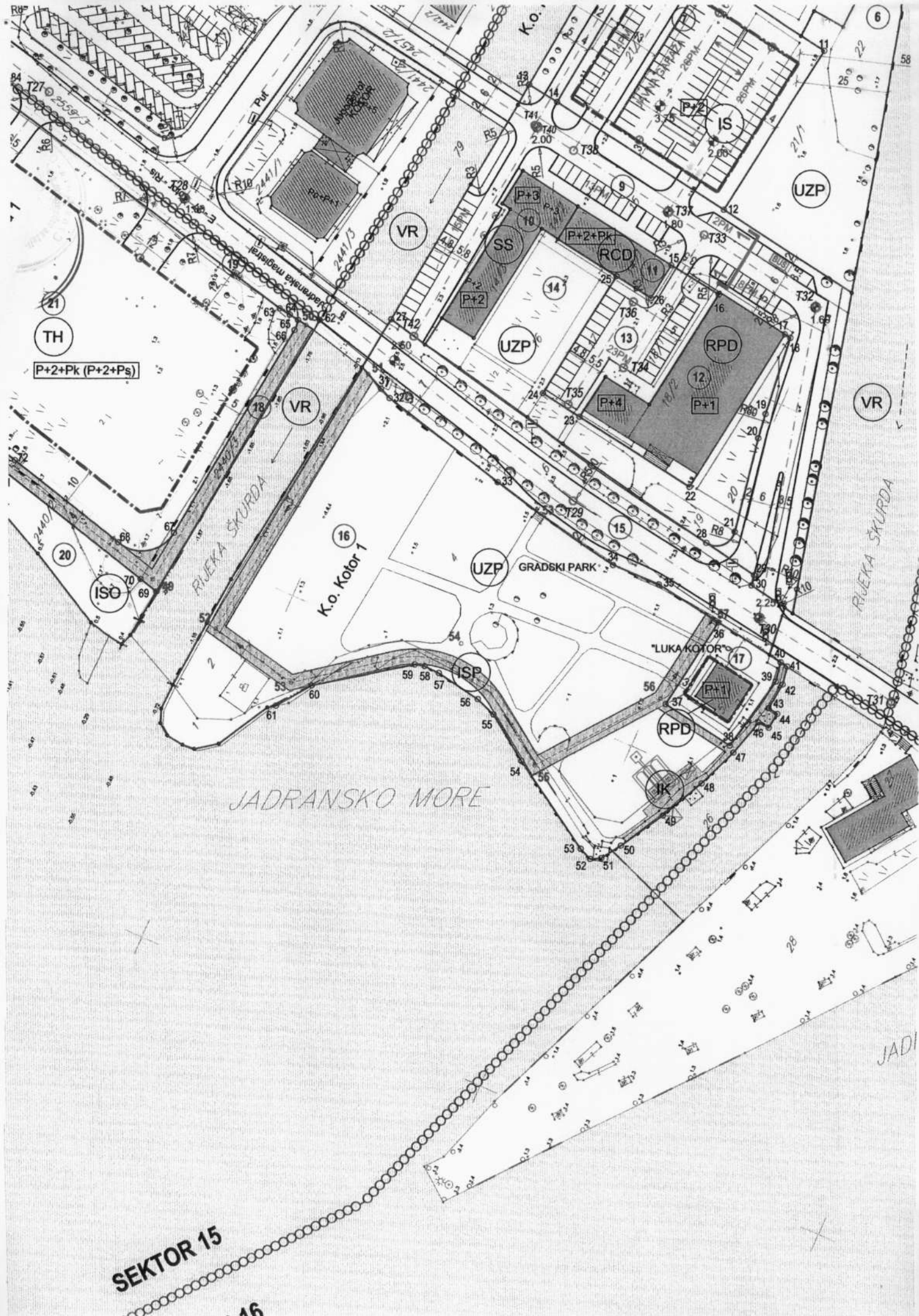
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



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 Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Ivana Marković	dipl. inž. građ.
	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
	Milica Maksimović	dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

