

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <p><b>OPŠTINA KOTOR</b><br/>         Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i<br/>         prostorno planiranje</p> <p><b>Broj: 03-333/21-11196</b></p> <p><b>Datum, 23.12.2021.god.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 2    | Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl. 1 Uredbe o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21) i podnijetog zahtjeva od strane <b>Nikolić Borisa iz Kotora</b> , izdaje:                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| 3    | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
| 4    | za rekonstrukciju-dogradnju uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor ("Sl.list CG" – br.95/20).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| 5    | <b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Nikolić Boris iz Kotora</b>                                                     |
| 6    | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Predmetna lokacija sastoji se od <b>kat.parc.1542 K.O.Dobrota I</b> i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (planaska jedinica Dobrota) namjene stanovanje.<br>Uvidom u List nepokretnosti br.1360-prepis K.O.Dobrota I, utvrđeno je :<br>- kat.parc.1542 vodi se kao „dvorište“, površine 406 m <sup>2</sup> ;<br>-na kat.parc. 1542 evidentiran je objekat br.1-porodična stambena zgrada, gabaritne površine 55 m <sup>2</sup> , spratnosti P2.<br>-na kat.parc.1542 evidentiran je objekat br.2-garaža, gabaritne površine 24 m <sup>2</sup> , spratnosti P.                                                                                             |                                                                                    |
| 7    | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b><br>Namjena predmetne lokacije je <b>stanovanje-S</b> .<br>Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje,kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje , a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj <b>urbanističkoj jedinici</b> /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.<br>Na novoplaniranim površinama za stanovanje ( <b>S</b> ) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine ( <b>SMG</b> ).<br>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.)

### Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od :

-kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, površine : $P=485 \text{ m}^2$

Lokacija je u obalnom odmaku 0-100m, namjene stanovanje **SMG**, van cezure, površine: $P= 485 \text{ m}^2$

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti **0,3** :  $P_z=145,50 \text{ m}^2$

- indeks izgrađenosti **0,8** :  $P_{iz}=388 \text{ m}^2$

- spratnost :  **$P+1+P_k$**

### Vertikalni gabariti

Dozvoljena spratnost je  **$P+1+P_k$** , maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže.

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

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

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

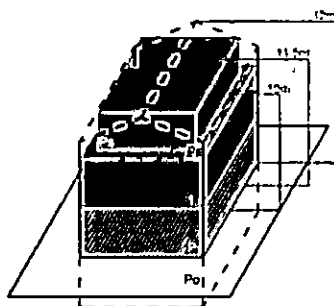
Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaža (**Ps**), maksimalna 80% površine etaže ispod.

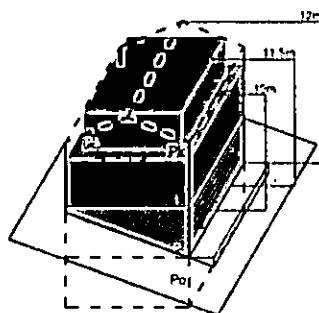
Povučena etaža (**Ps**) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa **Pk**.

**$P+1+P_k$**

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



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



### Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih 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.

U 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.

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

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

#### Horizontalni gabariti

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

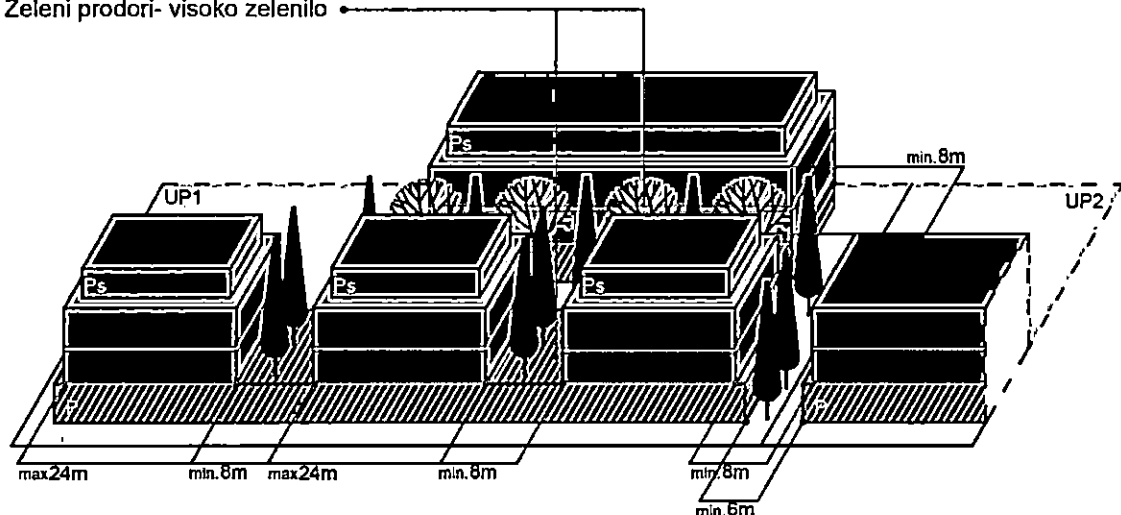
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

