


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj: 03-333/22-3882</p> <p>Datum, 02.02.2023.god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19, 86/22 i 04/23) i čl.1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21) i podnijetog zahtjeva od strane Mičković Ivana iz Nikšića, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju stambenog objekta i izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.379/2, dio kat.parc.380/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Mičković Ivan iz Nikšića</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.397/2, dio kat.parc.386/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor namjene naselja.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.228-prepis K.O.Strp utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none">- kat.parc.385/4 vodi kao „šume 3.klase”, površine 627 m² . <p>Uvidom u List nepokretnosti br.194-prepis K.O.Strp utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none">- kat.parc.412/1 vodi kao „dvorište”, površine 316m² ,- na kat.parc.412/1 evidentiran je objekat br.1, porodična stambena zgrada,gabaritne površine 124 m² , spratnosti P2; <p>Uvidom u List nepokretnosti br.199-prepis K.O.Strp utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none">- kat.parc.379/2 vodi kao „šume 3.klase”, površine 36 m² ,- kat.parc.380/2 vodi kao „šume 3.klase”, površine 22 m² ,- kat.parc.412/2 vodi kao „šume 3.klase”, površine 405 m² ,- kat.parc.413/2 vodi kao „šume 3.klase”, površine 251 m² .	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	



Namjena predmetne lokacije je **naselja - N**.

Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: **/stanovanja**, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.

Pod pojmom **stambenih objekata** podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo 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, vodoskoci, sjenici i sl.)

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele.

Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. I obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih djelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetna lokacija sastoji se od **kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.379/2, dio kat.parc 380/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp K.O.Strp**, površine : $P=1.585 \text{ m}^2$

Predmetna lokacija je u obalnom odmaku 0-100m, van cezure, namjene **naselja N/S-stanovanje SMG**, površine: $P= 1.585 \text{ m}^2$

Za namjenu stanovanje S/SMG urbanistički indeksi su:

- indeks zauzetosti **0,3** : $P_z=475,50 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti **0,8** : $P_{iz}=1.268 \text{ m}^2$
- spratnost : **P+1+Pk**

Vertikalni gabariti

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.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

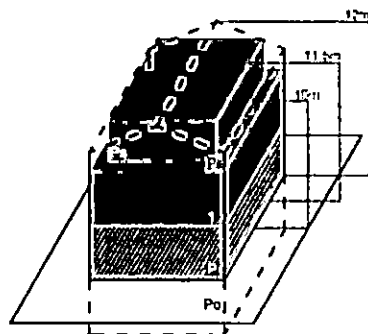
Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

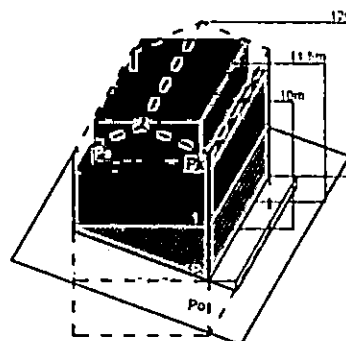
Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

P+1+Pk

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



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



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

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

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

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetazama, 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 zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m 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.

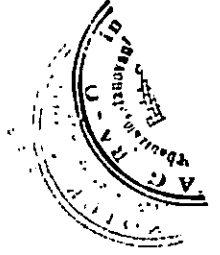
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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 riješeni 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.

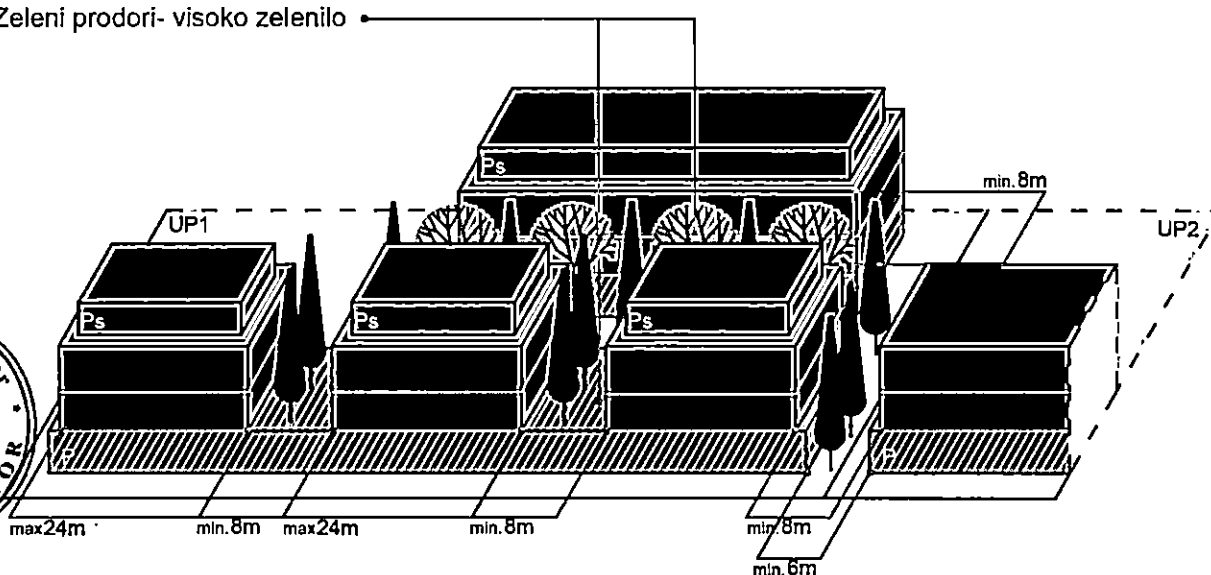
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

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

Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.



