

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretariat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje  <b>Broj: 03-333/21-3480</b>  <b>Datum, 01.06.2021.god.</b></p>	
2	Sekretariat 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 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane <b>Tujković Ljuba iz Kotora</b> , izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O.Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).	
5	<b>PODNOŠIOC ZAHTJEVA:</b>	<b>Tujković Ljubo iz Kotora</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>  Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O.Lješevići i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor, namjene naselje N. Uvidom u List nepokretnosti br.404 -izvod K.O.Lješevići utvrđeno je: - kat.parc.80/2 se vodi kao „pašnjak 1.klase”, površine 322 m <sup>2</sup> . Uvidom u List nepokretnosti br.222 -izvod K.O.Lješevići utvrđeno je: - kat.parc.80/1 se vodi kao „zemljište uz zgradu”, površine 1708 m <sup>2</sup> - na kat.parc.80/1 evidentiran je objekat br.1, poslovni objekat, gabaritne površine 1044 m <sup>2</sup> , spratnosti P+1.	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b> <b>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</b>	Namjena predmetne lokacije je <b>naselje - N</b> . 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, <u>mješovite namjene</u> , 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.

Na površinama **mješovite namjene - MN** dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane **Pravilnikm o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta** ("Službeni list CG", broj 91/20).

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

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

## 7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija za gradnju sastoji se od **kat.parc.80/2 i dijela kat.parc.80/1 K.O.Lješevići**, čija površina iznosi **355 m<sup>2</sup>** (prema Predlogu parcelacije katastarske parcele 80/1 K.O.Lješevići , uređenom od strane „NAVSTAR“ d.o.o.Nikšić, od marta,2021.god.).

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, namjene MN.

Uranistički indeksi za mješovitu namjenu su:

-Indeks zauzetosti **0,4** :  $P=142 \text{ m}^2$

-Indeks izgrađenosti **1,0** :  $P=355 \text{ m}^2$

-maksimalna spratnost **P+2**.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Za spratnost **P+2** maksimalna visina do vijenca iznosi 12,1 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10 metara.

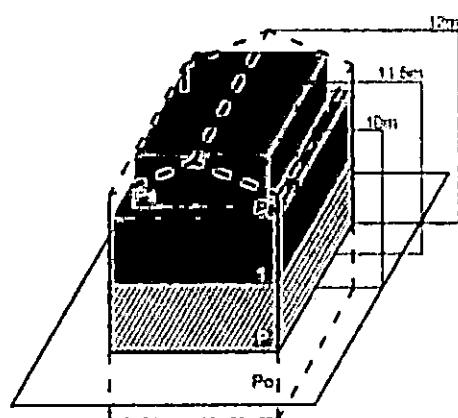
Za spratnost **P+1+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

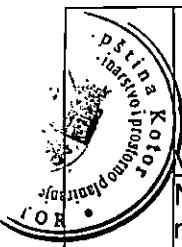
Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

**P+1+Pk**

Objekat na ravnom terenu  
 $P_s$ - max. 80% etaže ispod





### Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih 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 poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

**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 privredna 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.**

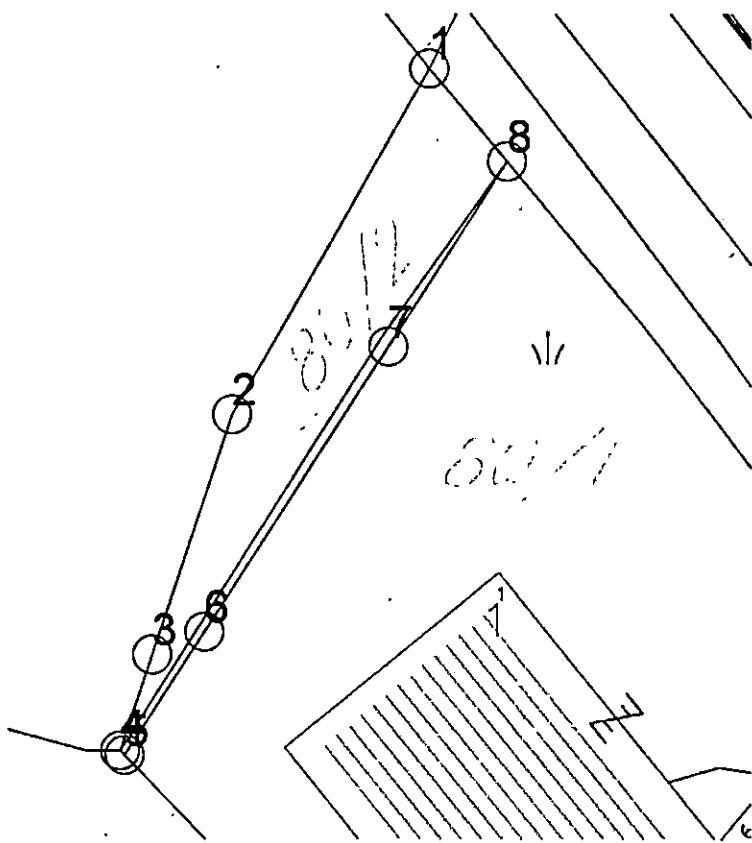
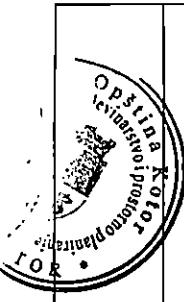
Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta**.

Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("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: Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova je predlog parcelacije za kat.parc.80/1 K.O.Lješevići, urađen od strane „NAVSTAR 7 " d.o.o. Nikšić, od marta,2021.god., koji je**

**NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinske odnose.**





KOORDINATE LOKACIJE:

taka	U	H
16561620.21	4693758.12	
26561604.59	4693730.84	
36561598.29	4693711.98	
46561595.75	4693704.38	
56561596.10	4693704.02	
66561602.43	4693713.81	
76561616.95	4693736.25	
86561626.36	4693750.79	

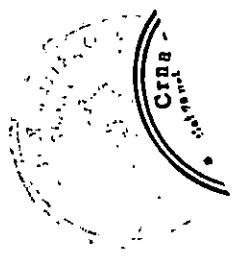
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način moguću gradnju.</p> <p>Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.</p> <p>Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">PREDFIJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte</p>

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	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	<p>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").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o</p>




 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 mijenjanja 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 seismološke 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 zagadivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno rješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode 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 OBЛИKOVANJE**

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja 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.  
 Za zelene površine unutar naselja, 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.

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje (za nova naselja) iznosi 16-20 m<sup>2</sup>/stanovniku.

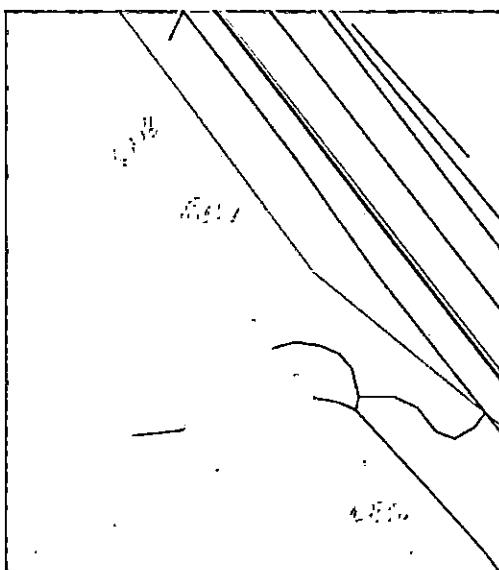
#### **11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-234/2021 od 27.05.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara , Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O.Lješevići .



Mjere V - privredno-uslužna zona:

- Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj
- Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja
- U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata proglašavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O.Lješevići, br.UP/I-05-234/2021 od 27.05.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

**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 GRADNJI 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 30,0 m<sup>2</sup>.

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

Lokacije je u području zone 1 i zone 3. Zona 1– Područje zabranjene/strogo ograničene gradnje (neophodna saglasnost „Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore“ na tehničku dokumentaciju).

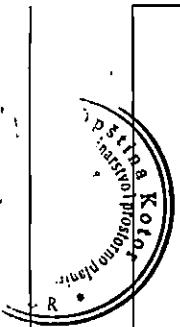
	Zone 3 – Područje slobodne gradnje za objekte sa visinom do 51,1M M.S.L., zabranjena izgradnja objekata čija nadmorska visina prelazi 51.1M M.S.L.
<b>15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>	
<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.	
<b>17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
<b>17.2. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
<b>17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
<b>17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko Pristup lokaciji obezbijeđen je preko glavne saobraćajnice Tivat-Budva (Prilogbr.7b4-PUP Planirana saobraćajna mreža) uz uslove nadležnog organa.
<b>17.4. Ostali infrastrukturni uslovi</b>	<p>Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.</p> <p>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a></p> <p>Adresa web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</p>
<b>18. POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	<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 mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotora 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 list SFRJ", 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>
<b>19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	/

20	<b>URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>N - MN</b> ( kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O.Lješevići)
	Površina urbanističke parcele	<b>P= 355 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,4</b>
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,0</b>
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	<b>P= 355 m<sup>2</sup></b>
Maksimalna spratnost objekata	<b>P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža</b>	
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina do vijenca iznosi 12,10 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10 metara.	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Broj parking mesta 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 m<sup>2</sup>) 11 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);  Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</p> <p>Najmanje 5% parking mesta 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 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.</p> <p><b>Opšti uslovi za izgradnju novih objekata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivелацију terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa</li> </ul>	



1990

	<p>datim uslovima;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</li> <li>- 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;</li> <li>- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljuju ekskluzivnog primorskog mesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;</li> <li>- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagadnja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale;</li> <li>- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;</li> <li>- 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;</li> </ul>
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	<p>Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.</p> <p>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.</p> <p>Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetsku efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskoj infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta).</p> <p>Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštne odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će</p>



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/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuce ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> 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 – sunčevu 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 sunčevu zracenje 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:
- Orientaciji 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, 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 pomoći 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 prihvatanje 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 stavljuju 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 regionala, 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

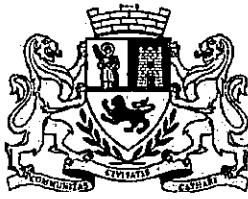
DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva

-u spise predmeta

-urbanističko-građevinskoj inspekciji

-arhivi

22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>  SAMOSTALNA SAVJETNIČA I, <i>Dušanka Radović, dipl.ing.građ.</i>	  SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Tijana Čađenović, dipl.prav.</i>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	V.D. SEKRETARKA, <i>Jelena Franović, dipl.ing.pež.arh.</i>
24	M.P.  	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI:</b>  - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

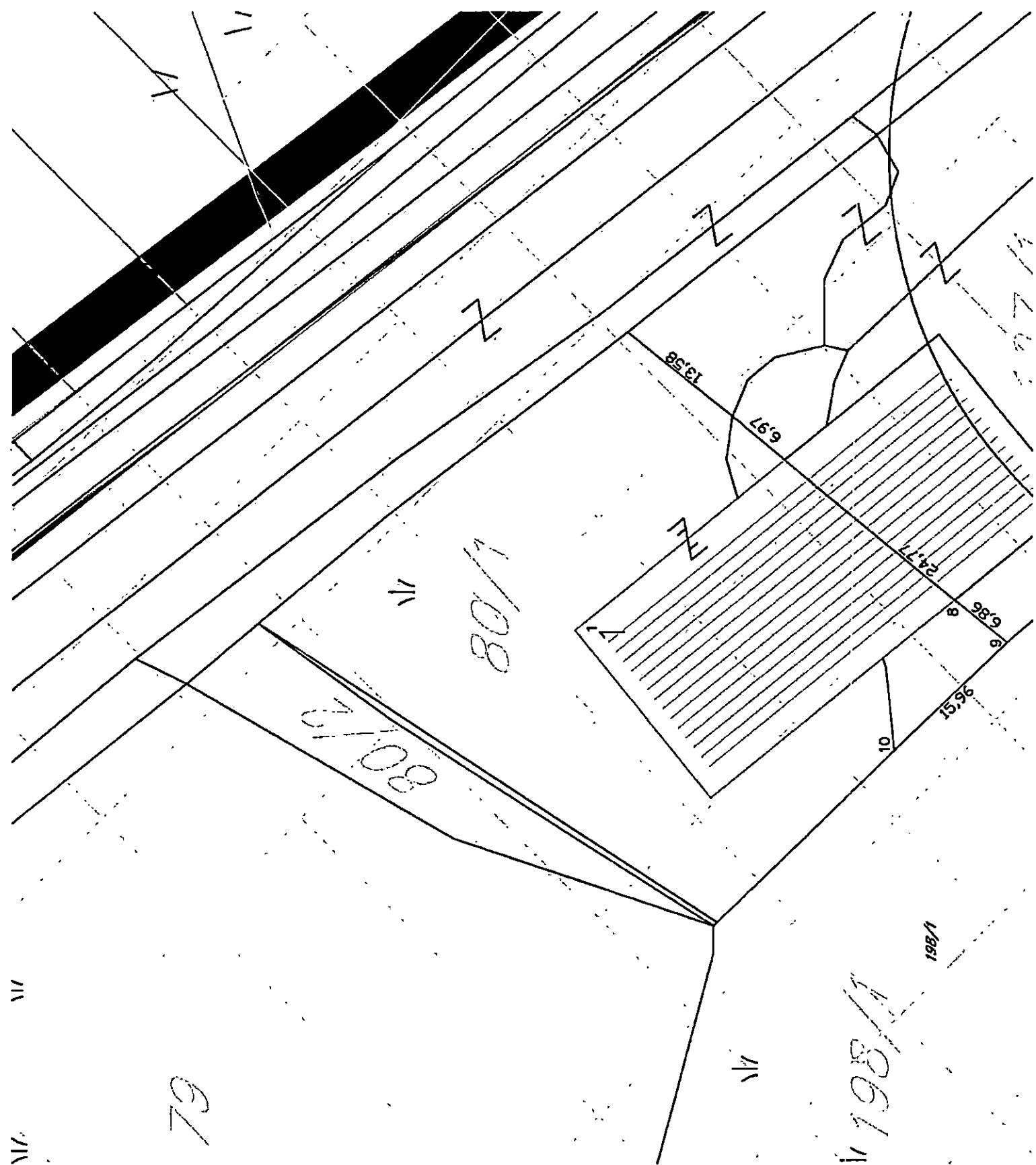


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	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 OBUVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- : (N) NASELJA

## POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- (T1) HOTELI (T2) TURISTIČKA NASELJA
- (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI (T4) ETNO SELA (U) UGOSTITELJSTVO

- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (P) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (D) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (M) POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- (S) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- (L) LOKACIJA ZA MARIKULTURU

## PREKOGRANIČNA SARADNJA

- ↔ IZMEDU 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

- (NP) NACIONALNI PARK LOVCEN

## INDIKATORI TURISTICKIH 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 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

## 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 NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA 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

Primijenjeno	31.05.2021			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Veljednost
Crna Gora	03-333/21	3480		



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

UP-05-237/2021

Opština Kotor

27.05.2021

Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Postupajući po Vašem zahtjevu , br. 03-333/21-3480 od 30. 03. 2021. godine, dostavljenog dana 02.04.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-234/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovođenja postupka Projedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor (Sl.list. CG – 95/20 i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u sjevernom dijelu katastarske opštine KO Lješevići, uz magistralni put i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Privredno uslužna zona*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja objekta sa namjenom centralne djelatnosti, maksimalne spratnosti P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža i maksimalne bruto građevinske površine objekta 355 m<sup>2</sup>;

