

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p>	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 – 333/20-16217</u></p> <p>Kotor, 07.06.2021.</p>	
<p>2</p>	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva <b>Ćiril Peruđunija</b> iz Kotora izdaje:</p>	
<p>3</p>	<p style="text-align: center;"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
<p>4</p>	<p>za <u>rekonstrukciju postojećeg objekta</u> na kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji</p>	
<p>5</p>	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ĆIRIL PERUĐINI</b></p>
<p>6</p>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u prepis LN broj 260 K.O. Škaljari I utvrđeno je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na kat. parc. 791 KO Škaljari I, postoji izgrađen prizemni objekat koji se vodi kao porodična stambena zgrada gabaritne površine 96m<sup>2</sup> i pomoćni objekat gabaritne površine 39m<sup>2</sup>, sa dvorištem u površini od 306m<sup>2</sup>.</li> <li>- se kat.parc. 792 KO Škaljari I, vodi kao njiva 2. Klase u površini od 260m<sup>2</sup></li> </ul>	
<p>7</p>	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p><b>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Lokacija koju čine kat. oarc. 791 i 792 KO Škaljari se nalaze u zoni <b>stanovanja u odmaku 100-1000m.</b></p> <p>Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj <b>urbanističkoj jedinici</b> /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (<b>S</b>) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (<b>SMG</b>). Za namjenu stanovanje, odnosno (<b>SMG</b>) u tekstualnom dijelu plana "<b>urbanistički pokazatelji</b>" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene</p>	



isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garaziranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

**U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.**

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.) Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

## 7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čine kat parc 791 i 792 KO Škaljari I, u površini od 701m<sup>2</sup>.

**Maksimalni indeks zauzetosti: 0,35, Pz=245,35m<sup>2</sup>**

**Maksimalni indeks izgrađenosti: 1, Pi=701m<sup>2</sup>**

**Maksimalna spratnost: P+1+Pk**

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

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 energetsku efikasnost objekata;

9) uslovi za priklučak 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 parca nastaje od postojeće katastarske parcele i

2. kada urbanistička parca nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parca 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 (ispunjeno 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 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.**

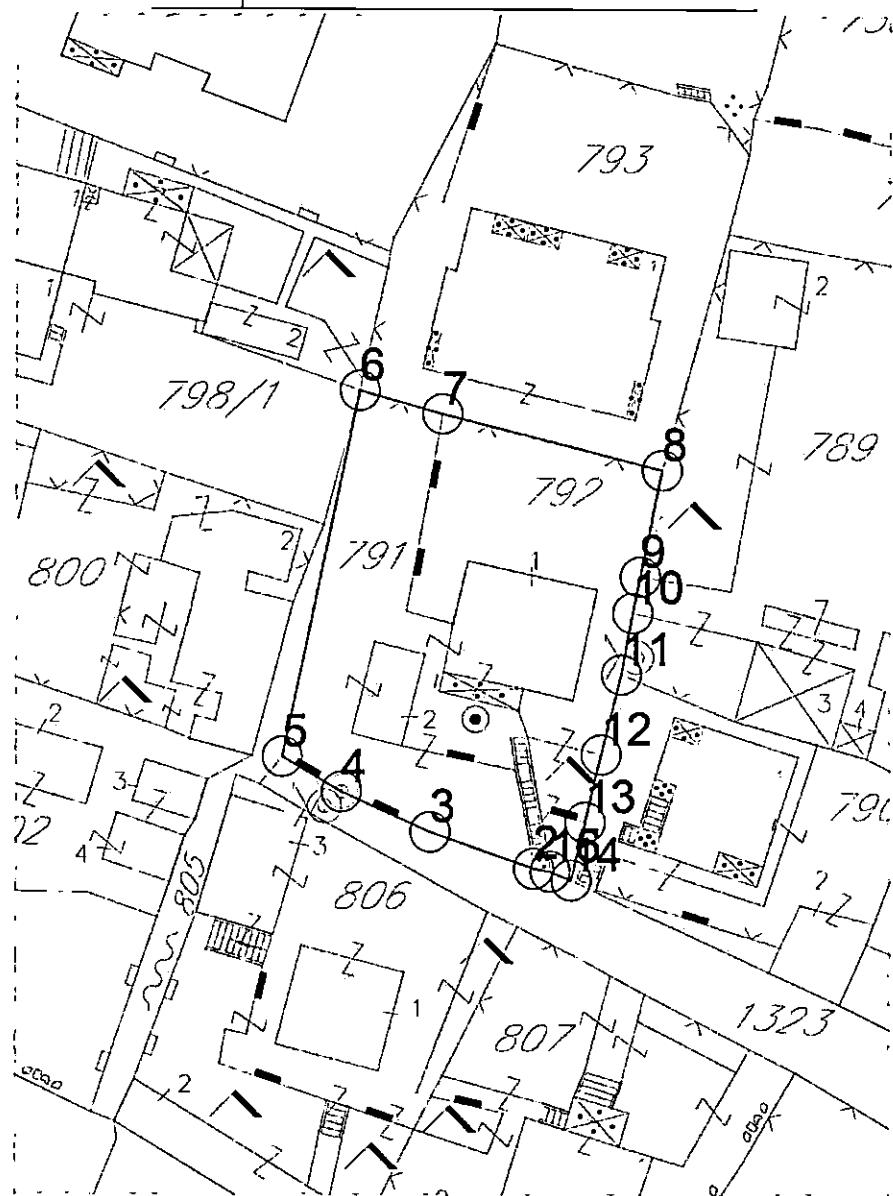
Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Koordinate lokacije:





taka	U	H
1	6563641.01	4697169.89
2	6563639.75	4697170.13
3	6563631.87	4697172.85
4	6563625.12	4697175.84
5	6563620.60	4697178.47
6	6563626.47	4697206.04
7	6563632.75	4697204.28
8	6563649.43	4697200.05
9	6563647.79	4697192.07
10	6563647.23	4697189.35
11	6563646.37	4697184.70
12	6563644.84	4697178.64
13	6563643.65	4697173.57
14	6563642.60	4697169.25



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



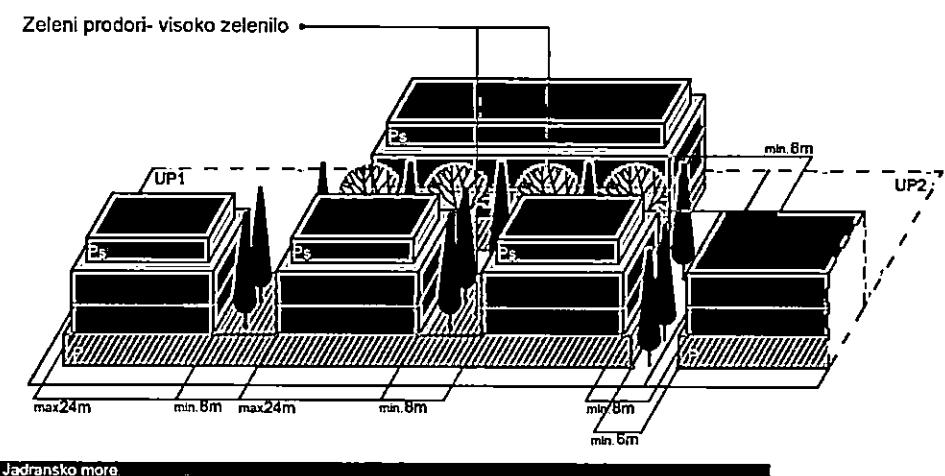
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parcelei iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