Zeleni prodori- visoko zelenilo



Jadransko more

Minimalna veličina parcele za gradnju je 350m^2 , za dvojne objekte 600m^2 .

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

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

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

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

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

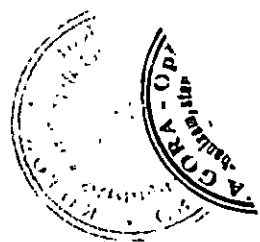
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

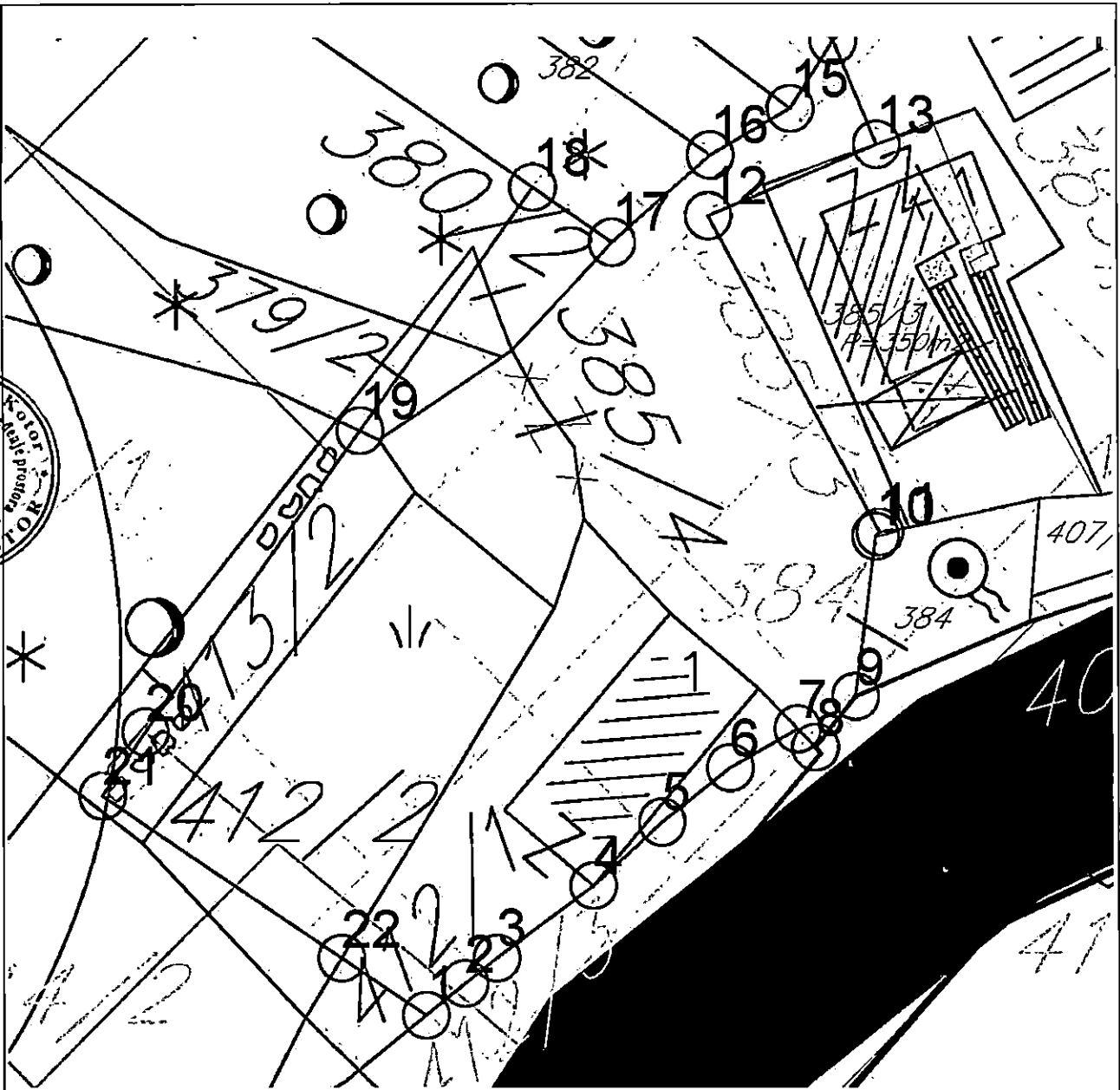
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

