

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, 03-333/22-16069 Kotor, 21.12.2022.g.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), podnijetog zahtjeva JU Osnovna škola "Njegoš" Kotor izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadziđivanjem na kat.parc. 21/4 KO Kotor I, koja je dio urbanističke parcele UP4 koju čine kat.parc. 21/4 i 24/3 KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, "Sektor 15" Sv. Matija – Ušće Škurde u Kotoru ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 19/10).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JU OSNOVNA ŠKOLA "NJEGOŠ" KOTOR
6	POSTOJEĆE STANJE Uvidom prepisu LN broj 20 utvrđeno je sljedeće: -kat.parc. 21/4 KO Kotor I se vodi kao dvorište u površini od 2435 m2; -na kat.parc. 21/4 KO Kotor I evidentiran je objekat br.1 – škola za osnovno obrazovanje spratnosti P1, površine (gabarit) od 2895 m2; Ukupno: P= 5330 m2	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Površine za školstvo JU OŠ "Njegoš" (UP4) Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl list CG“ br. 91/20) Površine za školstvo su površine koje su pretežno namijenjene obrazovanju i nauci, i to najmanje 70%. Na površinama za školstvo mogu se planirati: 1) osnovne škole; 2) srednje škole; 3) specijalne škole; 4) fakulteti i akademije; 5) univerzitetski kampovi; 6) naučni instituti i istraživački centri; 7) objekti za smještaj i ishranu učenika i studenata; i 8) objekti i institucije koji, prema posebnom propisu, odgovaraju karakteristikama područja. Na površinama iz stava 1 ove tačke, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj	

- namjeni, mogu se planirati:
- sportski objekti i tereni;
 - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
 - objekti i mreže infrastrukture;
 - javne otvorene površine; i
 - površine za pejzažno uređenje.

Javna ustanova osnovna škola "Njegoš" u Benovu je planskim rješenjem predviđena za nadziđivanje, radi poboljšanja uslova rada. Objekat je građen 1974. godine, a ove intervencije su predviđene na osnovu iskazanih potreba nadležnih, s obzirom na veliko gravitaciono područje škole koje obuhvata naselja Škaljari, Muo, Troica, Kavač i Stari grad Kotor. Ovim intervencijama se takođe planira, uređenje školskog dvorišta i pristupa školskom kompleksu, radi potpune bezbjednosti učenika, s obzirom da je kompletan prostor oko Škole neuređen i ugrožen blizinom otvorenog parkirališta.

Za osnovnu školu "Njegoš" je karakteristično to da nema dvorište potrebne površine izuzev rukometnog igrališta smještenog neposredno uz školski objekat i slobodni neizgrađen prostor ispred glavne fasade. Ovim objektima je takođe potrebna rekonstrukcija, uređenje slobodnih površina i proširenje kapaciteta.

Radovi na postojećim objektima i novim objektima:

- ne smiju ugroziti način korišćenja predmetnog i susednih objekata,
- ne smiju ugroziti stabilnost objekta na kome se izvode radovi, kao ni susjednih objekata, sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u svemu prema važećim propisima za izgradnju objekata,
- ne smiju ugroziti životnu sredinu, prirodna i kulturna dobra.

Uslovi za sve intervencije na ugaonim objektima i objektima koji su reperi u prostoru, moraju biti visokog standarda u pogledu oblikovanja, volumena, sadržaja i materijalizacije. Odgovarajućim intervencijama na novim i postojećim objektima treba obezbjediti da se atmosferske padavine odvođe sa zgrade i drugih nepropusnih površina na sopstvenu ili javnu parcelu, a ne na susjedne parcele. U slučaju nove izgradnje ili intervencija na postojećim objektima ne smiju da se premaše maksimalni urbanistički parametri planirani ovom Studijom lokacije.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetna urbanistička parcela **UP4** sastoji se od kat.parc. 21/4 i 24/3 KO Kotor I, ukupne površine: **P= 6643 m2**.

Urbanističko tehnički uslovi za nadziđivanje objekta JU OŠ "Njegoš"

Urbanistička parcela (UP4)

Dozvoljeno je nadziđivanje jedne etaže na objektu OŠ "Njegoš" isključivo na sjevernom dijelu objekta u granicama zone građenja, na kat.parc. 21/4 KO Kotor I.

spratnost	slobodne i zelene površine	indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti	tipologija objekata	parkiranje
P+1+Ps (11,5 m do kote vijenca, 15,0 m do kote sljemena kod kosih i 13,0 m kod ravnih krovova)*	min. 30% (zelene površine)	maks. 1,1	maks. 43%	slobodnostojeći objekat (dozvoljeno je nadziđivanje)	na javnom parkingu (uz obavezu uplate doprinosa)

* visina objekta je srednje rastojanje od podnožja objekta na terenu do kote sljemena. U skladu sa definisanim urbanističkim parametrima za urbanističku parcelu (UP4) planira se:

- površina pod objektom - maks. 2.895 m2,
- bruto građevinska površina (BGP) - maks. 7.150 m2 (postojeće i nadzidano),
- bruto građevinska površina (BGP) - maks. 1.350 m2 (nadzidano),
- maksimalna spratnost P+1+Ps (povućeni sprat (Ps) maks. 45% površine etaže ispod).

Preporuke za planirano uređenje i izgradnju za urbanističku parcelu (UP) 4:

- minimalna udaljenost građevinske linije nadzidanog dijela objekta - 9,0m od gabarita postojećeg objekta na južnoj strani (prema zidinama Starog Grada),
- planirane intervencije u potpunosti uklopiti sa arhitekturom postojećeg objekta, koji treba rekonstruisati i oplemeniti savremenim detaljima i materijalima,
- slobodni dio parcele – školsko dvorište ispred objekta urediti dijelom kao popločani prostor za igru i boravak djece, a dijelom kao travnjake sa zasadima visokih i srednjih stabala i žbunja i opremiti odgovarajućim mobilijarom,
- na dijelu parcele neposredno uz zidanu obalu sjevernog korita rijeke Škurde predvidjeti javnu pješačku stazu (neposredno uz školski objekat odnosno uz školsko dvorište) najmanje širine 2,0m, zaštićenu ogradom njamanje visine 1,1m,
- školsko dvorište ograditi transparentnom ogradom visine do 1,8m.