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

#### MJERE V - PRIVREDNO-USLUŽNA ZONA

- *Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj;*
- *Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja;*
- *U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata pogušćavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.*

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor,

uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), izgradnje objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,



Dostaviti:

- naslovu;
- u spise

Primljeno:	31.05.2021			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni ključni znak	Nredni broj	Prilog	Vrijednost
03 - Crna Gora	333/21	3480		



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

Broj: UP-05-234/2021

27.05.2021

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-3480 od 30. 03. 2021. godine, dostavljenog dana 02.04.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-234/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovođenja postupka Projedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor (Sl.list. CG – 95/20 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 izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor (Sl.list. CG – 95/20)**

I

- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Arhitektonski izraz planiranih objekta zasnovati na uklapanju u pejzašnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (putem transponovanja) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture zasnovane na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta. Posebno je važno poštovati naslijedeno mjerilo – volumen objekata i prostorne matrice postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijedjenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
- U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez bendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;

5. Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom. Na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije autohtonog zelenila.

## 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), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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.

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

### **O b r a z l o ž e n j e**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-3480 od 30. 03. 2021. godine, dostavljenog dana 02.04.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-234/2021, za davanje mišljenja za potrebe sprovođenja postupka Projedinačne procjene uticaja na baštinu i/ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 K.O. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor (Sl.list. CG – 95/20 i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u sjevernom dijelu katastarske opštine KO Lješevići, uz magistralni put i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Privredno uslužna zona*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja objekta sa namjenom centralne djelatnosti, maksimalne spratnosti P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža i maksimalne bruto građevinske površine objekta 355 m<sup>2</sup>;

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su **MJERE V - PRIVREDNO-USLUŽNA ZONA**;

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je predhodnim aktom zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc.80/2 i dio kat.parc.80/1 KO. Lješevići, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

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 prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



**Dostaviti:**

- u spise
- Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor



PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-1990/2021

Datum: 26.03.2021.

KO: LJĘŠEVIĆI

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 SEKR. ZA URBANIZAM, 03-333/21-3480, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 404 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
80	2	1 3	16/09/2020	U FRESINE	Pašnjak I. klase NASLJEĐE		322	0.39
Ukupno							322	0.39

#### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6095000003619	TUJKOVIĆ DUŠAN LJUBO KOTOR Kotor	Susvojina	3/4
6095000003620	TUJKOVIĆ DUŠAN STANICA KOTOR Kotor	Susvojina	1/4

#### Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

*Milutinović Veselin*

MILUTINović VESELIN, dipl.pravnik



95000000318



106-919-1991/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-1991/2021

Datum: 26.03.2021.

KO: LJEŠEVIĆI

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 SEKR. ZA URBANIZAM, 03-333/21-3480, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 222 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
80	1		1 3	01/02/2018	U FRESINE	Zemljište uz zgrade KUPOVINA		1708	0.00
80	1	1	1 3	01/02/2018	U FRESINE	Poslovni objekat KUPOVINA		1044	0.00
Ukupno								2752	0.00

#### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2209956230024	MARINOVIC IVO RADOVAN RADANOVIĆI Radanovići	Svojina	1/1

#### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Srat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
80	1	1 Poslovni objekat GRAĐENJE	0	PPI 1044	Svojina MARINOVIC IVO RADOVAN 1/1 RADANOVIĆI Radanovići 2209956230024
80	1	1 Poslovni prostor GRAĐENJE	1	P 984	Svojina MARINOVIC IVO RADOVAN 1/1 RADANOVIĆI Radanovići 2209956230024
80	1	1 Poslovni prostor GRAĐENJE	2	P1 957	Svojina MARINOVIC IVO RADOVAN 1/1 RADANOVIĆI Radanovići 2209956230024

#### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
80	1			1	Zemljište uz zgradu	01/02/2018 8:29	Zabilježba postupka POSTOJANJE UGOVORA O ODRŽAVANJU DUELA KANALIZACIONOG SISTEMA INDUSTRIJSKE ZONE PO OSNOVU NOTARSKOG AKTA OVP-1038/2015 OD 04.08.2015. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA



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).



Nacelnik:

Miletić Veselin

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-762/21

Datum: 26.03.2021.