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

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

**Na strmim terenima čiji je nagib veći od  $35^{\circ}$  u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.**



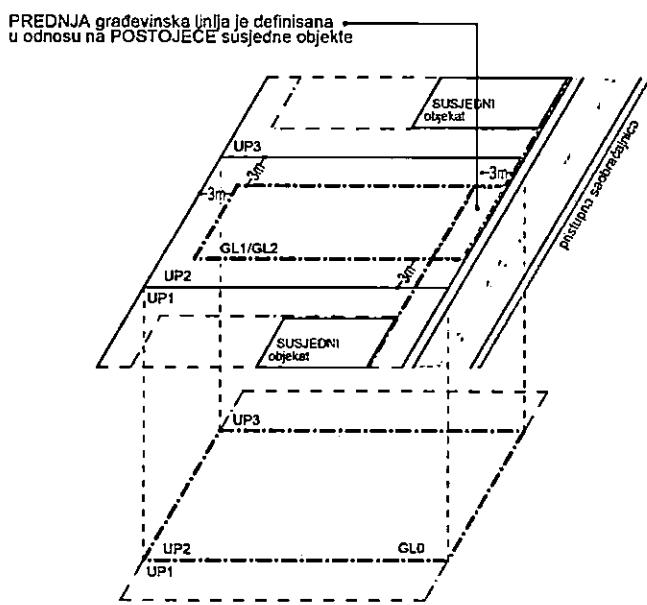
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

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.

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 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

linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema



postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

## **8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU 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 zahtijevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

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

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

### **Žaštita od požara**

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

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

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi

Crna Gora  
rešavajući za urbanizaciju

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 predviđi propisane mјere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

## 9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj 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, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

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

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

**Zelene površine u zoni stanovanja.** – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m<sup>2</sup>/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m<sup>2</sup>/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m<sup>2</sup> po stanovniku.

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

Sastavni dio UT uslova je **mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara** br.UP/I-05-51/2021-4 od 24.05.2021.god kojim je utvrđeno da NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije br. UP/I-05-51/2021-5 od 24.05.2021.god.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni **“djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom”** (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari) za koju veže **MJERE III:**

Ovim setom mјera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama

postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu
- Izgrađnja novih objekata moguća je proguščavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeda.
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, nađe 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 poštaje 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).

#### **13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m<sup>2</sup>.

#### **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**

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

##### **17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

##### **17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa planirane saobraćajnice.

##### **17.4. Ostali infrastrukturni uslovi**

	<p>Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze se 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a></p> <p>Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.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>
--	--

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	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.

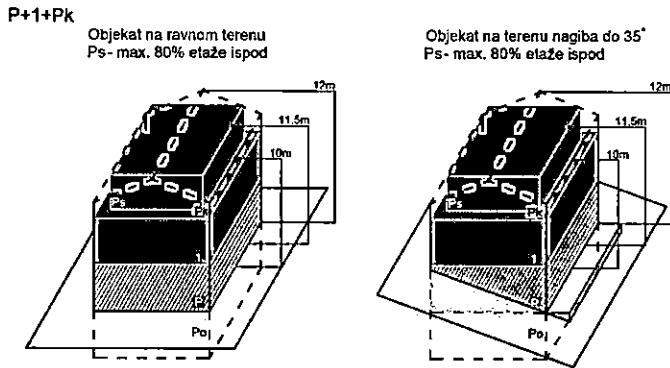
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	-

20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka urbanističke parcele
	Kat parc 791 i 792 KO Škaljari I - S
	Površina urbanističke parcele
	površina lokacije 701m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti
	0.35
	Maksimalni indeks izgrađenosti
	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)
	701m <sup>2</sup>

	<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	<b>P+1+Pk</b>
		<p>Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne mogu biti podrum.</p> <p>Podrum (<b>Po</b>) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.</p> <p>- Prizemlje (<b>P</b>) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.</p> <p>Srat je (<b>1 do N</b>) svaka etaža između prizemlja i potkrovљa/ krova.</p> <p>Potkrovљje (<b>Pk</b>) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovљa ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovљa j</p>



sprata poklapaju.  
 Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maximalna 80% površine etaže ispod.  
 U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa **Pk**, znači da se može koristiti i **Ps**.  
**Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.**  
 Za spratnost **P+1+Pk**, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovље ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 1 etaže ili prizemlje +1 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;

Sratne 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.

#### Maksimalna visinska kota objekta

Za spratnost **P+1+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do slijemena 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.

#### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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, slijedeći:  
 Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mesta  
 (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);  
 Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mesta  
 (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

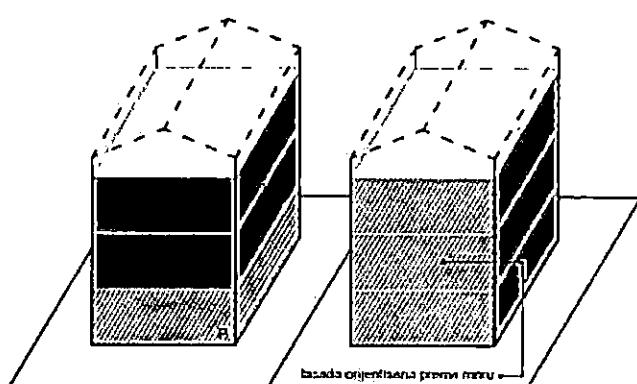
### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

Oblikovanje objekata mora biti uskladeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.  
 Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.  
 Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.  
 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 cijelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



### **Opšti uslovi za izgradnju novih objekata**

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata 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 obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju обратити 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 postojane materijale;
- nije dozvoljeno ogradijanje 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 umanjuju nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektnе dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim 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 potrošaca s jednog centralnog mesta). 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 baštne 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 topotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće 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 – sunčev 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, mesta 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 grmljinom, 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 topotni efekti sunčevog zračenja.

**Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčev 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 prođor 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 prođor topote 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

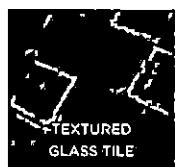
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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 stavlju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krova, 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	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>  SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Šaulačić master ing arh	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	VD SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	<b>PRILOZI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:	Obradivač:
 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> IV Proleterske brigade 18, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade piana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	
Dio planske dokumentacije:  <b>URBANIZAM</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Prilog:	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA ŠKALJARI	Razmjera: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10a3</b>

## LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- (S) POVRŠINE ZA STANOVANJE
- (C) POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- (T) POVRŠINE ZA TURIZAM
- (MN) POVRŠINE MJEŠOVEITE NAMJENE
- (DK) ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- (K) POVRŠINE ZA KULTURU
- (SS) POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- (GR) POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- (Z) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (PU) POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- (P) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (O) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (S) POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- (GP) POVRŠINE ZA GROBLJA
- (VO) POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- (VK) POVRŠINE KOPNENIH VODA
- (MD) POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- (M) LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- (P) PARKING
- (G) GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- (L) MARINA
- ↑ SIDRIŠTE
- (K) KRUZER TERMINAL
- (Y) SVJETIONIK
- (X) 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 NASLJEDJENIH 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



This is a detailed black and white architectural floor plan of a building complex. The plan is oriented vertically and includes various rooms, hallways, and external areas. Key features include:

- A large circular area at the top left labeled "MN".
- Several rooms with diagonal hatching patterns.
- Numerous room numbers: 731, 732, 733, 734, 735, 788, 787, 789, 790, 791, 792, 793, 797, 798/1, 800, 802, 805, 806, 807, 808, 809, 810, and 1323.
- Various symbols representing doors, windows, and stairs.

The plan shows a complex arrangement of rooms and hallways, with some areas appearing to be under construction or renovation, indicated by dashed lines and incomplete structures.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-2197/20  
Datum: 06.11.2020.