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

- minimalnu površinu urbanističke parcele odnosno lokacije odrediti u skladu sa planiranom namjenom i uslovima izgradnje objekata;
- minimalna širina fronta urbanističke parcele odnosno lokacije mora biti usklađena sa pravilima izgradnje objekata za konkretne cjeline i namjene, uz poštovanje minimalnih udaljenosti objekata od susjeda i organizacije unutar parcele – lokacije;
- katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma ne mogu biti urbanističke parcele i ne mogu se koristiti za izgradnju, već se mogu pripojiti susjednim parcelama;
- dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više parcela. Ukрупnjavanje urbanističke parcele u tom slučaju utvrđuje se idejnim rješenjem;
- spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini;
- podjela postojeće katastarske parcele na dvije ili više manjih urbanističkih parcela se vrši u okviru granica parcele. Takvom podjelom se ne mogu formirati parcele koje su substandardne u pogledu veličine;
- preparcelacijom dvije ili više postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela;
- u okviru urbanističkih blokova i cjelina, gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

Radovi na postojećim objektima i novim objektima:

- ne smiju ugroziti način korišćenja predmetnog i susednih objekata;
- ne smiju ugroziti stabilnost objekta na kome se izvode radovi, kao ni susjednih objekata, sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u svemu prema važećim propisima za izgradnju objekata;
- ne smiju ugroziti životnu sredinu, prirodna i kulturna dobra.

Uslovi za sve intervencije na ugaonim objektima i objektima koji su reperi u prostoru, moraju biti visokog standarda u pogledu oblikovanja, volumena, sadržaja i materijalizacije. Odgovarajućim intervencijama na novim i postojećim objektima treba obezbjediti da se atmosferske padavine odvede sa zgrade i drugih nepropusnih površina na sopstvenu ili javnu parcelu, a ne na susjedne parcele. U slučaju nove izgradnje ili intervencija na postojećim objektima ne smiju da se premaše maksimalni urbanistički parametri planirani ovom Studijom lokacije.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Prema izvodu iz Plana.

Regulaciona linija definisana je granicama parcela saobraćajnica, i prikazana je na grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija.

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. Visinska regulacija određena je spratnošću objekata (P+n). Spratnost objekta predstavlja broj nadzemnih etaža. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara. Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrscima ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima. NAPOMENA: prikaz fizičkih struktura na grafičkom prilogu broj 5: PROSTORNI OBLICI, predstavlja orijentacionu provjeru planiranih kapaciteta. Arhitektonska rješenja budućih objekata će biti prilagođeno prethodno definisanim konzervatorskim uslovima i potrebama investitora, uz potpuno poštovanje zadatih građevinskih linija, maksimalne dozvoljene spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti i svih propisa iz građevinske regulative.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Područje obuhvaćeno DSL "Sektor 15" obuhvata uzani pojas obale ispod samog Puta Bokalskih brigada, zonu Rta Sveti Ilija i ušće Rijeke Škurde u More, odnosno izgrađenu obalu do 2m n.v, sa neznatnom nagnutošću od istoka prema zapadu. Teren je izgrađen od stijena kvartarne starosti karbonatnog sastava. To su uglavnom nanosi i naplavine na obali mora. Na južnoj granici ovog kompleksa se nalazi ušće Rijeke Škudre – koja se u More uliva upravno na morsku obalu. Zbog slabog uticaja talasa abrazioni procesi su manje izraženi od ekumulativnih. Ovo su nestabilni tereni, podložni likvifakciji, male nosivosti (do 70 kN/m²), u kojima se temeljene izvodi duboko na šipovima. U njima se mogu javiti potresi intenziteta većeg od 9,5°MCS skale (u zoni Kotora se zbog specifične geološke građe ovaj intenzitet može uvećati i za dva stepena) i nedefinisanim koeficijentom seizmičnosti. Na osnovu analize nagnutosti, stabilnosti, aktivnosti površinskih voda, nivoa podzemne vode, sastava i karakteristika tla i stepena seizmičke aktivnosti, spadaju u terene nepovoljne za urbanizaciju, IV kategorije, zbog koje je neophodna primjena posebnih načina temeljenja ili sanacije tla, što zahtjeva povećanje investicionih troškova. U sklopu izrade tehničke dokumentacije obavezna je izrada dokumentacije o geotehničkim i mikorseizmičkim karakteristikama tla.
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“ br. 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Površine za školstvo JU OŠ "Njegoš" (UP4) - Na parceli obezbediti minimum 30% slobodnih i zelenih površina . Slobodni dio parcele – školsko dvorište ispred objekta urediti dijelom kao popločani prostor za igru i boravak djece, a dijelom kao travnjake sa zasadima visokih i srednjih stabala i žbunja i opremiti odgovarajućim mobilijarom. Zelene površine oko škole i ostale površine namijenjene djeci, organizovati tako da budu funkcionalne i bezbjedne. U tom smislu, sa posebnom pažnjom vršiti izbor biljnog i materijala za parterno uređenje. Prostor namijenjen djeci do sedam godina, obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rekvizitima, koji moraju biti atraktivni i laki za održavanje. Ne koristiti biljke sa bodljama i otrovnim plodovima. Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, naročito u periodu jakih ljetnjih žega, obezbijediti potrebnu zasjenu. Oko površina za sport ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima, cvjetovima, lišćem i sočnim plodovima koji u vrijeme opadanja mnogo prljaju prostor.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta OŠ "Njegoš" na kat.parc. 21/4 KO KotorI, br.UP/I-05-1219/2022-3 od 19.12.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: "Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom. - Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu; - Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja; - Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa; - Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte." Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na kat.parc. 21/4 KO Kotor I, na kulturnu baštinu (HIA). Planiranu izgradnju potrebno je uskladiti sa uslovima i pribaviti saglasnost nadležne 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" br. 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	
	/	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa javne 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 4
	Površina urbanističke parcele	6643 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	43 %
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	max.1.350 m ² (nadzidano)
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Ps
	Maksimalna visinska kota objekta	11,5 m do kote vijenca, 15,0 m do kote sljemena kod kosih i 13,0 m kod ravnih krovova. Visina objekta je srednje rastojanje od podnožja objekta na terenu do kote sljemena.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Lokacija za ove potrebe je određena na mjestu postojećeg otvorenog parkinga u Benovu, na kojoj je planirana izgradnja javne garaže sa ukupno 178 garažnih mjesta. Pored objekta garaže, na slobodnom dijelu pripadajuće parcele planiran je otvoreni parking sa 14 PM koji bi, s obzirom da ima javni karakter, bio korišćen za potrebe zaposlenih u Opštinskom sudu i JU OŠ "Njegoš".
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Sve novoplanirane objekte i intervencije na postojećim objektima uklopiti u okruženje, kako prirodno tako i izgrađeno, kako ne bi ugrozili prirodnu i kulturno historijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva. Preporuke za planirano uređenje i izgradnju za urbanističku parcelu (UP4): - planirane intervencije u potpunosti uklopiti sa arhitekturom postojećeg objekta, koji treba rekonstruisati i oplemeniti savremenim detaljima i materijalima; - slobodni dio parcele – školsko dvorište ispred objekta urediti dijelom kao popločani prostor za igru i boravak djece, a dijelom kao travnjake sa zasadima visokih i srednjih stabala i žbunja i opremiti odgovarajućim mobilijarom; - na dijelu parcele neposredno uz zidanu obalu sjevernog korita rijeke Škurde predvidjeti javnu pješačku stazu (neposredno uz školski objekat odnosno uz školsko dvorište) najmanje širine 2,0m, zaštićenu ogradom najmanje visine 1,1m; - školsko dvorište ograditi transparentnom ogradom visine do 1,8m.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Unapređenje energetske efikasnosti podrazumjeva niz djelatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje neobnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrijavanja i održivom razvoju. Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima. Energetska efikasnost se vezuje za primjenu energetske efikasne uređaja koji imaju male gubitke prilikom transformacije jednog vida energije u drugi. Isto tako, oblasti energetske efikasnosti pripadaju i obnovljivi izvori u okviru potrošnje energije, odnosno oni izvori koji se ne priključuju na distributivnu elektroenergetsku mrežu, a koriste se u sektoru zgradarstva (biomasa, energija vjetra i sunčeva energija). To se prije svega odnosi na sisteme grijanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mjere za objezbeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grijanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju - položaj objekta i osvetljenje i slično. Primjena mjera za energetske efikasnosti kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sljedeće intervencije: ☐ poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata, ☐ zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grijanje,