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

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



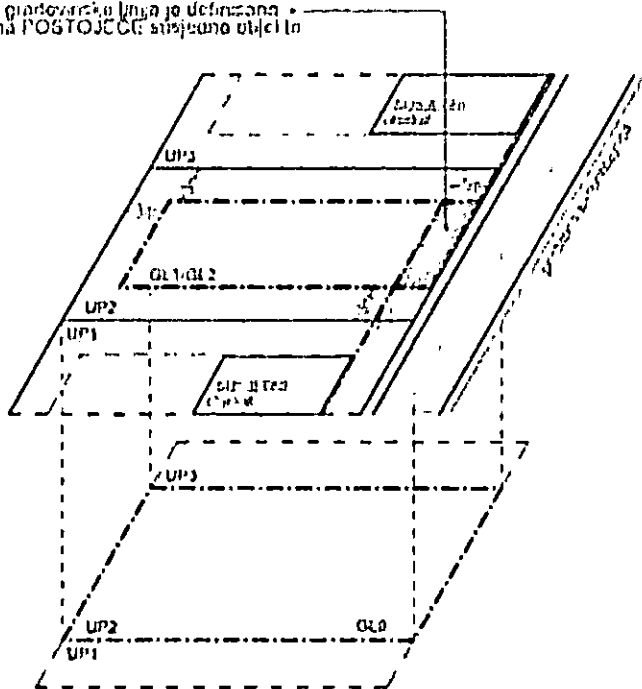


KOORDINATE LOKACIJE:

- 16554238.71 4705981.87
- 26554241.27 4705983.93
- 36554243.34 4705985.60
- 46554249.68 4705990.32
- 56554254.18 4705994.46
- 66554258.67 4705997.97
- 76554263.09 4706000.48
- 86554264.23 4705999.30
- 96554266.86 4706002.60
- 106554268.21 4706013.04
- 116554268.46 4706013.32
- 126554257.37 4706033.85
- 136554268.33 4706038.45
- 146554265.54 4706045.21
- 156554262.72 4706040.79
- 166554257.49 4706037.77
- 176554251.05 4706032.14
- 186554245.87 4706035.69
- 196554234.49 4706019.89
- 206554220.40 4706000.32
- 216554217.59 4705996.19
- 226554233.21 4705985.59

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definirana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 3m od ivice jedinice

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

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, lođama 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.

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

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

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). 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).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođe se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (PUPa), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi,zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati 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.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

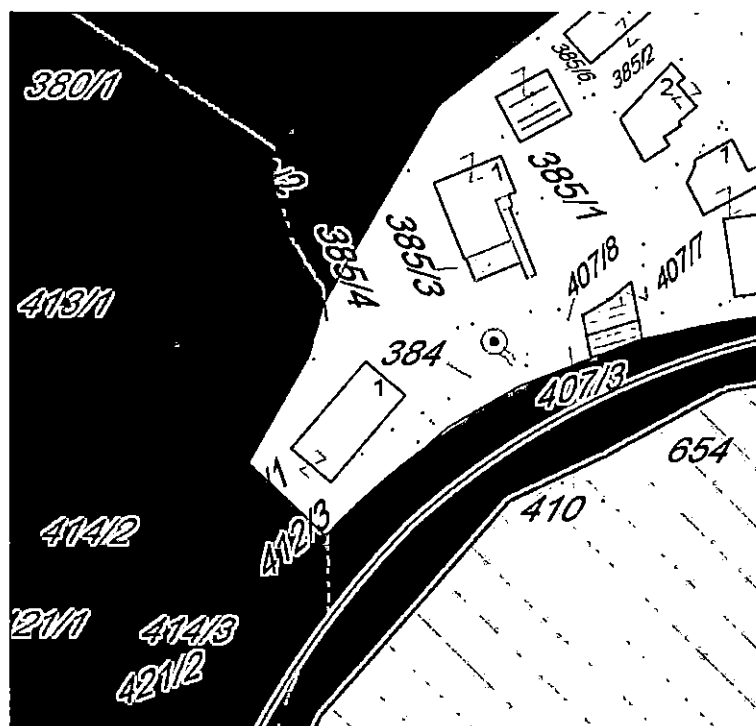
Mjere II - historijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.
- Za zone i objekte u okviru historijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastilozna) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između historijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Mjere III - djelovi historijskih naselja sa savremenom urbanizacijom

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- 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.
- Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže
- 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.



Obavezno je izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu zasnovane na ICOMOS Smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu.