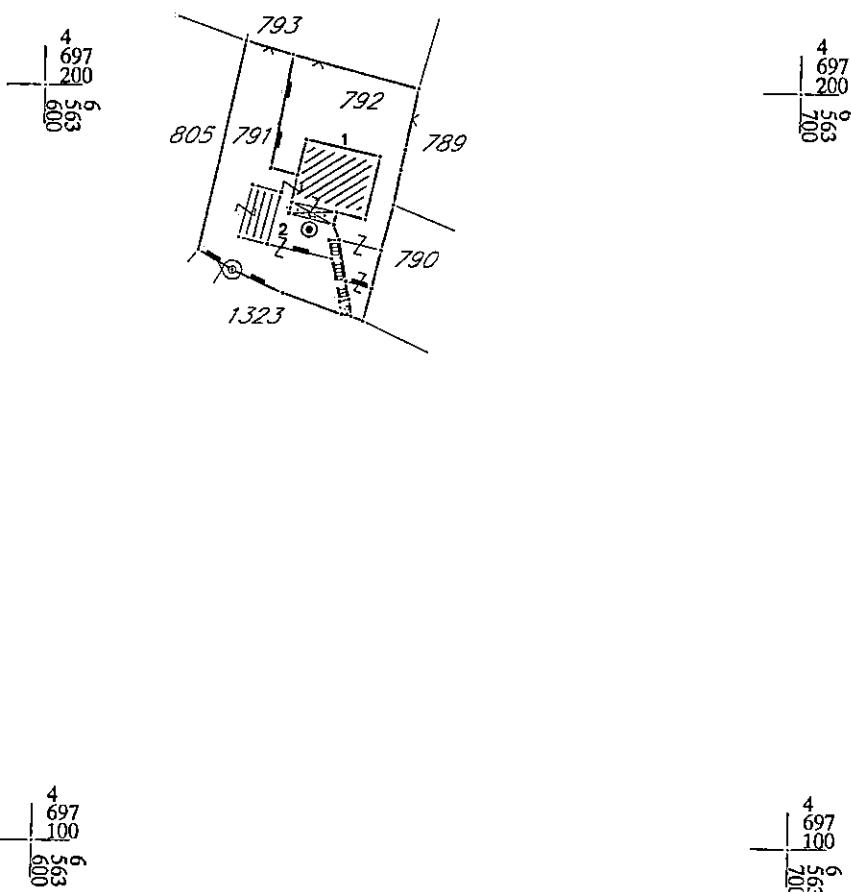


Katastarska opština: ŠKALJARI I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 5  
Parcelle: 791, 792

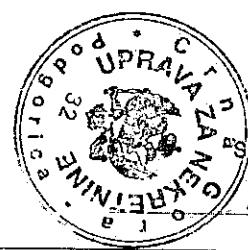
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑  
S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-7430/2020

Datum: 04.11.2020.

KO: ŠKALJARI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/20-16217, KOTOR , za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 260 - 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
791		5 21	13/11/2019	ŠKALJARI	Dvorište KUPOVINA		306	0.00
791	1	5 21	13/11/2019	ŠKALJARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		96	0.00
791	2	5 21	13/11/2019	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		39	0.00
792		5 21	13/11/2019	ŠKALJARI	Njiva 2. klase KUPOVINA		260	3.38
Ukupno							701	3.38

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

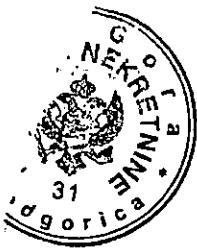
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2904972230018	PERUDJINI ĆIRIL DOBROTA P B 8, KOTOR KOTOR	Korišćenje	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
791	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	967	P 96	Svojina PERUDJINI ĆIRIL DOBROTA P B 8, KOTOR KOTOR 1/1 2904972230018
791	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	967	P 39	Svojina PERUDJINI ĆIRIL DOBROTA P B 8, KOTOR KOTOR 1/1 2904972230018

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
791			1	Dvorište	22/11/2019 9:7	Hipotečka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESECI, HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.



## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
791				2	Dvorište	22/11/2019 9:8	Zabрана otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.
791				3	Dvorište	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.
791	1			1	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:7	Hipoteka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESECI, HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.
791	1			2	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:8	Zabranata otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.
791	1			3	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.
791	1			3	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:7	Hipoteka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESECI, HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.
791	1			4	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:8	Zabranata otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.
791	1			5	Porodična stambena zgrada	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.
791	2			1	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:7	Hipoteka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESECI, HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.
791	2			1	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:7	Hipoteka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESECI, HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.
791	2			2	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:8	Zabranata otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.
791	2			2	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:8	Zabranata otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
791		2		3	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOŠREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEDENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.
791		2		3	Pomoćna zgrada	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOŠREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEDENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.
792				1	Njiva 2. klase	22/11/2019 9:7	Hipoteka U IZNOSU OD 96.500,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 160 MJESeci, HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NLB BANKE AD PODGORICA, NA OSNOVU KREDITA BR. KR2019/16552 OD 31.10.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD. NOTARA KASCELAN BRANKE IZ KOTORA.
792				2	Njiva 2. klase	22/11/2019 9:8	Zabrana otudjenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019. GOD.
792				3	Njiva 2. klase	22/11/2019 9:11	Zabilježba postupka NEPOŠREDNOG PRINUDNOG IZVRSENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEDENOG POTRAZIVANJA - UZZ BR. 1327/2019 OD 18.11.2019.GOD.