Katastarska opština: LIJEŠEVIĆI

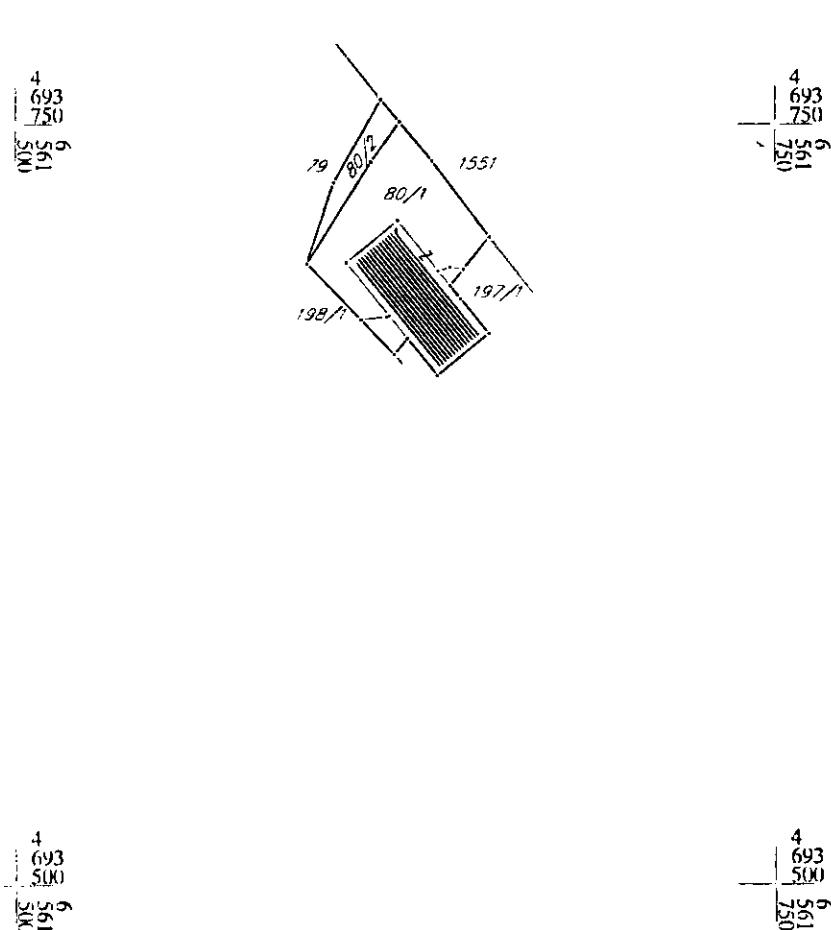
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcela: 80/1, 80/2

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

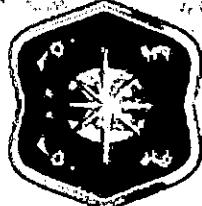


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

**NAVSTAR 7**



**NAVSTAR 7**

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb

telefon: 067 721 494, 067 721 488

ziro racun: 550-12840-72

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

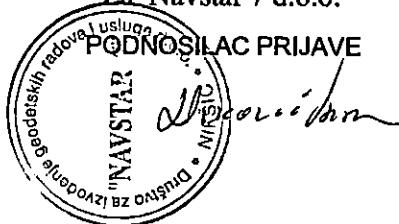
## **PREDLOG PARCELACIJE**

**KATASTARSKE PARCELE BROJ 80/1**

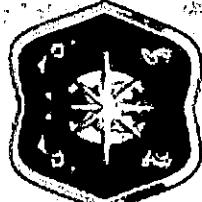
**KO LJEŠEVICI ZA POTREBE IZRADE**

**URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**

Za Navstar 7 d.o.o.



**NAVSTAR 7**



**NAVSTAR 7**

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb

telefon: 067 721 494, 067 721 488

ziro racun: 550-12840-72

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

## **ELABORAT**

**ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA  
SNIMANJA I PARCELACIJE  
KATASTARSKE PARCELE BROJ  
80/1 KO LJEŠEVIĆI  
OPŠTINA KOTOR**

Kotor ,..... 2020 godine

Ovjerava:

Dana:.....

.....

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti  
imalac prava / korisnik , MARINOVIĆ IVO RADOVAN  
adresa : Kotor

## OVLAŠĆUJE

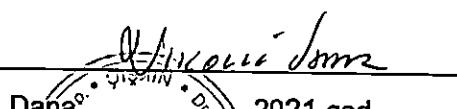
Preduzeće Navstar 7 d.o.o. iz Nikšića  
**DA IZVRŠI PARCELACIJU**

Na Katastarskoj parceli:80/1

KO LJEŠEVICI

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_

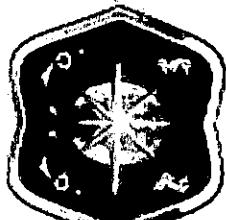
za Navstar 7 d.o.o.

  
Dana: 2021.god.  


DAVALAC OVLAŠĆENJA

MARINOVIĆ IVO RADOVAN

**NAVSTAR 7**



**NAVSTAR 7**

**d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga**

**adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb**

**telefon: 067 721 494, 067 721 488**

**ziro racun: 550-12840-72**

**e-mail: navstar7.sasa@gmail.com**

## **ZAPISNIK**

### **O izvršenoj parcelaciji**

Po zahtjevu Marinović Radovana iz Kotora izvršio sam parcelaciju katastarske parcele broj 80/1 KO Lješevići.

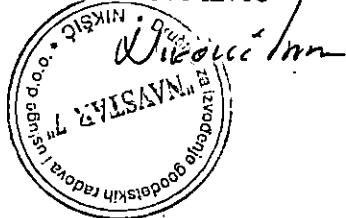
Parcela je upisana u LN broj 222 KO Lješevići na ime podnosioca zahtjeva.  
Premjer i parcelacija izvršeni GPS-om marke Lajka.

Stranka saglasna sa izvršenim snimanjem i parcelacijom.