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. **UP/I-05-719/2022-3** od 20.januara 2022.godine kojim je konstatovano da **NIJE** potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu za predmetnu lokaciju.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

/

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

/

16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.2. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće glavne saobraćajnice Kotor-Herceg Novi.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> Adresa web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka

	elektronske komunikacione infrastrukture.	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</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	N / S (kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.379/2, dio kat.parc.380/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp)
	Površina urbanističke parcele	P= 1.585m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P=1.268 m ²
	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	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

GUIN 01

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

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

upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

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

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih

arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova),

dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne

arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje

("prednja/glavna fasada")

planiranih objekata.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL

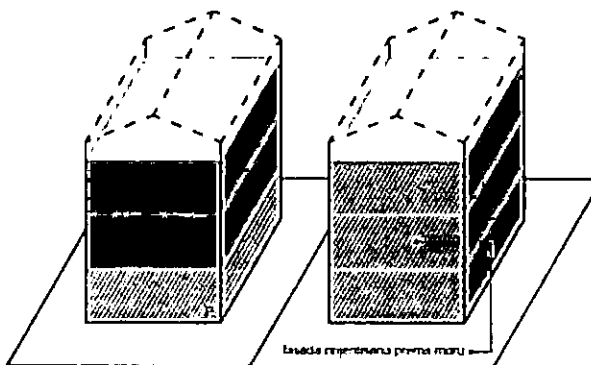
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.

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

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima,

Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;

- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti



terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetske infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori



energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotsorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u 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, antikoroziivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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

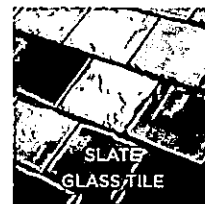
Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



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



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



21

DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva
-u spise predmeta
-urbanističko-građevinskoj inspekciji
-arhivi

22

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

SAMOSTALNA SAVJETNICA II,

Jelena Saulčić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,

Tijana Čadenović, dipl. prav.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

VD SEKRETARKA

Jelena Franović, dipl. ing. pejž. arh.

24



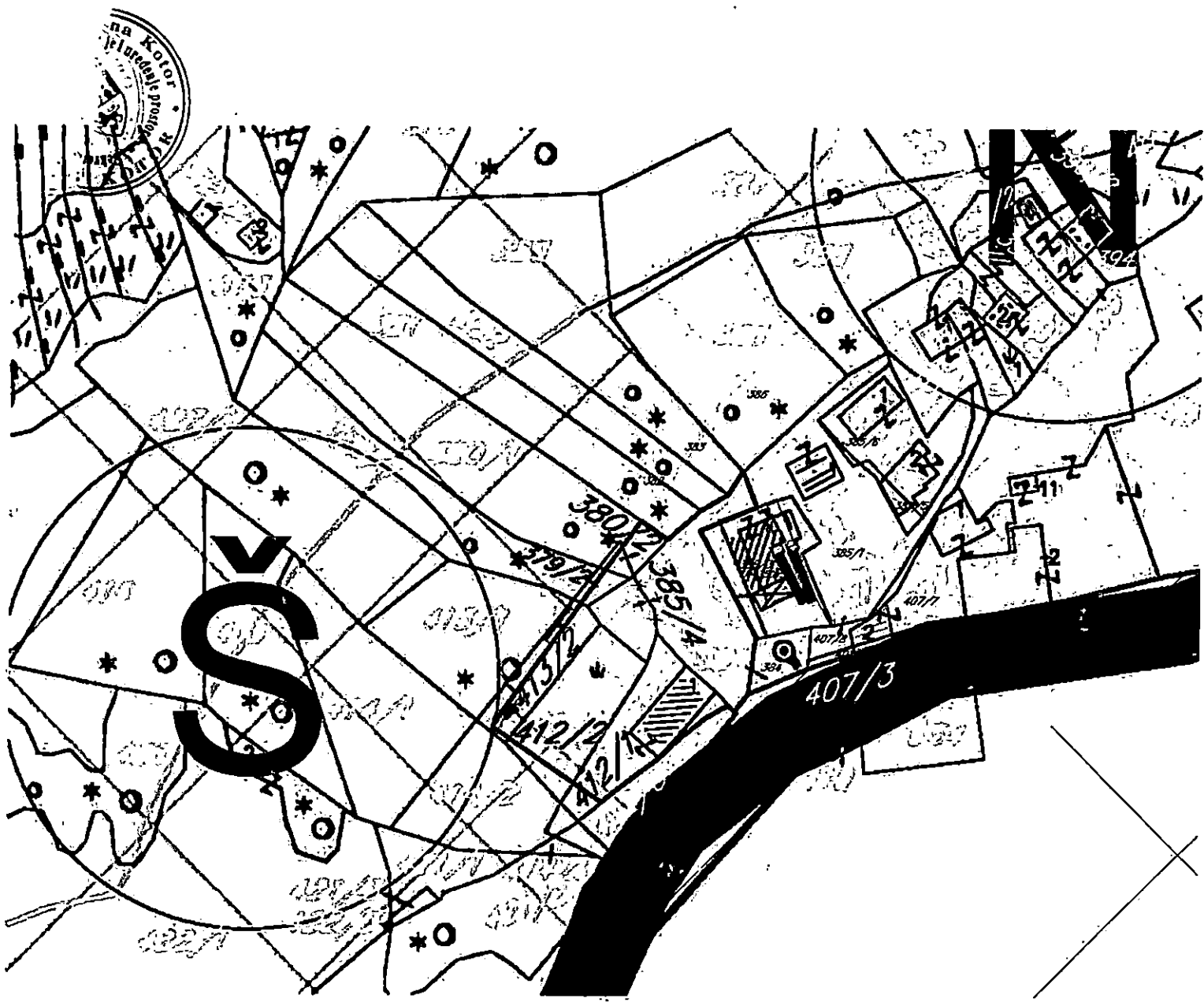
potpis ovlaštenog službenog lica

25

PRILÖZI:

