

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

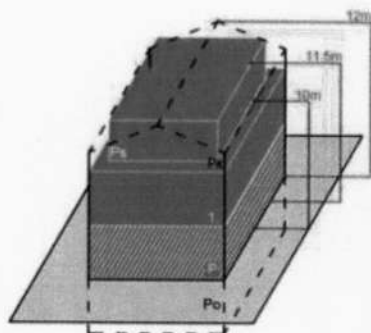
1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/22-3620 Datum, 04.11.2022.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22) i čl.1 Uredbi 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 Kolarević Mehmeda Mese iz Podgorice , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekat br.2 i stambenog objekat br.3 na kat.parc.1351 K.O.Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.1351,kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 K.O.Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Kolarević Mehmed Mesa iz Podgorice
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 K.O.Morinj i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor namjene naselje. Uvidom u List nepokretnosti br.18-prepis K.O.Morinj utvrđeno je : - kat.parc.1351 vodi kao „livada“, površine 33 m ² , - kat.parc.1351 vodi kao „dvorište“, površine 500 m ² - na kat.parc.1351 evidentiran je objekat br.1,porodična stambena zgarda,gabaritne površine 74 m ² ,spratnosti P2, - na kat.parc.1351 evidentiran je objekat br.2,pomoćna zgarda,gabaritne površine 16 m ² ,spratnosti P, - na kat.parc.1351 evidentiran je objekat br.2,porodična stambena zgarda,gabaritne površine 72 m ² ,spratnosti P2, - kat.parc.1352 vodi kao „livada 3.klase“, površine 240 m ² . - kat.parc.1353 vodi kao „livada 3.klase“, površine 305 m ² , - kat.parc.1360 vodi kao „šume 3.klase“, površine 380 m ² .	

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je naselja - N. Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane. Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.) Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. I obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima. Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih djelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta. Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.
7.2.	Pravila parcelacije Pretmetna lokacija sastoje se od kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 K.O.Morinj, površine : $P=1620\text{ m}^2$ Lokacije je u obalnom odmaku 100-1000m, van cezure, namjene N/S. Za namjenu stanovanje S/SMG urbanistički indeksi su: -Indeks zauzetosti 0,35 : $P=567\text{ m}^2$ -Indeks izgrađenosti 1,0 : $P=1620\text{ m}^2$ -maksimalna spratnost $P+1+P_k$. Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije. Vertikalni gabariti Dozvoljena spratnost je $P+1+P_k$, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog

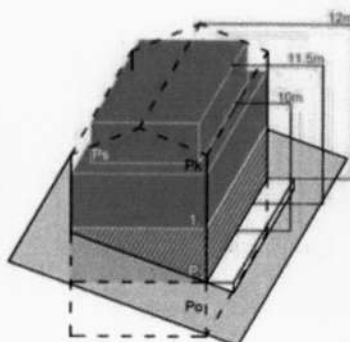
terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



Visina etaže

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

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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

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

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

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

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

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

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

NAPOMENA:Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinske odnose.



KOORDINATE LOKACIJE:

taka	U	H
16553374.94	4705222.26	
26553386.51	4705222.08	
36553398.74	4705223.17	
46553414.38	4705223.89	
56553433.13	4705225.19	
66553446.70	4705222.36	
76553453.69	4705229.97	
86553460.53	4705229.97	
96553457.04	4705239.89	
106553455.62	4705244.92	
116553453.42	4705248.91	
126553447.29	4705255.37	
136553432.86	4705240.40	
146553424.85	4705244.51	
156553422.52	4705246.45	
166553411.14	4705246.82	
176553401.71	4705247.40	
186553391.26	4705241.72	
196553382.16	4705238.06	

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

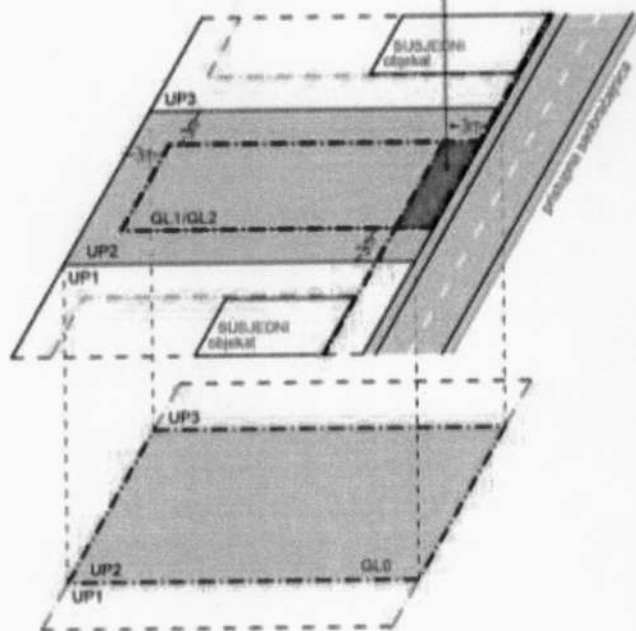
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

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

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

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

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

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

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

8

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

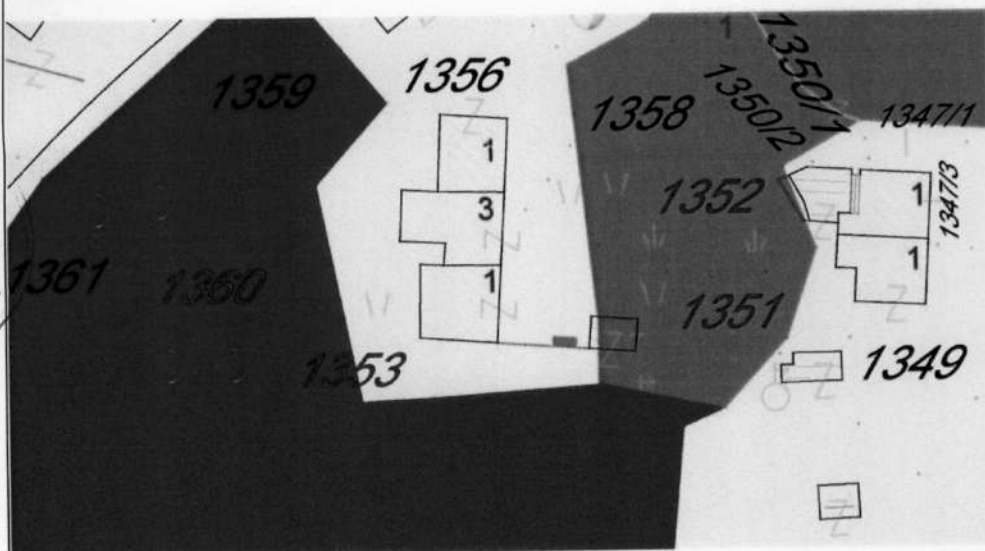
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (PUPa), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina. Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja: ▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); ▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i ▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiciionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su sljedeće mjere : Mjere II-Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu : - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor. - Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. - Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. - Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije. Mjere V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine Najveći dio površine područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda koje okružuju zaliv. Padine su dio zaštićenog područja sve do linije horizonta. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog , preko brda pokrivenih niskom vegetacijom, do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom .

Ovaj prostor u velikoj mjeri zadržao je odlike iskonskog pejzaža i karakterišu ga minimalne antropogene intervencije.

- Očuvati morfologiju prostora
- Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave, ruralne cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat.parc.1351 K.O.Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 K.O.Morinj, br.UP/I -05-312/2022-3 od 28.09.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m².

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

/

15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

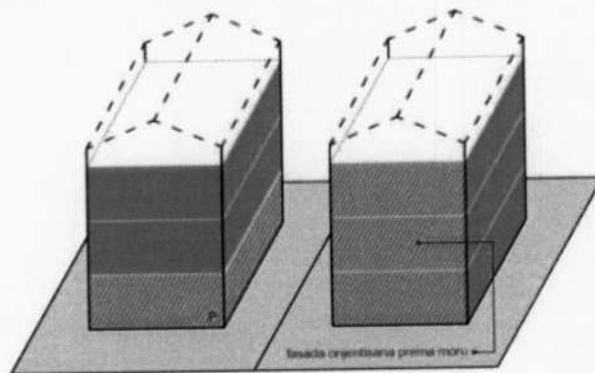
/

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative. Mjesto i način priključenja odrediti u saradnji sa nadležnim organom.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice-nekategorisani put, kat.parc.1362 K.O.Morinj.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG”, br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	N / S (kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 K.O.Morinj)

Površina urbanističke parcele	P= 1620 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P=1620 m²
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža postojeća spratnost
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
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 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje: - preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047. - preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.



min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Naglasak mora

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.

Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije.

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže

aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

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).

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 osvjtljavanje 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 zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
 - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta
- Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

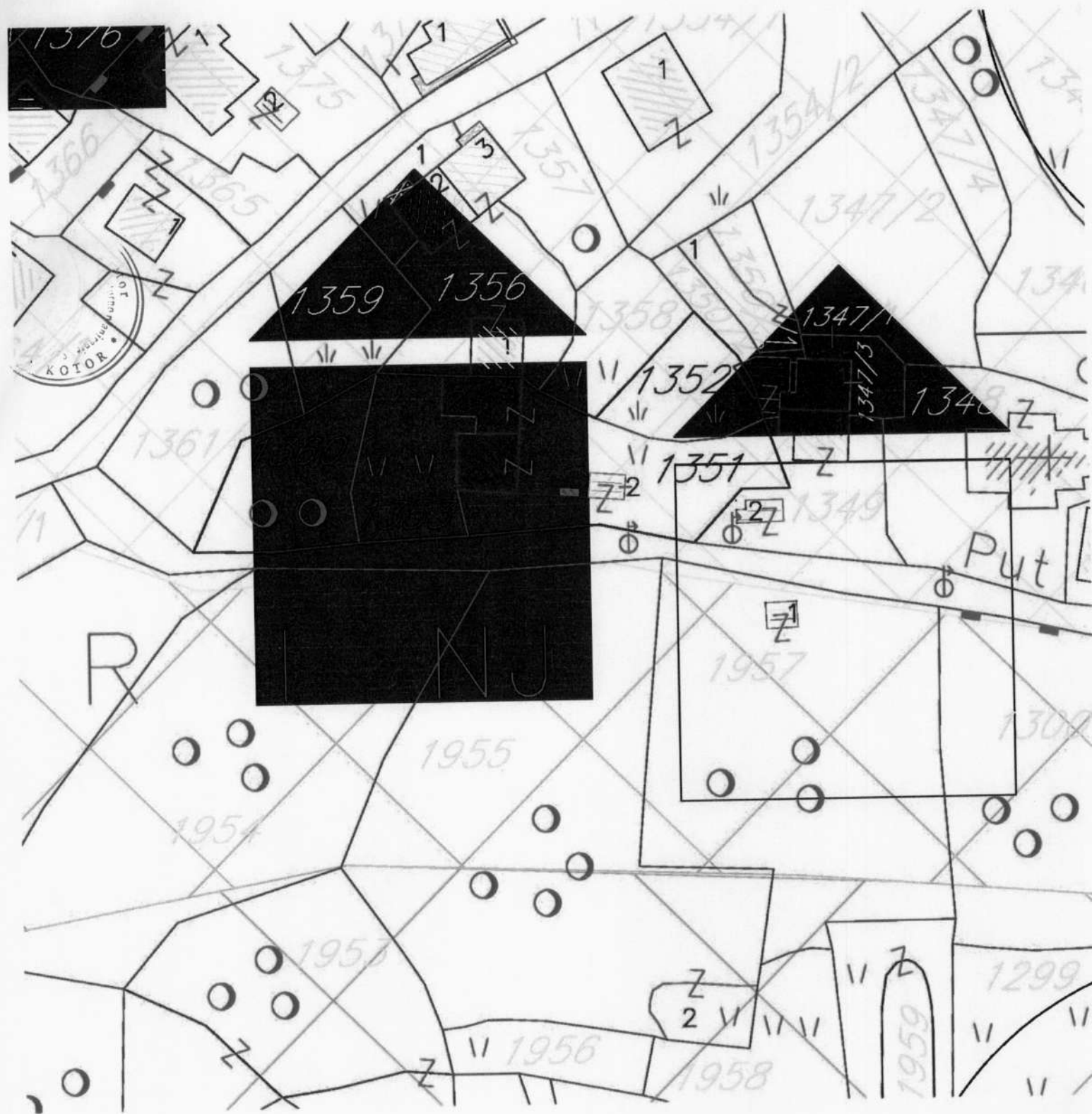
21	DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva -u spise predmeta -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Duška Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Tijana Čađenović, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i>
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 01a



LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
 -  T1 HOTELI
 -  T2 TURISTIČKA NASELJA
 -  T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  T4 ETNO SELA
 -  U UGOSTITELJSTVO
-  IP POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  IO POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  PO POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  PD DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  S ŠUME
-  ZP ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  ZD POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SR SPORT I REKREACIJA
-  GT GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  DP OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  TS POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  TI POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KP KONCESIONA PODRUČJA
-  MS LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

KULturna DOBRA

-  ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
-  MEDJUNARODNI ZNAČAJ
-  STARI GRAD
-  CIVILNA ARHITEKTURA
-  SAKRALNA ARHITEKTURA
-  FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

-  ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
-  D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
-  ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
-  D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

LEGENDA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIČ
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU



PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-1780/2022

Datum: 03.03.2022.

KO: MORINJ

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, 03-333/22-3620, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 18 - 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
1351			6 25		BERBERI	Livada 3. klase NASLJEĐE		33	0.09
1351			6 25		BERBERI	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1351	1		6 25		BERBERI	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		74	0.00
1351	2		6 25		BERBERI	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		16	0.00
1351	3		6 25		BERBERI	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		72	0.00
1352			6 25		BERBERI	Livada 3. klase NASLJEĐE		240	0.67
1353			6 25		BERBERI	Livada 3. klase NASLJEĐE		305	0.85
1360			6 25		GUMNO-BERBERI	Šume 3. klase NASLJEĐE		380	0.30
								1620	1.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1007933172676 0	BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 SARAJEVO 0	Susvojina	4/6
1603951210234	KOLAREVIĆ META MEHMED-MEŠA V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica	Susvojina	2/6

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
1351		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P2 74	Susvojina 4/6 BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina 2/6 KOĽAREVIĆ META MEHMED- 1603951210234 MEŠA V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351		1	Stambeni prostor NASLJEDE Jednosoban stan	1	P 52	Susvojina 4/6 BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0

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
					Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351	1	Stambeni prostor NASLJEDE Četvorosoban stan	2	P1 54	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351	1	Nestambeni prostor NASLJEDE Tri sobe	3	P2 54	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	919	P 16	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
	2	Nestambeni prostor NASLJEDE Jedna soba	1	P 15	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351	3	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 72	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica
1351	3	Nestambeni prostor NASLJEDE Jedna soba	1	P 46	Susvojina BERBEROVIĆ PETAR LJUBOMIR 4/6 1007933172676 UL.HAMDJE ČEMRLIĆA BR.24 0 Susvojina KOŁAREVIĆ META MEHMED- MEŠA 2/6 1603951210234 V.GRUJIĆA 6 PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1352			1	Livada 3. klase	31/07/2018 11:56	Gradjenje na tuđem zemljištu ZABILJEŽBA IZGRADNJE OBJEKTA NA TUĐEM ZEMLJIŠTU DIJELU SUSJEDNE KAT. PAR. 1352 U POVRŠINI OD 6 M2

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: *[Signature]*
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-863/22

Datum: 04.05.2022.



Katastarska opština: MORINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcele: 1360, 1353, 1351, 1352

KOPIJA PLANA

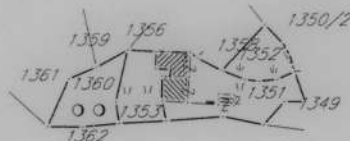
Razmjera 1: 2500

4
705
500
6
553
250

4
705
500
6
553
250



4
705
250
6
553
250



4
705
250
6
553
250

4
705
000
6
553
250

4
705
000
6
553
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

02-11-2022

Područna jedinica Kotor

Područna jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/22	3620		

Br: UP-05-312/2022-3,

28. septembar 2022.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-3620 od 01.04.2022. godine, dostavljenog 07.04.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-312/2022-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat.parc.1351 K.O.Morinj i izgradnje stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 KO Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima rekonstrukciju postojećih objekata: stambenog objekta br.1 i pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat.parc.1351 KO Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 KO Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor

I

1. Na katastarsoj parceli br. 1351 KO Morinj, moguća je je rekonstrukcija postojećih stambenih objekata 1 i 3, uz očuvanje njihovih horizontalnih i vertikalnih gabarita, rasporeda i veličina otvora na fasadama, materijalizacije fasada, rješenja krova, nagiba krovnih ravni i krovnog vijenca od kamenih ploča (tzv. kotali);
2. Rekonstrukciju pomoćnog objekta br.2 na kat.parc.1351 KO Morinj, predvidjeti paralelno sa lokalnim putem koji se nalazi sa južne strane lokacije, a njegov arhitektonski izraz i gabarite uklopiti sa zatečenim nizom tradicionalnih objekata koji se nalaze na kat.parc.1351 i 1356 KO Morinj i ukupnim ambijentom;
3. Na katastarskim parcelama broj 1353 i 1360 KO Morinj, moguće je predvidjeti gradnju novog stambenog objekta, postavljenog paralelno uz lokalni put, a njegov arhitektonski izraz i gabarite uklopiti sa zatečenim nizom tradicionalnih objekata koji se nalaze na kat.parc.1351 i 1356 KO Morinj i ukupnim ambijentom predmetne lokacije;
4. Na dijelu predmetne lokacije, koji se nalazi u zoni mjera kultivisanih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja (sjeveroistočni dio kat.parc 1351 i kat parc 1352 predvidjeti očuvanje obradivih površina i *zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište*. Shodno navedenom na katastarskoj parceli 1352 KO Morinj I, nije prihvatljiva gradnja novih objekata te je u skladu sa time potrebno redukovati zauzetost i izgrađenost za cijelu lokaciju;

- 
5. **Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane** na usklađivanju planiranih objekata sa gore navedenim uslovima (1, 2, 3, 4 i 5) ovog akta;
 6. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko savremene konstrukcije), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
 7. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
 8. U okviru uređenja terena oko postojećih i novih objekata predvidjeti primjenu tradicionalnih elemenata uređenja dvorišta (pižuni, odrine i sl.), a za potrebe vizuelne sanacije prostora, sačuvati zatečena razvijena stabla u maksimalnoj mogućoj mjeri i na svim slobodnim površinama oko novih objekata na predmetnoj lokaciji predvidjeti formiranje koncentracija visokog rastinja, (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

II

Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti unikatnog prostora polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju i istorijskog dijela naselja Morinj. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko 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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekat br.2 i stambenog objekat br.3 na kat.parc.1351 K.O.Morinj i izgradnje stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1351, kat.parc.1352, kat.parc.1353 i kat.parc.1360 KO Morinj, u zahvatu

PUP-a opštine Kotor, na baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u istočnom dijelu katastarske opštine Morinj uz lokalni put, zapadno od potencijalnog kulturnog dobra Crkva sv. Save i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. U centralnom dijelu predmetne lokacije nalaze se dva stambena objekata tradicionalne gradnje, koji zajedno sa objektom br. 1 na katastarskoj parceli br. 1356 čine jedinstveni tradicionalni niz stambenih objekata, na navedenoj parceli je takođe evidentiran manji pomoćni objekat. Katastarske parcele kat.parc.1352 i 1360 su neizgrađene.

