
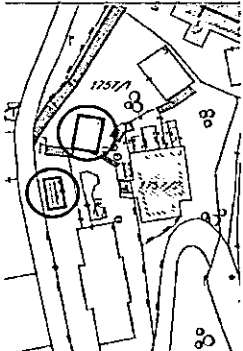


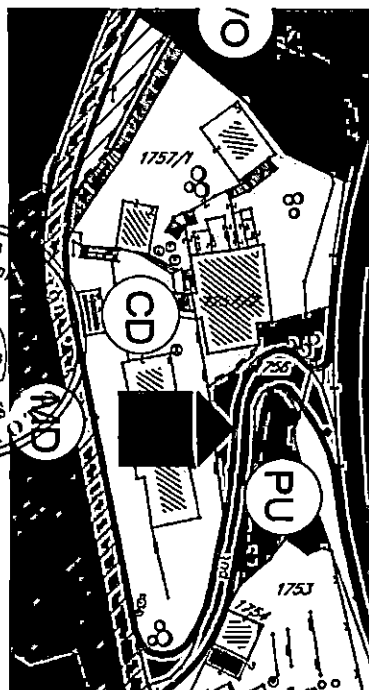
URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03-333/22-19865</u></p> <p>Kotor, 26.06.2023.g.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (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, 86/22 i 04/23), čl. 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora- sadašnjeg Sekretarijata za investicije, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima (zgrada br. 2 i zgrada br. 4) na lokaciji koju čini dio kat. parc. 1757/1 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE (DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA)</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Uvidom u prepis Lista nepokretnosti br. 273 utvrđeno je da je kat. parc. 1757/1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dijelom "dvorište" u površini od 500 m²; - dijelom "šume 2. klase" u površini od 2494 m²; - da se na istoj nalazi objekat br. 1- Zgrada mjesne zajednice (spomenik kulture- Slavjanska čitaonica- spomenik graditeljstva III kategorije iz 1862. god.), gabaritne površine 374 m²; - objekat broj 2- ruševina, koja je predmet rekonstrukcije u postojećim gabaritima, površine 74 m²; - objekat broj 3- stambene zgrade- koji nije dio predmetne lokacije i - objekat broj 4- pomoćna zgrada, gabaritne površine 41m², koja je predmet rekonstrukcije u postojećim gabaritima. 	
	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p><i>Napomena: Predmet rekonstrukcije su objekti broj 2 i 4.</i></p> </div> </div>	



7 **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**



Predmetna lokacija se nalazi dijelom u zoni **centralne djelatnosti (CD)**, a dijelom u zoni **pejzažno uređenje (PU)**, u odmaku 0-100 m, van cezure.

Zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5ha), poslovnoskladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti, koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.).

Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih

aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.

Planom se utvrđuju opšti uslovi za izgradnju i uređenje zona centralnih djelatnosti na području opštine Kotor:

- planirati uređenje zone na temelju kriterijuma očuvanja prirodnih vrijednosti pejzaža;
- planirati komercijalne sadržaje i centralne institucije privrede, uprave i kulture, koje položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene prostorne vrijednosti i obilježja;
- dozvoljeni su poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje i ugostiteljski objekti, kao i drugi objekti koji ne predstavljaju smjetnju za okolinu, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;
- rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata min. 6m, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min. 3,0m;
- minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6m;
- sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m;
- svim parcelama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvođenje, PTT).

Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrašnom zelenilu.

U skladu sa članom 54 Zakona, za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno se raspisuje javni konkurs za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini.

Pod pojmom pejzažnog uređenja podrazumijevaju se sljedeći sadržaji u prostoru: sportsko rekreativne površine, površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, zelenilo kampova, objekata nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova), površine pod zelenilom i slobodne površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi. Obavezno je u sklopu svih navedenih namjena predvidjeti izradu Detaljne studije predjela uz tehničku dokumentaciju za jasno definisane lokacije.

7.2. Pravila parcelacije

Predmetna lokacija se sastoji od dijela kat. parc. 1757/1 KO Dobrota I, u površini od 3483 m².

Površina lokacije u odmaku 0-100m iznosi: 3483 m²

Maksimalni indeks zauzetosti: postojeći

Maksimalni indeks izgrađenosti: postojeći

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izaradnji obkataka ("Službeni llist CG", broj 64/17,44/18,63/18) 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 smiernicama 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."

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetska efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

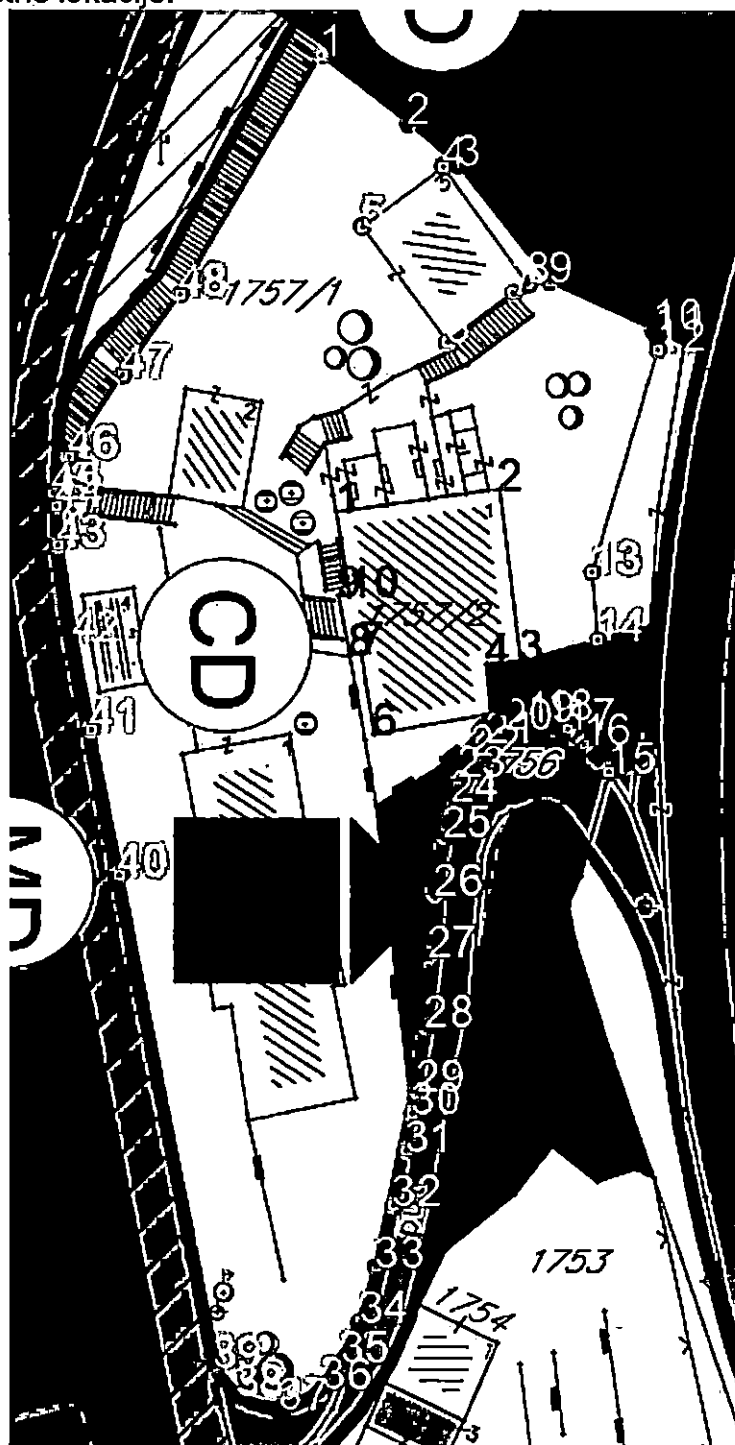
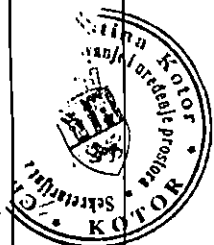
Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

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

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Koordinate predmetne lokacije:



Koordinate kat. parc. 1757/2

1	6563123.39	4700011.84
2	6563138.37	4700013.95
3	6563140.32	4699998.06
4	6563137.14	4699997.76
5	6563137.60	4699993.28
6	6563126.89	4699991.41
7	6563125.62	4699998.80
8	6563124.63	4699998.66
9	6563123.59	4700003.94
10	6563124.58	4700004.03

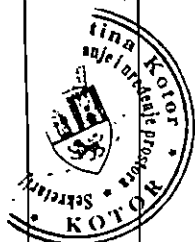
Tabela br. 1

Koordinate lokacije- dio kat. parc. 1757/1

1	6563121.95	4700053.76
2	6563130.03	4700047.48
3	6563134.67	4700043.69
4	6563133.27	4700043.52
5	6563125.71	4700038.01
6	6563133.60	4700027.31
7	6563139.72	4700031.87
8	6563141.11	4700032.90
9	6563143.09	4700032.96
10	6563152.66	4700028.53
11	6563152.86	4700028.08
12	6563152.99	4700026.66
13	6563146.97	4700006.27
14	6563147.40	4699999.96
15	6563148.47	4699987.96
16	6563146.16	4699990.51
17	6563144.68	4699991.84
18	6563142.69	4699992.67
19	6563140.99	4699992.48
20	6563138.93	4699991.85
21	6563137.23	4699990.72
22	6563135.90	4699989.36
23	6563134.57	4699987.50
24	6563133.91	4699985.20
25	6563133.21	4699982.00
26	6563132.41	4699976.69
27	6563131.78	4699970.99
28	6563131.55	4699964.54
29	6563130.76	4699958.59
30	6563130.35	4699956.53
31	6563129.73	4699953.14
32	6563128.62	4699948.09
33	6563127.03	4699942.33
34	6563125.54	4699937.28
35	6563123.81	4699933.58
36	6563122.17	4699931.28
37	6563118.17	4699929.36
38	6563114.14	4699930.55
39	6563112.09	4699933.18
40	6563103.32	4699978.38
41	6563100.74	4699991.75
42	6563099.11	4699999.77
43	6563097.70	4700008.65
44	6563097.52	4700012.26
45	6563097.24	4700013.53
46	6563098.81	4700016.85
47	6563103.69	4700024.31
48	6563108.98	4700031.66

Tabela br. 2

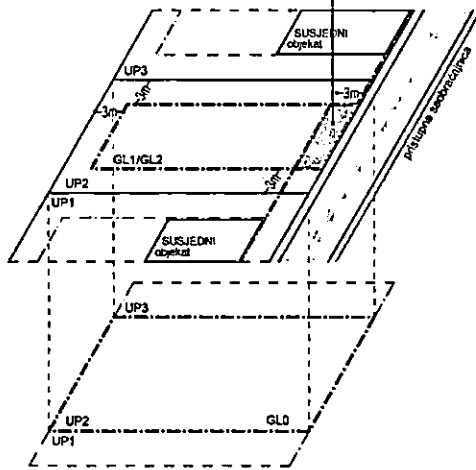
Napomena: Date su koordinate kat. parc. 1757/2 (*Tabela br.1*), jer se objekat – zgrada javnog skloništa (državna svojina, Crna Gora) nalazi u obuhvatu predmetne cjeline.



7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeća.

PREDNJA građevinska linija je definisana 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 balkonima 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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl List SFRJ“ br 31/81,49/82,21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP

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

Zaštita 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 projektiranim zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu 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 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

Sastavni dio urbanističko- tehničkih uslova je **Rješenje** Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I-05-1133/2022-2.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni **"istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu"** (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) za koju važe **MJERE II**.



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

MJERE II:

- 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 je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.

- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastilozna) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.

- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Ukoliko 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

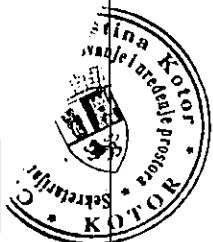
Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim

	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" broj 48/13 i 44/15).
	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom 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.
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 postojećeg puta (kat. parc. 2560 KO Dobrota I- upisan u LN br. 268 kao "nekategorisani putevi"- Opština Kotor-javno dobro putevi), kao i preko kat. parc. 1756 KO Dobrota I, upisan u LN br. 268 kao "nekategorisani putevi"- Opština Kotor-javno dobro putevi), a prema izvodu iz Plana uz uslove nadležnog Sekretarijata.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl list RCG" br 28/93, 27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Kat. parc. 1757/1 KO Dobrota I –CD i PU
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 3483 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeći
	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeći
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća

Maksimalna spratnost objekata	Postojeća.
Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<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 8pm, maksimalno 13pm); Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); 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>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.</p> <p>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.</p> <p>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se</p>



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

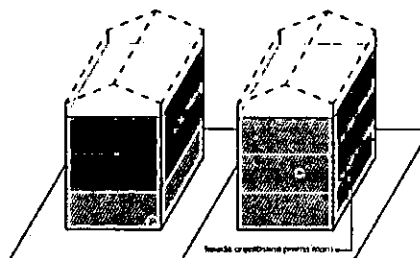
Preporučene boje RAL

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

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.

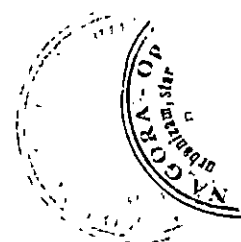
min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi

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;
- 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 integrirani zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o 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 Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje 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 zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.

- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima

- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

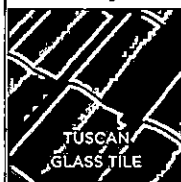
Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste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

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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

stvaranje i skladištenje energije.



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



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

22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Danica Perišić, spec. app. građ.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čadenović, dipl. prav.

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

V.d. SEKRETARA
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

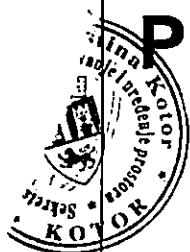
24 **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI:**

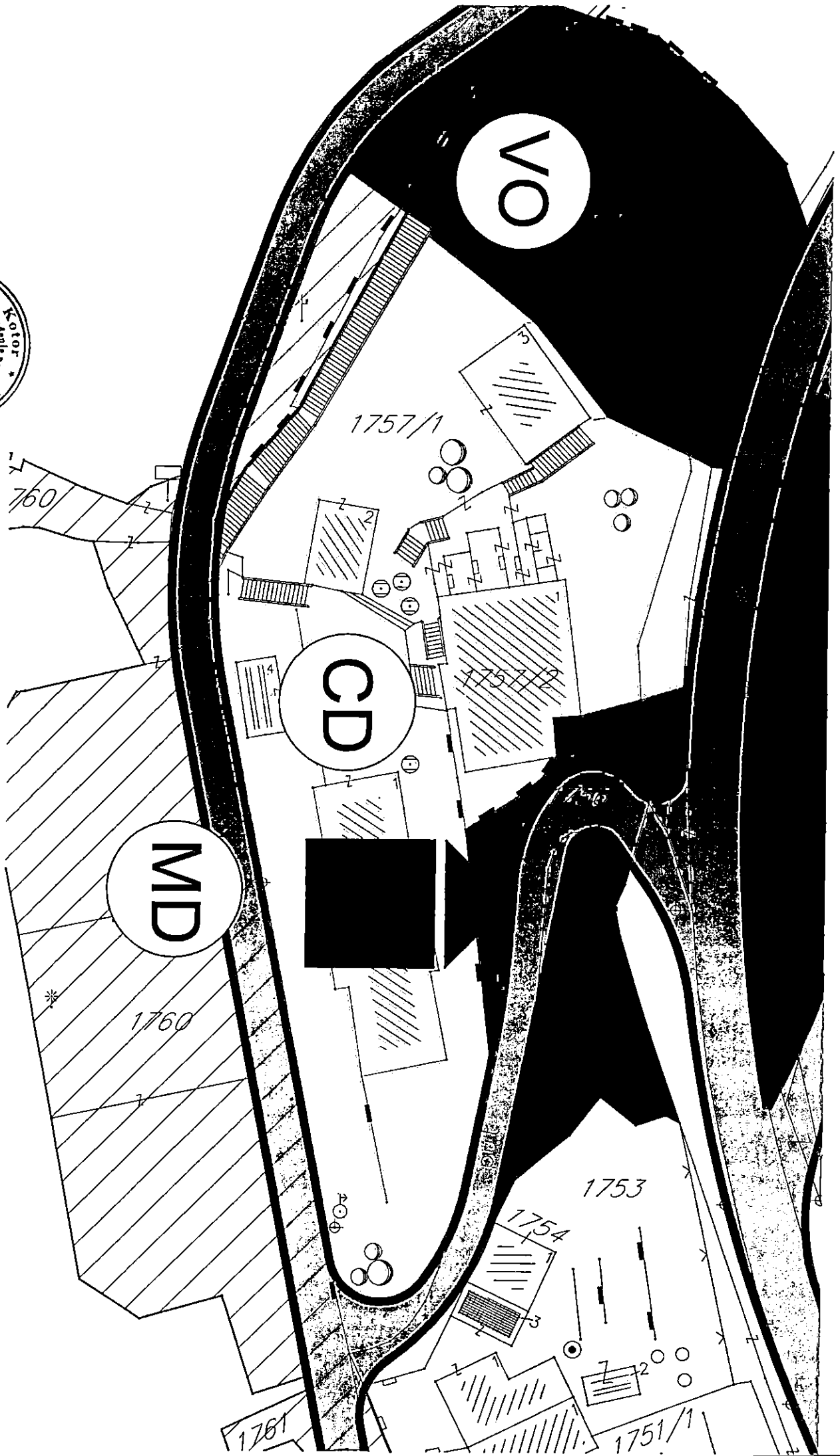
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 18, 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

- ● ● 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 MJEŠOVIČNE NAMJENE
- Ⓚ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓛ POVRŠINE ZA KULTURU
- Ⓢ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- Ⓢ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓜ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- Ⓟ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓟ POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓜ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Ⓢ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- Ⓜ POVRŠINE ZA GROBLJA
- Ⓜ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- Ⓜ POVRŠINE KOPNENIH VODA
- Ⓜ 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 PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA



9500000337
106-919-10575/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-10575/2022

Datum: 23.11.2022.

KO: DOBROTA I

Nadomovnu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/22-19865, KOTOR, za potrebe UT USLOVE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 273 - 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
1757	1		13 56		SVETI MATIJA	Dvoršte ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		500	0.00
1757	1		13 56	08/04/2019	SVETI MATIJA	Sume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2494	2.74
1757	1	1	13 56		SVETI MATIJA	Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		374	0.00
1757	1	2	13 56		SVETI MATIJA	Ruševina ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		74	0.00
1757	1	3	13 56		SVETI MATIJA	Stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		121	0.00
1757	1	4	13 56	08/04/2019	SVETI MATIJA	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		41	0.00
								3604	2.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6095000015294	DRŽAVA CRNA GORA Kotor	Svojina	1/1
0000002908000	STARI GRAD Kotor	OPŠTINA KOTOR Raspologanje	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
1757	1	1	Zgrada mjesne zajednice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 374	Svojina DRŽAVA CRNA GORA Kotor Raspologanje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
1757	1	2	Ruševina porodične stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 74	Svojina DRŽAVA CRNA GORA Kotor Raspologanje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
1757	1	3	Stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 121	Svojina DRŽAVA CRNA GORA Kotor Raspologanje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor

Datum i vrijeme: 23.11.2022. 08:51:06

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
1757	3	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 29	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527
	3	Stambeni prostor NASLJEDE	2	P 38	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	3	P1 29	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	4	P1 21	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	5	P1 19	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	6	P2 29	Svojina JOKIĆ DANICA 1/1 1503946715609 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	7	P2 26	BEOGRAD Beograd Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	8	P2 19	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	9	PN 28	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	3	10	PN 28	Svojina RAČIĆ ZORKA 1/1 0704958176527 UL.SPASENOVIĆEVA BR. 4A 0
1757	1	4	0	P 41	Svojina DRŽAVA CRNA GORA 1/1 6095000015294 Kotor Raspodaganje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
1757	1	4	1	P 17	Svojina DRŽAVA CRNA GORA 1/1 6095000015294 Kotor Raspodaganje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor
1757	1	4	2	P 13	Svojina DRŽAVA CRNA GORA 1/1 6095000015294 Kotor Raspodaganje 1/1 0000002908000 OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1757	1	1		1	Zgrada mjesne zajednice	12/11/2001 11:45	Spomenik kulture Ob.1 na kp.1757/1 SLAVJANSKA ČITAONICA-DOM KULTURE -spomenik graditeljstva III.kategorije iz 1862g.
1757	1	3	1	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKRN OG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠELAN BRANKE IZ KOTORA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1757			1	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	1	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	2	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ, 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	2	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	2	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	3	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ, 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	3	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	3	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	4	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ, 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	4	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	4	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	5	2	Stambeni prostor	19/03/2019 13:30	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA I. BR. 137/2019 OD 13.02.2019. GOD.
1757	1	3	5	3	Stambeni prostor	22/11/2019 8:6	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE I 211/2016 OD 03.10.2019. GOD.
1757	1	3	5	4	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ, 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1757	1		5	5	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757			5	6	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	6	1	Stambeni prostor	25/01/2017 9:47	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SUDSKOG SPORA PO TUŽBI POSL. BR. P 429/16 KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU
1757	1	3	6	2	Stambeni prostor	25/08/2022 8:29	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 1870/2022 OD 08.08.2022.GOD NOTARA KA SČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	7	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	7	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	7	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	8	4	Stambeni prostor	30/01/2014 0:0	Zabilježba rješenja o izvršenju VRŠI SE NA OSNOVU RJEŠENJA O IZVRŠENJU OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. I. 9/14 OD 22.01.2014. GOD
1757	1	3	8	5	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	8	6	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	8	7	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	9	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠČELAN BRANKE IZ KOTORA
1757	1	3	9	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3	9	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD

Podaci o teretima i ograničenjima

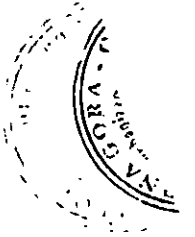
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1757	1	3	10	1	Stambeni prostor	15/11/2022 8:51	Hipoteka U IZNOSU OD 95.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 180 MJESECI HIPOTEKRNOM POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD OVJERENE KOD NOTARA KAŠĆELAN BRANKE IZ KOTORA
	1	3	10	2	Stambeni prostor	15/11/2022 8:53	Zabrana otuđenja i opterećenja I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
	1	3	10	3	Stambeni prostor	15/11/2022 8:54	Zabilježba postupka PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRSENJE UZZ 2821/2022 OD 28.10.2022.GOD
1757	1	3		3	Stambene zgrade	08/11/2013 0:0	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU ZA REKONSTRUKCIJU
1757	1	4	1	1	Nestambeni prostor	08/04/2019 12:31	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
1757	1	4	2	1	Nestambeni prostor	08/04/2019 12:31	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
1757	1	4		1	Pomoćna zgrada	08/04/2019 12:31	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA IZGRADENOG SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU

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).



za Načelnik: a

Milica Vešelin
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



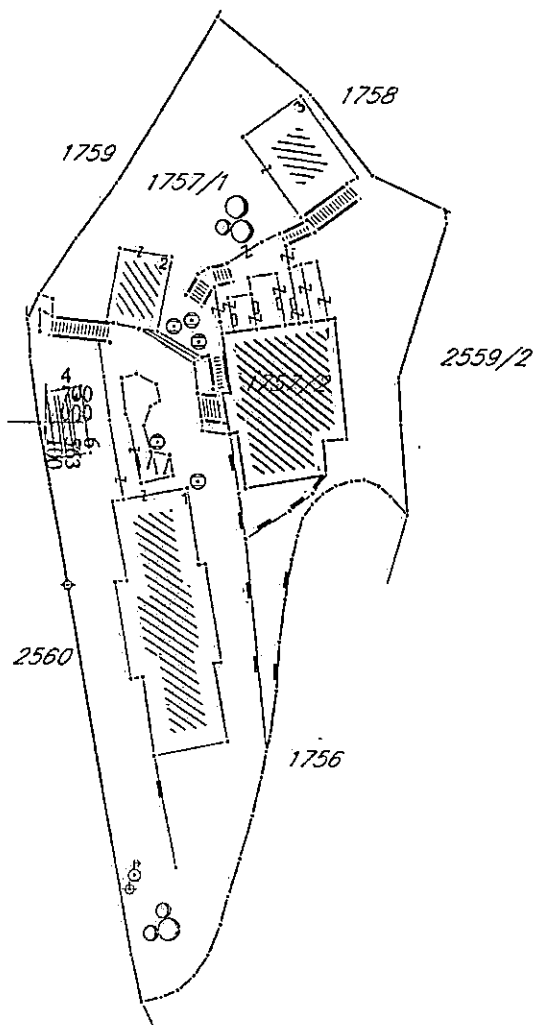
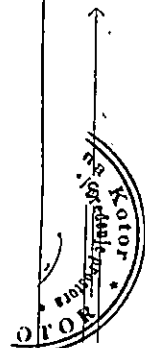
CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRZAVNU IMOVINU
PODRUCNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-2603/22
Datum: 24.11.2022.



Katastarska opština: DOBROTA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 12,13
Parcela: 1757/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
700
000
6
563
200

4
699
900
6
563
100

4
699
900
6
563
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara
CRNA GORA
Opština Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

08.06.2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 /	19865		

Br: UP/I-05-1133/2022-2

05. jun 2023.godine

22

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-19865 od 25.11.2022. godine, dostavljenog 25.11.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1133/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata 2 i 4 na lokaciji koju čini kat.parc. 1757/1 KO Dobrota I, prema PUP-u 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 objekata 2 i 4 na lokaciji koju čini kat.parc. 1757/1 K.O. Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti na osnovu arhivskih i terenskih istraživanja, uz proučavanje relevantne dokumentacije na osnovu koje će se sprovesti stilsko-hronološka analiza i utvrditi prvobitna pozicija i izgled objekta 2;
2. Rekonstrukciju objekta 2 predvidjeti isključivo na osnovu arhivskih nalaza i postojeće projektne dokumentacije, tj. rezultata prethodnih istraživanja, kako bi se utvrdio tačan izgled objekta, horizontalni gabariti, njegova spratnost, materijalizacija krova i otvora i sl;
3. Objekat zidati u kamenu, poštujući tradicionalne tehnike gradnje i savremena konstruktivna rješenja koja neće narušiti izgled i funkcionalnost objekta, a obezbijediće dovoljnu statičku stabilnost. Za zidanje koristiti kamen koji već postoji na lokaciji;
4. Novu, savremenu namjenu uskladiti sa zahtjevima očuvanja i prezentacije kulturno-istorijskih, urbanističkih i arhitektonskih vrijednosti kulturnog dobra u čijem obuhvatu je i predmeni objekat. Novo enterijersko rješenje prilagoditi osnovnom karakteru objekta, njegovoj poziciji i značaju.
5. Objekat br. 4 – sanitarni čvor, rekonstruisati u postojećim gabaritima. Moguće je predvidjeti drugu oblogu fasada (natur beton, demit, savremene obloge), u skladu sa sekundarnim karakterom pomoćnog objekta;
6. Parterno uređenje rješavati na osnovu prethodno sprovedenih istraživanja i analiza, u cilju obnavljanja prvobitnog izgleda mobilijara, popločanja, šetnih staza, rasvjete, vegetacije, odrine, kamenih međa i sl.

II

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

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

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br03-333/22-19865 od 25.11.2022. godine, dostavljenog 25.11.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1133/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta i 4 na lokaciji koju čini kat.parc. 1757/1 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna loakcija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Dobrota, uz priobalni put, u neposrednoj blizini sakralnog kompleksa Sv. Mateja i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio prostora istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu, kao i dio Zone značajne za Izuzetnu Univerzalnu Vrijednost pod nazivom Sv. Ilija - Sv. Matija, Sv. Vrača.

Objekti koji su predmet rekonstrukcije se nalaze na katastarskoj parceli br.1757/1, u južnom dijelu K.O. Dobrota, iznad priobalnog, a ispod magistralnog puta Kotor – Herceg Novi, u granicama kulturog dobra *Slavjanska čitaonica*, stavljenog pod zaštitu države na osnovu Rješenja br.1080/4 od 18.11.1986. godine.

Izvod iz rješenja: Istorijski značaj zgrade je u tome što je ovdje 04.05.1862.g. otvorena Slavjanska čitaonica, prva na Jadranu, sa vrlo jasnim preporodnim karakterom, u kojoj je njegovana pisana riječ na narodnom jeziku. Ovo objektu daje svojstvo spomenika kulture pa se upisuje u Registar nepokretnih spomenika kulture Opštine Kotor, čime se stavlja pod zaštitu zakona.

Objekat 2 na parceli, poznat kao „Stefina kuća“, je srušen 2006. godine, pa na lokaciji nema materijalnih podataka. Objekat je bio pravougaone osnove, spratnosti P+1, pokriven dvovodnim krovom. Bio je zidan kamenom. Neposredno pored lokacije nekadašnjeg objekta se nalazi odloženi kamen, pogodan za korišćenje prilikom rekonstrukcije.

Objekat 2 je bio predmet rekonstrukcije u ranijim postupanjima prema Zavodu za zaštitu kulturnih dobara.

Objekat 4 je sanitarni čvor, prizemni objekat površine u osnovi 41 m², ravnog, popločanog krova sa atikom, obložen kamenom bunjom.

Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima objekata 2 i 4.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:



- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna 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.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*
- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definišaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata , i sl.*
- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);*

- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata 2 i 4 na lokaciji koju čini kat.parc. 1757/1 K.O. Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata 2 i 4 na lokaciji koju čini kat.parc. 1757/1 K.O. Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.





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



1604-319/23-1623

Kotor, 06.07.2023.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 **Sekretarijata za investicije Opštine Kotor** za gradnju objekta na kat par **1757/1 K.O. Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1757/1 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,stanovanje i uređenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1623** od 05.07.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1757/1 K.O. Dobrota I** 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 03-333/22-19865** od **26.06.2023** . 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



CRVA GOVERNMENT, STATE
47-17



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

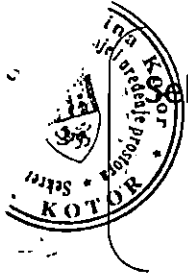
poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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 (HIB) 535-520018 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 9231-00535 Kotor br.3



Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i
uređenje prostora
OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: 03-333/22-19865
Primljeno, 26.07.2023 god.
U Kotoru, 25.07.23
Broj: 3815

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/22-19856-2 od 04.07.2023.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 3387 od 05.07.2023. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Sekretarijat za investicije

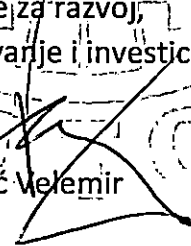
Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a



Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije


Dragić Velemir

VD-Izvršni Direktor




Marković Đuro

Dostavljeno:

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



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

Broj:

3815/1

Kotor:

25.07.23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-19865 od 26.06.2023. godine, (vedenih u ovom Preduzeću pod brojem 3387 od 05.07.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima (zgrada br. 2 i zgrada br. 4) na lokaciji koju čini dio kat. parc. 1757/1 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. Minimalni pritisak na mjestu priključenja je 3 bara.
2. Posojeći objekti br.2 i 4 imaju priključak na vodovodni cjevovod. Mjesto priključenja na distributivni 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 privatnu 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, osim ako sanitarni i protivpožarni vodomjeri nijesu istih dimenzija. U tom slučaju dovoljan je jedan zajednički vodomjer.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. Postojeći objekti su priključeni na kanalizacioni sistem.
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfere kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

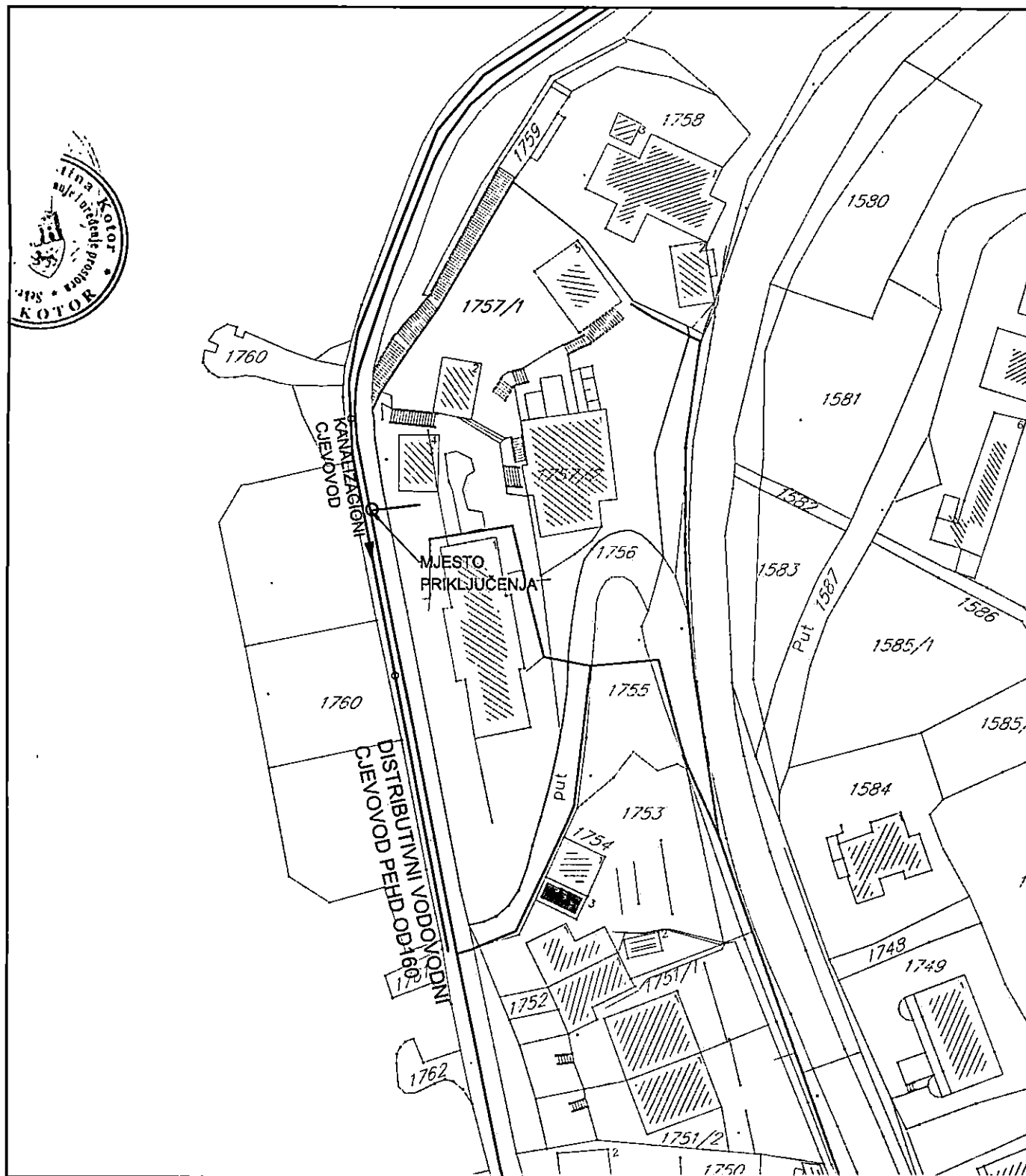
11. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „Vodovod i kanalizacija“ doo Kotor ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.
12. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosfere propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
13. 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.
14. 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.
15. 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

16. 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.
17. 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.
18. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
19. 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.

CRAYA GORA - O
1/12/1912, 11/12



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavlor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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

Primljeno:	11.07.2023			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP 03 -	333 / - 22	19865		



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

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

UP/I Br. 16-341/23-1614

Kotor, 10.07.2023.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor

Predmet: Odgovor na zahtjev

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 03-333/22-19865 od 26.06.2023. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/23-1614 od 05.07.2023. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima (zgrada br. 2 i zgrada br. 4) na lokaciji koju čini dio kat. parc. 1757/1 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – broj 95/20) obavještavamo Vas da za navedenu rekonstrukciju objekta nije potrebna saobraćajna saglasnost.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

CRNA GORA - OVD SEKRETARA
Suzana Radulović dipl. ecc
KOTOR