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).



dt. Načelnik:

*Milatović Veselin*

MILATOVIĆ VESELIN, dipl.pravnik



### SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosič	Sadržina
	PD				
791/0		106-2-954-3711/1-2019	12.11.2019 09:14	ZEČEVIĆ BOŠKO ZA PERUĐINI ĆIRIL	ZAH.ZA PRQMJ PR KOR U SVOJINU KP 791,792 KO ŠKALJARI I
791/0	1	106-2-954-3711/1-2019	12.11.2019 09:14	ZEČEVIĆ BOŠKO ZA PERUĐINI ĆIRIL	ZAH.ZA PRQMJ PR KOR U SVOJINU KP 791,792 KO ŠKALJARI I
791/0	2	106-2-954-3711/1-2019	12.11.2019 09:14	ZEČEVIĆ BOŠKO ZA PERUĐINI ĆIRIL	ZAH.ZA PRQMJ PR KOR U SVOJINU KP 791,792 KO ŠKALJARI I
792/0		106-2-954-3711/1-2019	12.11.2019 09:14	ZEČEVIĆ BOŠKO ZA PERUĐINI ĆIRIL	ZAH.ZA PRQMJ PR KOR U SVOJINU KP 791,792 KO ŠKALJARI I



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Broj: UP/I-05-51/2021-4

Građanski biro opštine Kotor					
Primljeno:	28.01.2021.				
Organizaciona jedinica:	Tehnički radnik	Registreni broj:	Adresa:	Poštano mesto:	Vrijednost:
			Drago 336 Stari Grad,	85330 Kotor, Crna Gora	tel: +382 32 325 833
					e-mail: spomenici@t-com.me
03-333/20	- 16217				

24.01.2021

**Opština Kotor****Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje**

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-16217 od 26.01.2021.godine, dostavljen 26.01.2021.godine i zaveden pod brojem UP/I-05-51/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova 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 centralnom dijelu katastarske opštine Škaljari I, cca 60 metara sjeverno od nepokretnog kulturnog dobra *stare Crkve Gospe od snijega* i nalazi se u okviru granica zaštićene okoline ovog kulturnog dobra. Sa zapadne strane, cca 80m od predmetne lokacije nalazi se i nepokretno kulturno dobro *nova Crkva Gospe od snijega*. Ova predmetna lokacija predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova,predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja u odmaku 100-1000m. Predmetna lokacija za rekonstrukciju sastoji se od kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, čija ukupna površina iznosi 701m<sup>2</sup>, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,35 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,0. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 701m<sup>2</sup>. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

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

***MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM***

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;
- Izgradnja novih objekata moguća je pogušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže;
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kult

urnih dobara

Područna jedinica Kotor

Broj: UP/I-05-51/2021-5

Primljeno	28.05.2021
Organizacioni i-datum/izvor/ponor/znak	
Redni broj	
Prilog	
Vrijednost	

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

24.05.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-16217 od 26.01.2021.godine, dostavljen 26.01.2021.godine i zaveden pod brojem UP/I-05-51/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor**

1. Pilikom planiranja predmetnog objekta treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice njegove dogradnje po karakter predjela koji obezbeđuje kontekst dobru Svjetske baštine kao i kontekst pojedinačnom kulturnom dobru, u čijoj zaštićenoj okolini se nalazi predmetna lokacija. Shodno tome projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih negativnih uticaja predmetnog objekta na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog. Navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na atribute Izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, kao i na pojedinačno kulturno dobro u čijoj zaštićenoj zoni se nalazi predmetna lokacija;
2. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti predmetnog prostora Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete dogradnje, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnog objekata na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti predmetnog prostora Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
4. Rekonstrukciju predmetnog objekta zasnovati na rezultatima istraživanja ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti predmetnog prostora Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;

