

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, 03-333/22-18130</p> <p>Kotor, 28.12.2022.g.</p>	
2.	<p>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, 82/20 i 86/22), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21) i Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), podnijetog zahtjeva Adv. Bodiroga Borisa (ovlašćeni zastupnik KF LUXEMBOURG S.a.r.l.) izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju novih i rušenje postojećih objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) - PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br 95/20).</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>KF LUXEMBOURG S.a.r.l. Adv. Bodiroga Boris (ovlašćeni zastupnik)</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Uvidom u LN br. 787 utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kat. parc. 1661 KO Dobrota I se vodi kao dvorište u površini od 360 m²; -na kat. parc. 1661 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 54 m²; -na kat. parc. 1661 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.2 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 28 m²; -na kat. parc. 1661 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 30 m²; -na kat. parc. 1661 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.4 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 9 m²; -na kat. parc. 1661 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.5 – pomoćna zgrada, spratnosti P površine (gabarit) od 6 m²; -kat. parc. 1664/3 KO Dobrota I se vodi kao livada 3. klase u površini od 241 m²; -kat. parc. 1665 KO Dobrota I se vodi kao pašnjak 2. klase u površini od 266 m²; -kat. parc. 1666/1 KO Dobrota I se vodi kao njiva 3. klase u površini od 434 m²; -kat. parc. 1666/3 KO Dobrota I se vodi kao njiva 3. klase u površini od 15 m²; -kat. parc. 1667 KO Dobrota I se vodi kao šume 2. klase u površini od 152 m²; -kat. parc. 1668/1 KO Dobrota I se vodi kao livada 2. klase u površini od 471 m²; -kat. parc. 1668/4 KO Dobrota I se vodi kao livada 2. klase u površini od 253 m²; -kat. parc. 1668/5 KO Dobrota I se vodi kao livada 2. klase u površini od 456 m²; 	

-kat. parc. 1668/6 KO Dobrota I se vodi kao livada 2. klase u površini od 30 m²;
-kat. parc. 1668/7 KO Dobrota I se vodi kao livada 2. klase u površini od 107 m²;
Ukupno: P= 2912 m²

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne lokacije po PUP-u je: **dijelom stanovanje (S), dijelom površine saobraćajne infrastrukture (IS) i dijelom površine za pejzažno uređenje (PU)**. Lokacija je u odmaku od 100 - 1000 m, van cezure.

1) Stanovanje (S) – čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, površine P= cca 2197 m²;

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom 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.../.

Na novoplaniranim površinama za stanovanje **(S)** moguće je realizovati samo stanovanje male gustine **(SMG)**.

Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "**urbanistički pokazatelji**" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju 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, vodokoci, sjenici i sl.).

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih dijelova 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 **(S)**.

2) Površine saobraćajne infrastrukture (IS) – čini dio kat.parc. 1668/4 i dio kat.parc. 1667 KO Dobrota I, površine P= cca 176 m²;

3) Površine za pejzažno uređenje (PU) - čini kat.parc. 1668/5, 1668/6 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, površine P= cca 539 m²;

7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini **dio kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, površine P= cca 2197 m².**

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 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 smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u

skladu urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Planirana je izgradnja novih objekata i rušenje postojećih, te se postojeći objekti na kat.parc. 1661 KO Dobrota I trebaju ukloniti u skladu sa čl. 113 i čl. 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("SL.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20).

Urbanistički indeksi za namjenu stanovanje:

Indeks zauzetosti 0.35: $P_z = 768,95 \text{ m}^2$

Indeks izgrađenosti 1: $P_{iz} = \text{cca } 2197 \text{ m}^2$

Spratnost: P+1+Pk

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25% - 30%.

Vertikalni gabarit

Dozvoljena spratnost je P+1+Pk, 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.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

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.

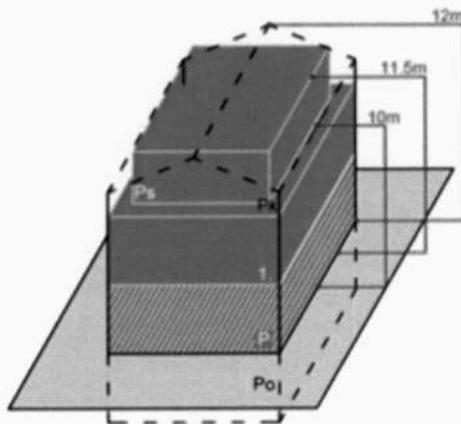
Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

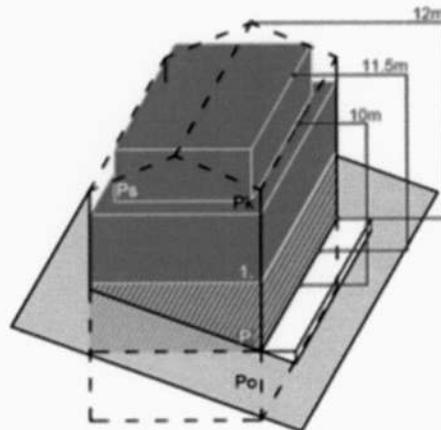
Gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

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 međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.5 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.