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



LEGENDA

	GRANICA SEKTOR 15 PPN MORSKO DOBRO
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
	ZONA GRAĐENJA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

	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

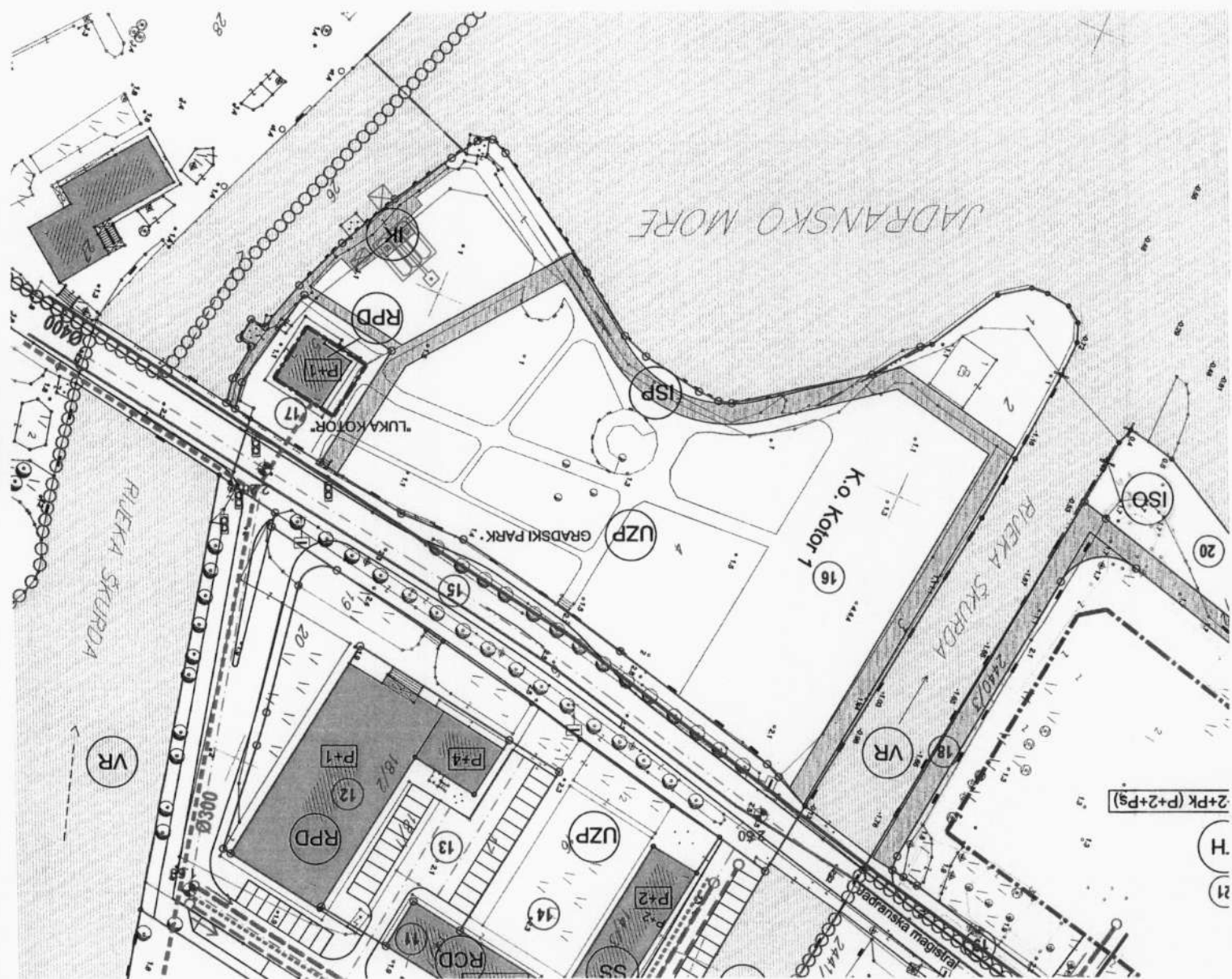


Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA	7

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Ljmić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	dr Dušan Đuzović	dipl. inž. građ.
	Milica Maksimović	dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum:
		april 2010.