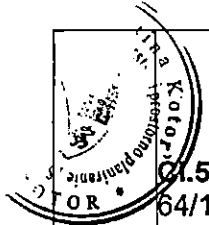
Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

Zeleni prodori- visoko zelenilo



Jadransko more



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

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

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

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

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

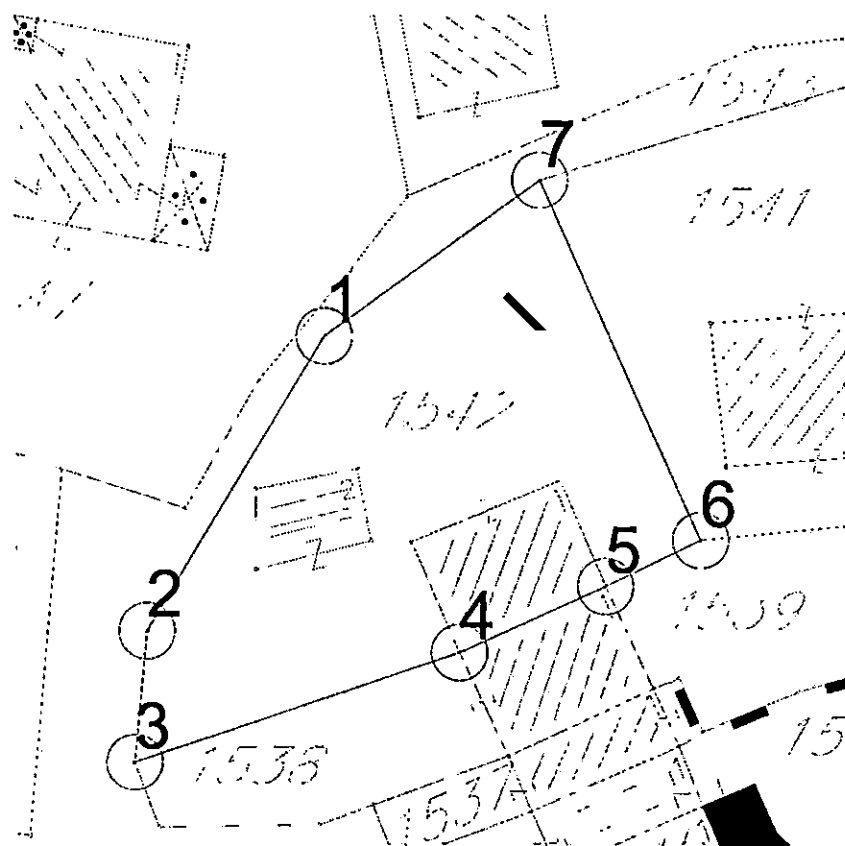
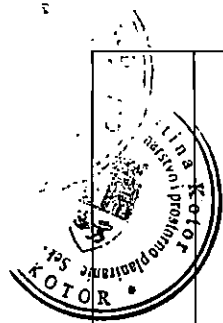
Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta.**

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

**Postojeći objekat br.2-garaža uklanja se u skladu sa čl.113 i čl.114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,82/20).**

NAPOMENA: Zainetresovano lice Jovanović Marko iz Kotor sasluslan je u svojstvu stranke radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, Zapisnik broj:UP/I 03-3633/21-2379-1 od 23.12.2021.god.

CHANDLER



#### KOORDINATE LOKACIJE:

| točka | U           | V          |
|-------|-------------|------------|
| 1     | 16563311.40 | 4700278.86 |
| 2     | 26563301.82 | 4700263.10 |
| 3     | 36563301.15 | 4700256.07 |
| 4     | 46563318.62 | 4700261.93 |
| 5     | 56563326.50 | 4700265.44 |
| 6     | 66563331.62 | 4700267.91 |
| 7     | 76563323.01 | 4700287.18 |

#### 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.



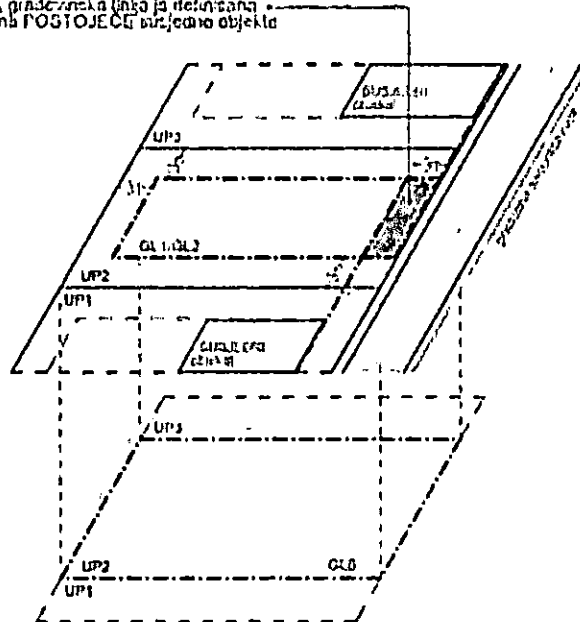


Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

8

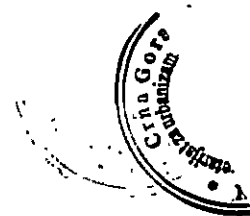
#### PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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

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

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

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



seizmičkom koncepcijom.