Za Navstar 7

Prisutne stranke

geodetske radove izveo



# **REPUBLIKA CRNA GORA**

## **Uprava za nekretnine**

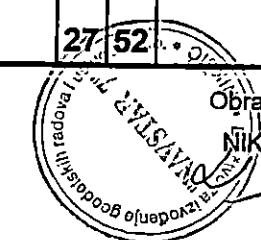
KO Lješević  
Opština Kotor

**STARO STANJE**

IZNOS 1:

27-52

Obradio:  
NIKOLIĆ SAŠA



KO Lješevići  
Opština Kotor

NOVO STANJE



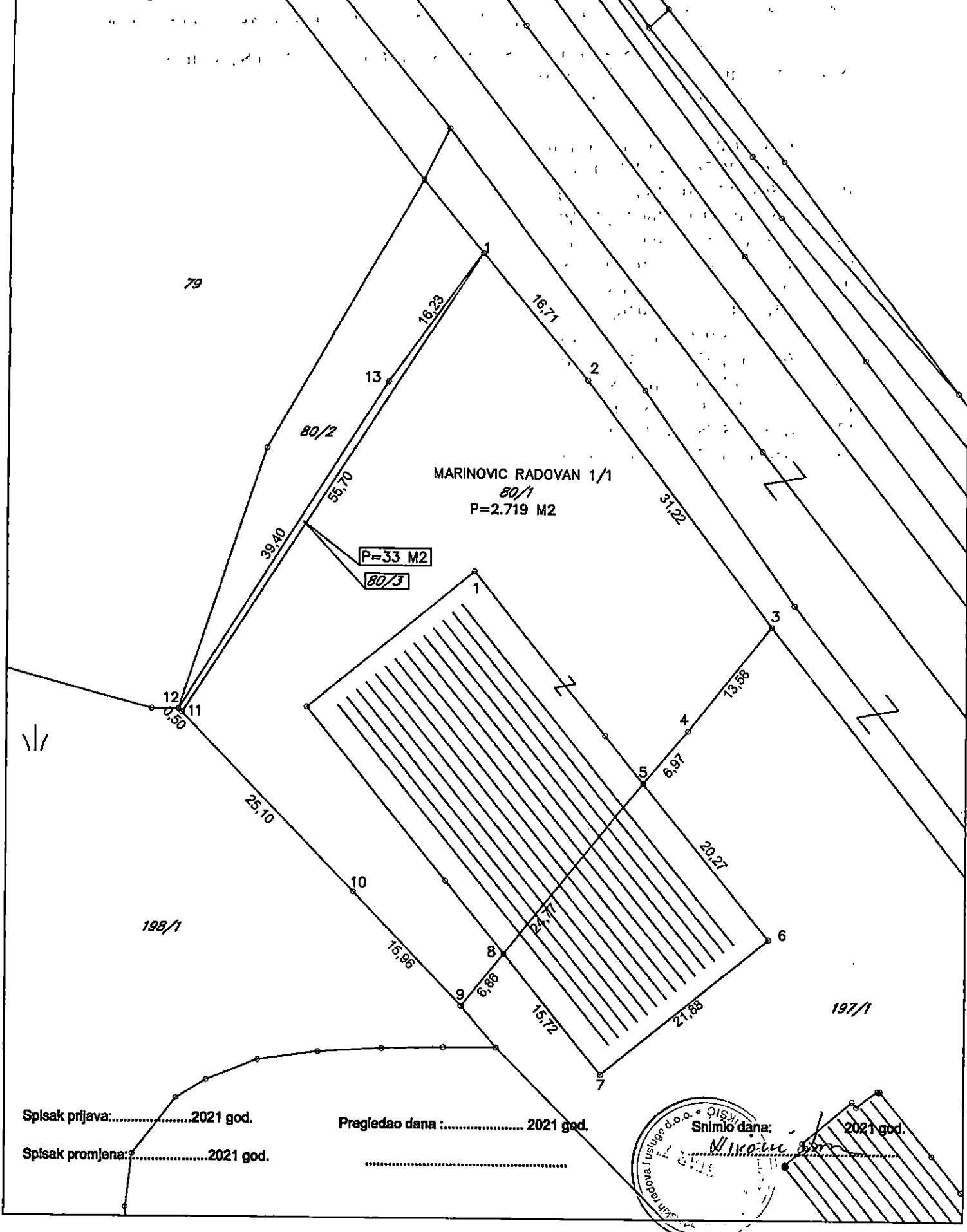
2752

CRNA GORA  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica Kotor  
Kat. Opština:LJEŠEVIĆI  
Opština:Kotor  
Pribilzna razmjera .....

# SKICA SNIMANJA

Broj kat. plana:.....