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





LEGENDA

	GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO		
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		
	POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI		
	ZONA GRAĐENJA		
	URBANO ZELENILO U ZONI STANOVANJA		
	URBANO ZELENILO U ZONI TURISTIČKO - UGOSTITELJSKIH DJELATNOSTI		
	URBANO ZELENILO U ZONI OBALE - KUPALISTA I PRIVEZIŠTA		STANOVANJE MANJE GUSTINE
	URBANO ZELENILO U ZONI RADNIH POVRŠINA - POSLOVNE I CENTRALNE DJELATNOSTI		STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	PARK		POSLOVNE DJELATNOSTI
	URBANO ZELENILO ŠKOLSTVO		CENTRALNE DJELATNOSTI
	URBANO ZELENILO SPORT		POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
	DRVORED		POVRŠINE ZA SPORT
	DRVORED - PALME		POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
	UREĐENA OBALA		VERSKI OBJEKTI
	PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)		PARK
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE		UREĐENA OBALA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)		PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
	VODENE POVRŠINE		JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
			KOMUNALNE POVRŠINE

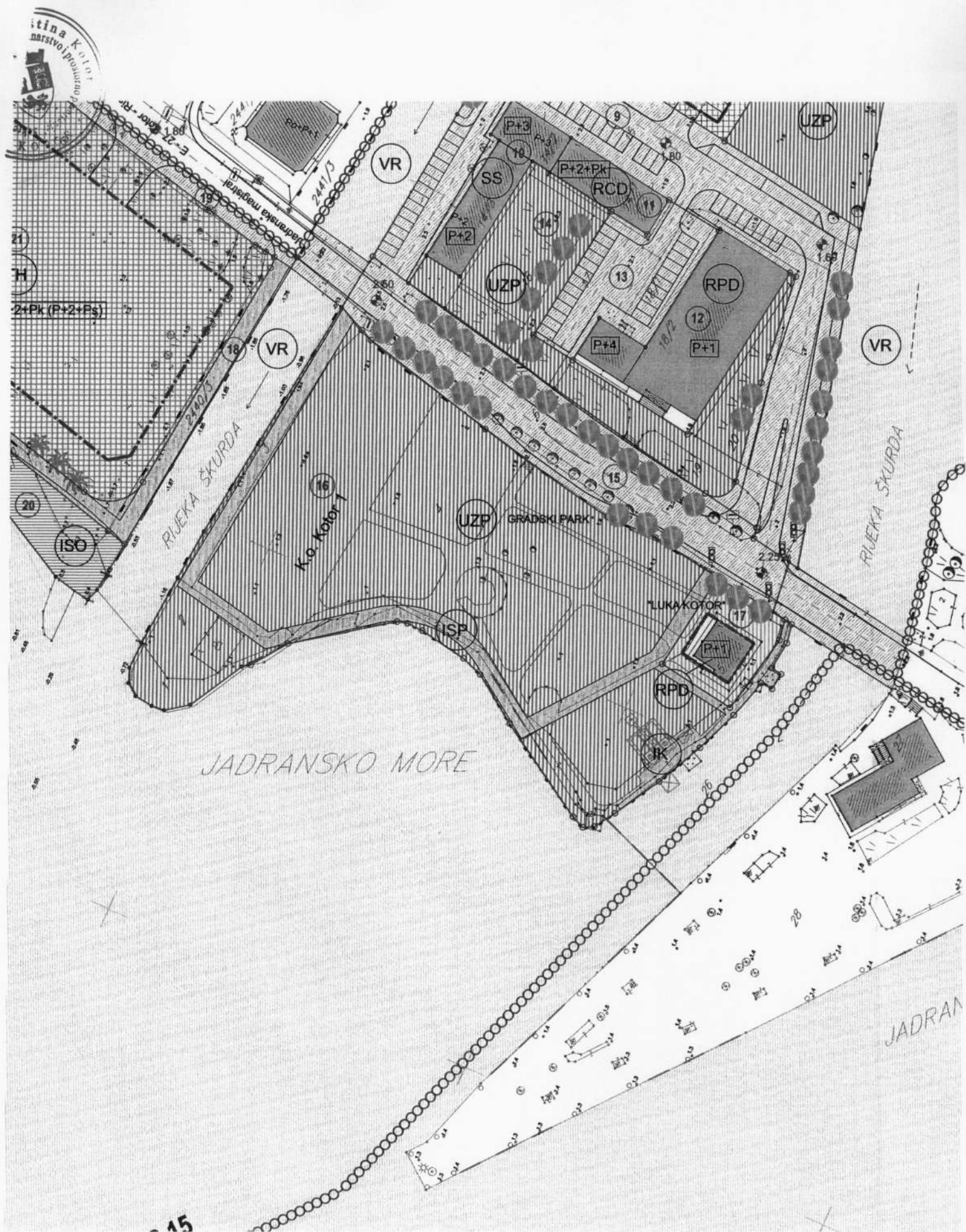
CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