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


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




























































PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

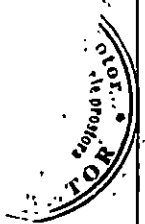


Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj; 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske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



LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
 -  GRANICA OPŠTINE KOTOR
 -  GRANICA OBUHVATA PUP-a
 -  GRANICA MORSKOG DOBRA
 -  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
 -  OBALNA LINIJA
 -  NASELJA
 -  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 -  T1 HOTELI
 -  T2 TURISTIČKA NASELJA
 -  T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  T4 ETNO SELA
 -  U UGOSTITELJSTVO
 -  I POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
 -  O POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 -  P POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
 -  D DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
 -  Š ŠUME
 -  Z ZAŠTIĆENA PODRUČJA
 -  ZD POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
 -  SR SPORT I REKREACIJA
 -  G GOLF TERENI
 -  ■ PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 -  ▨ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
 -  ▩ POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 -  M POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
 -  ~ POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
 -  P OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
 -  - - - PJEŠAČKE POVRŠINE
 -  ~ STJENOVITA OBALA
 -  ~ PLAŽE
 -  OBR POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
 -  I POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
 -  K KONCESIONA PODRUČJA
 -  M LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
 -  - - - LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
 -  ■ POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
 -  - - - CEZURA FLEKSIBILNO
 -  — CEZURA STROGO
 -  M LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
-  ↔ IZMEDJU OPŠTINA
- KULTURNA DOBRA**
-  — ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
 -  M MEDJUNARODNI ZNAČAJ
 -  ■ STARI GRAD
 -  ■ CIVILNA ARHITEKTURA
 -  ■ SAKRALNA ARHITEKTURA
 -  ■ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
 -  ■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
 -  ■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA
- PRIRODNA BAŠTINA**
-  M NACIONALNI PARK LOVCEN
- INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA**
-  D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
 -  D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
 -  D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
 -  D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
 -  D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE







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 PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-747/22

Datum: 14.04.2022.



Katastarska opština: STRP

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 385/4, 412/1, 379/2, 380/2, 412/2

413/2, 414/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

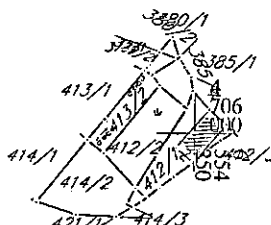
4
706
250
6
554
000

4
706
250
6
554
000
S
KOTOR

4
706
000
6
554
000

4
705
750
6
554
000

4
705
750
6
554
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1638/22

Datum: 10.08.2022.



Katastarska opština: STRP

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

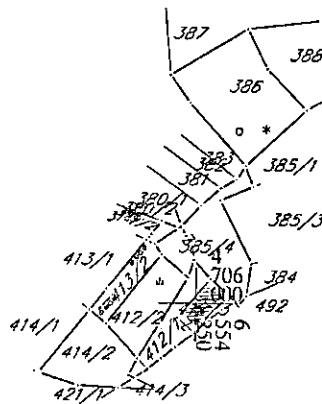
Parcele: 385/4, 412/1, 379/2, 386, 412/2, 413/2
414/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4
706
250

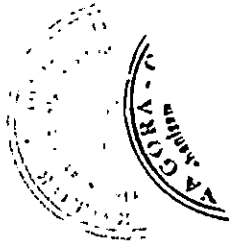


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Službeno lice:





9500000039



106-919-2880/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-2880/2022

Datum: 05.04.2022.

KO: STRP

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 SEK.za Urbanizam, iz Kotora , za potrebe UT uslova izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 199 - 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	Prilog
379	2		2 8		LIPCI	Sume 3. klase NASLJEDE		36	0.03
380	2		2 8		ZA GUVNO	Sume 3. klase NASLJEDE		22	0.02
412	2		2 8		LIPCI	Sume 3. klase NASLJEDE		405	0.32
413	2		2 8		BOLJUN	Sume 3. klase		251	0.20
414	2		2 8	09/04/2019	MUŠLJI STUB	Sume 3. klase NASLJEDE		594	0.48
								1308	1.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002679027	DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR Bar	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

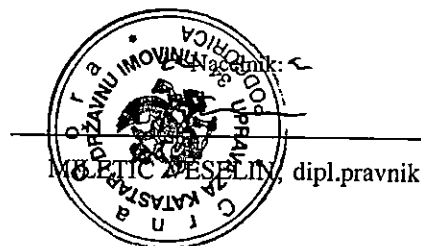
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
379	2			1	Šume 3. klase	17/03/2022 12:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
380	2			1	Šume 3. klase	17/03/2022 12:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
412	2			1	Šume 3. klase	17/03/2022 12:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
413	2			1	Šume 3. klase	17/03/2022 12:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA

Datum i vrijeme: 05.04.2022. 08:32:09

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
414	2			1	Šume 3. klase	17/03/2022 12:29	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)





9500000039



106-919-2878/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-2878/2022

Datum: 05.04.2022.

