


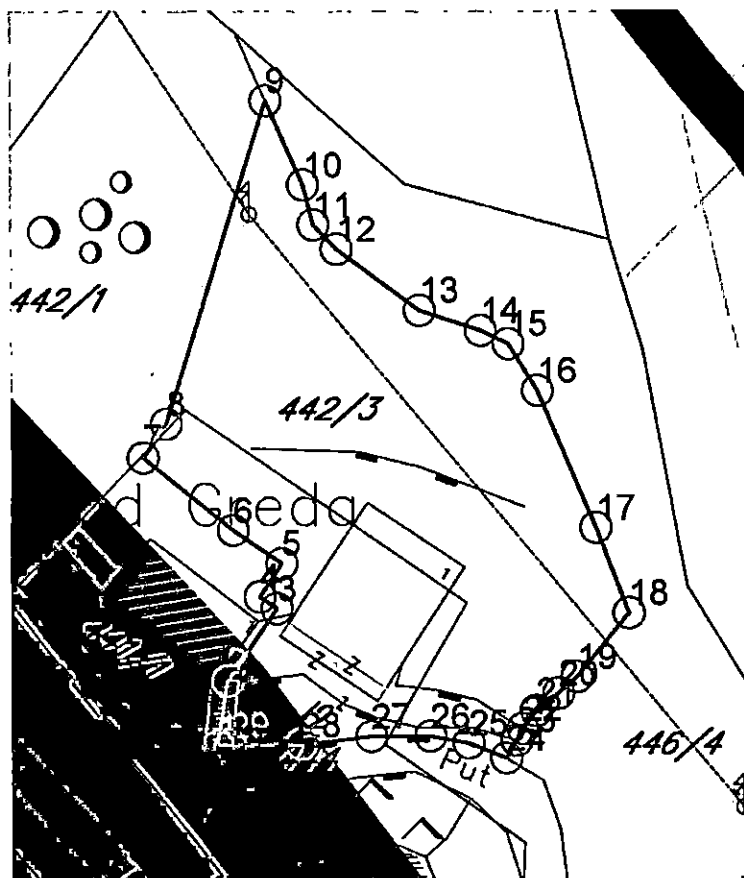
# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p><b>Broj: 03-333/20-15966</b></p> <p><b>Datum, 02.03.2023.god.</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.10 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor ("Sl.list CG-OP" br.065/22), a u vezi čl.118 i čl.119 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23) i i podnijetog zahtjeva od strane <b>Milić Slavena iz Podgorice</b>, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 K.O.Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG, br. 56/18).</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Milić Slaven iz Podgorice</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.441/2 i kat.parc.442/3 K.O.Orahovac I i nalazi se u obuhvatu plana PPPN-za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG, br. 56/18) namjene naselja.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.310 -prepis K.O.Orahovac I, utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- da se kat.parc.441/2 vodi kao „dvorište”, površine 179 m2;</li><li>- da se na kat.parc.441/2 nalazi objekat, zgrada br. 1- zgrada za odmor (vikendica), gabaritne površine 173 m2;</li><li>- da se kat.parc. 442/3 vodi kao "šuma 3. klase", površine 1077 m2;</li><li>-da se kat.parc. 442/3 vodi i kao "krš, kamenjar", površine 162 m2;</li></ul>	



