


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p><b>Broj, 03-333/22-22315</b></p> <p><b>Kotor, 03.04.2023.g.</b></p>	
2.	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Orović Tomislava izdaje:	
3.	<p><b>URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br. 95/20).	
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>OROVIĆ TOMISLAV</b></p>
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u izvod LN br. 804 utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat. parc. 447 KO Risan I se vodi kao dvorište u površini od 127 m<sup>2</sup>;</li> <li>-na dijelu kat. parc. 447 KO Risan I je evidentiran objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 73 m<sup>2</sup>;</li> <li>-na dijelu kat. parc. 447 KO Risan I je evidentiran objekat br.2 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 72 m<sup>2</sup>;</li> <li>-na dijelu kat. parc. 447 KO Risan I je evidentiran objekat br.3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 6 m<sup>2</sup>;</li> <li>-na dijelu kat. parc. 447 KO Risan I je evidentiran objekat br.4 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 26 m<sup>2</sup></li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Ukupno: P= 304 m<sup>2</sup></b></p>	
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Namjena predmetne lokacije je <b>naselje (N)</b>, u odmaku od 100-1000 m, van cezure.</p> <p>Ovim Planom se omogućava rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći <b>opšti uslovi za njihovu obnovu/rekonstrukciju</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova.</li> </ul>	

7.2.

**Pravila parcelacije****Postojeća Parcelacija.**

Predmetnu lokaciju čini kat. parc. 447 KO Risan I u površini od 304 m<sup>2</sup>.

Za predmetnu lokaciju omogućava se rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim gabaritima.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600 m<sup>2</sup>.

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti : postojeći  
 - indeks izgrađenosti : postojeći  
 - spratnost : postojeća

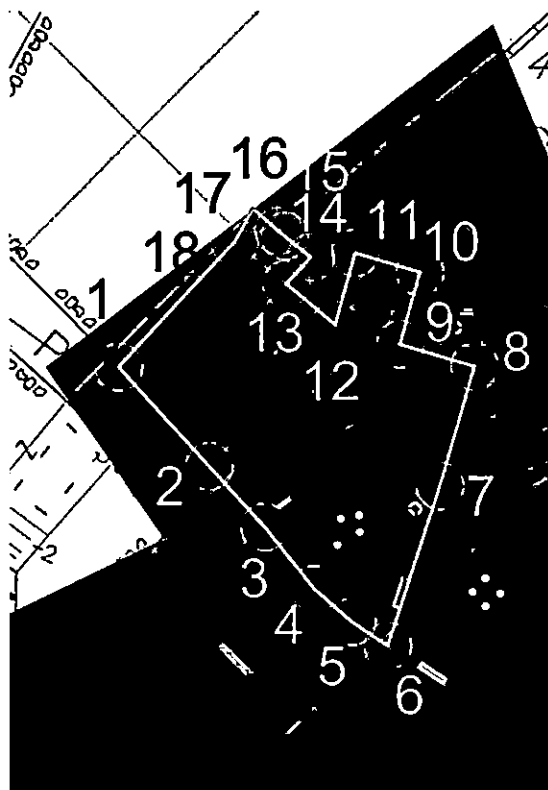
Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji obkataka ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18; 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je lokacija za građenje:

"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 dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, 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, 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."

**Koordinate predmetne lokacije:**

taka	U	H
1	6557458.61	4708237.98
2	6557464.36	4708231.65
3	6557467.88	4708227.78
4	6557471.04	4708223.79
5	6557473.4	4708221.7
6	6557475.68	4708220.15
7	6557479.03	4708230.39
8	6557481.25	4708237.99
9	6557476.5	4708239.4
10	6557477.77	4708244
11	6557473.64	4708245.23
12	6557472.37	4708240.63
13	6557469.25	4708243.26
14	6557470.8	4708244.96
15	6557469.14	4708246.31
16	6557468.75	4708246.65
17	6557467.16	4708248.07
18	6557465.96	4708245.94

7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<b>Postojeća.</b>
8.	<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>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> <p><b>Žaštita od požara</b></p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91).</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br. 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ br. 34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.</p>
9.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	/
10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.</p> <p><b>Zelene površine u zoni stanovanja.</b> – 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.</p>
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, br.UP/I-05-1240/2022-3

od 23.03.2023.godine, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

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

**“Mjere I - istorijski gradovi**

Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.

Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.

- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata naslijeđa.

- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.”

Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, na kulturnu baštinu (HIA).

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/

16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/

17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
-----	---

17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
-------	--

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće lokalne saobraćajnice (kat.parc. 452 KO Risan I – javni putevi), uz uslove nadležnog organa.	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.	
	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>	
	/	
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. 447 KO Risan I
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 304 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeći gabariti prema L.N.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeći gabariti prema L.N.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Postojeća BGP

<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	Postojeća spratnost P prema L.N.
<b>Maksimalna visinska kota objekta</b>	Postojeća visina objekta.
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	/
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	U skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-1240/2022-3 od 23.03.2023.godine, izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.



## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

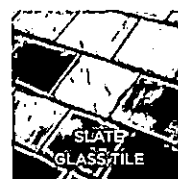
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodora toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema;
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta.

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije 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 prihvat 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 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 i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem





procesu proizvodnje 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.

**NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.**

21. **DOSTAVLJENO:**
- Podnosiocu zahtjeva
  - u spise predmeta
  - urbanističko - građevinskoj inspekciji
  - arhivi

22. **OBRADIVAČI  
URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
Duška Radonić dipl.ing.arh.

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

23. **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

**V.D. SEKRETARKA**  
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

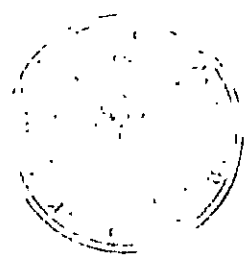
24. **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

25. **PRILOZI**

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





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-11484/2022

Datum: 20.12.2022.

KO: RISAN 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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/22-22315, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 804 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
447			5 21 0		DŽAMIJA	Dvorište KUPOVINA		127	0.00
447	1	1	5 21 0		DŽAMIJA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		73	0.00
447	2	2	5 21 0		DŽAMIJA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		72	0.00
447	3	3	5 21 0		DŽAMIJA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		6	0.00
447	4	4	5 21 0		DŽAMIJA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		26	0.00
								304	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002626594	INVESTICIONE COMPANIJE KONTINENT PRVA PROLETERSKA 197 BUDVA Budva	Susvojina	4/6
0506971215012	DABOVIĆ MILOSAV Marija PIPERSKA 23A PODGORICA Kotor	Susvojina	1/6
0511940216007	OROVIĆ TOMISLAV PETROVAC Kotor	Susvojina	1/6

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
447	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	994	P 73	Susvojina 4/6 INVESTICIONE COMPANIJE KONTINENT 0000002626594	
	1	PRVA PROLETERSKA 197 BUDVA Susvojina 1/6 DABOVIĆ MILOSAV Marija 0506971215012				
	1	PIPERSKA 23A PODGORICA Kotor Susvojina 1/6 OROVIĆ TOMISLAV 0511940216007				
447	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	994	P 72	Susvojina 4/6 INVESTICIONE COMPANIJE KONTINENT 0000002626594	
	2	PRVA PROLETERSKA 197 BUDVA Susvojina 1/6 DABOVIĆ MILOSAV Marija 0506971215012				
	2	PIPERSKA 23A PODGORICA Kotor Susvojina 1/6 OROVIĆ TOMISLAV 0511940216007				
					PETROVAC Kotor	



Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
447	B	Pomoćna zgrada KUPOVINA	994	P 6	Susvojina	4/6
	3				INVESTICIONE COMPANIJE KONTINENT	0000002626594
	3				PRVA PROLETERSKA 197 BUDVA Susvojina	1/6
4	4	Pomoćna zgrada KUPOVINA	994	P 26	DABOVIĆ MILOSAV MARIJA	0506971215012
	4				PIPERSKA 23A PODGORICA Kotor Susvojina	1/6
	4				OROVIĆ TOMISLAV	0511940216007
					PETROVAC Kotor	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
447				1	Dvorište	14/03/2008 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava po tužbi P.1120/2007 od 24.12.2007.g.Osnovni sud Kotor KAO I NAOBJ.1,2,3,1,4 NA KAT.PAR.447 KAO I KAT. PAR.448,449,450 I 451 KO RISAN I
447				2	Dvorište	22/10/2009 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava PO TUŽBI TUŽIOCA CATOVIĆ MILORADA PRIMLJENE KOD O.S.U KOTORU DANA 08.05.2009 GOD
447				3	Dvorište	05/04/2012 0:0	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR.03/14-01-4-5-662/09-2 OD 2 3.02.2012 GOD DUG 3.970,69 E U KORIST DRŽAVE CG PORESKI OBVEZNIK DABOVIĆ MARIJA U DIJELU OD 1/6
447		2		1	Pomoćna zgrada	14/03/2008 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		2		2	Pomoćna zgrada	22/10/2009 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		2		3	Pomoćna zgrada	05/04/2012 0:0	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR.03/14-01-4-5-662/09-2 OD 2 3.02.2012 GOD DUG 3.970,69 E U KORIST DRŽAVE CG PORESKI OBVEZNIK DABOVIĆ MARIJA U DIJELU OD 1/6
447		3		1	Pomoćna zgrada	14/03/2008 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		3		2	Pomoćna zgrada	22/10/2009 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		3		3	Pomoćna zgrada	05/04/2012 0:0	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR.03/14-01-4-5-662/09-2 OD 2 3.02.2012 GOD DUG 3.970,69 E U KORIST DRŽAVE CG PORESKI OBVEZNIK DABOVIĆ MARIJA U DIJELU OD 1/6