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

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Branka Vučković Vesna Limić	dipl. inž. pej. arh. dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

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





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

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

Primljeno:	29.08.2022.			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/	19559		

Br: UP/I-05-125/2022-3

19. 08. 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-19559 od 10.02.2022. godine, dostavljen 10.02.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-125/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat parc. 2 i 3 i dijelovi kat. parc. 1, 4, 6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, Sektor "15", na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova 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 u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat parc 2 i 3 i dijelovi kat parc 1,4,6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I u obuhvatu DSL-a, Sektor "15"

I

- Rekonstrukciji pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Starog grada Kotora;
- Predvidjeti očuvanje zatečene linije obale i materijalizacije svih površina na predmetnoj lokaciji;
- Rekonstrukciju zatečenih objekata predvidjeti u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- Za potrebe izvođenja zemljanih radova predvidjeti arheološki nadzor.

II

- Obavezno je da, konzervatorski 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), revident dostavi na

prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

- 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.
- Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, 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. 03-333/21-19559 od 10.02.2022. godine, dostavljen 10.02.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-125/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat. parc. 2 i 3 i dijelovi kat. parc. 1, 4, 6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, Sektor "15", na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Kotor I, na samoj obali Škurde i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijski gradovi;

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

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su **Mjere I - Istorijski Gradovi (Kotor, Perast i Risan)**.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat. parc. 2 i 3 i dijelovi kat. parc. 1, 4, 6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I u obuhvatu DSL-a, Sektor "15", mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat. parc. 2 i 3 i dijelovi kat. parc. 1, 4, 6 i 26, kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, Sektor "15", na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu poštovanja predmetnih 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:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Miloš Dragutinović, dip. pravnik

Odobрила:

Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktorice

Petra Zdravković



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-3047/21

Datum: 20.12.2021.



Katastarska opština: KOTOR I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