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

## 9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

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

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

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

## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

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

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

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

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

Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 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.



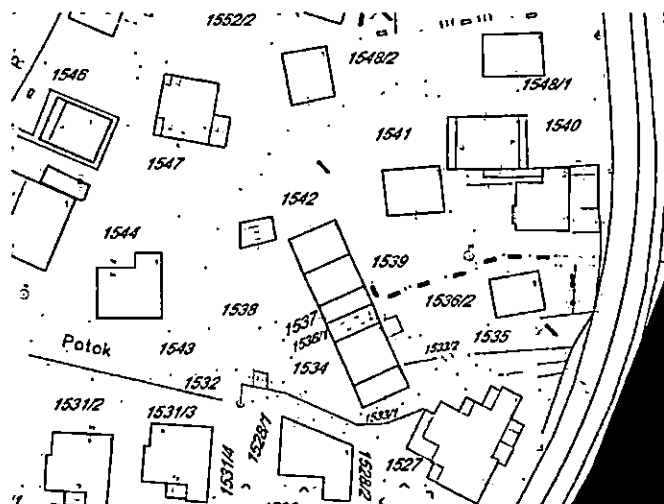
11

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

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

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

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

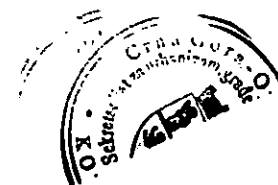


Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I -05-852/2021-3 od 15.11.2021.god. za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju-dogradnju uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna 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    | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b><br>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    | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b><br>/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15    | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b><br>/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16    | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b><br>Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17    | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b><br>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b><br>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b><br>Pristup lokaciji obezbijeđen je preko kat.parc.1543 K.O.Dobrota I-nekategorisani put.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 17.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b><br>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. 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> 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.                                                                                                                                                                                 |
| 18    | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b><br>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.<br>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.<br>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).<br>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19 | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20 | <b>URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Oznaka urbanističke parcele                                                                                                                                                                             | <b>S (SMG)</b><br><b>(kat.parc.1542 K.O.Dobrota I)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Površina urbanističke parcele                                                                                                                                                                           | <b>P=485 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Maksimalni indeks zauzetosti                                                                                                                                                                            | <b>0,3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                                                                                                                          | <b>0,8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Bruto građevinska površina objekta (max BGP)                                                                                                                                                            | <b>P=388 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Maksimalna spratnost objekata                                                                                                                                                                           | <b>P+1+Pk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Maksimalna visinska kota objekata                                                                                                                                                                       | Za spratnost <b>P+1+Pk</b> maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila                                                                                                                                                      | Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:<br>Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);<br>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja                                                                                                         | Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.<br>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.<br>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom |



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

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

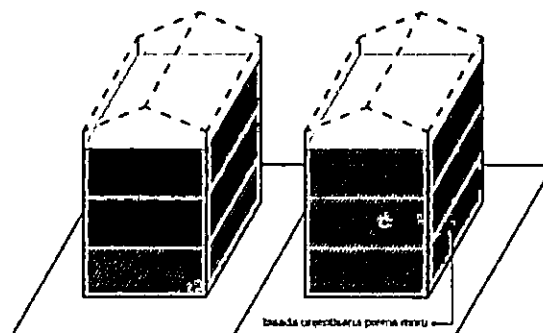
- preporučene boje RAL

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

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

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



**Opšti uslovi**

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

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

- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;

- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;</p> <p>- 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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti | <p>Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.</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 energetska efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej 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 potrošača s jednog centralnog mjesta).</p> <p>Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/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.</p> <p>U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je</p> |



voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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

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

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

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

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

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

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

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

**Savremene tehnologije**

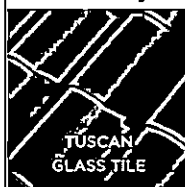
**Solarni krovovi**

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće





krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



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

21 **DOSTAVLJENO:** -podnosiocu zahtjeva  
-u spise predmeta  
-urbanističko-građevinskoj inspekciji  
-Jovanović Marko, Dobrota Daošine31  
-arhivi

22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**  
*Dužanka Petrović, dipl.ing.građ.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I,**  
*Tijana Čadenović, dipl.prav.*

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

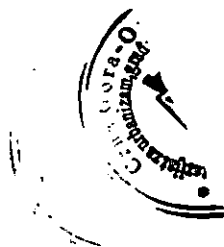
**SEKRETARKA,**  
*Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.*