7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Namjena predmetne lokacije je naselja-N –stanovanje, a manjim dijelom u zoni tehničke infrastrukture (Eurovelo 8).</p> <p>Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.</p> <p>Bazen je pomoćni objekat koji služe korišćenju stambenog, odnosno poslovnog objekta .</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>Pretmetna lokacija sastoje se od :</p> <p>- kat.parc.441/2 i kat.parc.442/3 K.O.Orahovac I, površine :P=1591 m<sup>2</sup>, prema LN br. 310 KO Orahovac I.</p> <p><b>Lokacija je u obalnom odmaku 0-100m</b>, namjene stanovanje N, a manjim dijelom je u površini tehničke infrastrukture (Eurovelo 8), van cezure.</p> <div data-bbox="172 734 598 1120" data-label="Image"> </div> <p><i>Plan namjene površina , PPPN-za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG, br. 56/18).</i></p> <p><u>Otvoreni (natkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom, kao i tehničke prostorije max 30m<sup>2</sup> bazena ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa, a maksimalni indeks zauzetosti vodene površine bazena iznosi 0,1 od površine lokacije za gradnju.</u></p> <p>Materijalizacija pomoćnih objekata treba da bude usklađena sa ambijentom, a posebno u obuhvatu zaštićenog područja uz obavezu pribavljanja konzervatorskih uslova nadležnog organa, a sva u skladu sa važećim Planskim dokumentom.</p> <p><b>Čl.53</b> Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) definisana je <b>lokacija za građenje</b> :</p> <p>"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.</p> <p><b>Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.</b></p> <p>Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.</p> <p>Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>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."</p>



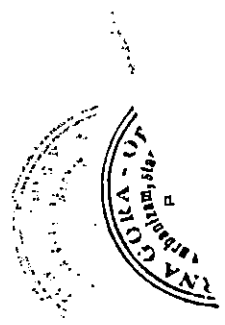


KOORDINATE LOKACIJE:

U	taka	H
1	6563306.40	4705227.61
2	6563307.37	4705233.92
3	6563312.12	4705240.86
4	6563310.49	4705241.99
5	6563312.62	4705245.19
6	6563307.91	4705248.39
7	6563299.22	4705255.40
8	6563301.48	4705258.65
9	6563311.21	4705289.74
10	6563314.80	4705281.59
11	6563315.79	4705277.75
12	6563318.02	4705275.42
13	6563326.03	4705269.56
14	6563331.93	4705267.64
15	6563334.63	4705266.36
16	6563337.44	4705261.86
17	6563343.07	4705248.65
18	6563346.22	4705240.44
19	6563341.17	4705234.34
20	6563339.38	4705232.75
21	6563337.22	4705231.08
22	6563335.90	4705229.34
23	6563335.32	4705228.24
24	6563334.33	4705226.51
25	6563330.66	4705227.96
26	6563326.95	4705228.63
27	6563321.23	4705228.62
28	6563314.47	4705227.82
29	6563307.59	4705227.75

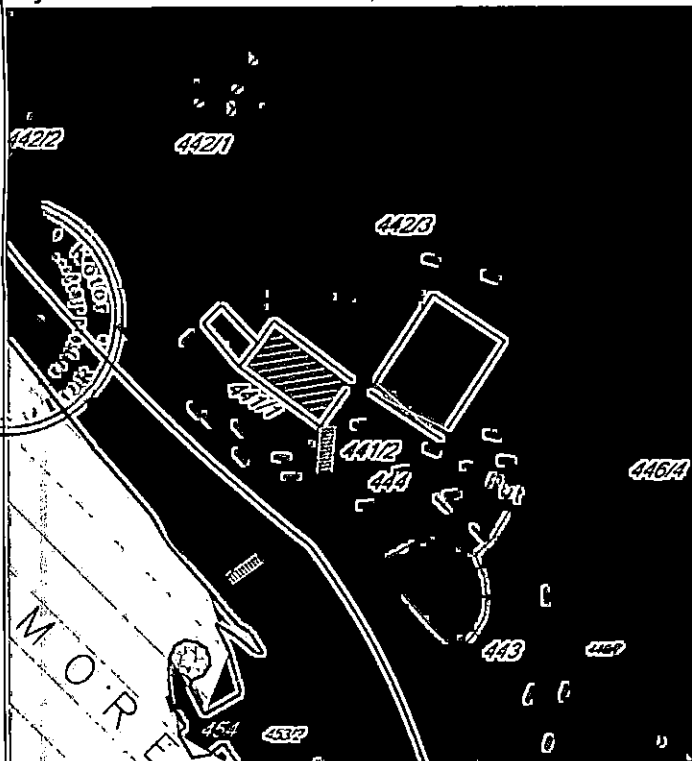


7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Nadzemni i podzemni pomoćni objekti se postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti od najmanje 3 metra od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saibračajnici, osim ako planskim dokumentom nije drugačije definisano.</p> <p>Pomoćni objekti se mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju, po predhodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke, odnosno katastarske parcele.</p>
	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).</p> <p>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").</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>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).</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p>/</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja, 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.</p>
11	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su sljedeće mjere :</p> <p>Mjere V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Očuvati morfologiju prostora</li> <li>- Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju</li> <li>- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave,</li> </ul>





ruralne cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena na lokaciji koju čine kat.parc.441/2 i kat.parc.442/3 K.O.Orahovac I, br.UP/I -05-176/2022-3 od 08.12.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

**12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

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

/

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

/

**15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

/

**16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

/

**17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

**17.2. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

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>
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Pristup lokaciji obezbijeđen je preko kat. parc. 444 KO Orahovac I ( nekategoriisani put) i preko glavne saobraćajnice (priključak na Jadransku magistralu).
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	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>
----	---

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.

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", 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).

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	N/S (kat.parc.441/2 i kat.parc.442/3 K.O.Orahovac I)
Površina urbanističke parcele	P=1591m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,1
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	/
Maksimalna spratnost objekata	/

TA GORRA - OPS  
R. P. 11/11/2007

Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U skladu sa <u>Rješenjem o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena na lokaciji koju čine kat.parc.441/2 i kat.parc.442/3 K.O.Orahovac I, br.UP/I -05-176/2022-3 od 08.12.2022.god.</u>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p><b>Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;</li> <li>- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.</li> </ul> <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;</li> <li>- 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.</li> <li>- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima</li> <li>- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;</li> <li>- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;</li> <li>- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.</li> <li>- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema</li> <li>- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta</li> </ul> <p>Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena</p>

НАГОРА - Општина  
Београд

uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu i 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 prihvat svjetla.

21 **DOSTAVLJENO:** -podnosiocu zahtjeva  
-u spise predmeta  
- Komunalnoj inspekciji  
-urbanističko-građevinskoj inspekciji  
-arhivi

22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

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

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

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

**v.d. SEKRETARA,**  
*J. Franović*  
Jelena Franović, dipl. ing. pejž. arh.

24 **M.P.**



potpis ovlaštenog službenog lica

25 **PRILOZI:**

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





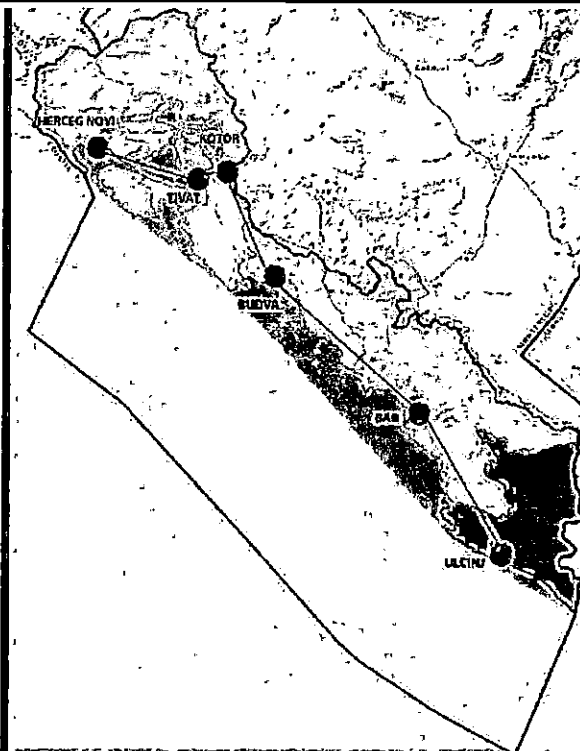
Opština Herceg Novi



Opština Tivat



Opština Kotor



Opština Budva



Opština Bar



Opština Ulcinj

# PPP za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



r z u p

Podgorica.



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Zagreb



Kotor

Razmjera:

**R 1:50000**

Br. priloga:

**14**



GORAKH - OPST  
K. GORAKH



PANSKO MO

2

GOVERNMENT OF  
INDIA

## NAJMJENA POVRŠINA



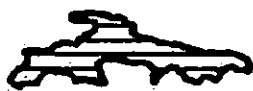
**Postojeća izgrađenost**



**1. Površine naselja**



**Detaljna razrade u okviru plana**

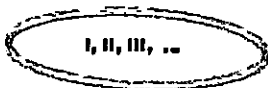


**Posebne površine za turizam**

*/Ostrvo Sveti Marko, Ostrvo Sveti Nikola i Ostrvo Mamula /*



**Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju**



**Lokacije za ruralni razvoj**

### **Indikatori za turističke zone od D1 - D5**



**Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1**



**Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2**



**Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3**



**Zone u ruralnim područjima - D4**



**Ostale turističke zone - D5**



GORA

KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OPĆINA: KOTOR

3



Katastarska opština: ORAHOVACI

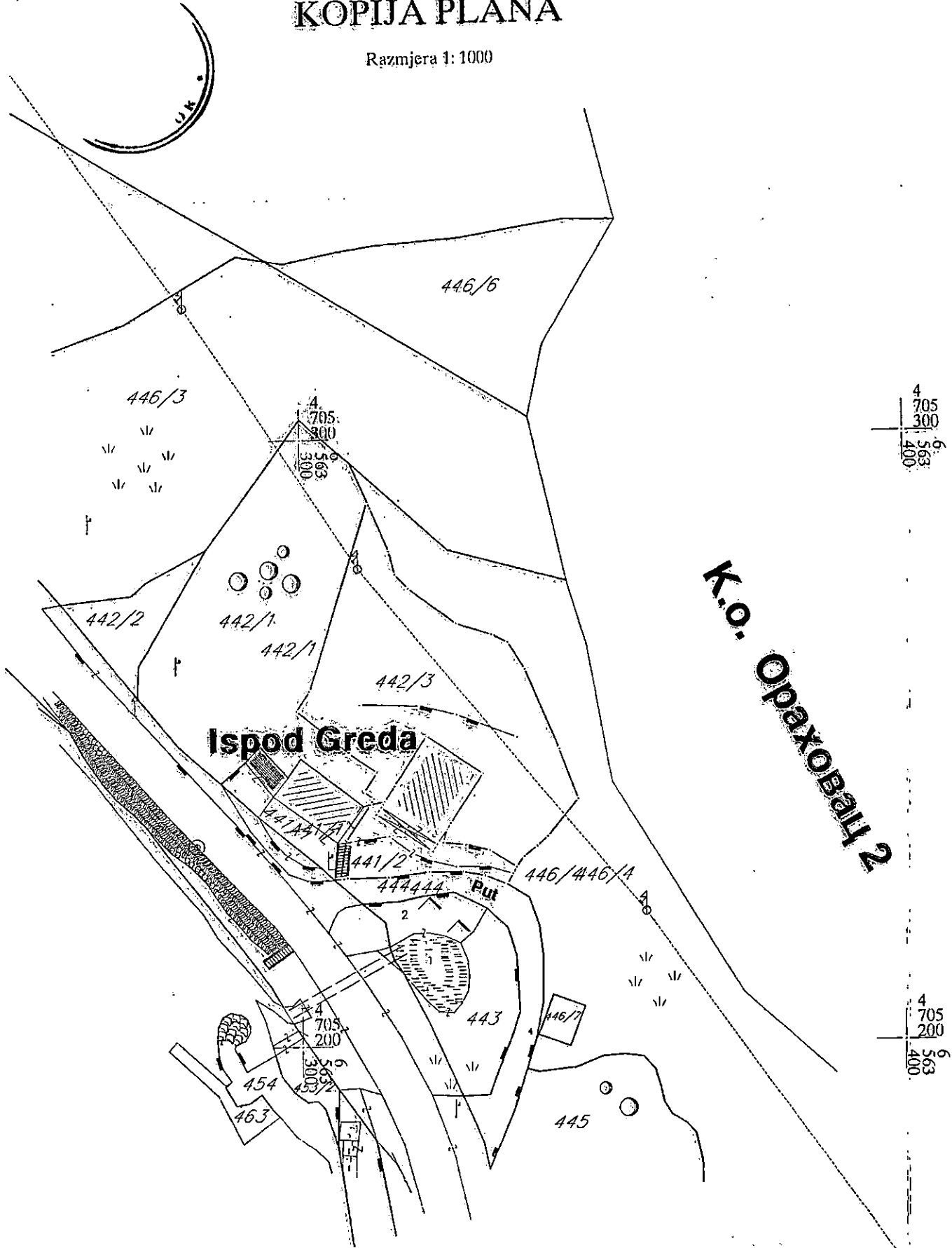
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcele: 441/2, 442/3

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



K.o. Orahovaci 2



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Područna jedinica Opštine Kotor

Primljeno:	15.12.2022			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333	/20	15966		

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

Br: UP/I-05-176/2022-3

08. 12. 2022. godine



Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po dopuni zahtjeva Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, 03-333/20-15966 od 29.12.2022. godine, dostavljen 21.02.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-176/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

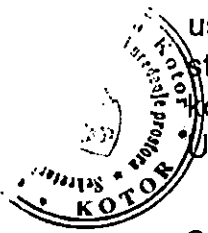
### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izgradnju pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore**

I

- Planiranje predmetnog objekta zasnovati na uklapanju u pejzašnu sliku predmetnog prostora, **uz maksimalno očuvanje zatečene konfiguracije terena, razvijenih stabala autohtonog rastinja i naslijeđene urbanističke matrice** historijskog dijela naselja Orahovac;
- Predmetni pomoćni objekat planirati u okviru zaravnjenog dijela terena uz postojeći potporni zid u zapadnom dijelu predmetne lokacije, tako da **duža ivica bazena prati ivicu navedenog zida. Kako bi se budući objekat što bolje interpolirao u zatečeni ambijent isključuje se mogućnost korišćenja obliha i nepravilnih formi;**
- Tehničku prostoriju i ostavu predmetnog objekta takođe je potrebno planirati ispod kote zatečenog terena;
- Za obradu bazena potrebno je koristiti savremeni materijal kompaktne mase, neutralnih zagasitih boja. **Isključuje se upotreba izrazito svijetlih i živih boja;**
- Prostor oko bazena urediti u skladu sa ambijentom i uz maksimalno moguće zadržavanje, travnatih površina, a hodne površine takođe planirati **bez obliha i nepravilnih formi uz primjenu materijala koji se uklapaju u zatečeni ambijent;**
- Predvidjeti maksimalno zadržavanje zatečenog autohtonog zelenila i eventualnu sadnju novog visokog rastinja.

## II

- 
- Obavezuje se vlasnik/korisnik/držalac da na osnovu ovih konzervatorskih uslova sprovede proceduru izrade konzervatorskog projekta, izrađenog od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, i preko revidenta dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
  - 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).
  - 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.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15966 od 21.02.2022. godine, dostavljen 21.02.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-176/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu katastarske opštine Orahovac I, iznad magistralnog puta i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedena lokacija predstavlja izgrađeni prostor koji čini jedinstvenu stambenu cjelinu sa stambenom zgradom br. 1 na katastarskoj parceli 441/2 i djelimično uređenim terenom na katastarskoj parceli 442/3, a shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor predstavlja integralni dio prirodnog očuvanog pejzaža u granicama Svjetske baštine za koji su predviđene **MJERE V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine:**

- **Očuvati morfologiju prostora**
- **Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju**
- **Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave, ruralne, cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.**
- **Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale uslijed izgradnje puta Lipci-Grahovo-Žabljak.**
- **Preispitati plansko rješenje LSL Vrmac.**
- **Isključuje se otvaranje novih majdana.**



Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je predvidjeti izgradnju pomoćnog objekta-bazena sa tehničkim prostorom.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore, mogu uskladiti sa Opštim mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje pomoćnog objekta – bazena sa tehničkim prostorom na lokaciji koju čine kat.parc. 441/2 i kat.parc. 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:  
Sofija Hajrizaj, arh.  
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

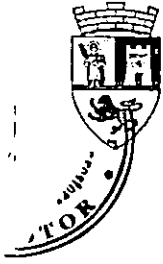
Odobrila:  
Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktorice

*Petra Zdravković*



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;  
- u spise.





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

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

Br: 1604-319/23-540

Kotor, 16.03.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora, u ime **Slavren Milić** za gradnju objekta na kat par **441/2,442/3 K.O. Orahovac I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **441/2,442/3 K.O. Orahovac 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 ne postoji kanalizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-540** od 15.03.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **441/2,442/3 K.O. Orahovac I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/20-15966-3** od **02.03.2023** . godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI**: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

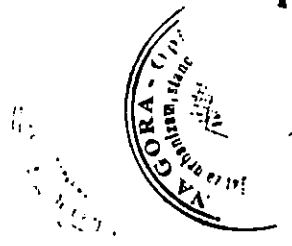
DOSTAVLJENO:

*INVESTITORU*  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić







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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 333 071

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

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-18 (LFB) 335-3200-19 (Prva banka)

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

Broj: 03-333/20-15966

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i

uređenje prostora

OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Prilježeno, 27.03. 2023. god

U Kotoru,

Broj: 1481

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/20-15966-2 od 10.03.2023.god.  
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1232 od 14.03.2023. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Slaven Milić.

Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

VD Izvršni Direktor

Čvor Teodora

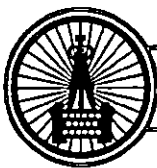
Dragica Velemir

Marković Đuro

Dostavljeno:

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





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

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

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

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

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

Broj:

1481/1

Kotor:

24.03.23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-15966 od 02.03.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1232 od 14.03.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta-bazena sa tehničkim prostorom, na lokaciji koju čine kat. parc. 441/2 i 442/3 KO Orahovac I, u obuhvatu PPPN-za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, broj 56/18), izdaju se:

## PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Predmetne parcele se nalaze u užoj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i neophodno je ispoštovati sve uslove propisane pravilnikom za određivanje i održavanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
3. Na predmetnim parcelama ili u neposrednoj blizini, nalazi se vodovodni cjevovod. Neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda.
4. Objekti na predmetnim parcelama su već priključeni na vodovodni sistem. Ukoliko je potreban veći priključak predvidjeti rekonstrukciju istog.
5. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa prirubicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
6. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
7. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
8. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
9. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do predmetne parcele.
10. 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, kao i dokaz o ispunjenosti uslova iz tačke 2.
11. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.