5. Projektom rekonstrukcije, predmetnog objekta, potrebno je predvidjeti skladan objekat. Arhitektonsko rješenje (upotreba materijala, gabariti, proporcije, odnosi volumena, geometriju krova, proporcije otvora na fasadama itd.) rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne, pastelne, zagasite, tamnije tonove i neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (isključuju se sve boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture);
7. Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, očuvati odrine sa lozom u dvorištima, kao i biljke karakteristične za Škaljare i Boku Kotorsku. 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 Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-16217 od 26.01.2021.godine, dostavljen 26.01.2021.godine i zaveden pod brojem UP/I-05-51/2021-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u centralnom dijelu katastarske opštine Škaljari I, cca 60 metara sjeverno od nepokretnog kulturnog dobra stare Crkve Gospe od snijega i nalaze se u okviru granica zaštićene okoline ovog kulturnog dobra. Sa zapadne strane, cca 80m od predmetne lokacije nalazi se i nepokretno kulturno dobro nova Crkva Gospe od snijega. Ova predmetna lokacija predstavlja integralni dio

Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom*.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanja u odmaku 100-1000m. Predmetna lokacija za rekonstrukciju sastoji se od kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, čija ukupna površina iznosi 701m<sup>2</sup>, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,35 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,0. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, a maksimalni BGP iznosi 701m<sup>2</sup>. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM**.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je prethodnim aktom zaključila da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, uz obavezu poštovanja 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 prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



**Dostaviti:**

- Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje;
- u spise predmeta.

**CRNA GORA**  
**Opština Kotor br.4**

Broj: 03-333/2021/4



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

Stari grad 317  
85300 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 865  
fax. +382(0)32 325 865  
privreda@kotor.me  
www.kotor.me

UP/I Br: 1606-341/21-1073

Kotor, 10.06.2021.godine

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

**R J E Š E N J E**

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjeseta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mesta.

Najmanje 5% parking mesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mesta u zavisnosti od ugla parkiranja ( $30^{\circ}$ ,  $45^{\circ}$ ,  $60^{\circ}$ ,  $90^{\circ}$ ) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

#### Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-1073 od 10.06.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 791 i 792 K.O. Škaljari I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-333/20-16217 od 07.06.2021. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim takсama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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





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: 1604-319/21-1074

Kotor, 25.06.2021.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 propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Perudjini Ćiril za gradnju objekta na kat par 791 i 792 K.O.Škaljari I, donosi:

#### R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 791 i 792 K.O. Škaljari I 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. 1604-319/21-1024 od 10..06.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 791 i 792 K.O. Škaljari 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 03-333/20-16217 od 07.06.2021. 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

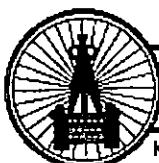
DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2.Vodnoj knizi  
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasic





## "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: 4025

Kotor:

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/20-16217 od 07.06.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 2712 od 14.06.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 791 i 792 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Škaljari) i PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”- broj 95/20), izdaju se:

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi 3 bara.
2. Postojeći objekat na kat.parceli 791 ima vodovodni priključak 3/4". Ukoliko se projektom predviđa veći vodovodni priključak, predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. Na postojeći distributivni cjevovod za sada je moguće obezbijediti priključak do DN63(2"). Na skici u prilogu prikazan je položaj distributivnog cjevovoda na kojem je priključen objekat. Ukoliko se projektom predviđa priključak veći od DN63(2"), potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod. Izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti “Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora”.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti „kugla ventile“) smješten u šahtu sa laganim metanim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
4. 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.
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 “mjesta priključenja” do vodomernog 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 vodomernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