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> |  |



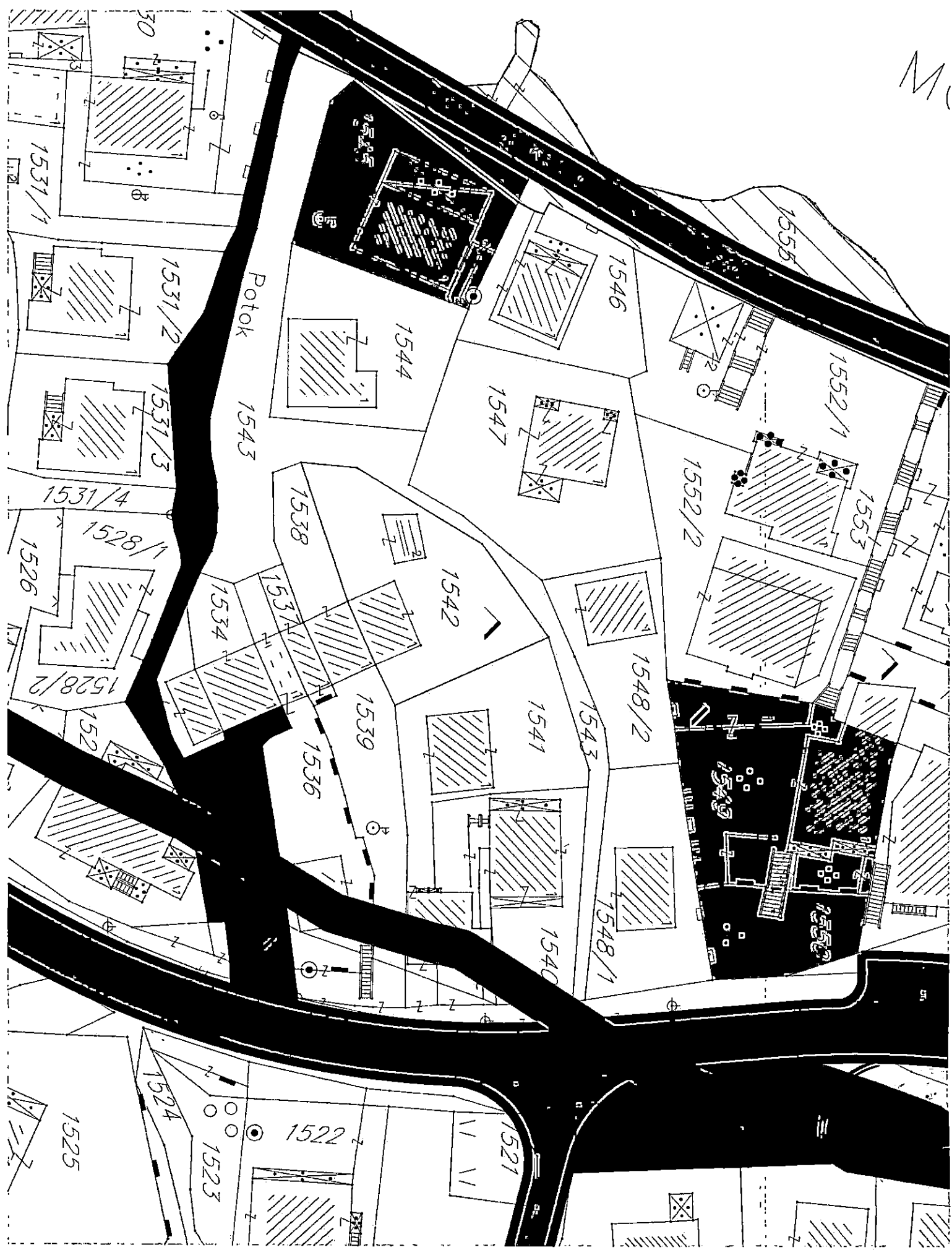


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Naručilac:</p>  <p><b>VLADA CRNE GORE</b></p> | <p>Obradivač:</p> <p><b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br/>I TURIZMA CRNE GORE</b></p> <p>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>           |
| <p>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:<br/>„SLCG“ br. 82/18. Odluka broj: 07-6081<br/>Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić</p>       | <p><b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b></p>                                                                                                  |
| <p>Dio planske dokumentacije:</p> <p><b>URBANIZAM</b></p>                                                                           |                                                                                                                                                              |
| <p>Prilog:</p> <p><b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE<br/>PLAN NAMJENE POVRŠINA -<br/>PLANSKA JEDINICA DOBROTA</b></p>               | <p>"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.<br/>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Razmjera: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10a1</b></p> |