7  
C  
T  
N  
ZAKAT  
BANKING  
CORP  
ORANGE  
CALIF

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
447		4		1	Pomoćna zgrada	14/03/2008 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		4		2	Pomoćna zgrada	22/10/2009 0:0	Zabilježba pokretanja spora za utvrđivanje prava
447		4		3	Pomoćna zgrada	05/04/2012 0:0	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR.03/14-01-4-5-662/09-2 OD 2 3.02.2012 GOD DUG 3.970,69 E U KORIST DRŽAVE CG PORESKI OBVEZNIK DABOVIĆ MARIJA U DIJELU OD 1/6

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



Načelnik: - a

*Tajana*

MIETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2833/22

Datum: 21.12.2022.



Katastarska opština: RISANI

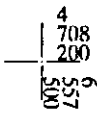
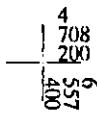
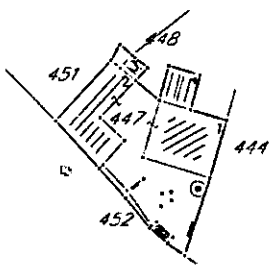
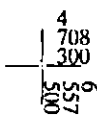
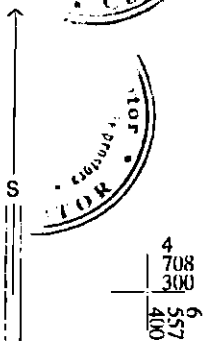
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 447