odnosno hlađenje),

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

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

☐ upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

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

Za novoplaniranu izgradnju na području Državne studije lokacije, primjenjivati način projektovanja i izgradnje objekata sa niskim stepenom potrošnje energije, tzv. niskoenergetske i pasivne kuće.

Osnovu ove arhitekture predstavlja upotreba obnovljivih vrsta energije (sunčeva energije, bio masa, energija vjetra) za grijanje objekata u zimskom periodu, odnosno smanjenje potrebe za hlađenjem prostorija tokom ljeta sprječavanjem upada sunčevog zračenja. Niskoenergetske građevine, a potom i takozvane pasivne kuće predstavljaju objekte u kojima je obezbjeđena prijatna temperatura, bez obzira na godišnje doba i spoljašnje klimatske uslove bez ugradnje zasebnog sistema grijanja, odnosno klimatizacije. Kod gradnje novih objekata je neophodno već u fazi idejnog projekta predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetan i optimalan energetski efikasan objekat:

☐ analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta,

☐ primjeniti visok nivo toplotne zaštite kompletnog spoljašnjeg omotača objekta, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi objekat od pretjeranog osunčanja;

☐ koristiti energetski efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ih sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izbora lokacije za gradnju, u skladu sa mogućnostima, odabrati mjesto izloženo suncu, da nije u sjenci susjednih objekata i da je zaštićeno od jakih vjetrova. Objekte orjentisati prema jugu, a zatvoriti prema sjeveru, ograničiti dubinu objekta i omogućiti niskom zimskom suncu da proдре u njegovu unutrašnjost. Optimalan volumen objekta takođe pozitivno utiče na smanjenje toplotnih gubitaka. Prilikom projektovanja je takođe potrebno grupisati prostorije sličnih funkcionalnih zahtjeva i unutrašnje temperature, odnosno pomoćne prostore locirati na sjeveru, a dnevne na jugu. Optimalna toplotna zaštita je jedno od osnovnih načela energetski efikasne gradnje: pravilan izbor spoljašnjeg omotača objekta, obavezna toplotna izolacija krova, odnosno plafona prema negrijanom tavanskom prostoru i poda prema terenu, pravilan položaj otvora u spoljašnjim zidovima, čime se u velikoj mjeri sprječavaju toplotni gubici u toku niskih spoljašnjih temperatura.

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

Prilikom projektovanja potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti od pretjeranog osunčanja, kao i prihvatu sunca.

Toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama može akumulirati toplotnu energiju tokom dana

	i distribuirati je u okolne prostorije tokom noći. Pretjerano zagrijavanje tokom ljeta se može spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i slično. Rješenja koja treba primjenjivati sa ciljem zaštite od pretjeranog osvjetljenja su sljedeća: ☐ arhitektonska geometrija: zelenilo, trijemovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr; ☐ elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne, tende itd, ☐ elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavjese; ☐ elementi unutar stakla za zaštitu od sunca i usmjeravanja svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr. Iz prethodno navedenog slijedi zaključak: da bi se realizovalo energetske i ekološki održivo građenje neophodno je težiti smanjenju gubitaka toplote iz objekata, poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar), povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Koristi od energetske efikasne gradnje su mnogostruke, a najviše se ogledaju kroz finansijske uštede na smanjenim računima za grijanje, hlađenje i električnu energiju, udobnije i kvalitetnije stanovanje i rad, duži životni vijek zgrade i veliki doprinos zaštiti okoline smanjenjem emisije štetnih gasova u okolinu.	
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko - građevinskoj inspekciji - arhivi	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl. ing. arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24		potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



95000000337



106-919-9981/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 2 106-919-9981/2022

Datum: 08.11.2022.

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/22-16069, KOTOR, za potrebe UT USLOVE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 20 - 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
21	4		2 3 0		BENOVO	Dvorište PRAVNI PROPIS		2435	0.00
21	4	1	2 3 0		BENOVO	Škola za osnovno obrazovanje PRAVNI PROPIS		2895	0.00
								5330	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002010658	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica	Raspolaganje	1/1
0000002010666	CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
0000002192995	OSNOVNA ŠKOLA NJEGOŠ KOTOR BB Kotor	Upravljanje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
21	4	1	Škola za osnovno obrazovanje PRAVNI PROPIS	994	P1 2895	Raspolaganje VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Upravljanje OSNOVNA ŠKOLA NJEKOŠ KOTOR BB Kotor
						1/1 0000002010658 1/1 0000002010666 1/1 0000002192995

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

Datum i vrijeme: 08.11.2022. 11:47:54

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PID	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
21	4			1	Dvorište	19/07/2004 16:56	Morsko dobro Upis tereta morsko dobro.
21	4			3	Dvorište	10/10/2013	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SUDSKOG SPORA PO TUŽBI POSL.BR. P.202/12 PRIMLJENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU
21	4	1		2	Škola za osnovno obrazovanje	19/07/2004 16:57	Morsko dobro Upis tereta morsko dobro.
21	4	1		3	Škola za osnovno obrazovanje	10/10/2013	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SUDSKOG SPORA PO TUŽBI POSL.BR. P.202/12 PRIMLJENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU

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:-a

Radak Tarjona

MIŠETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2471/22

Datum: 09.11.2022.