N



# LEGENDA

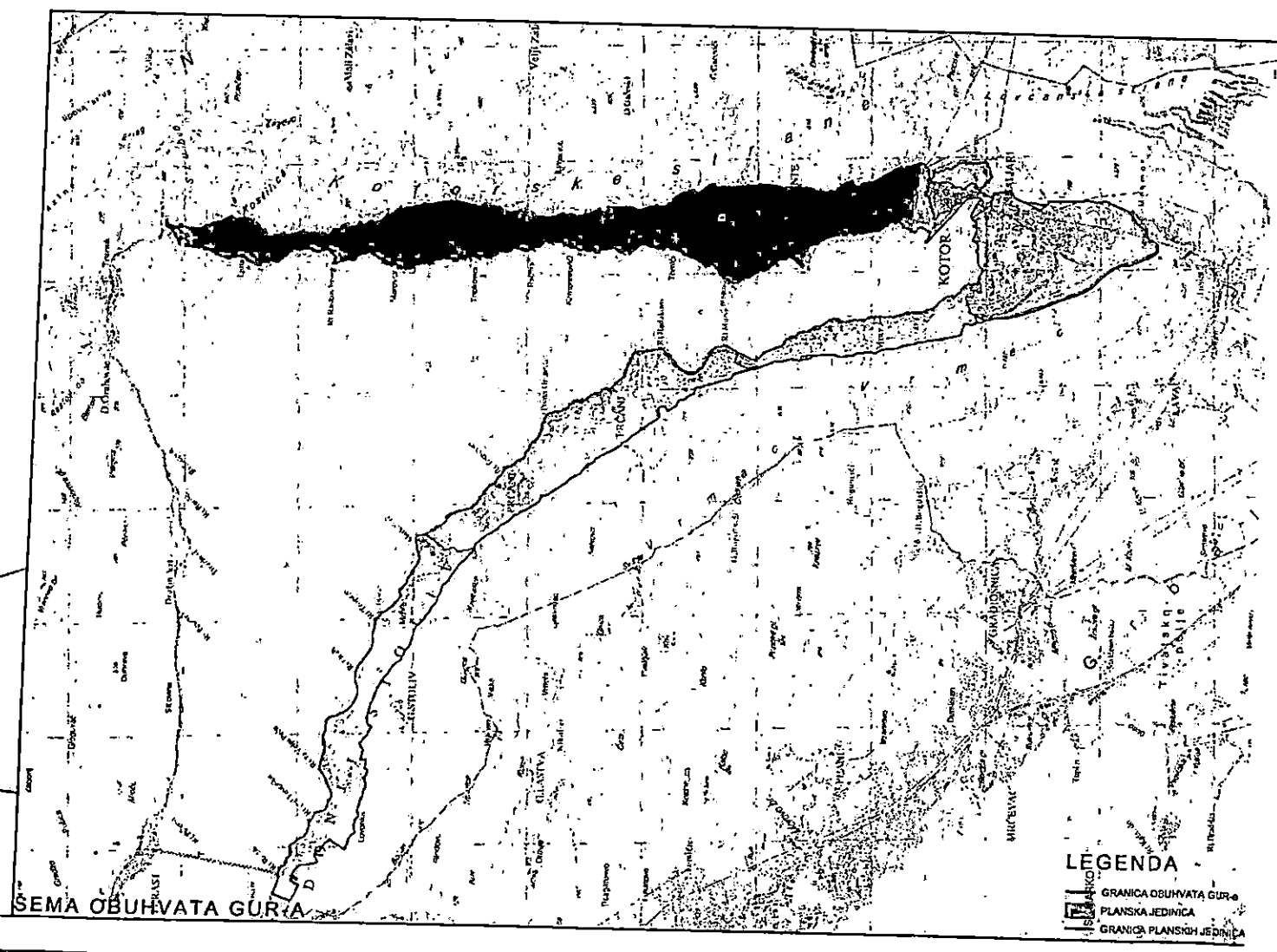
- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- (S) POVRŠINE ZA STANOVANJE
- (CD) POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- (T) POVRŠINE ZA TURIZAM
- (MN) POVRŠINE MJEŠOVIČNE NAMJENE
- (DC) ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- (K) POVRŠINE ZA KULTURU
- (SS) POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- (SR) 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
- (IS) POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- (CP) POVRŠINE ZA GROBLJA
- (VO) POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- (VK) POVRŠINE KOPNENIH VODA
- (MC) POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- ⊙ PARKING
- ⊙ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- ⏏ MARINA
- ↓ SIDRIŠTE
- ⊙ KRUIZER TERMINAL
- ⏏ SVJETIONIK
- ⊗ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- — JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKÉ POSTE I UZGAJALISTA

## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA









95000000318



106-919-5846/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR**

Broj: 106-919-5846/2021

Datum: 21.07.2021.

KO: DOBROTA 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, 03-333/21-11196, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 1360 - 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 |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 1542         |             | 12         | 27/06/2017  | PETANE                       | Dvorište<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA                  |            | 406                     | 0.00   |
| 1542         | 1           | 12         | 31/10/2007  | PETANE                       | Porodična stambena zgrada<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 55                      | 0.00   |
| 1542         | 2           | 12         | 27/06/2017  | PETANE                       | Garaža<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA                    |            | 24                      | 0.00   |
| Ukupno       |             |            |             |                              |                                                     |            | 485                     | 0.00   |

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava      | Oblim prava |
|------------------------|---------------------------------------|------------|-------------|
| 2009974230016          | NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor | Korišćenje | 1/1         |

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto                           |
|--------------|-------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1542         | 1           | Porodična stambena zgrada<br>NASLJEDE    | 919                 | P2<br>55                  | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |
| 1542         | 1           | Nestambeni prostor<br>NASLJEDE<br>2      | 1                   | P<br>40                   | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |
| 1542         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>2        | 2                   | P1<br>40                  | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |
| 1542         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>2        | 3                   | P2<br>40                  | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |
| 1542         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>1        | 4                   | PN<br>22                  | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |
| 1542         | 2           | Garaža<br>GRADENJE                       | 0                   | P<br>24                   | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>DOBROTA Kotor<br>1/1<br>2009974230016 |



# Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto                     |
|------|---------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1542 |         | 2           | Garaža kao dio zgrade<br>GRAĐENJE             | 1                         | P<br>18                      | Svojina<br>NIKOLIĆ DRAGAN BORIS<br>1/1<br>2009974230016<br>DOBROTA Kotor |

# Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja          | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                       |
|------|---------|-------------|----|------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1542 |         | 1           |    | 0          | Porodična stambena zgrada | 21/03/1991<br>11:            | Doživotno plodouživanje                                                          |
| 1542 |         | 1           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 21/03/1991<br>11:            | Doživotno plodouživanje                                                          |
| 1542 |         | 1           |    | 2          | Porodična stambena zgrada | 21/03/1991<br>11:            | Doživotno plodouživanje                                                          |
| 1542 |         | 2           |    | 1          | Garaža                    | 27/06/2017<br>12:28          | Objekat nema upotrebnu dozvolu<br>OBJEKAT NEMA UPOTREBNU DOZVOLU                 |
| 1542 |         | 2           |    | 2          | Garaža                    | 27/06/2017<br>12:29          | Prekoračenje dozvole<br>ODSTUPANJE OD GRAĐEVINSKE DOZVOLE U POVR<br>ŠINI OD 2 M2 |

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).



2a Načelnik: *[Signature]*  
**MILETIĆ VESELIN**, dipl.pravnik



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

CRNA GORA  
Gradanska biro opštine Kotor

09.12.2021.

|                        |                                 |            |        |            |
|------------------------|---------------------------------|------------|--------|------------|
| Primljeno:             |                                 |            |        |            |
| Organizaciona jedinica | Jedinstveni klasifikacioni znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 03-                    | 333/                            | -11196     |        |            |

Br: UP/I-05-884/2021

26. novembar 2021.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-11119 od 29. 10.2021. godine, dostavljenog 01.11.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-884/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije - dogradnje uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju-dogradnju uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Istorijskog dijela naselja Dobrota, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nacrt urbanističko tehničkih uslova sadrži generalne uslove za izgradnju novih objekata koji se ne mogu primijeniti na ovaj slučaj koji je dio tradicionalnog niza (ravni krov, 'povučeno' potkrovlje, građevinaska linija i sl). Studija zaštite kulturnih dobara za PUP Kotora za prostor u kojemu se nalazi objekat propisuje Mjere II koje treba slijediti pri izradi projektne dokumentacije.
3. Visinu objekta ograničiti na max P+1+pk odnosno 12 m vidljive visine;
4. Linija prednje i zadnje fasade treba nastaviti liniju postojećeg niza;
5. Fasade izvesti u skladu sa postojećim nizom, zidati ih kamenom jednakog kvaliteta i načina obrade ka na postojećim;

6. Krov objekta izvesti kao dvovodni a duža strana i sljeme trebaju pratiti liniju izohipse odnosno trebaju biti paralelni obali; krovni pokrivač konalica ili crijep.
7. Vidionice izvesti jednako na predhodnim krovovima niza;
8. Na fasadama ne treba koristiti reflektujuće ili bojano staklo, ostakljivanje vršiti bezbojnim prozorskim staklom;
9. Podzide na terenu graditi kamenom bez vidljivih betonskih elemenata;
10. Neizrađeni prostor parcele u najvećoj mjeri ozeleniti i pri tome koristiti autohtone biljne vrste;

## 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 postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-11119 od 29. 10.2021. godine, dostavljenog 01.11.2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-884/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije - dogradnje uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat.parc.1542 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Parcela 1542 KO Dobrota I se nalazi u dijelu naselja Dobrota između magistrale i obalne saobraćajnice, na parceli se nalazi individualni stambeni objekat površina horizontalnog gabarita 55 m<sup>2</sup> (podaci iz lista nepokretnosti).

Parcela je na kraju/početku niza postojećih stambenih objekata; objekti pripadaju tradicionalnim objektima, graditeljskom naslijeđu. Objekti su različite visine koja se kreće od P+1 do P+2+Pk. Zajedničke odlike su im da su zidani kamenim blokovima, krovovi su dvovodni sa sljemenom paralelnom linijom izohipse odnosno obale. Krovovi su pokriveni crijepom.

Djelovi niza koji imaju potkrovlje, na krovu imaju tradicionalne vidionice, a otvori na fasadama su uokvireni kamenim pravilno obarađenim okvirima, stolarija na fasadi je drvena, na prozorima grile.

Namjena prostora na kojem je parcela prema PUP Kotora je **stanovanje u odmaku 100 – 1000 m.**

Prema **Studiji zaštite kulturnih dobara**, predmetna lokacija nalazi u zoni " Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu", za ovu zonu Studija je definirala **Mjere II.** Mjere su citirane u Nacrtu Urbanističko tehničkih uslova predviđaju mogućnost rekonstrukcije postojećih objekata uz prethodno definisane konzervatorske uslove.

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

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

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*
- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili dijelova objekata , i sl.*

- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);*
- *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Nacrtom UTU je predviđeno da postojeći objekat rekonstrukcijom završno može imati max P+1+Pk, odnosno imati max visinu 12 m od najniže kote do sljemena i max BGP 388 m<sup>2</sup> što je volumen objekta koji ne odskaje od postojećih objekata okolnog naselja, zaključeno je da **nije potrebno raditi pojedinačnu procjenu uticaja na baštinu.**

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.

**Obradila:**

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.



Mladen Zagarčanin  
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



## “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj: 401/1

Kotor: 04.02.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-11196 od 23.12.2021. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 49 od 12.01.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju-dogradnju uz postojeći stambeni objekat na lokaciji koju čini kat. parc. 1542 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a I PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

### PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mnm.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni cjevovod. Ukoliko je projekom potreban veći vodovodni priključak, potrebno je rekonstruisati postojeći priključak na distributivni vodovodni cjevovod PEHD OD90.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen odnosno izmješten na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
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 vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

#### KANALIZACIJA

9. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na kanalizacioni sistem.
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
11. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
12. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti.



## “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

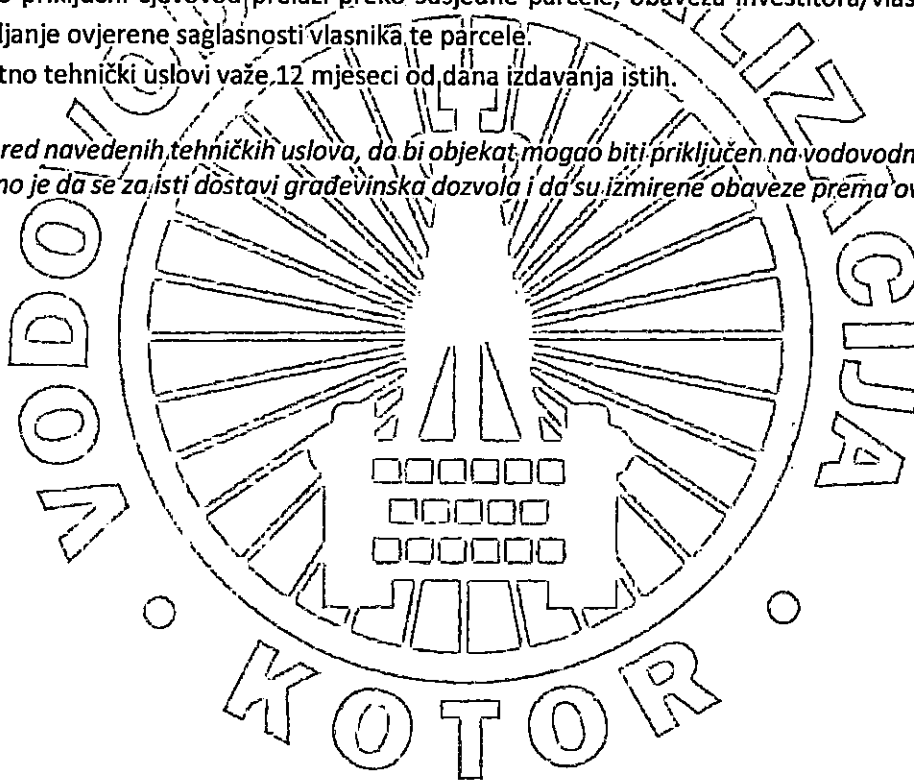
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

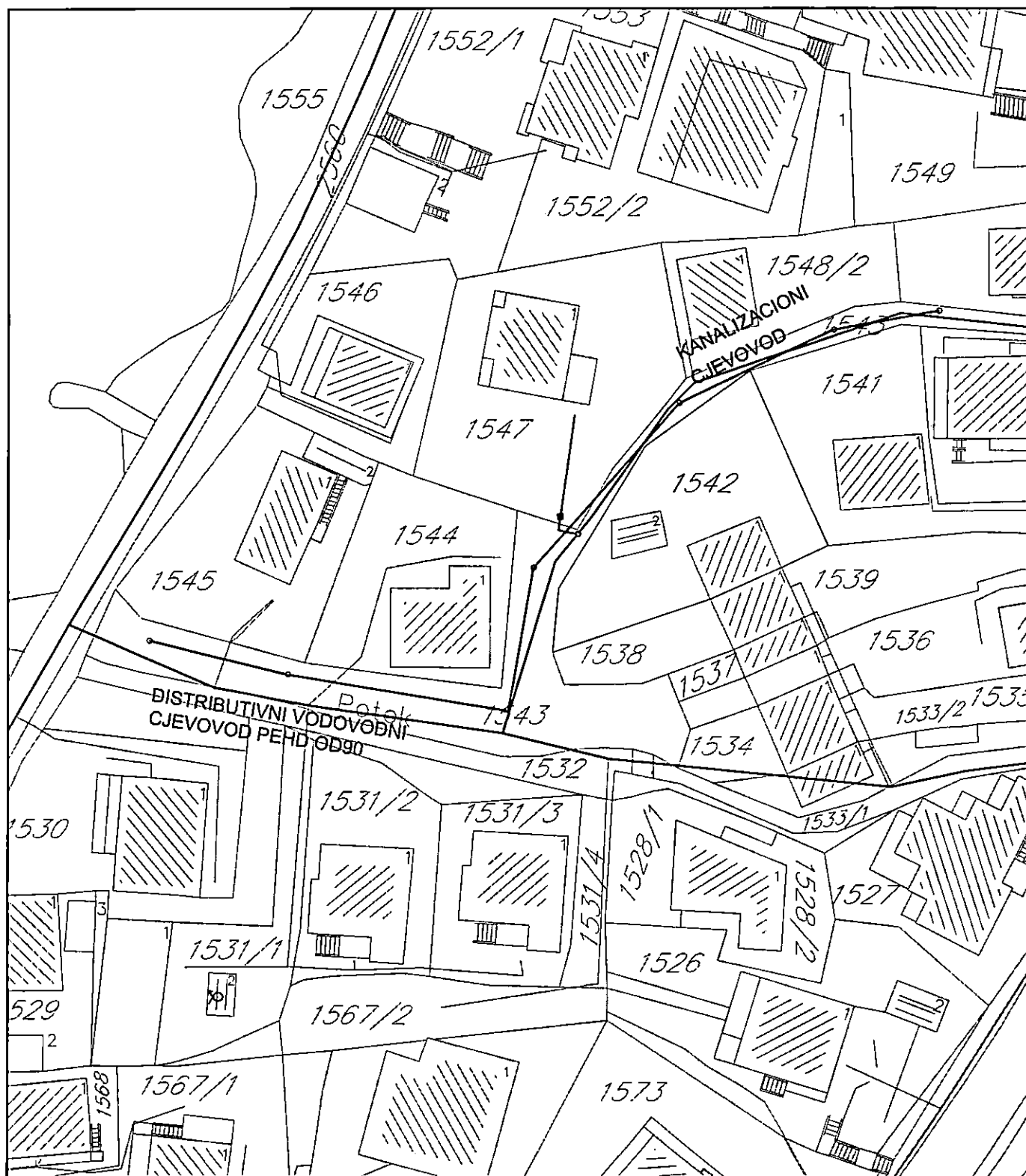
13. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

### OPŠTE

14. 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.
15. Zaštitna zona distributivnog 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.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektne tehničke 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.*





Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora  
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje  
i investicije

Dragić Velemir  
dipl.ing.maš.



Izvršnog Direktora

Kordić Lazar  
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor
- 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: 1604-319/22-41

Kotor, 13.01.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Nikolić Boris** za gradnju objekta na kat par **1542 K.O. Dobrota I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1542 K.O. Dobrota I** koji glase:  
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanizacioni sistem.

### Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. **1604-319/22-41** od 12.01.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1542 K.O. Dobrota I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.  
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I **03-333/21-11196** od 23.12.2021. godine.

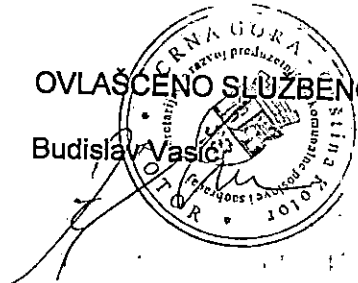
Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.  
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.  
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

CRNA GORA  
Građanski biro opštine Kotor

|                        |                                 |            |        |            |
|------------------------|---------------------------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 14.01.2022  |                                 |            |        |            |
| Organizaciona jedinica | Jedinstveni klasifikacioni znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 03-                    | 333/                            | 11196      |        |            |

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

UP/I Br: 1606-341/22-42

Kotor, 13.01.2022.godine

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

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju – dogradnju uz postojeći stambeni objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1542 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) PUP 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 mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak.13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);

- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

### Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-42 od 12.01.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju – dogradnju uz postojeći stambeni objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1542 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) PUP opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-11196 od 23.12.2021. 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 taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