#### KANALIZACIJA

9. 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

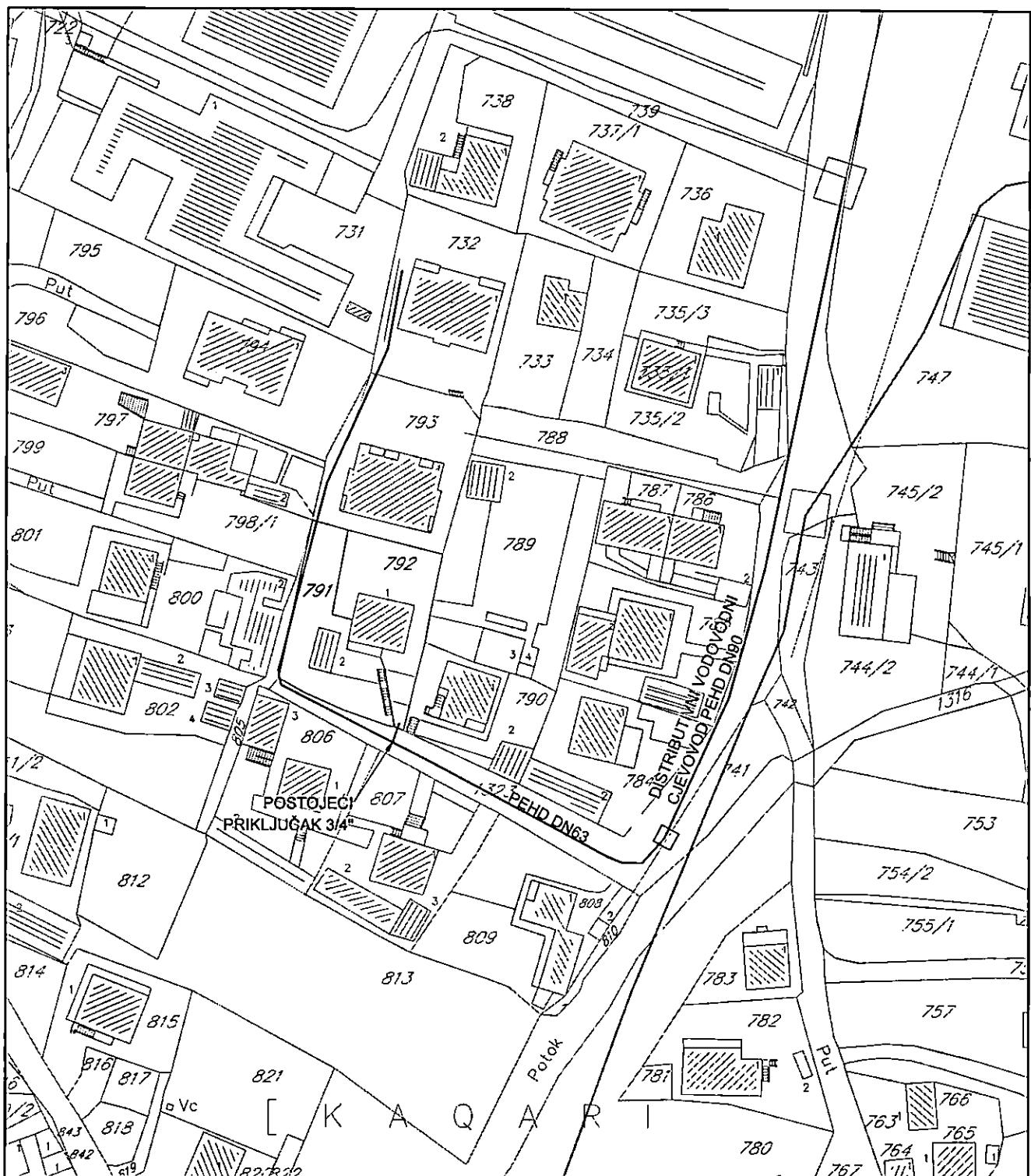
sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

10. 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.

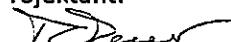
#### OPŠTE

11. 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.
12. Zaštitna zona 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.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. Projektno 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:

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

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije:

~~Dragočelimir~~  
~~dipl.ing.māš.~~