Horizontalni gabariti

PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24 m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

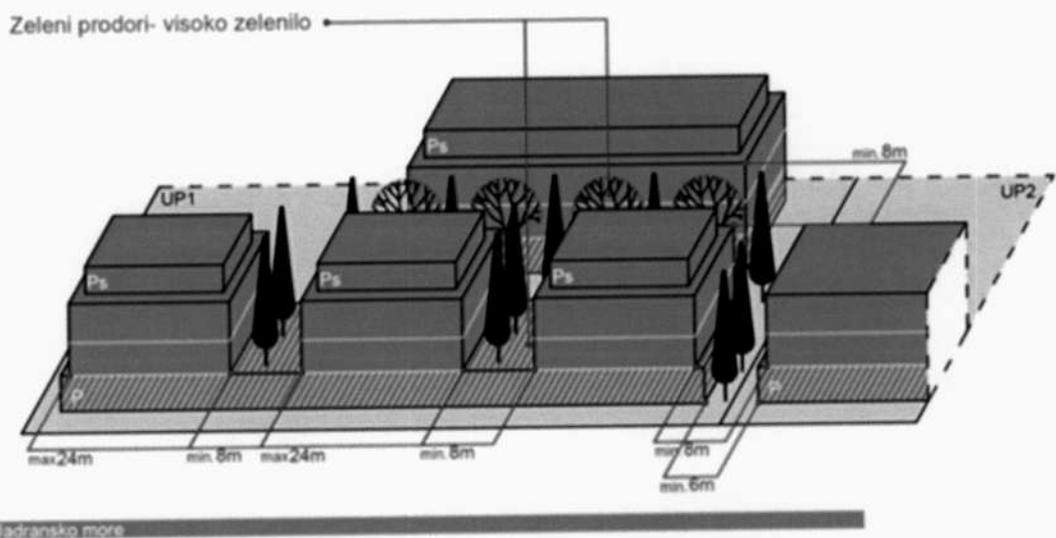
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

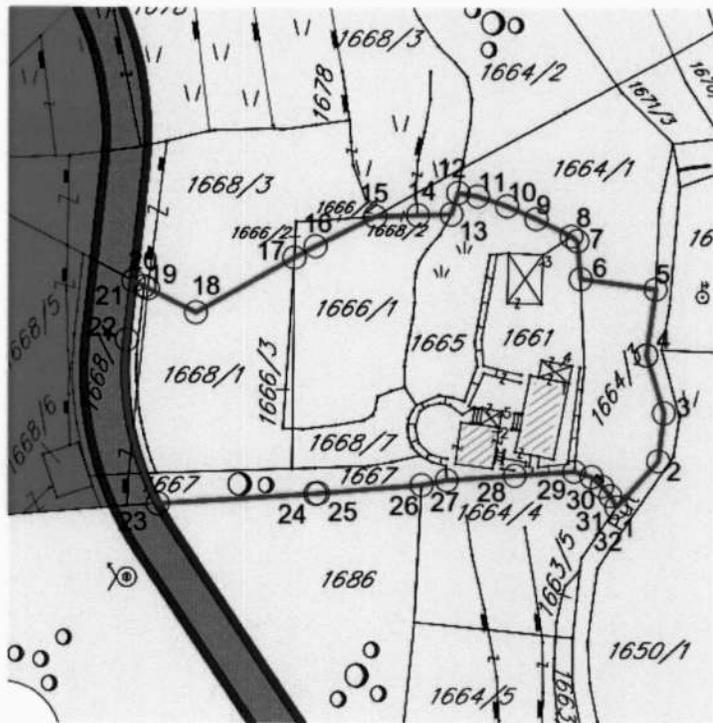
Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.



Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m², a za dvojne objekte 600 m².