Katastarska opština: KOTOR I

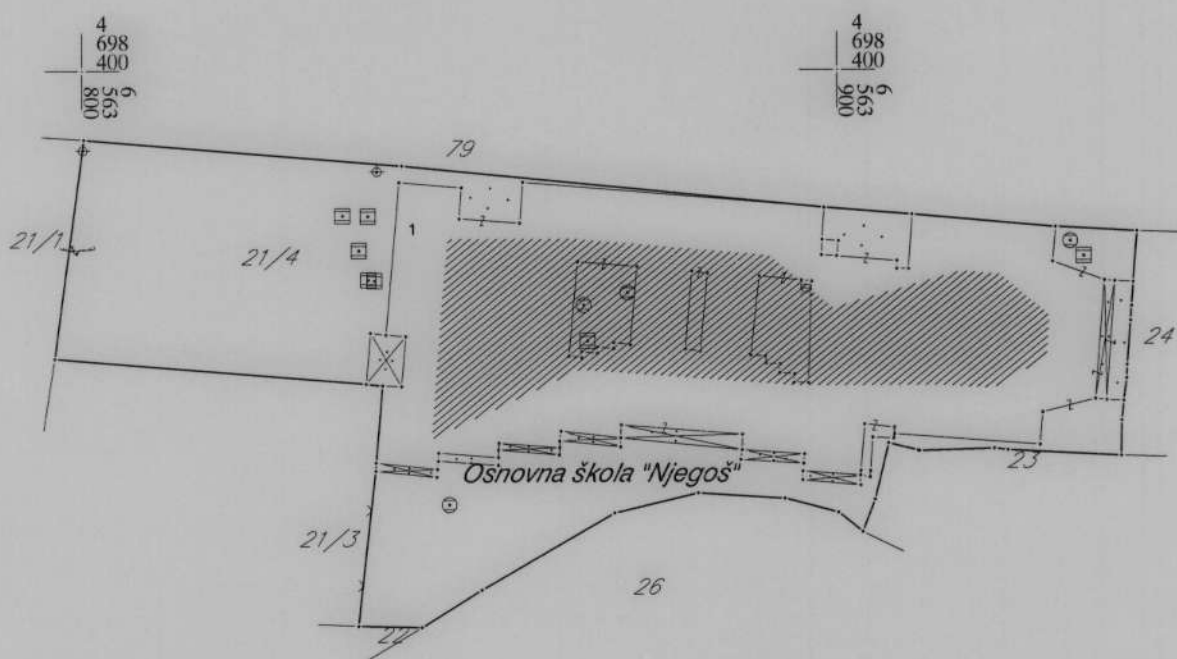
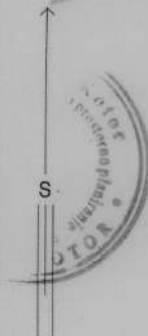
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 21/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