## “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

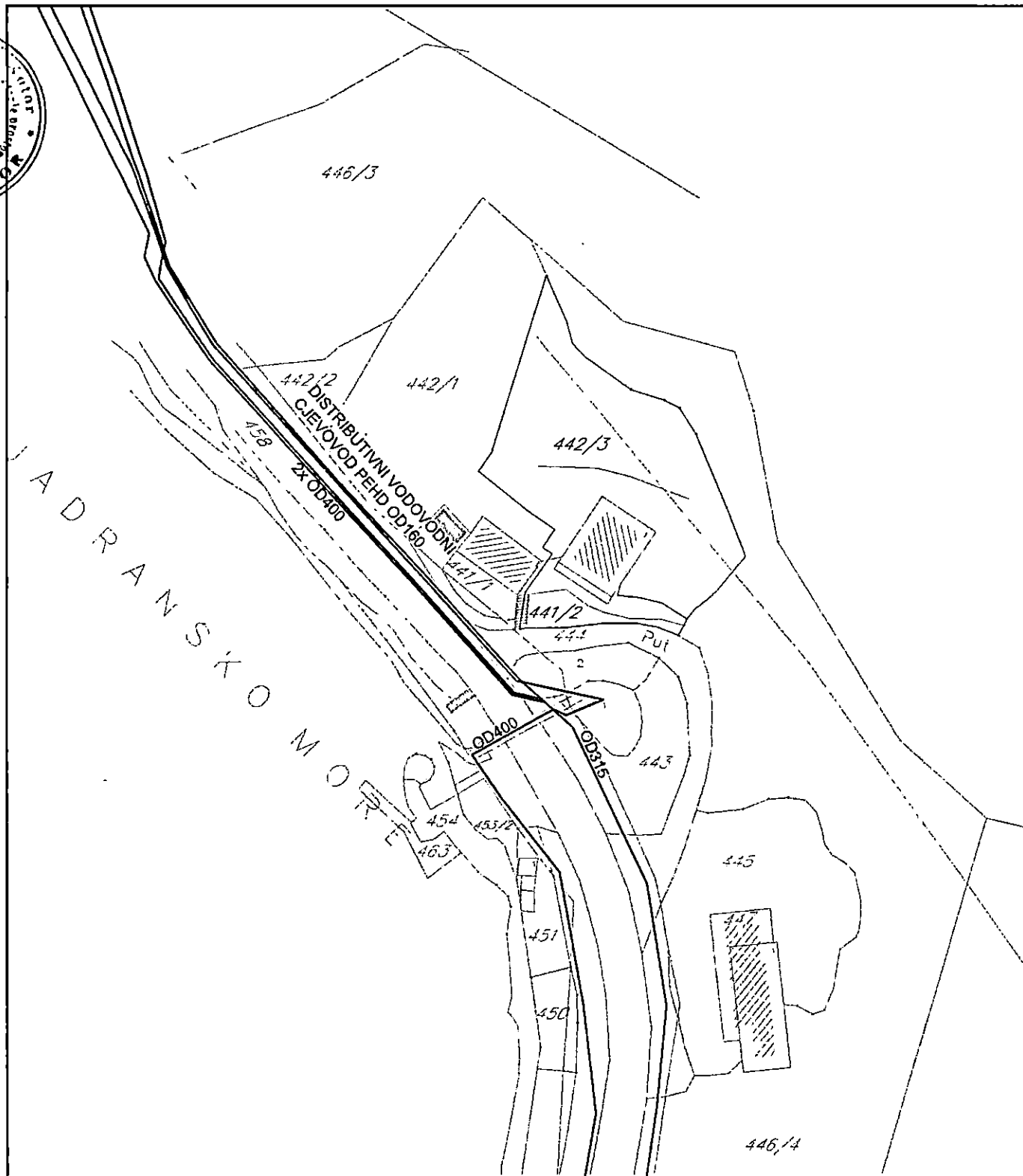
### KANALIZACIJA

12. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
13. Predmetne parcele se nalaze u užoj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i neophodno je ispoštovati sve uslove propisane pravilnikom za određivanje i održavanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
14. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
15. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

### OPŠTE

16. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
17. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
18. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
19. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola/prijava gradnje i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

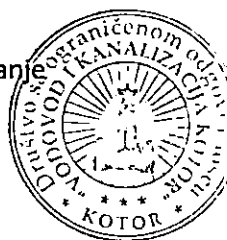


Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

*[Signature]*  
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

*[Signature]*  
Dragić Veleimir



VD Izvršni Direktor

*[Signature]*  
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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