


# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora</p> <p><b>Broj: 03-333/22-22013</b></p> <p><b>Datum, 09.06.2023.god.</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22) i čl.1 Uredbe o izmjeni 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, i podnijetog zahtjeva i dopune zahtjeva od strane „STIL INVEST” d.o.o. Budva, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata – stambene namjene, na lokaciji koju čine kat.parc.1590/7 i kat.parc.1590/3 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) PUP opštine Kotor ("Sl.list CG", broj 95/20).</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p>„STIL INVEST” d.o.o. Budva</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.1590/3 i kat.parc.1590/7 K.O.Dobrota I i nalazi se u obuhvatu plana GUR-a Kotor (planska jedinica Dobrota) namjene stanovanje. Uvidom u List nepokretnosti br.2165-prepis K.O.Dobrota I, utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat.parc.1590/3 vodi kao „šume 2.klase”, površine 40 m<sup>2</sup>,</li> <li>- kat.parc.1590/6 vodi kao „livada 3.klase”, površine 436 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.1148-prepis K.O.Dobrota I, utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat.parc.1590/7 vodi kao „livada 3.klase”, površine 526 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>Namjena predmetne lokacije je <b>stanovanje-S</b>. 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 urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (<b>S</b>) moguće je realizovati samo</p>	



stanovanje male gustine (SMG).

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoscoci, sjenici i sl.)

### Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od kat.parc.1590/7 i kat.parc.1590/3 K.O.Dobrota I, površine :  $P= 1.002 \text{ m}^2$

Lokacija se nalazi u **obalnom odmaku 100-1000m**, van cezure, namjene S (SMG).  
Uranistički indeksi za stambenu namjenu S(SMG) su:

Indeks zauzetosti 0,35 :  $P_z=350,70 \text{ m}^2$

Indeks izgrađenosti 1,0 :  $P_{iz}=1.002 \text{ m}^2$

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

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.

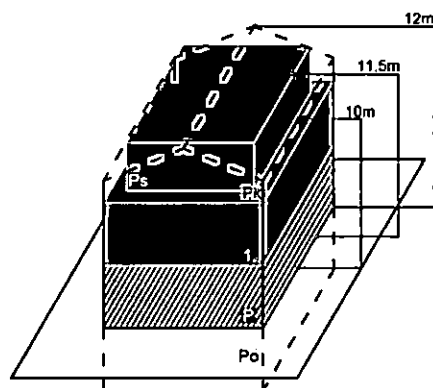
Potkrovlje ( $P_k$ ) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

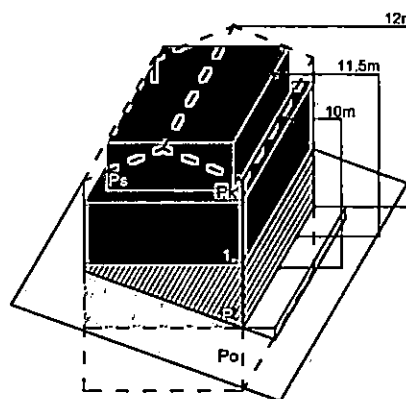
Povučena etaža ( $P_s$ ) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa  $P_k$ .

$P+1+P_k$

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 međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

### 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 rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

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

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

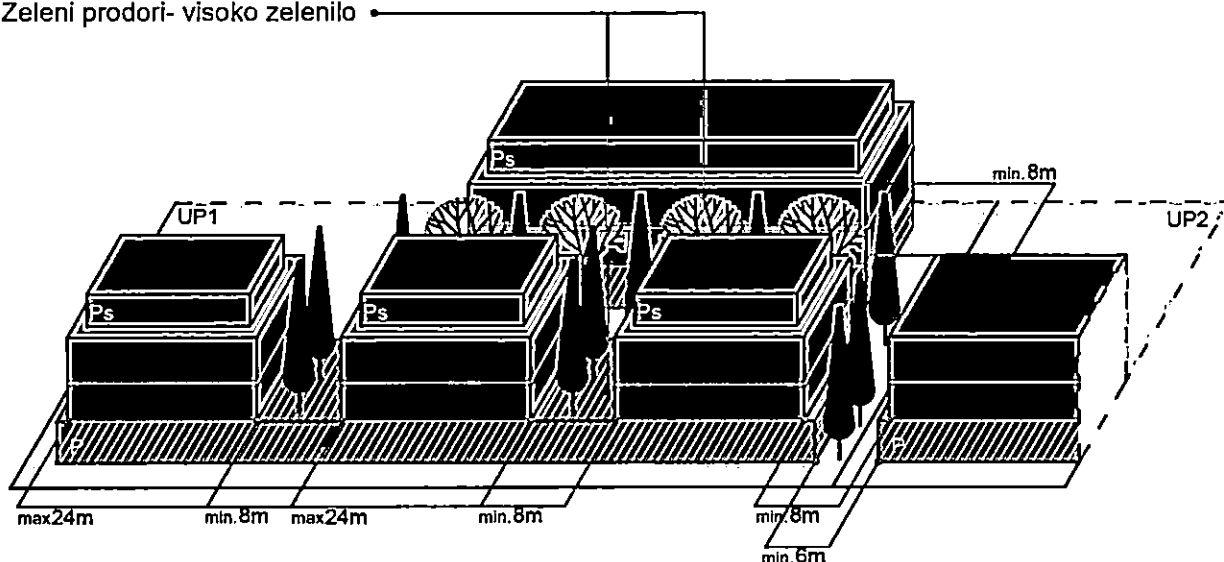
Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

Minimalna veličina parcele za gradnju je 350m<sup>2</sup>, za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.

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.

Zeleni prodori- visoko zelenilo



Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22) 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.

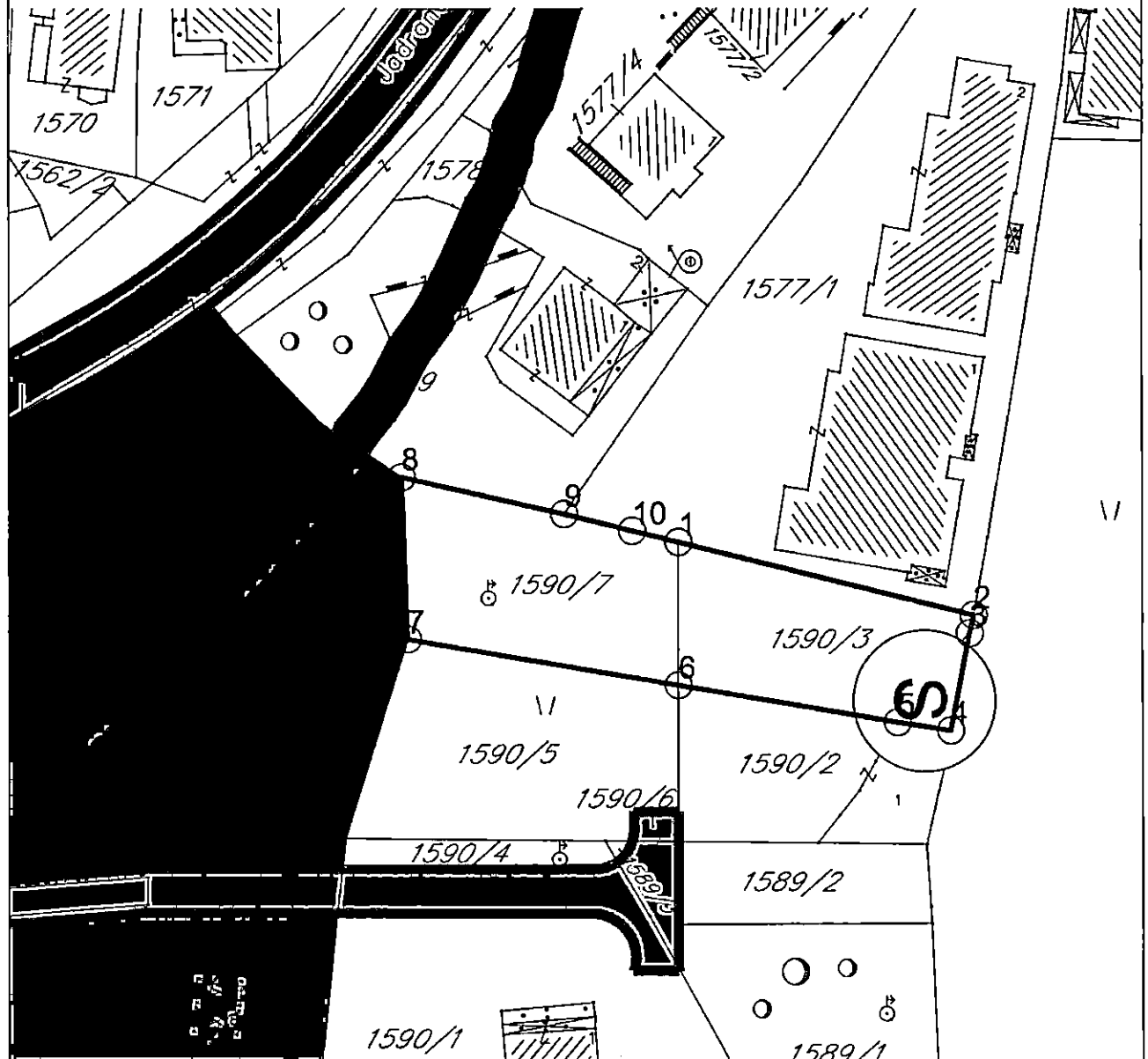
**Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.**