KO: STRP

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, 044/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEk.za Urbanizam, iz Kotora, za potrebe UT uslova izdaje se

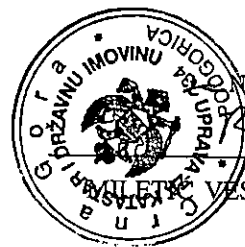
LIST NEPOKRETNOSTI 228 - PREPIS

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
385	4		2 8		LIPCI	Sume 3. klase KUPOVINA		627	0.50
								627	0.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0105982260031	MIČKOVIĆ BRANKO IVAN NIKŠIĆ Nikšić	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Čačelnik:

VESELIN, dipl.pravnik



9500000039



106-919-2879/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-2879/2022

Datum: 05.04.2022.

KO: STRP

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 Sek.za Urbanizam, iz Kotora, za potrebe UT uslova izdaje



LIST NEPOKRETNOSTI 194 - 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
412	1		2 8	09/04/2019	LIPCI	Dvorište KUPOVINA		316	0.00
412	1	1	2 8		LIPCI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		124	0.00
								440	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002679027	DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR Bar	Korišćenje	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
412	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P2 124	Svojina DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR 1/1 0000002679027
412	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA Tri sobe	1	P 98	Svojina DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR 1/1 0000002679027
412	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Četvorosoban stan	2	P1 97	Svojina DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR 1/1 0000002679027
412	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	3	PN 102	Svojina DESIGNA . DOO BAR JOVANA TOMAŠEVIĆA 23 BAR 1/1 0000002679027

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
412	1			1	Dvorište	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA

Datum i vrijeme: 05.04.2022. 08:31:11

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
412	1	1	1	1	Nestambeni prostor	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
412	1	1	2	1	Stambeni prostor	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
412	1	1	3	1	Nestambeni prostor	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
412	1	1		1	Porodična stambena zgrada	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
412	1	1		1	Porodična stambena zgrada	17/03/2022 12:28	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ BR. 114/2022 OD 14.02.2022 GOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: ↵

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA
Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primaljeno: 25.01.2023

Organizaciona jedinica	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/22	3882		20. januar 2022. godine

Br: UP/I-05-719/2022-3

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-3882 od 29.07.2022. godine, dostavljenog 05.08.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-719/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije stambenog objekta i izgradnje objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.397/2, dio kat.parc.386/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, 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 stambenog objekta i izgradnju novih objekata stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.397/2, dio kat.parc.386/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 KO Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju postojećih objekata predvidjeti u skladu sa konzervatorskim principima sanacije objekata tradicionalne gradnje, na osnovu detaljnog tehničkog i fotografskog snimanja postojećeg stanja i prethodno sprovedenih proučavanja u skladu sa tačkom 1 ovog akta;
3. Rekonstrukciju predmetnog objekta potrebno je predvidjeti uz očuvanje njegovih arhitektonskih karakteristika (zatečeni horizontalni i vertikalni gabarit, veličinu i raspored otvora na fasadama, rješenje krova i nagib krovnih ravni, materijalizaciju, obradu fasada...), Unutrašnji raspored moguće je predvidjeti u skladu sa namjenom i savremenim načinom života. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu, a stolariju izraditi po uzoru na očuvane autentične primjere na objektima tradicionalne gradnje;
4. Ukoliko se planira ispunjavanje maksimalnih kapaciteta predmetne lokacije, umjesto jednog novog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na zatečeni objekat tradicionalne gradnje i koji bi vizuelno odudarao od ukupne ambijentalne slike predmetne lokacije, predvidjeti postavljanje dva nova objekta tradicionalnih gabarita, položaje novih objekata zasnovati na prethodno sprovedenim proučavanjima, u skladu sa tačkom 1 ovog akta;

5. Arhitektonski izraz novih objekata zasnovati na uklapanju u ambijentalnu sliku sa postojećim objektom tradicionalne gradnje, po principu interpolacije sa minimalistickim arhitektonskim izrazom, a volumene, proporcije, geometriju krova, raspored i veličinu istaknutih otvorenih površina (terase, balkoni...) na fasadama, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture;
6. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete već optimalne zasnovane na rezultatima proučavanja ambijentalnih, pejzažnih i istorijskih vrijednosti predmetnog prostora sa neposrednim okruženjem;

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).

8. Parterno uređenje lokacije riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
9. U okviru uređenja terena, na slobodnim površinama, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatečene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

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).