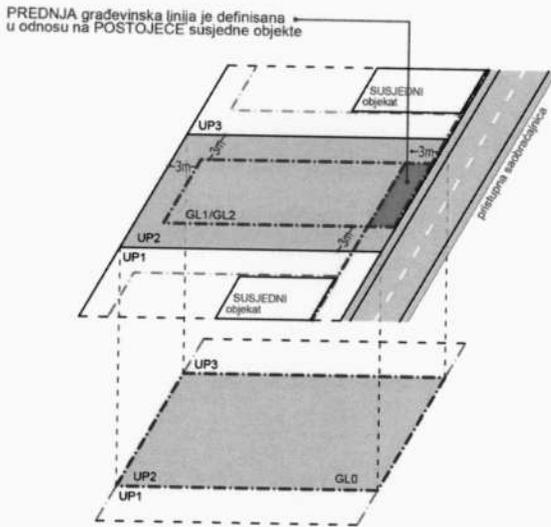
Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6563790	4699838.32
2	6563795.55	4699844.39
3	6563796.27	4699850.74
4	6563793.94	4699858.33
5	6563795.16	4699867.02
6	6563785.2	4699868.35
7	6563784.75	4699873.34
8	6563783.97	4699873.96
9	6563779.3	4699876.23
10	6563775.44	4699877.9
11	6563771.54	4699879.19
12	6563768.94	4699879.65
13	6563768.05	4699876.83
14	6563763.58	4699876.7
15	6563757.92	4699876.52
16	6563750	4699872.6
17	6563747.21	4699871.11
18	6563734.13	4699863.85
19	6563727.75	4699867
20	6563727.23	4699867.27
21	6563725.8	4699868.02
22	6563724.95	4699860.25
23	6563729.1	4699838.68
24	6563750	4699840.02
25	6563750.38	4699840.05
26	6563764.12	4699841.18
27	6563767.44	4699841.82
28	6563776.5	4699842.46
29	6563784.38	4699842.98
30	6563786.67	4699842.3
31	6563788.05	4699841.05
32	6563789.18	4699839.8

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije.
 Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – **jedinica građevinskog zemljišta**.
 Shodno čl.13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekta sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

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 Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove 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, lodama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

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.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbeđivanja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških



istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ b. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Žaštita od požara

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

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

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ 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

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), 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, trгови 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 tradicionalne 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

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekata, na lokaciji koju čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, br.UP/I-05-1088/2022-5 od 16.12.2022.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 progušćavanjem 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.”

Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novih i rušenje postojećih objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, na kulturnu baštinu (**HIA**).

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
-	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 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, letnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m ² .
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Predmetna lokacija se nalazi u području zone 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 za civilno vazduhoplovstvo CG“ na tehničku dokumentaciju.
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa planirane saobraćajnice ili postojeće lokalne saobraćajnice, uz uslove nadležnog organa.
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. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog

	<p>intenziteta po MSC.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl.list SFRJ", br. 11/87) I Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>
--	---

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Stanovanje (S) Kat.parc.1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije cca 2197 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P= cca 2197 m2

Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.
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	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 13 pm);</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>U skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-1088/2022-5 od 16.12.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.</p> <p>Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata</p>



topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

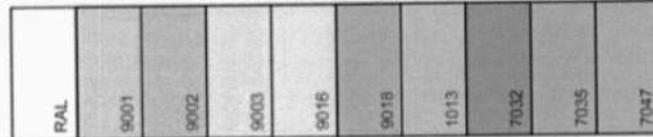
Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Za područje uže zone UNESCO preporučuje se sljedeći parametri za fasadno oblikovanje:

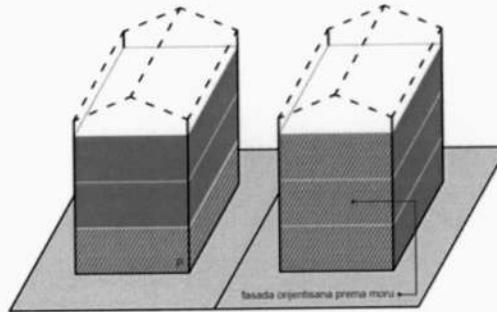
-Preporučene boje RAL

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



Jadransko more

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

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



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;

- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

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

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

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



prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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

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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor,

a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.

21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko - građevinskoj inspekciji - arhivi 	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl.prav.
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-10160/2022
Datum: 11.11.2022.
KO: DOBROTA 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 SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM, , za potrebe 03-333/22-18130 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 787 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1661			14 62	19/01/2018	DOBROTA	Dvorište KUPOVINA		360	0.00
1661		1	14 62	19/01/2018	DOBROTA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		54	0.00
1661		2	14 62	19/01/2018	DOBROTA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		28	0.00
1661		3	14 62	19/01/2018	DOBROTA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		30	0.00
1661		4	14 62	19/01/2018	DOBROTA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		9	0.00
1661		5	14 62	19/01/2018	DOBROTA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		6	0.00
1664	3		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 3. klase KUPOVINA		241	0.67
1665			14 62	19/01/2018	DOBROTA	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		266	0.16
1666	1		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Njiva 3. klase KUPOVINA		434	4.69
1666	3		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Njiva 3. klase KUPOVINA		15	0.16
1667			14 62	19/01/2018	DOBROTA	Sume 2. klase KUPOVINA		152	0.17
1668	1		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 2. klase KUPOVINA		471	2.26
1668	4		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 2. klase KUPOVINA		253	1.21
1668	5		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 2. klase KUPOVINA		456	2.19
1668	6		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 2. klase KUPOVINA		30	0.14
1668	7		14 62	19/01/2018	DOBROTA	Livada 2. klase KUPOVINA		107	0.51
								2912	12.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000105620037 0	ANSAL STEEL DOO BEOGRAD KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0	Sukorišćenje	2/15
6095000018030 86726924	RAHMQVIST LIEF ERIK ŠVEDSKA 86726924	Sukorišćenje	1333/5000
6095000018032	REAL&HT INVEST LIMITED ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE 401 KIPAR	Sukorišćenje	667/2500
3112960730015	DRIZIĆ MILOŠ BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi	Sukorišćenje	1/15
6095000018031	KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 82 ROUTE D ARLON-L 1150 LUXEMBURG	Sukorišćenje	1333/5000

Datum i vrijeme: 11.11.2022. 16:24:03

1 / 8

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	
1661	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 54	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD	2 / 15 0000105620037
	1				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina	0 1333 / 5000
	1				RAHMQVIST LIEF ERIK	6095000018030
	1				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina	86726924 667 / 2500
	1				REAL&HT INVEST LIMITED	6095000018032
	1				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina	1 / 15
	1				DRIZIĆ MILOŠ	3112960730015
	1				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina	1333 / 5000
	1				KF LUXEMBOURG S.A.R.L.	6095000018031
	1				82 ROUTE D ARLON-L 1150	
1661	1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	P 38	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD	2 / 15 0000105620037
	1	Dvije sobe			KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina	0 1333 / 5000
	1				RAHMQVIST LIEF ERIK	6095000018030
	1				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina	86726924 667 / 2500
	1				REAL&HT INVEST LIMITED	6095000018032
	1				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina	1 / 15
	1				DRIZIĆ MILOŠ	3112960730015
	1				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina	1333 / 5000
	1				KF LUXEMBOURG S.A.R.L.	6095000018031
	1				82 ROUTE D ARLON-L 1150	
1661	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 28	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD	2 / 15 0000105620037
	2				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina	0 1333 / 5000
	2				RAHMQVIST LIEF ERIK	6095000018030
	2				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina	86726924 667 / 2500
	2				REAL&HT INVEST LIMITED	6095000018032
	2				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina	1 / 15
	2				DRIZIĆ MILOŠ	3112960730015
	2				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina	1333 / 5000
	2				KF LUXEMBOURG S.A.R.L.	6095000018031
	2				82 ROUTE D ARLON-L 1150	
1661	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	1	P 17	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD	2 / 15 0000105620037
	2	Jedna soba			KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina	0 1333 / 5000
	2				RAHMQVIST LIEF ERIK	6095000018030
	2				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina	86726924 667 / 2500
	2				REAL&HT INVEST LIMITED	6095000018032
	2				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina	1 / 15
	2				DRIZIĆ MILOŠ	3112960730015
	2				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina	1333 / 5000
	2				KF LUXEMBOURG S.A.R.L.	6095000018031
	2				82 ROUTE D ARLON-L 1150	
1661	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 30	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD	2 / 15 0000105620037
	3				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina	0 1333 / 5000
	3				RAHMQVIST LIEF ERIK	6095000018030
	3				ŠVEDSKA 86726924	86726924

Datum i vrijeme: 11.11.2022. 16:24:03

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
1661	3				Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 667 / 2500 6095000018032
	3				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015
	3				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031
					82 ROUTE D ARLON-L 1150 27/15
1661	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	P 29	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD 0000105620037 0
	3				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina RAHMQVIST LIEF ERIK 1333 / 5000 6095000018030
	3				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 86726924 667 / 2500 6095000018032
	3				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015
	3				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031
				82 ROUTE D ARLON-L 1150 27/15	
1661	4	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 9	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD 0000105620037 0
	4				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina RAHMQVIST LIEF ERIK 1333 / 5000 6095000018030
	4				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 86726924 667 / 2500 6095000018032
	4				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015
	4				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031
				82 ROUTE D ARLON-L 1150 27/15	
1661	4	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	P 8	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD 0000105620037 0
	4				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina RAHMQVIST LIEF ERIK 1333 / 5000 6095000018030
	4				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 86726924 667 / 2500 6095000018032
	4				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015
	4				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031
				82 ROUTE D ARLON-L 1150 27/15	
1661	5	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 6	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD 0000105620037 0
	5				KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina RAHMQVIST LIEF ERIK 1333 / 5000 6095000018030
	5				ŠVEDSKA 86726924 Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 86726924 667 / 2500 6095000018032
	5				ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015
				BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi	

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
	5				Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031 82 ROUTE D ARLON-L 1150
1661	5	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	P 5	Susvojina ANSAL STEEL DOO BEOGRAD 2715 0000105620037 KOSOVSKA BR. 10 BEOGRAD 0 Susvojina RAHMQVIST LIEF ERIK 1333 / 5000 6095000018030 ŠVEDSKA 86726924 Susvojina REAL&HT INVEST LIMITED 86726924 667 / 2500 6095000018032 ATHALASSIS TOWER 4 FL OFFICE Susvojina DRIZIĆ MILOŠ 1 / 15 3112960730015 BITOLJSKA BR. 5 Herceg Novi Susvojina KF LUXEMBOURG S.A.R.L. 1333 / 5000 6095000018031 82 ROUTE D ARLON-L 1150

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1661				1	Dvorište	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1661				2	Dvorište	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661				3	Dvorište	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661	1	1	1	1	Stambeni prostor	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661	1			1	Porodična stambena zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661	1			1	Porodična stambena zgrada	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1661	1			2	Porodična stambena zgrada	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661	1			3	Porodična stambena zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661	2	1	1	1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ

Datum i vrijeme: 11.11.2022. 16:24:03

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
		2		1	Pomoćna zgrada	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
		2		1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		2		2	Pomoćna zgrada	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661		2		3	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		3	1	1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		3		1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		3		1	Pomoćna zgrada	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1661		3		2	Pomoćna zgrada	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661		3		3	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		4	1	1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		4		1	Pomoćna zgrada	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1661		4		1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		4		2	Pomoćna zgrada	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661		4		3	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ

Datum i vrijeme: 11.11.2022. 16:24:03

5 / 8

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1661		5	1	1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		5		1	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1661		5		1	Pomoćna zgrada	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1661		5		2	Pomoćna zgrada	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1661		5		3	Pomoćna zgrada	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1664	3			1	Livada 3. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1664	3			2	Livada 3. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1665				1	Pašnjak 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1665				2	Pašnjak 2. klase	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1665				3	Pašnjak 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1666	1			1	Njiva 3. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1666	1			2	Njiva 3. klase	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1666	1			3	Njiva 3. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj.	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1666	3			1	Njiva 3. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1666	3			2	Njiva 3. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1667				1	Šume 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1667				2	Šume 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1668	1			1	Livada 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1668	1			2	Livada 2. klase	04/04/2018 9:43	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/14-01-4-5-950/14 OD 16.03.2018. GOD. U KORIST CRNE GORE, DUG U IZNOSU OD 6.432,24 EURA 1333/5000 SUKORIŠĆENJE KF LUXEMBOURG S.A.R.L.
1668	1			3	Livada 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1668	4			1	Livada 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1668	4			2	Livada 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1668	5			1	Livada 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1668	5			2	Livada 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ
1668	6			1	Livada 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRIZIĆ MILOŠA, KF LUXEMBOURG SARL, LEIF ERIK RAHMQVIST I REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGAČA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGAČA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1668	6			2	Livada 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KAŠĆ ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRIZIĆ MILOŠ

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1668	7			1	Livada 2. klase	11/10/2017 9:32	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ-ORTAČKOJ GRADNJI ZAKLJUČENOG IZMEĐU DRŽIĆ MILOŠ KF LUXEMBOURG SARL LEIF ERIK RAHMOMIŠTU REAL&HT INVEST LIMITED KAO ULAGACA ZEMLJI ŠTA I DIMIX DOO BEOGRAD KAO ULAGACA KAPITALA UZZ BR. 650/2017 OD 03.10.2017. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA
1668	7			2	Livada 2. klase	01/04/2022 10:2	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 462/2022 OD 17.03.2022.GOD NOTARA KASC ELAN BRANKE IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/15 NA IME DRŽIĆ MILOŠ

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:

M. Miletić
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj 917-106-2380/22

Datum: 07.11.2022.



Katastarska opština: DOBROTA I

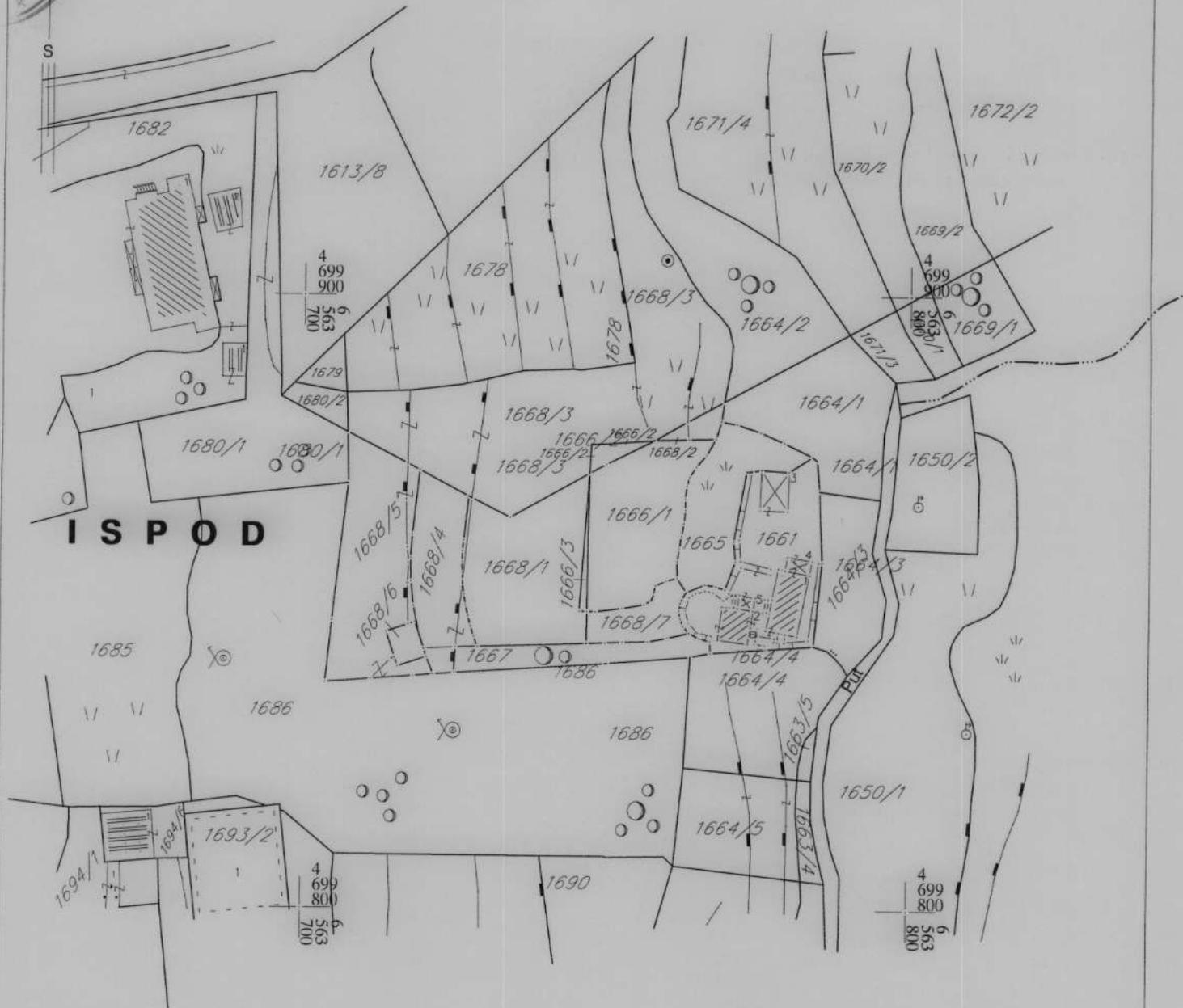
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13,14

Parcele: 1661, 1665, 1666/1, 1666/3, 1667, 1668/1
1668/2, 1668/7, 1668/4, 1668/5, 1668/6

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- Ⓢ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- Ⓞ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- Ⓣ POVRŠINE ZA TURIZAM
- Ⓜ POVRŠINE MJEŠOVEITE NAMJENE
- Ⓢc ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓚ POVRŠINE ZA KULTURU
- Ⓢs POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- Ⓢr POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓚz POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- Ⓢu POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓢ POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓞ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Ⓢs POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- Ⓢp POVRŠINE ZA GROBLJA
- Ⓢv POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- Ⓢk POVRŠINE KOPNENIH VODA
- Ⓢm POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- Ⓢ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- Ⓢ PARKING
- Ⓢ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- Ⓢ MEDJUNARODNA LUKA
- Ⓢ LOKALANA LUKA
- Ⓢ MARINA
- Ⓢ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓢ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