Shodno Nacrtu Urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je rekonstruisati postojeće stambene objekte i izgraditi nove, do maksimalne bruto građevinske površine cca 1620 m² za namjenu stanovanja

Shodno Izveštaju zajedničke reaktivne monitoring misije Centra za Svjetsku baštinu Unesco-a/Icomos-a za dobro Svjetske baštine - Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotor (125 Bis) Crna Gora, u poglavlju 3.6 *Procjena konkretnih mjesta i prijedloga*. 3.7. *Morinj*, preporučeno je da je buduću urbanizaciju u Morinju potrebno ograničiti u opsegu i veličini **na mala i neupadljiva područja, za koja je HIA studijama ustanovljeno da su u skladu sa održavanjem preostalog istorijskog karaktera mjesta i sklada između predjela i objekata.**

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor na obuhvatu predmetne lokacije predviđeno je više mjera u skladu sa kartom br.19 navedene Studije i kartom 8b1 koja je sadržana u PUP-u Kotora i to: **MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU, MJERE IV – KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA i MJERE V - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U GRANICAMA SVJETSKE BAŠTINE.**

Shodno Mjerama V- Prirodni očuvani pejzaž u granicama Svjetske baštine, u čijem se obuhvatu nalazi kat. Parc. 1360 nije prihvatljiva gradnja novih objekata, međutim, uzimajući u obzir oblik parcele 1353 (na kojoj je moguća gradnja) i njen upravni položaj u odnosu na lokalni puta i položaj zatečenih tradicionalnih objekata, konstatovano je da je planiranje novog stambenog objekta na navedenoj lokaciji nepovoljno. Shodno navedenom konstatovano je da je varijanta postavljanja novog, paralelno uz lokalni put tako da se nalazi na katastarskim parcelama 1353 i 1360 KO Morinj, znatno prihvatljivija u odnosu na mogućnost formiranja novog objekta samo na parceli 1353;

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekat br.2 i stambenog objekat br.3 na kat.parc.1351 K.O.Morinj i izgradnja stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1353 i KO Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanje 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.

Balša Perović, dipl pravnik





“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: 5712/1

Kotor: 02.12.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-3620 od 04.11.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 5402 od 11.11.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat. parc. 1351 KO Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 1351, 1352, 1353 i 1360 KO Morinj, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Maksimalni pritisak na mjestu priključenja iznosiće 2 bara.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodni sistem, potrebno je izgraditi planirani ulični vodovodni cjevovod u dužini od cca 75m. Izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti "Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora". Mjesto priključenja na planirani ulični cjevovod je prikazano na skici u prilogu.
3. U ljetnjem periodu zbog lošeg stanja tranzitnog cjevovoda Kostanjica – Morinj, dolazi do prekida vodosnabdijevanja pa je potrebno predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
4. 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, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
5. 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.
6. 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.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do predmetne parcele.
9. 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.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.