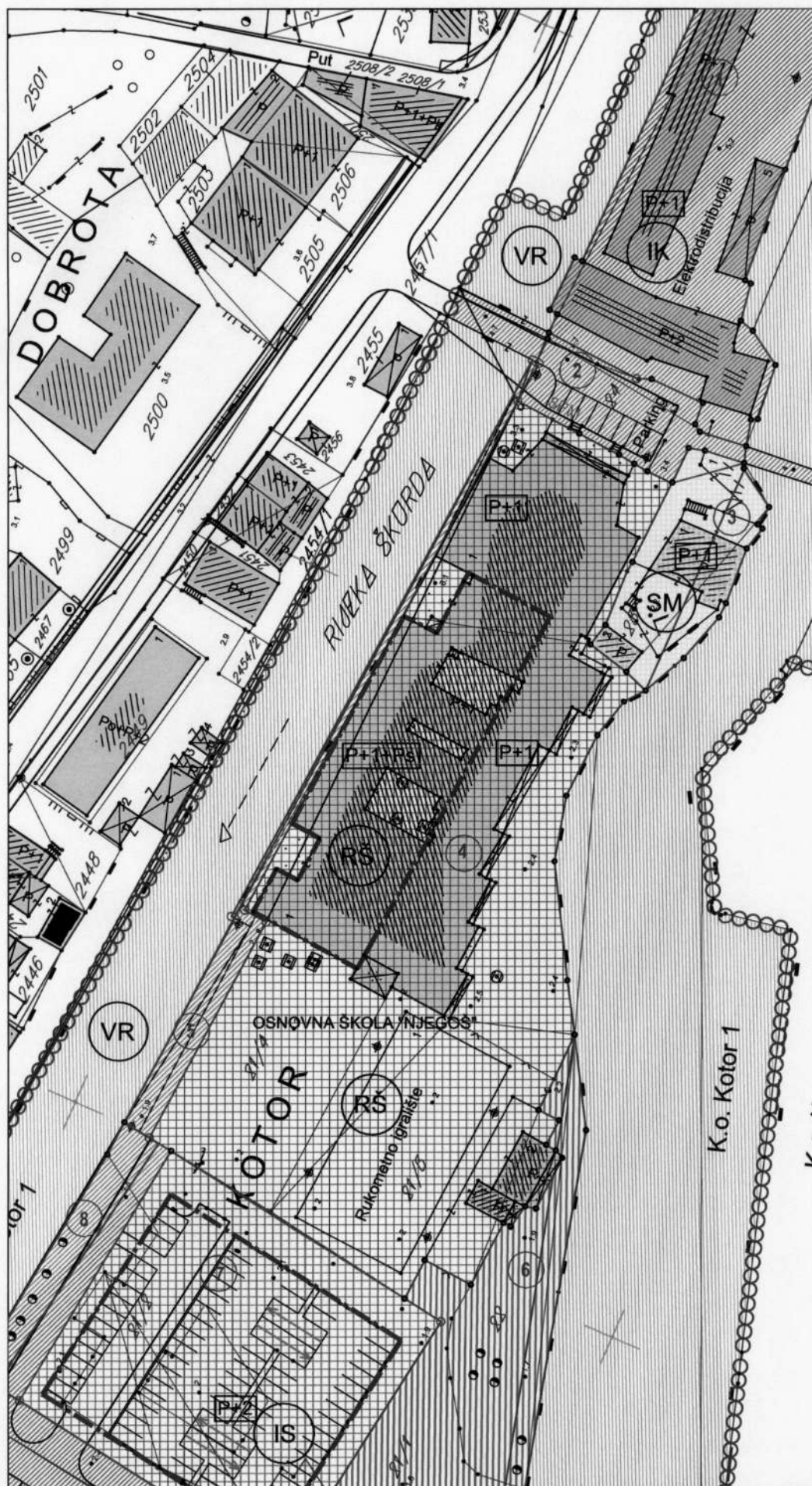


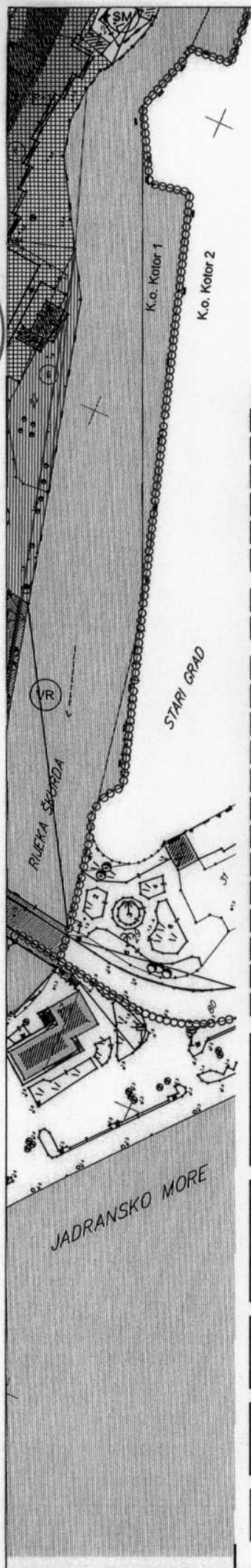
Ovjerava
Službeno lice:

3.19. OSTVARENI KAPACITETI I URBANISTIČKI PARAMETRI

Tabela 3: Prikaz ostvarenih kapaciteta i urbanističkih parametara na teritoriji DSL "Sektor 15"

Broj urb. parcele	Sadrži dijelove i/ili ciele katastarske parcele	Katastarska opština	Namjena	Površina urb. parcele (m ²)	Broj objekata na parceli	Status objekata	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (Iz)%	Površina pod objektima (m ²)	Maks. dozvoljena BGP	Maks. dozvoljena spratnost
1	25		KOMUNALNE POVRŠINE I OBJEKTI	6845,58	6	rekonstrukcija			2186,0		P P+1 P+2
2	24,25		SAOB. POVRŠINE	420,97	-	-	-	-	-	-	-
3	23		STANOVANJE	628,85	2	rekonstrukcija			168,0		P+1
4	21/4 21/3		OSNOVNA ŠKOLA	6643,0	1	nadogradnja	1,1	43	2.895,0	7.150,0	P+1+Ps
5	21/4		PJEŠAČKE POVRŠINE	348,49	-	-	-	-	-	-	-
6	21/1 22		ZELENILO	2123,31	-	-	-	-	-	-	-
7	21/1 21/2		JAVNA GARAŽA	2.705,0	1	nova izgradnja	1,8	65	1.355,0	4.740,0	P+2 Su+P+2
8	21/1		SAOB.	448,29	-	-	-	-	-	-	-





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 ZELENILLO - PARK
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)
- KOMUNALNE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR

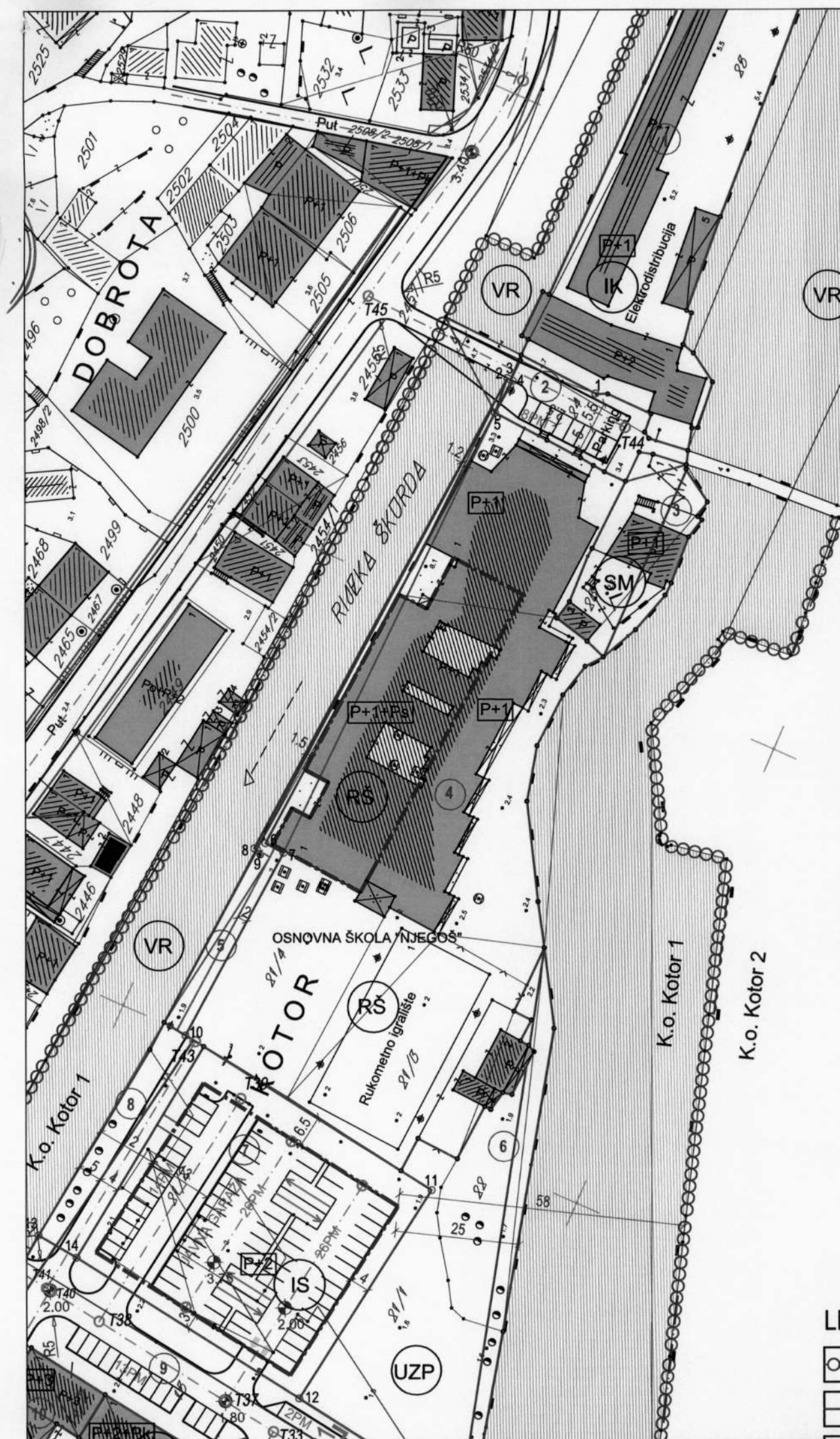


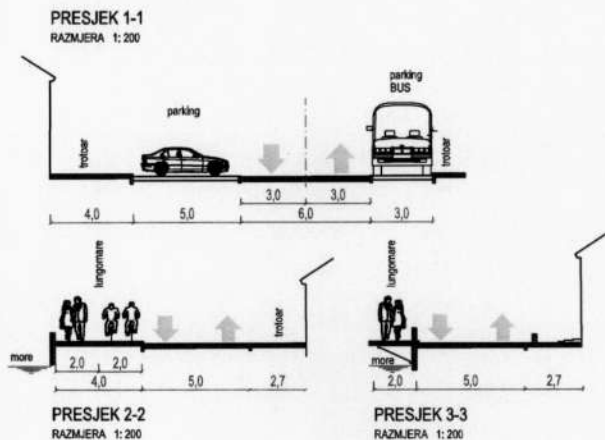
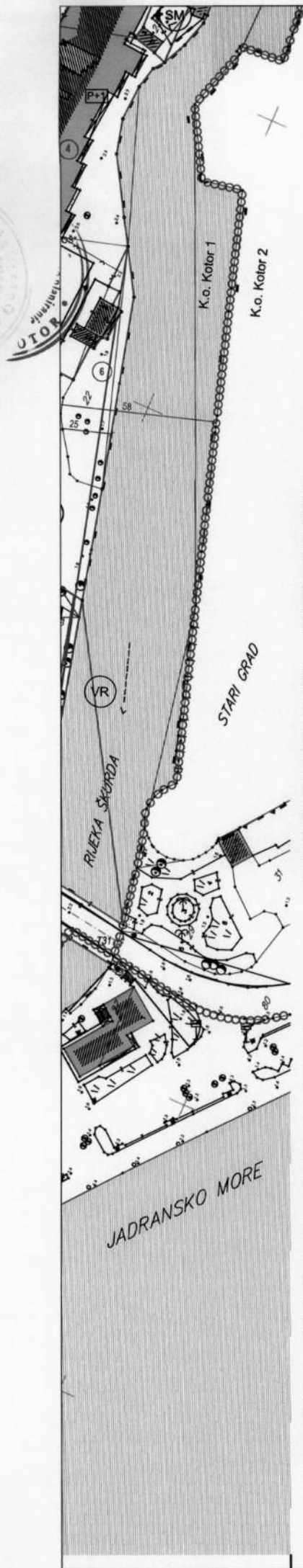
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	PLAN NAMJENE POVRŠINA	3

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

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

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





LEGENDA

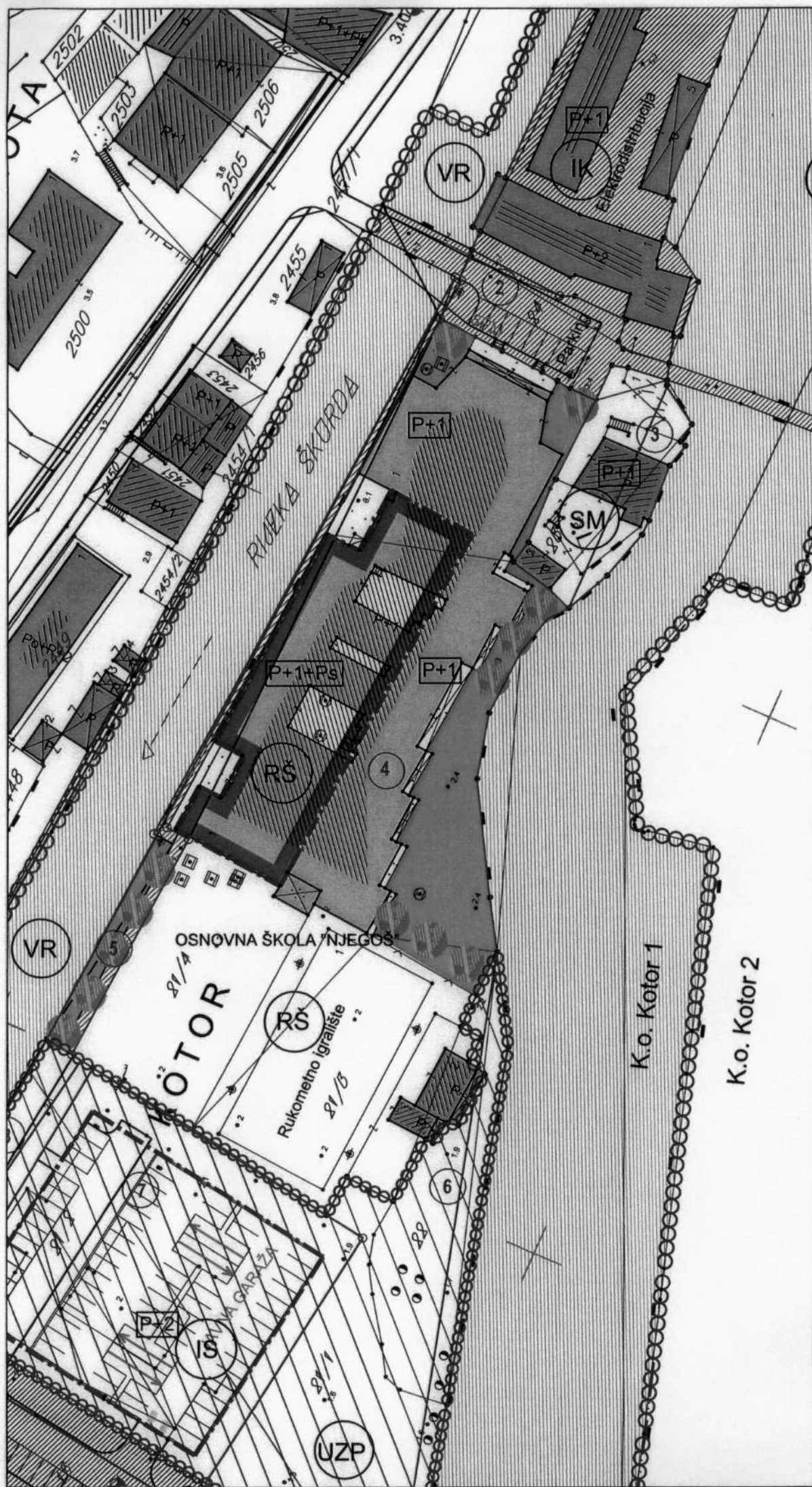
- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA
- KOLOVOZ JAVNIH SAOBRAĆAJNICA
- OSOVINE JAVNIH SAOBRAĆAJNICA
- TEMENA SAOBRAĆAJNICA
- PARKINZI
- STAJALIŠTE ZA TURISTIČKE AUTOBUSE
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)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

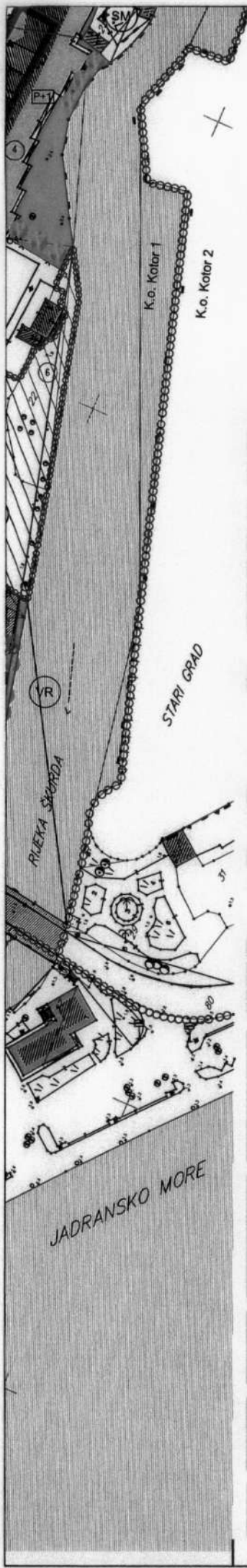
CRNA GORA
OPŠTINA KOTOR



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

- oooo

GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- =====

ORIJENTACIONA GRANICA ZONA PREDVIĐENIH ZA RAZRADU
PUTEM JAVNOG URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOG KONKURSA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 12

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA
- ZONA REZERVISANA AKVATORIJA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
koji se zadržavaju u skladu s planirane namjene
- SM

stanovanje manje gustine
- SD

stanovanje srednje gustine
- CS

centralne djelatnosti - Opštinski sud
- PS

poslovne djelatnosti
- RS

površine za sport
- VS

verski sadržaji i objekti
- POSTOJEĆI OBJEKTI
koji su predviđeni za nadzdržavanje / dogradnju
- RS

površine za školstvo - OŠ "Njegoš"
- PS

poslovne djelatnosti - Institut za biologiju mora
- PLANIRANI OBJEKTI
zona građenja
- TH

površine za turizam - hotel
- PS

površine za saobraćaj - javna garaža
- PS

poslovne djelatnosti - Luka Kotor
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- VODENE POVRŠINE
- SM

STANOVANJE MANJE GUSTINE
- SD

STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- PS

POSLOVNE DJELATNOSTI
- CS

CENTRALNE DJELATNOSTI
- RS

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- RS

POVRŠINE ZA SPORT
- TH

POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL
- VS

VERSKI OBJEKTI
- PS

PARK
- CS

UREĐENA OBALA
- PS

PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- PS

JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PS

KOMUNALNE POVRŠINE

CRNA GORA
OPŠTINA KOTOR



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

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

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

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

Prilazno: 26.12.2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikator	Prilog	Vrijednos.	
03-333/22-16069				



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

Br: UP/I-05-1219/2022-3

19. decembar 2022.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-16069 od 19.12.2022. godine, dostavljenog 19.12.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1219/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na kat.parc. 21/4 KO Kotor I (OŠ „Njegoš“), koja je dio UP 4 (koju čine kat.parc. 21/4 i 24/3), u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru („Sl. List CG“ broj 19/10), na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta OŠ „Njegoš“ na kat.parc. 21/4 KO Kotor I, u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru

I

1. Planiranu nadogradnju predmetnog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama terena, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja, kao i tipu objekta.
2. Predvidjeti nadziđivanje u sjevernom dijelu objekta, vodeći računa o formiranju skladne cjeline, uz eventualnu rekonstrukciju, tj modernizaciju fasade kompletnog objekta;
3. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju.
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja.
5. U okviru uređenja terena, na većem dijelu slobodnih površina predmetne parcele formirati koncentracije visokog rastinja, sa odgovarajućim mobilijarom i popločanim prostorom za igru i boravak djece.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl.list Crne Gore“ br. 61/18).



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 postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-16069 od 17.11.2022. godine, dostavljenog 17.11.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1219/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na kat.parc. 21/4 KO Kotor I (OŠ „Njegoš“), koja je dio UP 4 (koju čine kat.parc. 21/4 i 24/3), u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru („Sl. List CG“ broj 19/10), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela se nalazi u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru. Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnoj parceli, koja je dio UP 4 koju čine kat. parc. 24/1 i 23/4 KO Kotor I, predviđena je rekonstrukcija objekta OŠ „Njegoš“, u postojećim gabaritima.

Predmetna lokacija pripada **zonama značajnim za izuzetnu univerzalnu vrijednost**, koje obuhvataju *Stari grad Kotor sa neposrednim okruženjem i Kanjon Škurde – Pestingrad*. Takođe se nalazi na **vizuelnoj osi H – Tok rijeke Škurde**, u **zaštićenoj okolini kulturnog dobra Stari grad Kotor sa bedemima**, kao i **zaštićenoj okolini bedema**, koji su Shodno odluci WHC-a 44 COM 7B. 43, posebno zaštićeni kao Venecijanska utvrđenja od XVI do XVII vijeka.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **MJERE III – Djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom**.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 21/4 KO Kotor I (OŠ „Njegoš“), u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na kat.parc. 21/4 KO Kotor I (OŠ „Njegoš“), u zahvatu DSL „Sektor 15“ Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl.list Crne Gore“ br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, „Sl.list Crne Gore“ br. 49/10,



40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:

MSc Aleksandra Džaković, arh.