Veza sa ranjom skicom premjera br. god



## ZAPISNIK

\*\*\*\*\*

Radiliste : MARINOVIC KO LJESSEVICI  
Instrument: GPS GS14 SA KORISCENJEM PERMANENTNIH STANICA  
Konfiguracioni sistem: MONTEPOS 067  
Koordinatni sistem: 6 zona UZN

Koordinate tacaka odredjene gps-om

01	6561626.360	4693750.790
02	6561637.090	4693737.980
03	6561655.990	4693713.130
04	6561647.540	4693702.500
05	6561643.051	4693697.168
06	6561655.836	4693681.437
07	6561638.860	4693667.640
08	6561628.940	4693679.840
09	6561624.630	4693674.500
10	6561613.600	4693686.030
11	6561596.099	4693704.022
12	6561595.750	4693704.380
13	6561616.850	4693737.640



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je  
Društvo za izvođenje geodetskih radova i usluga*

**“NAVSTAR 7” d.o.o. NIKŠIĆ**

*Ul. Gornje polje brod bb, Nikšić, dana 20.12.2011. godine, ispunila uslove za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU**

**DRŽAVNI PREMJER I KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-8079/2

Podgorica, 20.12.2011.godine

DIREKTOR  
MIĆO ORLANDIĆ





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# OVLAŠĆENJE

*Kojim se potvrđuje da je*

**NIKOLIĆ Draga SAŠA**

*Dipl.ing.geodezije, rođen dana 25.03.1975.godine u Nikšiću-Crna Gora ,  
dana 12.09.2011.godine.*

*položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za*

## IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

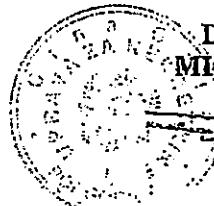
*u oblasti:*

- 1. OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I IZRADA KATASTRA  
NEPOKRETNOSTI i VODOVA**
- 2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**



Broj: 02-897/4

Podgorica, 13.09.2011.godine



DIREKTOR  
MIĆO ORLANDIĆ



## UVJERENJE O ETALONIRANJU

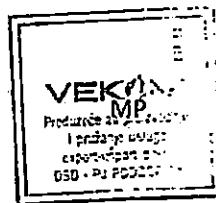
Datum: 17.10.2019

Broj uverenja: 062/19/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:	Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja
Proizvođač:	Leica Geosystems AG
Tip:	Prijemnik: GS14 Antena: GS14
Identifikacioni broj:	Prijemnik: 2873075 Antena: 2873075
Datum etaloniranja:	17.10.2019
Korisnik merila:	NAVSTAR 7 NIKŠIĆ, Gornje polje brod bb

Merenje izvršio:  
Sanja Plemić, dipl. geod.inž.



Ovlašćeno lice  
Ankica Milinković, dipl.geod.inž.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i stročnim oblastima  
Trgovačka 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2550555 M: +381 (0) 63 632787  
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnost ocjene uspješnosti izvedene na lokaciji postavnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i  
stročnim oblastima kao i mjerila zapremine  
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stalnog društva postavna jedinica VEKOM GEO - Podgorica,  
27. marta br. 46, B1000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349505

Ber oznaku o kvalitetu izvedene etaloniranju smje se unutarčasni sa slijedećim ugovorenim terminima bez pošta i bez sukladne  
Državna oznaka V.G.PL-01/04

Strana 1 od 2



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 02-2456/2  
Podgorica, 24.04.2020.god.

Bulevar Vojvode Stanka Radonjića br.1  
Matični broj (PIB): 11044816

„NAVSTAR 7”d.o.o.

Gornje Polje brod bb  
Nikšić

R A Č U N broj 255  
Poziv na Vaš broj \_\_\_\_\_

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

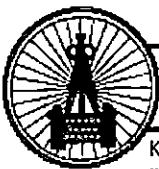
- period od dvije godine od 15.04.2020. do 15.04.2022. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU: ..... 1.500,00€  
(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

Navedeni iznos uplatiti na žiro račun Državnog trezora broj 832-1081-58 (prihod od djelatnosti Uprave za nekretnine).

Fekturisala  
Milena R. Jovanović

DIREKTOR  
Dragan Kovačević



## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

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

e-mail: [vodovod.kotor@t-com.me](mailto:vodovod.kotor@t-com.me) - [www.vodovodkotor.com](http://www.vodovodkotor.com)

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

Broj: 2876/1

Kotor: 23.06. '21

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-3480 od 01.06.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2493 od 02.06.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 80/2 i dio kat.parc. 80/1, KO Lješevići, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl. list CG”- br.95/20), izdaju se:

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu je sa izvořista Simiš, a u ljetnjem periodu se snabdijevanje vrši iz regionalnog vodovoda. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebne za gašenje požara. Zbog toga ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat potrebno je predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa pumpnim postrojenjem. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru. U toku je priprema projekta stavljanja u funkciju rezervoara Stara fortica pa je potrebno prilikom izgradnje objekta obratiti se ovom Preduzeću za ovu informaciju da li je rezervoar stavljen u funkciju jer u tom slučaju neće biti potreban rezervoar i uređaj za podizanje pritiska.
3. Postojeći objekat na predmetnoj parceli 80/1 je priključen na vodovodnu mrežu. Priključenje planiranog objekta se može izvršiti na postojećem distributivnom cjevovodu PEHD DN110 koji je postavljen do vodomjernog ormara. Na skici u prilogu prikazan je položaj cjevovoda na koji se može izvršiti priključenje objekta.
4. Na predmetnim parcelama se nalazi vodovodni cjevovod DN110. Potrebno je obezbijediti zone zaštite cjevovoda po 1m od osovine cijevi. U protivnom, potrebno je izmjestiti postojeći cjevovod. Izmeštanje cjevovoda se može izvršiti isključivo od strane ovog Preduzeća ili drugog izvođača pod nadzorom ovog Preduzeća.
5. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu sa laganim metaškim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
6. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
7. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od “mjesta priključenja” do vodomjernog šahta na granici parcele.