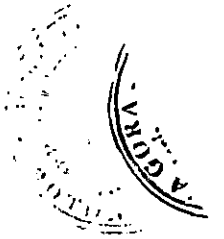
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

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.

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. 03-333/22-3882 od 29.07.2022. godine, dostavljenog 05.08.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-719/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije stambenog objekta i izgradnje objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.397/2, dio kat.parc.386/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Strp, uz magistralni put i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Jedan dio predmetne lokacije nalazi se u okviru prostora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu, jedan dio je se nalazi u okviru



prostora prepoznatog kao savremena urbanizacija, a zanemarivo mali dio u okviru prostora prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine. U obuhvatu predmetne lokacije nalazi se objekat tradicionalne gradnje, gabaritne površine 124 m² i spratnosti P+1+Pk, označen u katastarskoj podlozi kao porodična stambena zgrada br.1 na kat.parc. 412/1. Predmetni objekat posjeduje sve arhitektonske karakteristike tradicionalne gradnje. Trenutno se nalazi u veoma lošem stanju, bez krova, stolarije i međuspratnih konstrukcija;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguća je rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja novog, ukupne BRGP = 1.268 m² i spratnosti P+1+Pk;

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene mjere **MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRADENU OBALU;**

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije stambenog objekta i izgradnje objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parc.385/4, dio kat.parc.412/1, dio kat.parc.397/2, dio kat.parc.386/2, dio kat.parc.412/2 i dio kat.parc.413/2 K.O.Strp, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmetnih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:

Sofija Hajrizaj – arhitekta

Balša Perović dipl.pravnik

URBANA ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA
OPŠTINA KOTOR
DIREKTORICE
Dr. Maja Četković







Broj: UP/I-05-719/2022- 5

29.06.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući na osnovu zahtjeva Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, za dopuštenje akta o ispravci greške, br. 03-333/22-3882-1 od 08.02.2022. godine, na osnovu čl. 26, ote članova 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 07/04/2023, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Godina	Broj	Vrijednost
03-333	/ -	3882	1	

RJEŠENJE
o ispravci greške u Rješenju o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine

I

U uvodu, dispozitivu i obrazloženju Rješenja o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine, vrši se ispravka na način što se **briše**: "kat. parc. 385/4, djelovi kat. parc. 412/1, 397/2, 386/2, 412/2 i 413/2 KO Strp", i **upisuje**: "kat. parc. 385/4, djelovi kat. parc. 412/1, 379/2, 380/2, 412/2 i 413/2 KO Strp".

II

U ostalom dijelu Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine, ostaje nepromijenjeno.

III

Ovo Rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je donijela Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambenog objekta i izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 385/4, djelovi kat. parc. 412/1, 397/2, 386/2, 412/2 i 413/2 KO Strp, broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, je aktom broj 03-333/22-3882-1 od 08.02.2022. godine, obavijestio ovaj organ da je u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju i izgradnju, broj 03-333/22-3882, napravljena greška. U prilogu je dostavljen korigovani Nacrt urbanističko-tehničkih uslova, u kojem je ispravljena

NAOBA
1917

greška na način da se briše: "kat. parc. 385/4, djelovi kat. parc. 412/1, 397/2, 386/2, 412/2 i 413/2 KO Strp", i upisuje: "kat. parc. 385/4, djelovi kat. parc. 412/1, 379/2, 380/2, 412/2 i 413/2 KO Strp".

Ovo Rješenje o ispravci greške, proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-719/2022-3 od 20.01.2022. godine.

Na osnovu navedenog, a shodno članu 26 Zakona o upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.



Dostaviti:

- Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora;
- u spise predmeta.





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: 1604-319/23-1726

Kotor, 20.07.2023.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, stanovanje i uređenje prostora, u ime **Ivan Mićković** za gradnju objekta na kat par **385/4,412/1,379/2,412/2,413/2 K.O. Strp**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **385/4,412/1,379/2,412/2,413/2 K.O. Strp** 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, stanovanje i uređenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1726** od 19.07.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **385/4,412/1,379/2,412/2,413/2 K.O. Strp** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/22-3882** od 02.02.2023 . 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.

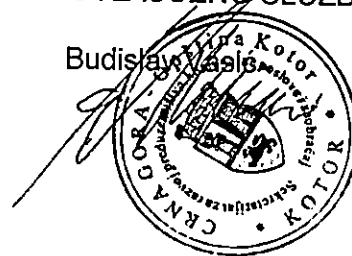
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





Printljeno: 20.07.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednos.
03	333	3882		

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: 1606-341/23-1725

Kotor, 19.07.2023.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 rekonstrukciju stambenog objekta i izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 385/4, dio kat. parc. 412/1, dio kat. parc. 379/2, dio kat. parc. 380/2, dio kat. parc. 412/2 i dio kat. parc. 413/2 KO Strp u obuhvatu 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 uključanja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-1725 od 19.07.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta i izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 385/4, dio kat. parc. 412/1, dio kat. parc. 379/2, dio kat. parc. 380/2, dio kat. parc. 412/2 i dio kat. parc. 413/2 KO Strp u obuhvatu 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 03-333/22-3882 od 02.02.2023. 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 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

VD SEKRETARA

Suzana Radulović dipl. ecc.