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



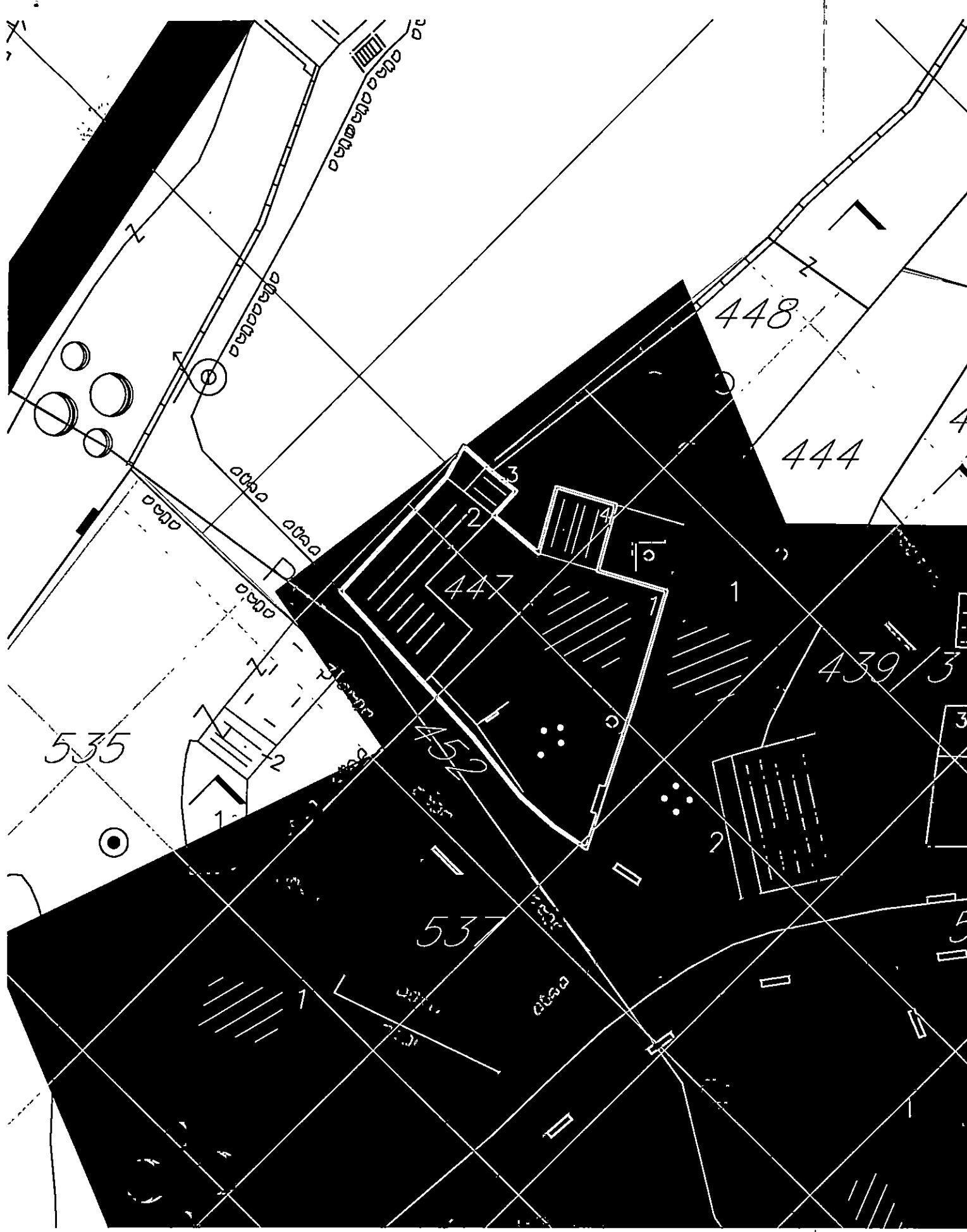
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
službeno lice:





448

444

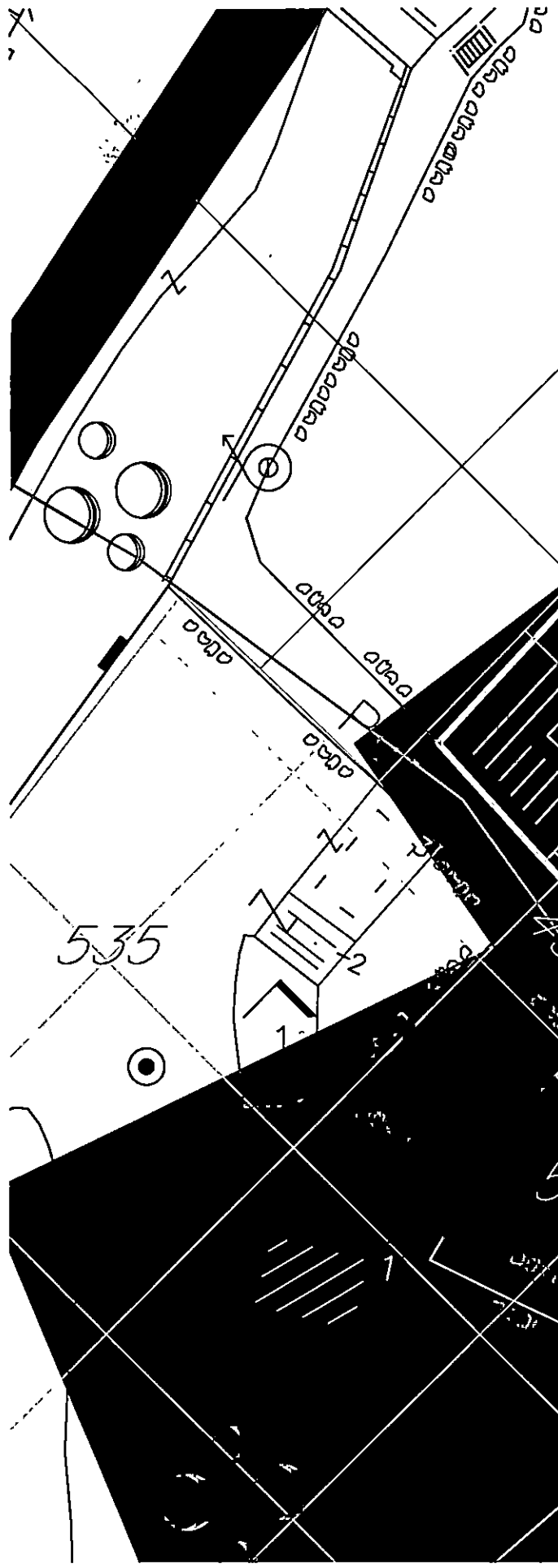
447

439/3

452

535

537



CRNA GORA - O.  
1948.07.01. 1948

# LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA**  
**GRANICA OPŠTINE KOTOR**  
**GRANICA OBUHVATA PUP-a**  
**GRANICA MORSKOG DOBRA**  
**GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN**  
**OBALNA LINIJA**  
**NASELJA**  
**POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:**  
 (T1) HOTELI (T2) TURISTIČKA NASELJA  
 (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI (T4) ETNO SELA (U) UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU**  
**POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA**  
**POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE**  
**DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**  
**ŠUME**  
**ZAŠTIĆENA PODRUČJA**  
**POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU**  
**SPORT I REKREACIJA**  
**GOLF TERENI**  
**PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE**  
**POVRŠINA MORSKOG DOBRA**  
**POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA**  
**POVRŠINA TERITORIJALOG MORA**  
**POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI**  
**OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**  
**PJEŠAČKE POVRŠINE**  
**STJENOVITA OBALA**  
**PLAŽE**  
**POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA**  
**POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE**  
**KONCESIONA PODRUČJA**  
**LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIJONIH POLJA**  
**LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG**  
**POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA**  
**CEZURA FLEKSIBILNO**  
**CEZURA STROGO**  
**LOKACIJA ZA MARIKULTURU**
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**  
 ↔ IZMEDJU OPŠTINA
- KULTURNA DÓBRA**  
**ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)**  
 ⊕ MEDJUNARODNI ZNAČAJ  
 ■ STARI GRAD  
 ■ CIVILNA ARHITEKTURA  
 ■ SAKRALNA ARHITEKTURA  
 ■ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA  
 ■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU  
 ■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA
- PRIRODNA BAŠTINA**  
 ⊕ NACIONALNI PARK LOVCEN
- INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA**  
**D1** ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO  
**D2** ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA  
**D3** ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI  
**D4** ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA  
**D5** OSTALE TURISTIČKE ZONE
- OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG**  
**1** IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI  
**2** MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA  
**3** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA  
**4** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE  
**5** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA  
**6** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE  
**7** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE  
**8** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE  
**9** BEZ ADAPTACIJE  
**10** USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ANAGORA



### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO B
- ŽČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUIZER TERMINAL
- TRAJEKT
- SVJETIONIK
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- HELIODROM

### LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51,1 M M.S.L.
- 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Prizlanske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dotl.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	“Sl. list CG”, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07a</b>

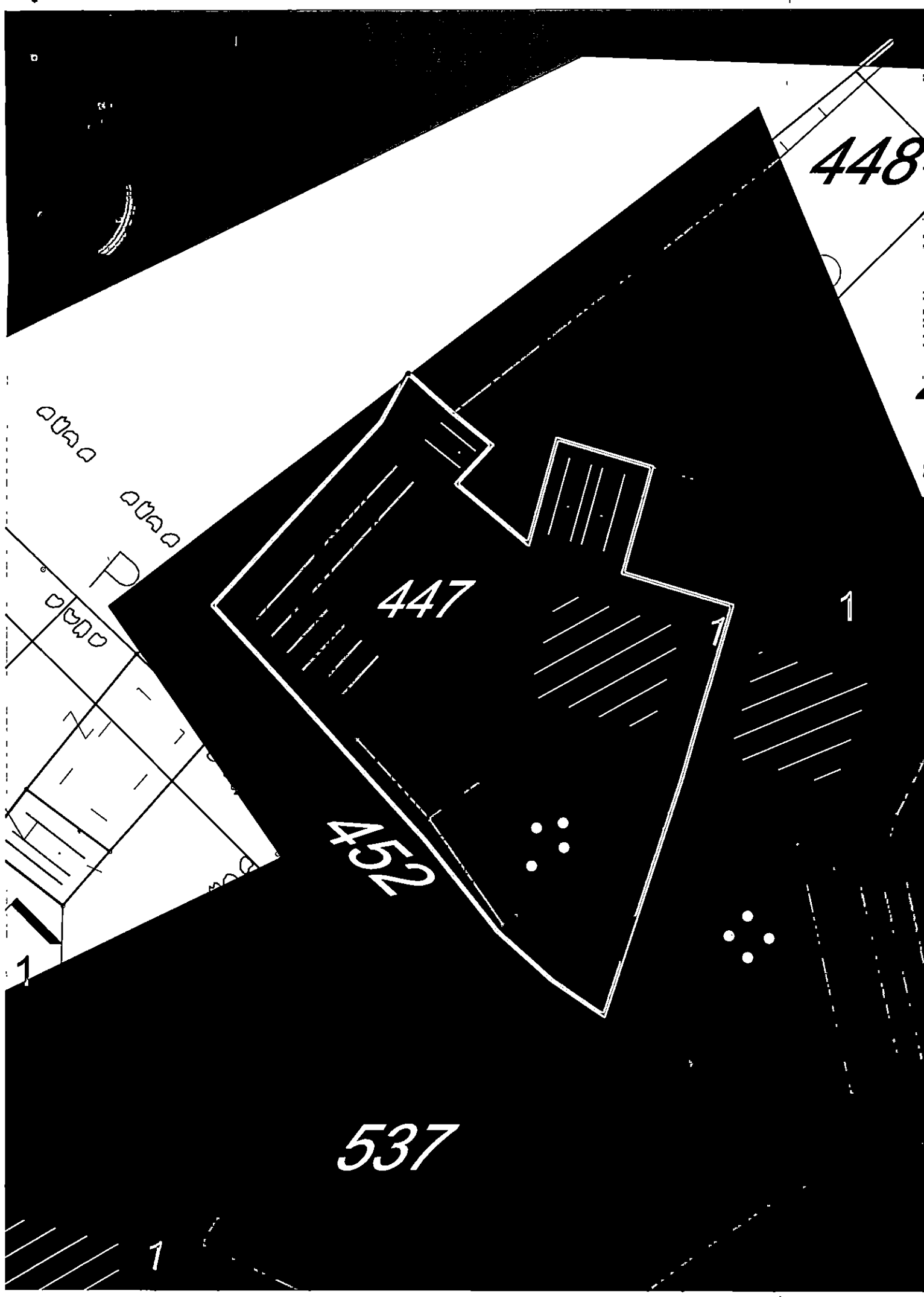


448

447

452











537











CRANFORD, N. J.  
CRANFORD, N. J.



## LEGENDA

-  OPRAVNOVAJNO ZEMLIŠTE
-  PLOVNIŠKE ZA TURIZAM
-  PLOVNIŠKE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  PLOVNIŠKE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I ODEKATA
-  PLOVNIŠKE ZA OROSLJA
-  PLOVNIŠKE ZA OBRADU, SAKLADNIŠTU I ISKADŠTENJE OTPADA
-  PLOVNIŠKE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MIKROFALNIH BUNOVA I PLOVNIŠKE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA


### MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istorijski gradovi
-  Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
-  Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
-  Mjere IV - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
-  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaži u granicama svjetske baštine
-  Granica Opštine Kotor
-  Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
-  Zaštićena okolna Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bافر zona)



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 <b>VLADA CRNE GORE</b>	Urednišтво: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>IV Prizborska Uloga 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 62/18 Odluka broj: 07-0061 Čav.Đorđ.Arčh. Mladen Krakić	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Dio planske dokumentacije: <b>URBANIZAM</b>	
Prilog: Područje Kotora - opšta nazbala - prikaz sa planiranim građevinskim površinama	"SI 1st CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju br. 07-4012 od 13.08.2020. Mjerška: 1:25000 Broj priloga: 08b1



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  
Građanski biro opštine Kotor

Br: UP/I-05-1240/2022-3

Priljeno: 3003 2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijeme
03-333/22		22315		

23. mart 2023.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-22315 od 22.12.2022. godine, dostavljen 22.12.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-1240/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, 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:

### R J E Š E N J E

**o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor**

I

- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Istorijskog dijela naselja Risan, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Rekonstrukciju objekata izvršiti zadržavajući postojeće gabarite, odnose volumena, spratnost, nagib krovnih ravni, rasored i dispoziciju otvora. Isključuje se doziđivanje i formiranje konzolnih balkona/terasa;
- Konstruktivnu sanaciju destabilizovanih zidnih površina izvršiti zadržavajući postojeću zidnu masu u što većoj mjeri, uz minimalna doziđivanja novim materijalom, primjenjujući adekvatne konzervatorsko-sanacione mjere (injektiranjem, ankerovanjem i sl.);
- Unutrašnju raspored prostorija prilagoditi savremenoj namjeni, uz moguću primjenu savremenih materijala za međuspratne konstrukcije i pregradne zidove;
- Sačuvati kamene okvire na otvorima, a oštećene rekonstruisati po uzoru na originalne. Prozore i vrata rekonstruisati u odnosu na rezultate istraživanja iz stava 1 Konzervatorskih uslova;
- Zadržati postojeću finalnu obradu fasade, ivičnu zupčastu obradu u malteru i vijenac u ravni gornjih otvora. Za boju uzeti postojeći braon ton.

- Objekat pokriti četvorovodnim krovom sa krovim pokrivačem po uzoru na autentični izgled, sa pokrivačem od kanalice.
- Prilaz objektu i parter urediti u skladu sa duhom mjesta, zadržavajući svo visoko rastinje.
- Pomoćne objekte rekonstruisati po uzoru na originalni izgled, u skladu sa nalazima istraživanja.

## 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).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Ukoliko 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. 03-333/22-22315 od 22.12.2022. godine, dostavljen 22.12.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-1240/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zapadnom dijelu katastarske opštine Risan I, na lijevoj obali rijeke Spile, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskog grada Risan. Na navedenoj parceli nalazi se ruševina stambenog objekta spratnosti P+2, i tri pomoćna objekta u ruševnom stanju. Lokacija se nalazi u zoni značajnoj za izuzetnu univerzalnu vrijednost Područja – Risan, i na vizuelnoj osi Risan – Krtoli.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija predmetnog objekta u postojećim gabaritima.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **mjere I – istorijski gradovi**.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.



Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

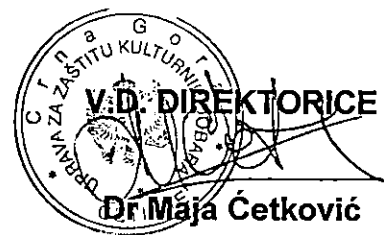
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara,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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:  
MSc Aleksandra Džaković, arh.

Odobrila:   
Jovana Lalosević Vidović, načelnica Područne jedinice Kotor



**Dostaviti:**

- 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:

Kotor:

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-22315 od 03.04.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1715 od 05.04.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2.5 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na postojeći distributivni vodovodni cjevovod PEHD OD32. Ukoliko je potreban veći vodovodni priključak potrebno je izgraditi novi ulični cjevovod. Izgradnja novog uličnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor.
3. 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 predmetnu 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 prirubnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. 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.
5. 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.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. 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.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

10. 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 prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