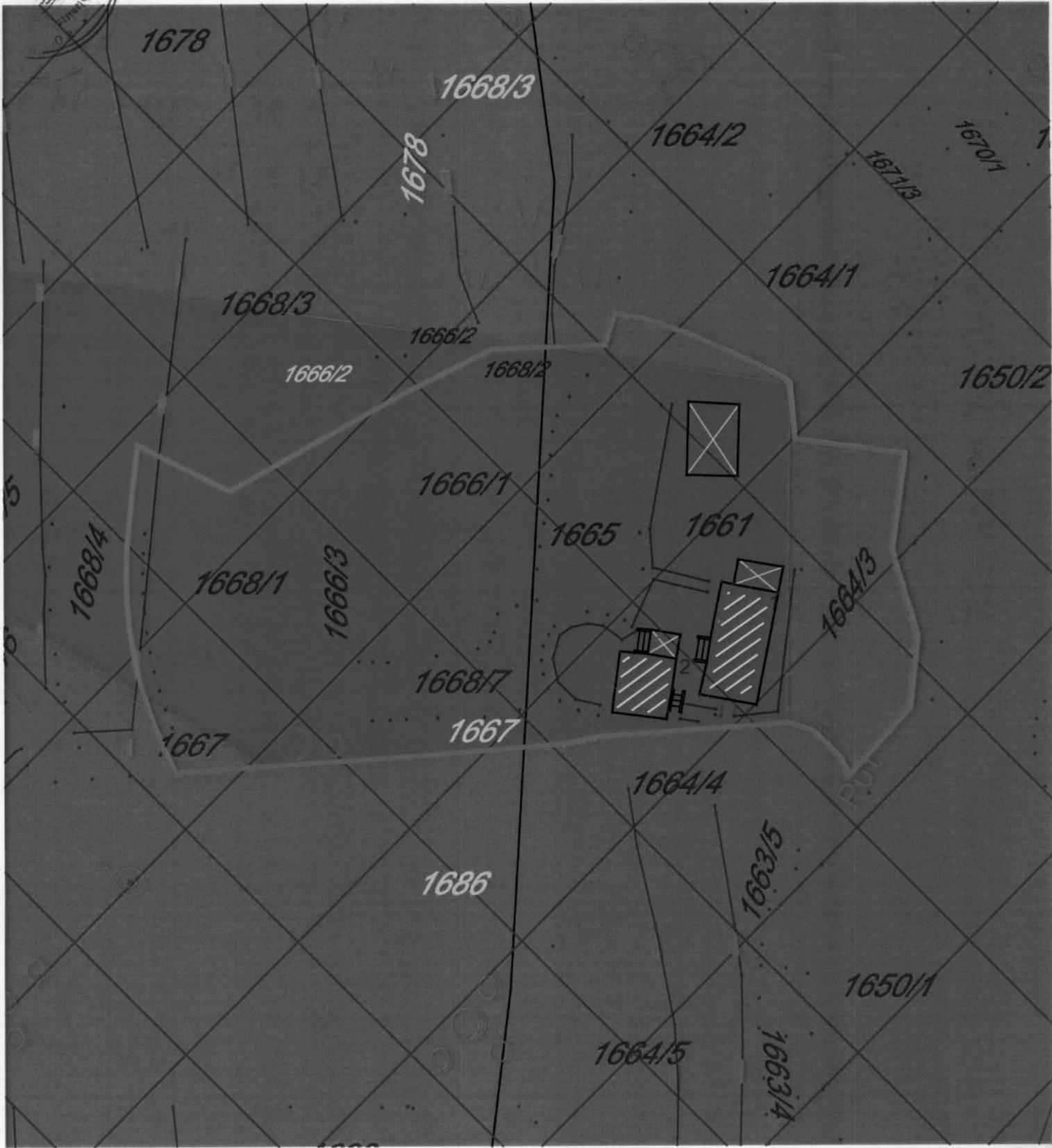
- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
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: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA DOBROTA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a1



LEGENDA

-  GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
-  PLOVNE PLOŠTE ZA TURIZAM
-  PLOVNE PLOŠTE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  PLOVNE PLOŠTE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  PLOVNE PLOŠTE ZA PROMET
-  PLOVNE PLOŠTE ZA OBRADU, SANAČU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  PLOVNE PLOŠTE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOVNE EKSPLOATACIONE POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istorijski gradovi
-  Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
-  Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
-  Mjere IV - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
-  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine
-  Granica Opštine Kotor
-  Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
-  Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**



<p>Naručilac:</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>	<p>Obrađivač:</p> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Prilaska brigada 13 81000 Podgorica, Crna Gora</small></p>
<p>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: SLCG* br. 82/18 Odluka broj 07-6081 Čav. Dott. Arch. Mladen Krekić</p> <p> Dio planske dokumentacije: URBANIZAM</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Prilog Područje Kotora - mjere zaštite - prekop sa planiranim građevinskim površinama</p>	<p>*Sl. list CG*, br. 95/2020 od 17.08.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b1</p>





Crna Gora

CRNA GORA

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

Uprava za zaštitu kulturnih dobara Opštine Kotor

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

Dati/miljeno:

26.12.2022

e-mail:

spomenici@t-com.me

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
------------------------	---------------------------------	------------	--------	------------

Br: UP/I-05-1088/2022-5

03-333/22-18130 16. decembar 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-18130 od 11.11.2022. godine, dostavljen 14.11. 2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-1088/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje novih i rušenje postojećih objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor

I

- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti **predmetnog prostora**, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti vrijednosti istorijskog dijela naselja Dobrota. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Na malom dijelu predmetne lokacije, koji se nalazi u zoni mjera kultivisanih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja na kat.parc 1664/3 predvidjeti očuvanje terasastih obradivih površina i *zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište*;
- Novu gradnju moguće je planirati na katastarskim parcelama 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I;
- Predvidjeti postavljanje tri objekata (**horizontalnog gabarita cca 250m², P+1+Pk**) ili četiri objekata (**horizontalnog gabarita cca 200m², P+1+Pk**) **tradicionalnih gabarita**, umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na prostornu matricu predmetne lokacije, a njihove položaje, arhitektonske karakteristike i međusobne odnose uklopiti po principu mimikričnosti u odnosu na zatečeni ambijent i pejzaž njegovog neposrednog okruženja, koje čine terasasto uređene površine;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađivanju planiranih objekata sa gore navedenim uslovima (1, 2, 3 i 4) ovog akta. Planiranu gradnju, u skladu sa maksimalnim kapacitetima i pravilima gradnje, datim u Urbanističko tehničkim uslovima, **moguće je predvidjeti** ukoliko se ista može uklopiti sa predmetnim uslovima;
- 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);

- U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
- U okviru uređenja terena oko postojećih i novih objekata predvidjeti očuvanje kamenog guvna i primjenu tradicionalnih elemenata uređenja dvorišta (pižuni, odrine i sl.);
- 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

- Obavezuje se vlasnik/korisnik/držalac da na osnovu ovih konzervatorskih uslova sprovede proceduru izrade konzervatorskog projekta, izrađenog od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, i preko revidenta dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).
- 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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-18130 od 11.11.2022. godine, dostavljen 14.11. 2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-362/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje novih i rušenje postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguća je izgradnja objekata spratnosti P+1+Pk sa indeksom zauzetosti: 0,35, $P_z=768,95 \text{ m}^2$, maksimalnim indeksom izgrađenosti: 1, odnosno, $P_i=2197 \text{ m}^2$ i maksimalne spratnosti P+1+Pk.

Predmetna lokacija nalazi u jugoistočnom dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Veći dio predmetne lokacije nalazi se na prostoru



koji je, Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom i znatno manji dio lokacije u okviru prostora prepoznatog kao dio kultiviranih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja. Navedena lokacija nalazi se u obuhvatu zone značajne za izuzetnu univerzalnu vrijednost i to 3 Sv Ilija - Sv Matija, Sv Vrača na liniji veze između dva značajna vizuelna repera i to između Kotora, gradskih zidina i Crkve Sv. Eustahija, Dobrota. Na predmetnoj lokaciji nalazi se više prizemnih objekata sa kamenim guvnom.

Shodno gore navedenom, odgovaraju sljedeće **MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM**, definisane Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novih i rušenje postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat.parc. 1667 i dio kat.parc. 1668/4 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezno 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.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:
Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

Odobrila:
Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktorice

Petra Zdravković



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

GP
2.12.22



“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:

Kotor:

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-18130 od 28.12.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 130 od 17.01.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih i rušenje postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat. parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, 1667, 1668/4 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG”, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara na koti 113mm. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi ulični vodovodni cjevovod. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor. Mjesto priključenja je definisano na planirani ulični vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen 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, posebno 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.



“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

10. Da bi objekat bio priključen na kanalizacioni sistem potrebno je izgraditi ulični kanalizacioni cjevovod. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor.
11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „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. Projektne tehničke uslove 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.

Primljeno: 31.01.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333 /	18130		

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

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

UP/I Br: 1606-341/23-53

Kotor, 23.01.2023.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih i rušenje postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat. parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat. parc. 1667 i dio kat. parc. 1668/4 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) - 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 šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Objašnjenje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-53 od 16.01.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih i rušenje postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat. parc. 1664/3, 1661, 1665, 1666/1, 1668/7, 1666/3, 1668/1, dio kat. parc. 1667 i dio kat. parc. 1668/4 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) - 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 03-333/22-18130 od 28.12.2022. 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.

Obrađivač:
Vladan Barović

Dostavljeno:

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



Sekretarka,

mr. Andrea Vukšić



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

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

Br: 1604-319/23-54

Kotor, 17.01.2023.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 **Bodiroga Borisa za KF Luxembourg DOO** za gradnju objekta na kat par 1664/3,1661,1665,1666/1,1668/7,1666/3,1668/2,1667,1668/4 **K.O. Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1664/3,1661,1665,1666/1,1668/7,1666/3,1668/2,1667,1668/4 K.O. Dobrota I** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-54** od 16.01.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1664/3,1661,1665,1666/1,1668/7,1666/3,1668/2,1667,1668/4 K.O. Dobrota 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 03-333/22-18130** od 28.12.2022. 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