“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

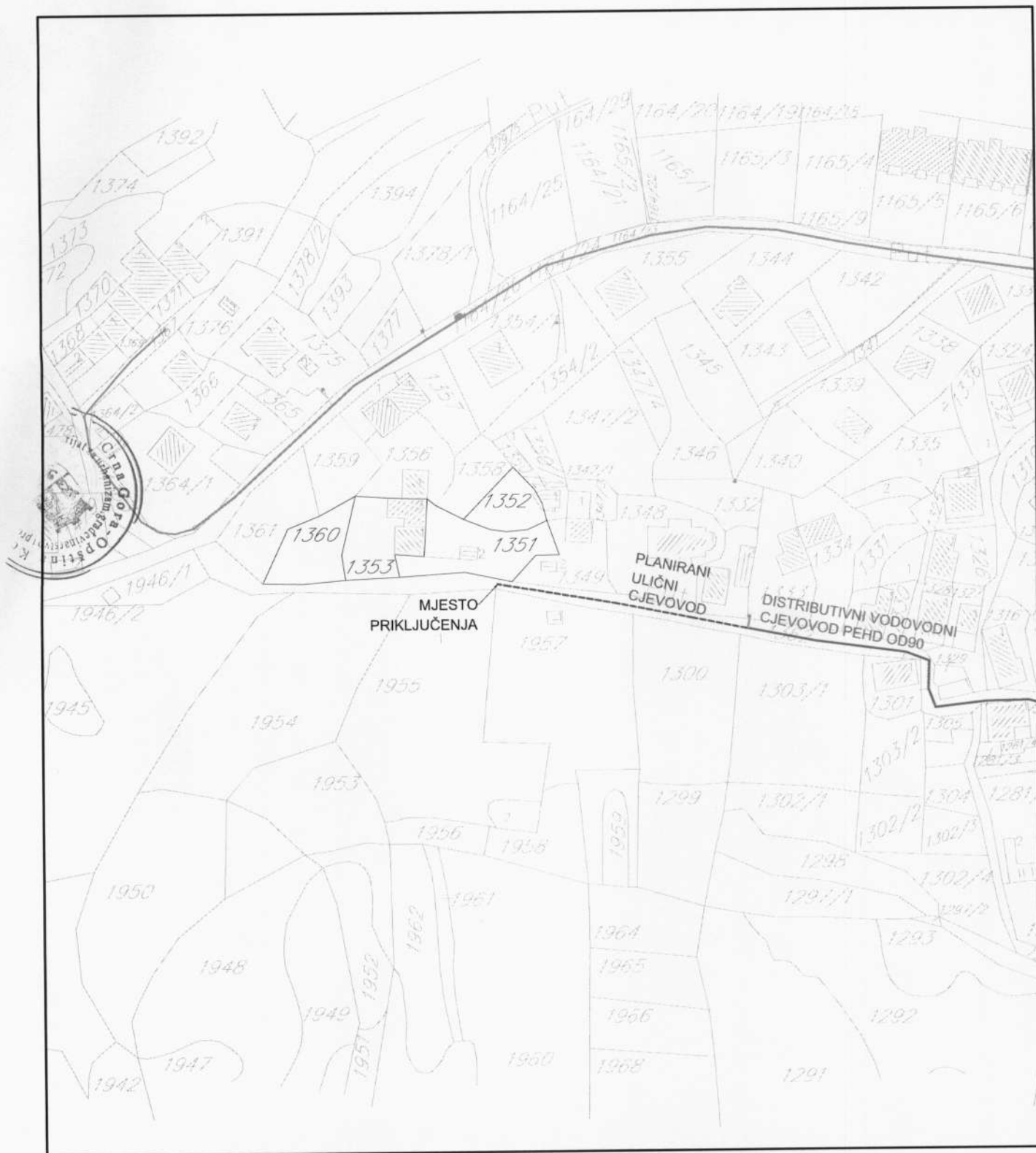
KANALIZACIJA

11. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
12. 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.
13. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

14. 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.
15. 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.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

VD Tehnički Direktor

Plamenac Petar



VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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



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

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

Br: 1604-319/22-2615

Kotor, 14.11.2022.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 **Mehmed Meša Kolarević** za gradnju objekta na kat par **1351,1352,1353,1360 K.O. Morinj**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1351,1352,1353,1360 K.O. Morinj** 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 kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/22-2615** od 11.11.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1351,1352,1353,1360 K.O. Morinj** 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 03-333/22-3620** od 04.11.2022. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 16. 11. 2022				
Organizacione jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor	03 333 / 22 8620			

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: 1606-341/22-2616

Kotor, 14.11.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat. parc. 1351 KO Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine kat. parc. 1351, kat. parc. 1352, kat. parc. 1353 i kat. parc. 1360 KO Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

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

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasijskih 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: 16-341/22-2616 od 11.11.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih: stambenog objekta br.1, pomoćnog objekta br.2 i stambenog objekta br.3 na kat. parc. 1351 KO Morinj i izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine kat. parc. 1351, kat. parc. 1352, kat. parc. 1353 i kat. parc. 1360 KO Morinj, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/22-3620 od 04.11.2022. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

Sekretarka,
Andrea Vukšić
mr Andrea Vukšić