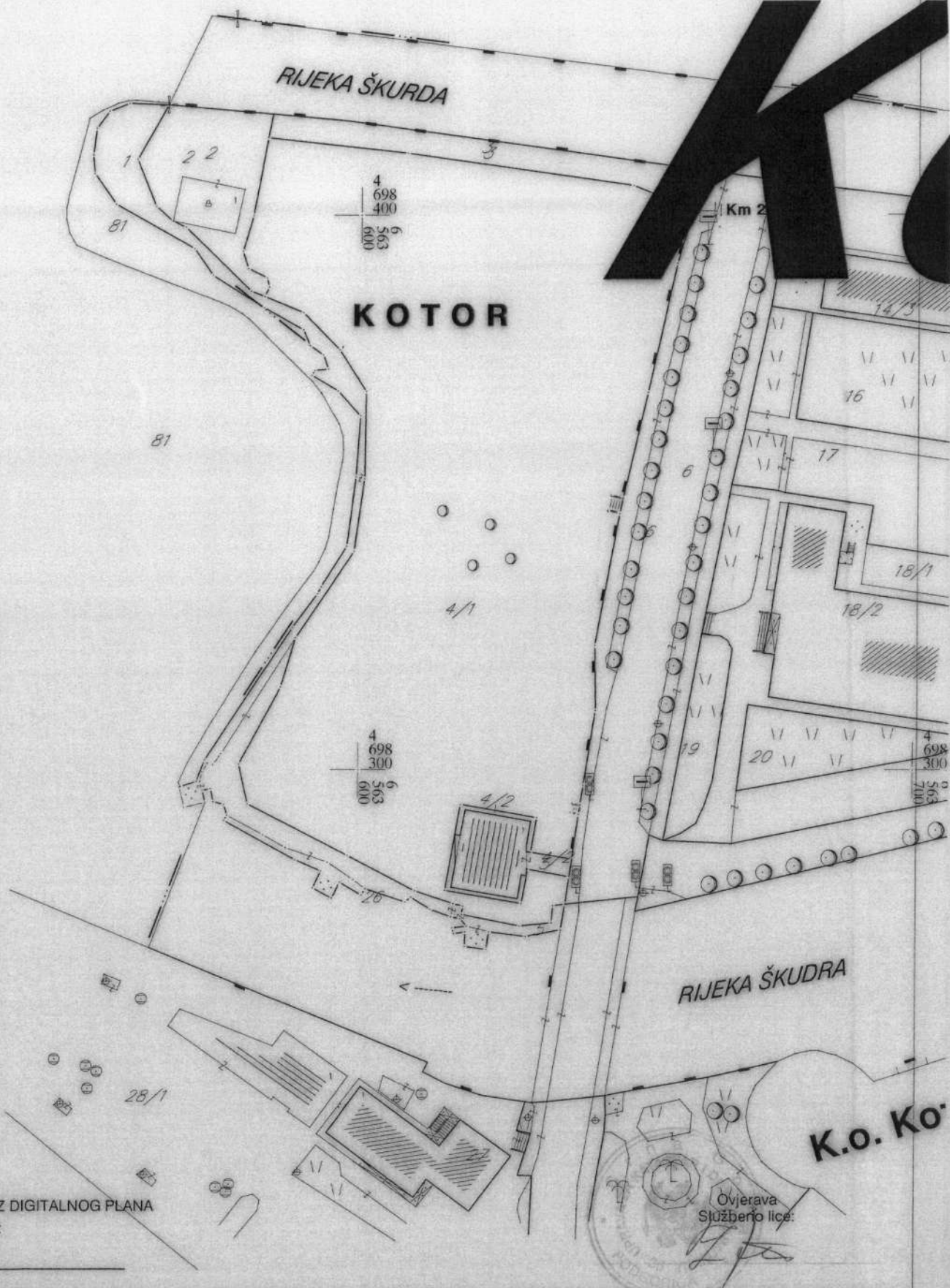
Parcele: 1, 4/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Övjerava
Službeno lice:

K.o. Ko



9500000318



106-919-10662/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-10662/2021

Datum: 08.12.2021.

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, 03-333/21-19559, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 75 - 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
4	2		1 10	26/02/2015	PARK	Šume 2. klase KUPOVINA		42	0.05

Ukupno

42

0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002044188	LUKA KOTOR AD KOTOR PARK SLOBODE BR. 1 KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4	2			1	Šume 2. klase	26/02/2015 9:41	Nacionalni park U ZAHVATU MORSKOG DOBRA

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: -a

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



CRNA GORA

95000000318



106-919-10661/2021

UPRAVA ZA KATASTAR

I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-10661/2021

Datum: 08.12.2021.