Balša Perović, dipl.pravnik

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

VD DIREKTORICE
Dr. Maja Četković



“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: 110/1

Kotor: 16 01 '23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-16069 od 21.12.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 6074 od 22.12.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom na kat. parc. 21/4 KO Kotor I, koja je dio urbanističke parcele UP4 koju čine kat.parc. 21/4 i 24/3 KO Kotor I, u DSL-a, “Sektor 15” Sv. Matija- Ušće Škurde u Kotoru („Sl.list CG“-opštinski propisi br. 19/10), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4bara.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni sistem. Ukoliko je projektom potreban veći vodovodni priključak, rekonstuisati stari priključak.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, 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”. Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. 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.
5. 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.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do predmetne parcele.
8. 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.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. Postoji mogućnost priključenja objekta na kanalizacioni sistem putem prepumpavanja. Pumpna stanica predstavlja dio interne instalacije. Moguće mjesto priključenja na kanalizacioni cjevovod je prikazano na skici u prilogu.



“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)

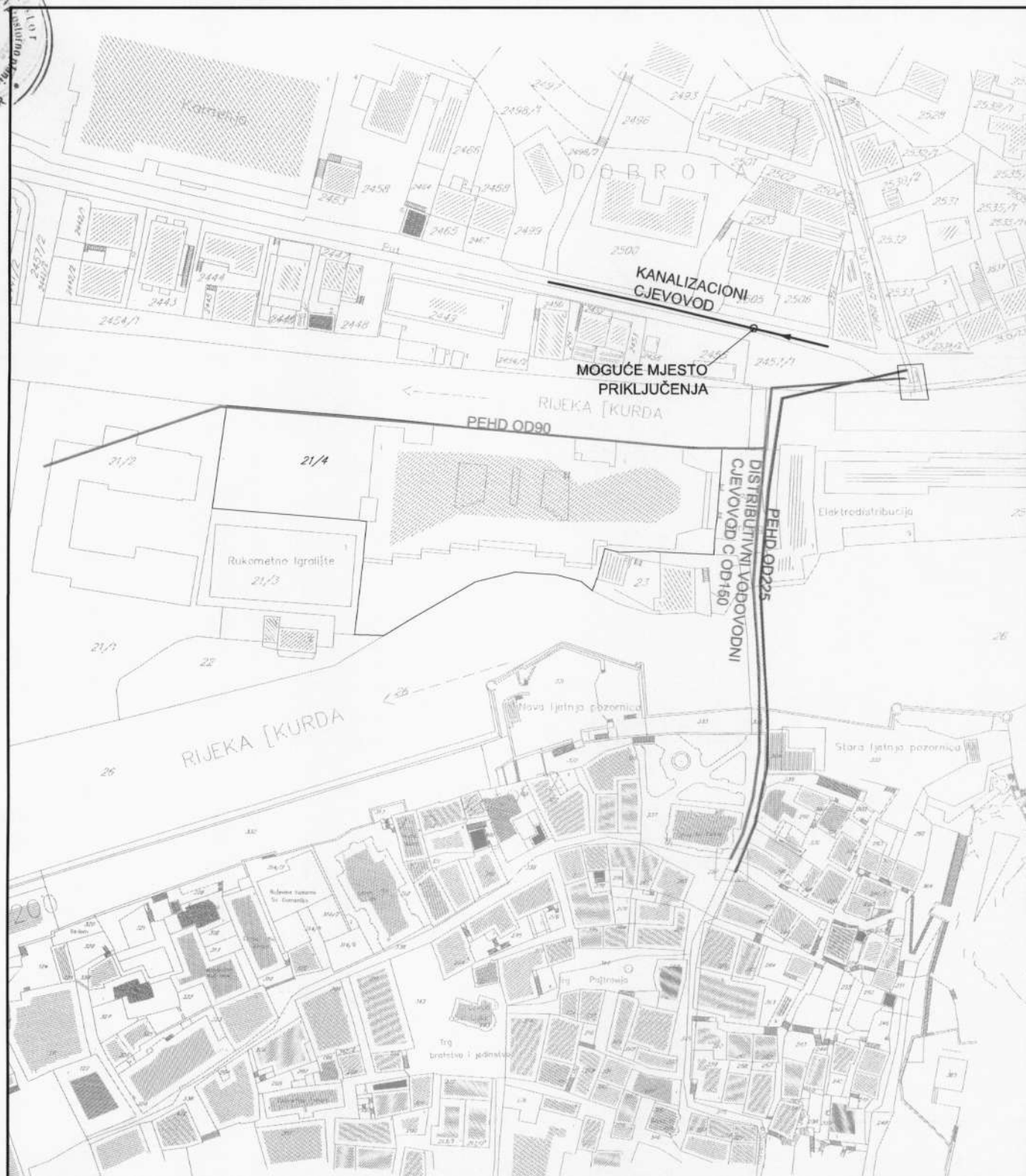
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „Vodovod i kanalizacija“ doo Kotor ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.
13. Zabranjeno je korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
14. 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.
15. 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.
16. 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

17. 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.
18. 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.
19. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
20. 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

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

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 27. 12. 2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/22	-	16069	

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

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

UP/I Br: 16-341/22-2835

Kotor, 26.12.2022.godine

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

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

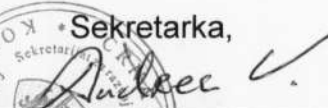
Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 03-333/22-16069 od 21.12.2022. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/22-2835 od 23.12.2022. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadziđivanjem na kat. parc. 21/4 KO Kotor I, koja je dio urbanističke parcele UP/4 koju čine kat. parc. 21/4 i 24/3 KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a, „Sektor 15“ Sv. Matija – Ušće Škurde u Kotoru („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 19/10) obavještavamo Vas da nije potrebna saobraćajna saglasnost za rekonstrukciju-nadziđivanje navedenog objekta (škole).

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- ☒ Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi

Sekretarka,

mr. Andrea Vukšić



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

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

Br: 1604-319/22-2836

Kotor, 26.12.2022.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 **JU Osnovna škola Njegoš** za gradnju objekta na kat par 21/4 i 24/3 K.O. Kotor I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **21/4 i 24/3 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 kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/22-16069** od 3.12.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **21/4 i 24/3 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 03-333/22-16069** od 21.12.2022. 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