2
1

RYAN COUNTY
W. VA.



“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: 4386/1

Kotor: 23. 08. 23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-3882 od 02.02.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4262 od 16.08.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta i izgradnju objekta stambene namjene, na lokaciji koju čine kat. parc. 385/4, 412/1, 397/2, 380/2, 412/2 i 413/2 KO Strp, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG”, broj 95/20), izdaju se:

VODOVOD

1. Zbog lošeg stanja vodovodnog cjevovoda pritisak u istom na nivou mora iznosi cca 2 bara.
2. Mjesto priključenja na vodovodni cjevovod je prikazano 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 postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa pribornicama 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 vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
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. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



“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

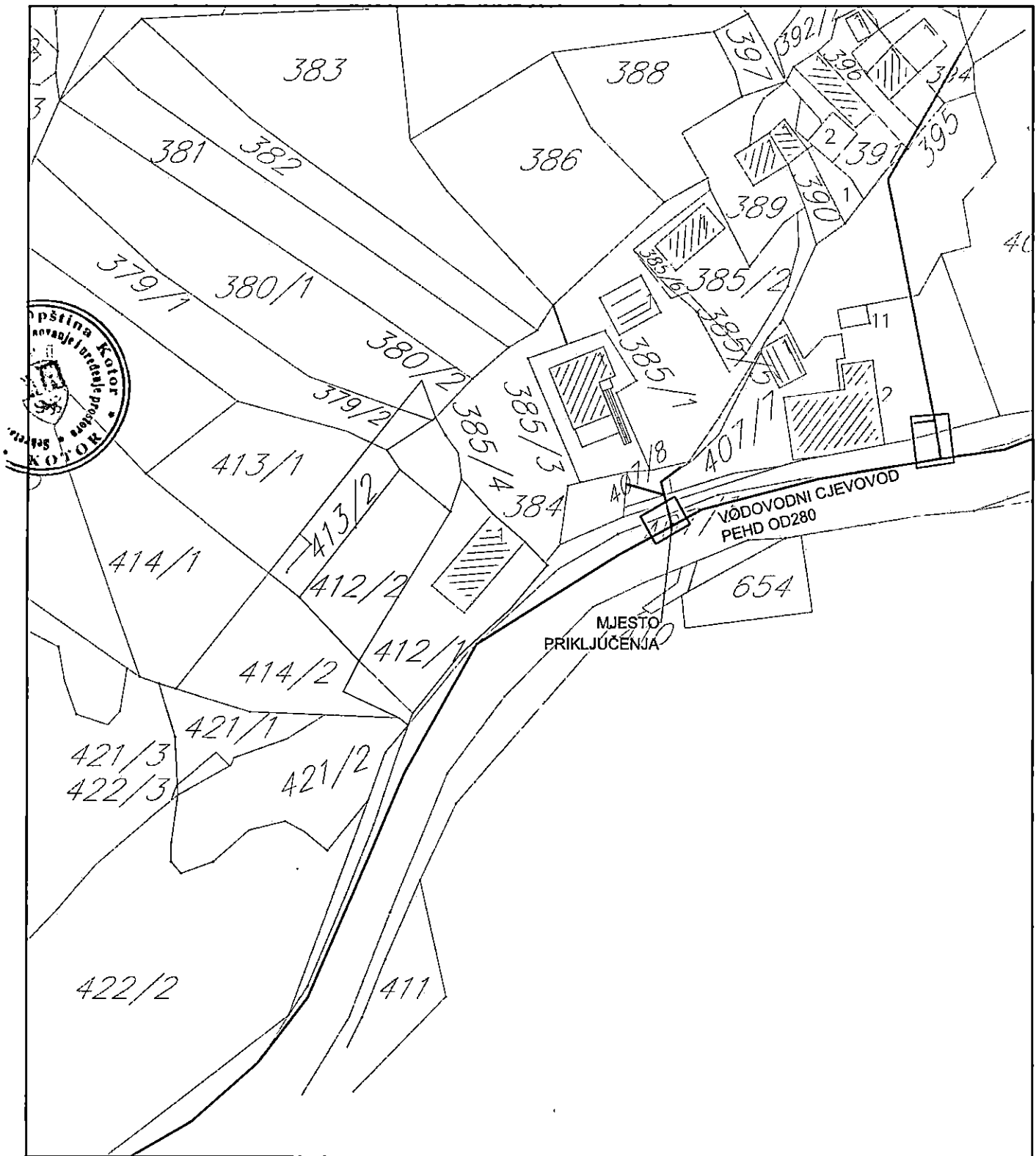
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

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. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

13. 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.
14. 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.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektne 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

[Signature]
Cavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

[Signature]
Dragić Velemir



Izvršni Direktor

[Signature]
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi