



ADVOKAT
DRAGAN V. KOVAČEVIĆ
81000 Podgorica, Ul. „13 Jul“ br. 3
Telefon: 067/320 -681
E-mail: dkovacevic.adv@gmail.com

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

PREDMET: Zahtjev za dostavu informacija o kat. parc. br. 137 i 138 upisane u LN br. 112 KO Kubasi, a koje predstavljaju UP 100 odnosno UP 144 iz Lokalne studije lokacije Grbalj I.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: 27.06.2019			
Org. Jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
UPI	117/5	136/1	

zakona o slobodnom pristupu informacijama

Poštovani, na osnovu *zakona o slobodnom pristupu informacijama*

Obraćam vam se ovim zahtjevom, u cilju pribavljanja informacija o gore navedenim katastarskim, odnosno urbanističkim parcelama.

Naime, iz Lokalne studije lokacije Grbalj I, poglavlje 3.5.2. proizilazi da su u svim planskim cjelinama predviđene površine za poslovne djelatnosti, tačnije u okviru planske cjeline 1 od objekata poslovnih djelatnosti predviđeni su komercijalni, administrativni i magacinsko skladišteni objekti. Poglavljem 3.8.7. Lokalne studije lokacije Grbalj I precizirana su pravila građenja za objekte namijenjene poslovanju, dok su poglavljem 3.8.8. utvrđena pravila građenja za turističke objekte.

Molim vas da mi službenim putem odgovorite na upit da li je došlo do izmjene Lokalne studije lokacije Grbalj I, ili su citirana poglavlja u pogledu dozvola za građenje i pravila građenja turističkih i objekata namijenjenih poslovanju neizmijenjena, te su i dalje na snazi.

S poštovanjem,

U Podgorici, 27.6.2019. godine

Prilog: - Str. 66, 105, 106 i 107 Lokalne studije lokacije Grbalj I
- LN 112 KO Kubasi
- Kopija plana od 19.7.2007. godine
- Skice planiranih namjena za UP 44 i UP 100

ADVOKAT

Dragan Kovačević

ADVOKAT
Kovačević Dragan
PODGORICA, Ul. Kniazeva c. b.
Tel. 067/320-681; 067/575-909

	parcela [m ²]	[m ²]	[m ²]	parcela [m ²]	[m ²]	[m ²]
1	34042	2892	4960.6	39250	9813	23550
2	57 523	6272	10750	54900	13725	32940
3	/	/	/	/	/	/
4	15226	312	542	11535	2884	6921
5	10121	1691	2190.4	1071	268	642
6	3366	408	1224	4340	1085	2604
7	86985	8243	17877	131823	32955	79094
UKUPNO	207263	19818	37544	242919	60730	145751

3.5.2. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti predviđene su u svim planskim cjelinama. U okviru planske cjeline 1 od objekata poslovnih djelatnosti predviđeni su komercijalni, administrativni i magacinsko-skladišni objekti, u planskoj cjelini 2 studijom su zadržani postojeći objekti poslovanja a predviđeni su komercijalni i administrativni objekti.

U planskoj cjelini 3 predviđeni su komercijalni, administrativni objekti i benzinska pumpa.

U planskoj cjelini 4 od objekata poslovanja predviđeni su komercijalni i administrativni objekti.

U cjelini 5 zadržane su postojeće hale kao i magacinsko-skladišni objekti a predviđeni su magacinsko-skladišni objekti, komercijalni i administrativni objekti.

U planskoj cjelini 6 zadržani su svi postojeći objekti za poslovanje, odnosno fabrika betona i separacije sa pratećim objektima, svi magacinski prostori i poslovni objekti-proizvodnja, a planirani su magacinsko-skladišni, komercijalni i administrativni objekti i benzinska pumpa.

U planskoj cjelini 7 Studijom su zadržani postojeći objekti poslovanja – separacije i magacinski prostori (hale) – planirani su komercijalni, administrativni i magacinsko - skladišni objekti.

Za sve objekte poslovnih djelatnosti Studijom su definisani urbanističko-tehnički uslovi i pravila gradnje tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora“).

Tabela 31. – Površine za poslovne djelatnosti po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	7398	762	762	69750	34875	69750
2	1703	544	971	12881	6440.5	12881
3	/	/	/	61130	30565	61130
4	/	/	/	88705	44352.5	88705
5	22536	2943	3325	96743	48371.5	96743
6	60764	618	618	19462	9731	19462

Tabela 49. - Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

Minimalna dozvoljena rastojanja	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
Niskonaponski i visokonaponski elektro-kablovi	0,3m	0,6m
Telefonski kablovi	0,3m	0,5m
Tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
Betonski šahтови i kanali	0,2m	0,4m
Visoko zelenilo	-	1,5m
Temelj građevinskog objekta	-	1,0m
Lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
Magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m

3.8.7. Pravila građenja za objekte namijenjene poslovanju

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupjene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele);
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru parcele namijenjene poslovanju u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je

neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uradili idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

Građevinska linija objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
- spratnost od P+1 do P+2.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta.

- podrum (suteren) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,
- prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namijenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pešački prilaz je min. 1,5m širine.

Osim uredjenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje statih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima -teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Tabela 50. – Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno poslovni objekti	1 PM na 80m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Hoteli	1 PM na 2-4 kreveta zavisa od kategorije
Šoping molovi, hipemarketi	1 PM na 80m ² prodajnog prostora

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovdje se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Preporučuje se da se idejno arhitektonsko rješenje dobije konkursom.

3.8.8. Pravila građenja za turističke objekte

Prostorna organizacija turizma se zasniva na zaokruživanju i povezivanju turističkih destinacija kroz formiranje zona i definisanje turističkih tačaka i linija koje povezuju te zone.

Imajući sve ovo u vidu, moguć razvoj turizma u zoni Grblja I prepoznat je u sledećim aktivnostima:

- izgradnja manjih turističkih kapaciteta po obodu brda Donja Gora;
- Razvoj izletničkog turizma – od turističkih kapaciteta do plaže Jaz, do arheološkog nalazišta itd.
- Razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata dr.

Za turističke objekte planirane u planskoj cjelini 7 važe sledeća pravila građenja:

- Na parcelama na kojima postoje objekti neophodna je pažljiva rekonstrukcija postojećih objekata (aktiviranje ruiniranog fonda Kovačke i Glavatske kuće, formiranjem eko-turističkog naselja uz neophodno pribavljanje mišljenja nadležne institucije – Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture)
- Na slobodnim parcelama moguća je izgradnja objekata koji će se u potpunosti svojim gabaritima i arhitektonskim stilom uklopiti u opšti likovni izraz cele zone.

Planom su definisani prostori čija je preovlađujuća namjena turizam i to:

- u privatnoj režiji (stambeni objekat sa apartmanima za izdavanje),
- vile (rent-a-vile).

3.8.8.1. Pravila građenja za rekonstrukciju starih objekata

Izgradnja u ovoj zoni definisana je na sledeći način.

Za postojeće objekte izgrađene u tradicionalnom stilu moguća je rekonstrukcija i restauracija u smislu saniranja starih i dotrajalih delova objekta. Dozvoljena je adaptacija potkrovlja. Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.

Republika Crna Gora
Vlada Republike Crne Gore
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-956-1-2003/2007
Datum: 03.05.2007
KO: KURASI

Na osnovu člana 110 Zakona o državnom premijeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list RCG" br. 55/2000), postupajući po zahtjevu

KNEŽEVIĆ ZORICA
iz . KUBASA

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS
112

Podaci o parcelama								
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
137		2 1	-	BJELOŠ-NJIVA	Šume 3. klase NASLJEDE		4277	3.42
138		2 1	-	BJELOŠ-NJIVA	Livada 2. klase NASLJEDE		2793	13.41
							7070	16.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ili broj i datum upisa	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0206961215231	VELIMIROVIĆ rođj. KNEŽEVIĆ OLGA PODGORICA	Susvojina	1/4
0701956210087	KNEŽEVIĆ BOŽIDAR PODGORICA	Susvojina	1/4
1509953215024	KNEŽEVIĆ MILODARKA PODGORICA	Susvojina	1/4
3112957215029	KNEŽEVIĆ ZORICA PODGORICA	Susvojina	1/4

Ne postoje tereti i ograničenja.



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Дирекција за покретности

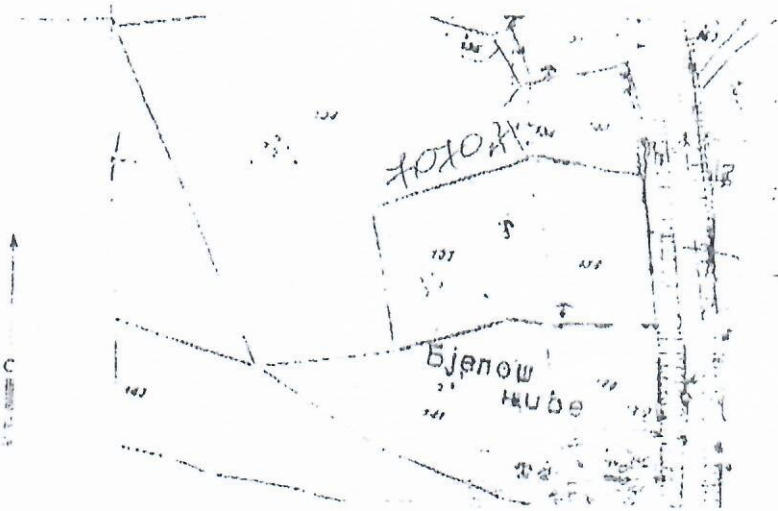
КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Котор

Размјера 1: 2500

Кат.општина КОТОР

Бљесак-корисник

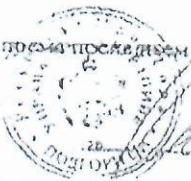


Решни број списка катастарских тавла _____

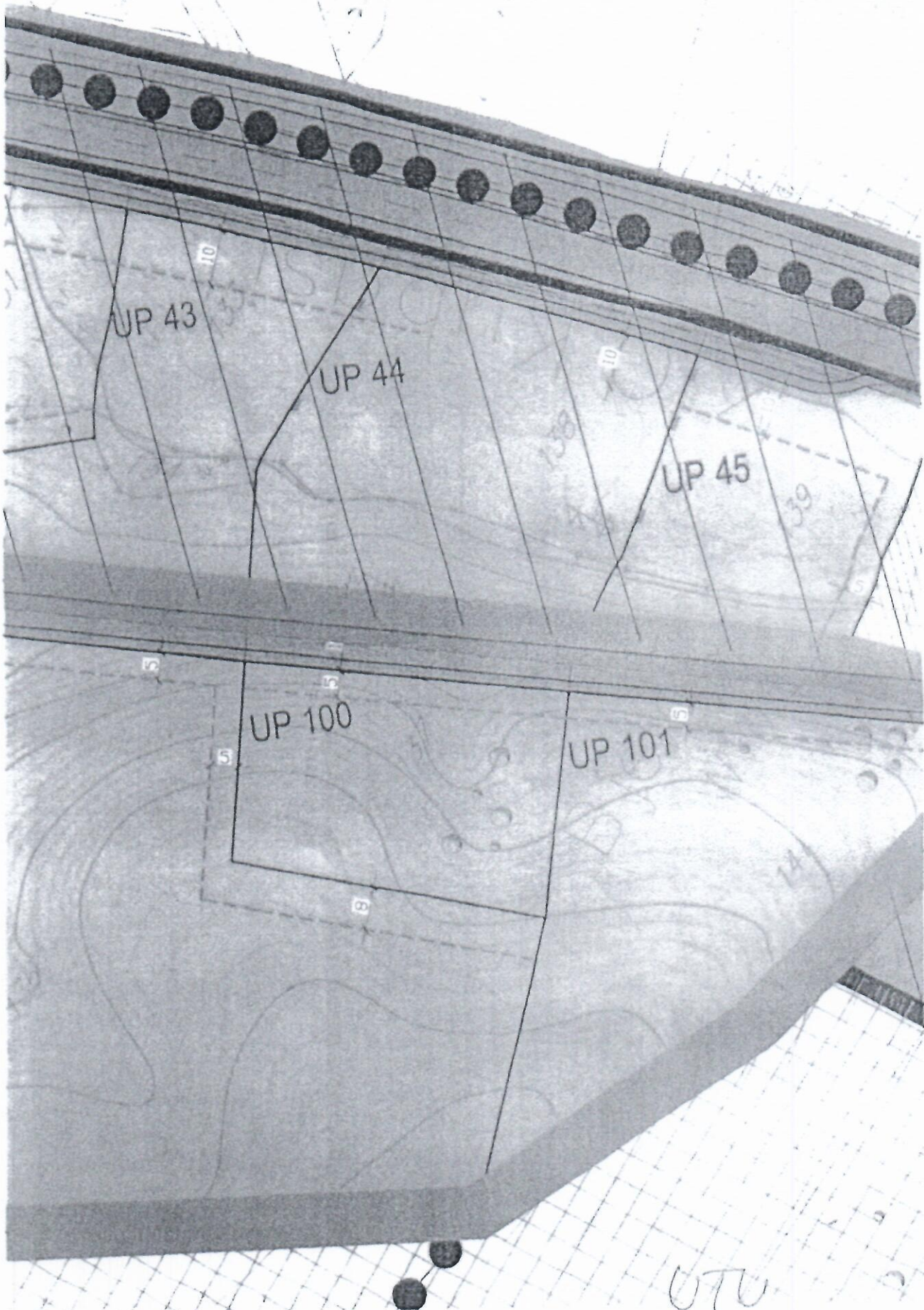
Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звање - место	Површина			Кат.приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру

2007.19.01 2007. год.

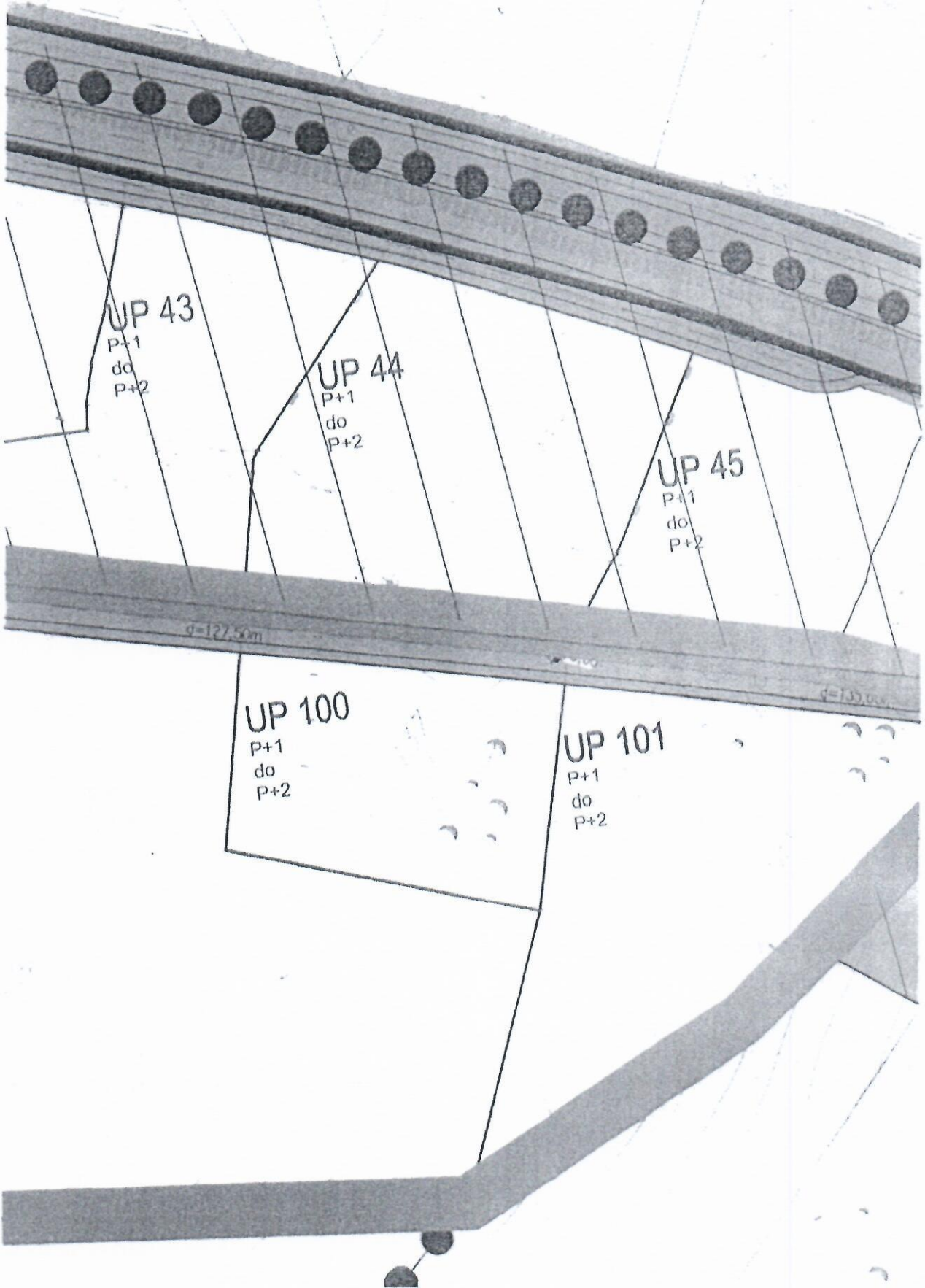


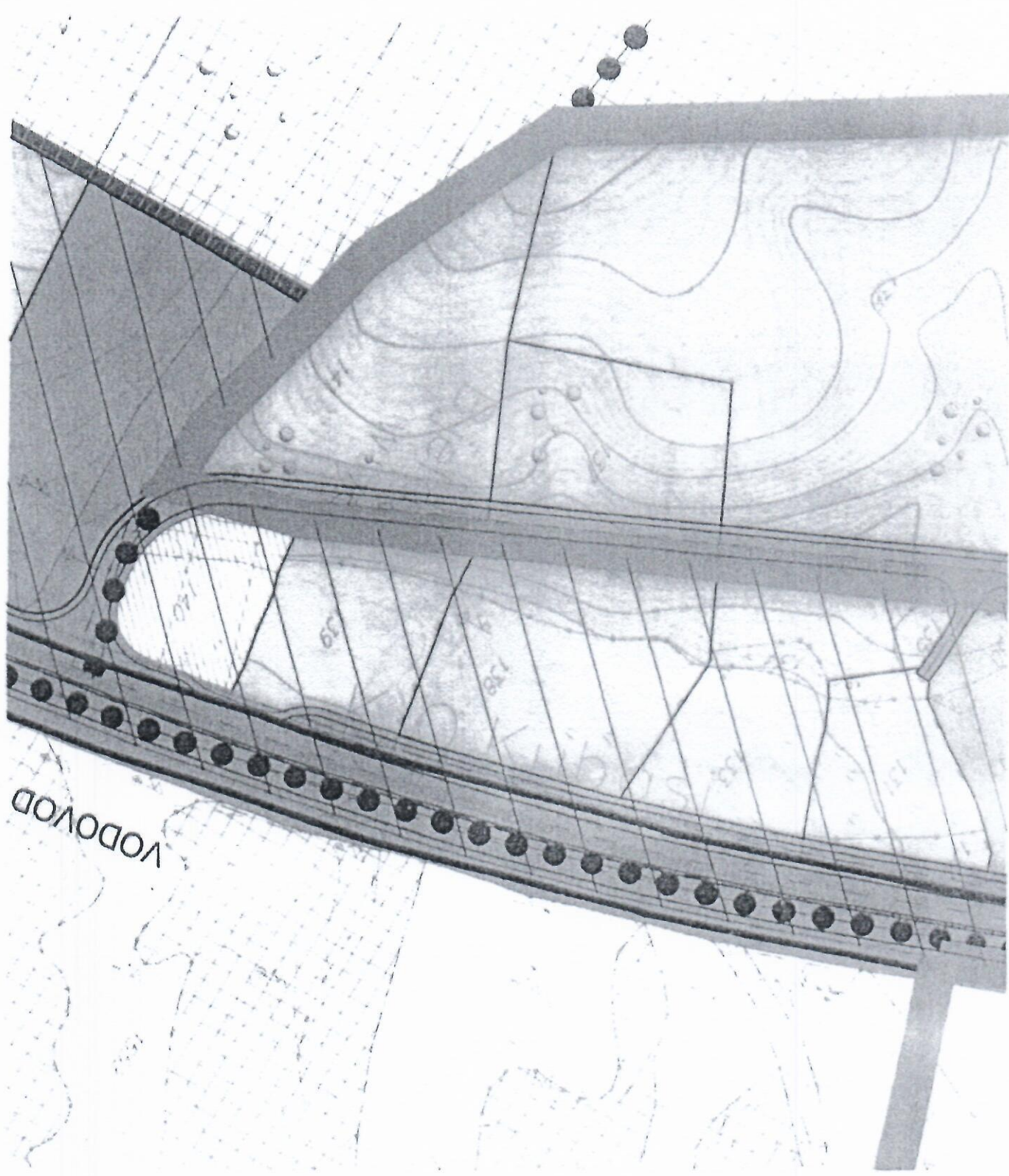
Директор и овјерава



UTU

PLAN 1/200









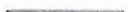





















VODOVOD

PLANIRANA NAMENIK

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
 GRANICA PLANSKE CJELINE
 OZNAKA PLANSKE CJELINE
 GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 GRAĐEVINSKA LINIJA
 FAZA I

NAMJENA POVRŠINA

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
 POVRŠINE ZA TURIZAM
 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE – PJEŠAČKE STAZE
 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE – POLJOPRIVREDNI PUTEVI
 TRASA BRZE OBILAZNICE
 TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
 ARHEOLOŠKO PODRUČJE
 ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
 ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
 ŠUME
 VODENE POVRŠINE
 ZACIJEVLJENI VODOTOK
 P. G. PARKING GARAŽA