## **“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

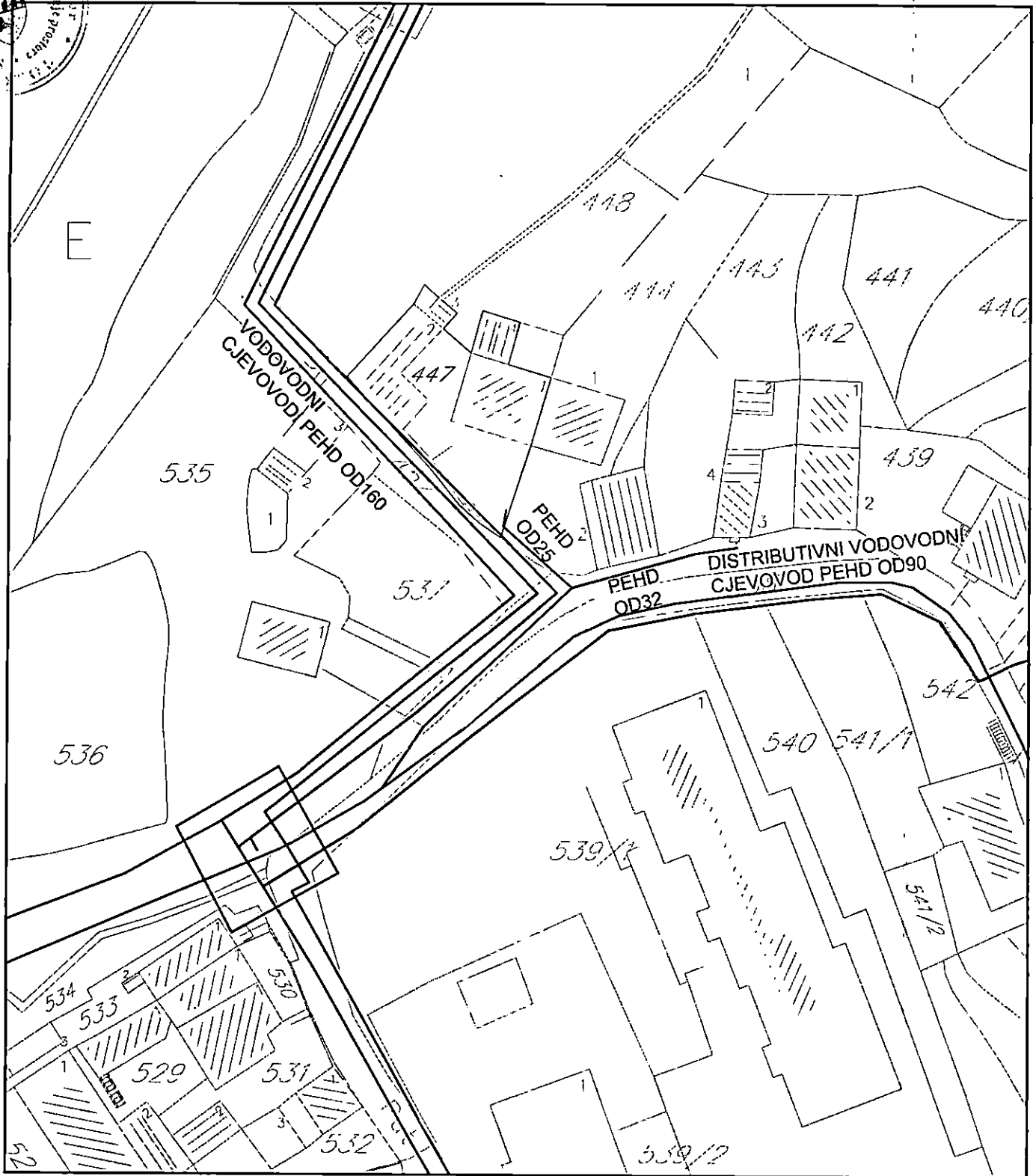
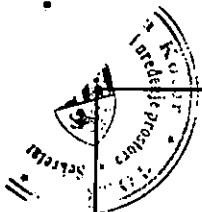
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

### OPŠTE

13. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
14. Zaštitna zona 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.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

*Čavlor Teodora*  
Čavlor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

*Dragić Velemir*  
Dragić Velemir

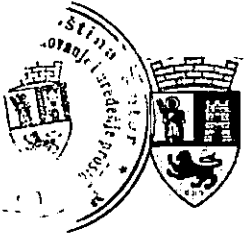


VD Izvršni Direktor

*Marković Đuro*  
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, 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

UP/I Br: 1606-341/23-732

Kotor, 07.04.2023.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 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat. parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, 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 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak.13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
  - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking 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 uključanja nanosilo po asfaltu.

### Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-732 od 06.04.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat. parc. 447 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/22-22315 od 03.04.2023. godine.

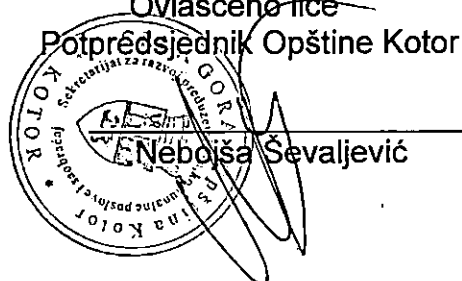
Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

**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.

OBRADIVAČ:  
Vladan Barović



Ovlašćeno lice  
Potpredsjednik Opštine Kotor



Dostavljeno:

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

ANAGORVA  
1912



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: 1604-319/23-731

Kotor, 07.04.2023.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 **Tomislav Orović** za gradnju objekta na kat par **447 K.O. Risan I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **447 K.O. Risan 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 kanizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-731** od 06.04.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **447 K.O. Risan 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 03-333/22-22315** od **03.04.2023** . 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:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