9. 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.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

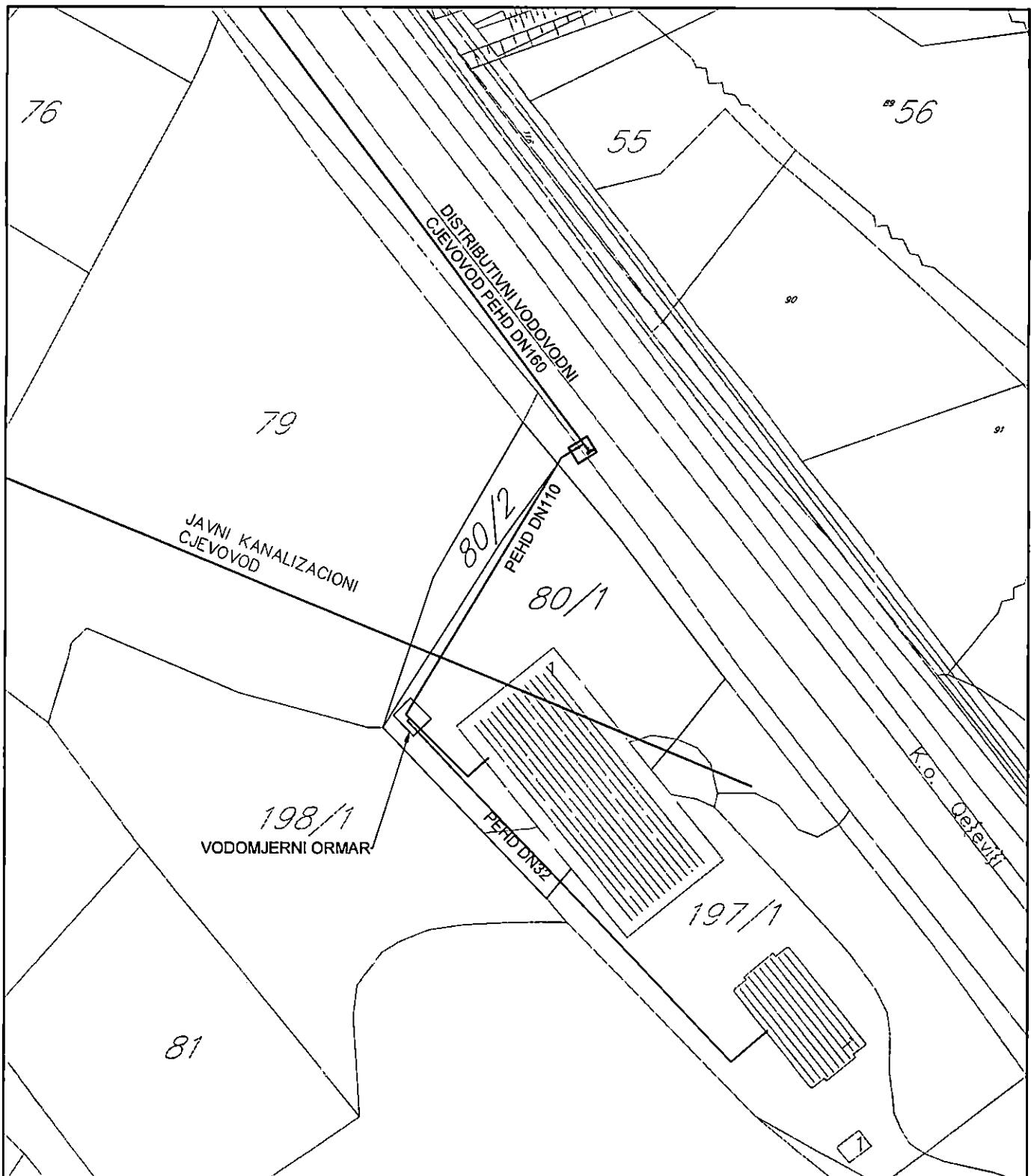
#### KANALIZACIJA

11. 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 septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
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.

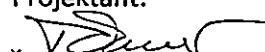
#### OPŠTE

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 cjevovoda je širine po 1m 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 i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*



Projektant:



Čavor Teodora  
spec.sci grad.

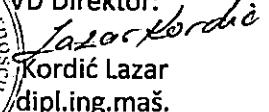
DOSTAVLJENO:

- Arhivi,
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor

Šef službe razvoja:

  
Dragić Veleimir  
dipl.ing.maš.

VD Direktor:

  
Kordić Lazar  
dipl.ing.maš.





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: 1604-319/21-972

Kotor, 03.06.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Tujković Ljubo za gradnju objekta na kat par 80/2 i 80/1 K.O.Lješevići, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 80/2 i 80/1 K.O. Lješevići koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja 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.

#### Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-972 od 02.06.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/1 i 80/2 K.O. Lješevići 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 03-333/21-3460 od 01.06.2021. 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 uplaćenoj 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