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, 03-333/21-19559, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 69 - IZVOD

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
1			1 1 0		PARK	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS		800	0.00
4	1		1 1 0	24/10/2014	PARK	Šume 2. klase PRAVNI PROPIS		7298	8.03
Ukupno								8098	8.03

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000015470	CRNA GORA Kotor	Svojina	1/1
6095000015549	CRNE GORE Kotor	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1				1	Neplodna zemljišta	10/09/2004 0:0	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
1				2	Neplodna zemljišta	29/07/2019 9:13	Pravo koncesije ZABILJEŽBA TERETA PRVENSTVENE KONCESIJE ZA PRIVREDNO KORISCENJE TRGOVACKE LUKE KOTOR, NA VREMENSKI PERIOD OD 12 GODINA, NA OSNOVU UGOVORA OVJERENOG OD STRANE NOTARA KNEZEVIC VERICE IZ KOTORA OVP BR. 789/2019 OD 25.03.2019.GOD.ZAAKLJUCENOG IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO KONCEDENTA I LUKE KOTOR AD KOTOR KAO KONCESIONARA.-U POVR SINI OD 731m2.
4	1			1	Šume 2. klase	24/10/2014 10:1	Nacionalni park U zahvatu morskog dobra
4	1			2	Šume 2. klase	29/07/2019 9:12	Pravo koncesije ZABILJEŽBA TERETA PRVENSTVENE KONCESIJE ZA PRIVREDNO KORISCENJE TRGOVACKE LUKE KOTOR, NA VREMENSKI PERIOD OD 12 GODINA, NA OSNOVU UGOVORA OVJERENOG OD STRANE NOTARA KNEZEVIC VERICE IZ KOTORA OVP BR. 789/2019 OD 25.03.2019.GOD.ZAAKLJUCENOG IZMEDJU VLADE CRNE GORE KAO KONCEDENTA I LUKE KOTOR AD KOTOR KAO KONCESIONARA.-U POVR SINI OD 1037m2.

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



Načelnik:

Milica Miletic

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno:	14.09.2022			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 / - 21	19559		Stari grad 317 85330 Kotor, Crna Gora



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

tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

UP/I Br: 16-341/22-2080

Kotor, 12.09.2022.godine

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

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 03-333/21-19559 od 07.09.2022. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/22-2080 od 08.09.2022. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima na urbanističkoj parceli UP 16 koju čine kat. parc. 2 i 3 i dijelovi kat. parc. 1, 4, 6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I u obuhvatu DSL-a, Sektor „15“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br.23/13) obavještavamo Vas da nije potrebna saobraćajna saglasnost za rekonstrukciju navedenog objekta.

S poštovanjem,

Sekretarka,

mr Andrea Vukšić

Dostavljeno:

- ① Naslovu
- Sekretarijatu 16
- 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: 1604-319/22-2081

Kotor, 09.09.2022.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 **Jugoptrol AD Kotor** za gradnju objekta na kat par 2 i 3 i dio katastarskih parcela 1,4,6 i 26 K.O. Kotor I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 2 i 3 i dio katastarskih parcela 1,4,6 i 26 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 ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/22-2081 od 09.09.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 2 i 3 i dio katastarskih parcela 1,4,6 i 26 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 03-333/21-19559 od 05.09.2022. godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





"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: vodovod.kotor.com

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

PIB: 02013312 PDV: 92/31405353

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i prostorno planiranje
OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: _____

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Primljeno:	201	god.
Organizaciona jedinica	U Kotoru	Prilog
klasifikacioni znak	Broj: 4821	Vrijednost
03 333	19559	

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/21-19559 od 07.09.2022.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4404 od 19.09.2022. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Jugopetrol AD Podgorica

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Dragić Veleimir

VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

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: 4821/1

Kotor: 10.10'22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-19559 od 05.09.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4404 od 19.09.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima, na urbanističkoj parceli UP16 koju čine kat. parc. 2 i 3 i dijelovi kat.parc. 1, 4, 6 i 26 kao i dijela akvatorijuma KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, Sektor „15“ („Sl.list CG“, broj 23/13), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4 bara.
2. Postojeći objekat (benzinska stanica) je priključen na vodovodni sistem. Obavezno predvidjeti izmještanje postojećih vodomjera u šaht/zidni ormarić na granici parcele/javne površine, a ako je potreban veći priključak i rekonstrukciju priključka.
1. 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". Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
3. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
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 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. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: 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. 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.
11. 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.
12. Kanalizacioni sistem je prikazan na skici u prilogu.
13. 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.
14. 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

15. 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.
16. 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.
17. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
18. Projektne tehničke uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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