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."

Koordinatne tačke lokacije:

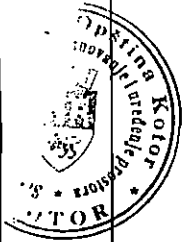


laka

U

H

1	6563339.67	4700096.24
2	6563372.81	4700088.12
3	6563372.36	4700086.11
4	6563370.21	4700075.13
5	6563364.27	4700076.05
6	6563339.67	4700080.23
7	6563309.29	4700085.4
8	6563308.64	4700103.48
9	6563326.85	4700099.38
10	6563334.45	4700097.5

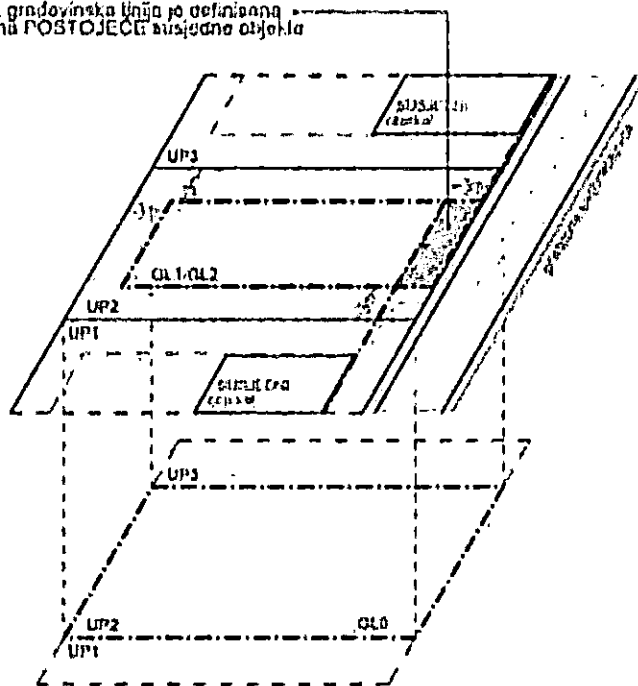


### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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.

PREDNJA građevinska linija je definirana u odnosu na POSTOJEĆI susjedni objekat



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.

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

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.  
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

**8. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I 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 atmosfere 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 primjeniti 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.

Za sve 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.

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

Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito 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 V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine**

- Očuvati morfologiju prostora
- Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju
- Postojeće elemente graditeljskog naslijeđa 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.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat.parc.1590/3 i kat.parc.1590/7 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-1213/2022-3 od 15.12.2022.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





	zmanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b> 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> .
<b>14</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b> /
<b>16</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
<b>17</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> 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.
<b>17.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
<b>17.3.</b>	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> Pristup lokaciji obezbijeđen je preko kat.parc.1579 K.O.Dobrota I na postojeću saobraćajnicu (javni putevi, kat.parc.2559/2 K.O.Dobrota I). Sastavni dio ovih UT uslova je skica lica mjesta kao urađena od strane geodetske organizacije GeoGrid doo Tivat koji je sastavni dio ugovora o zasnivanju stvarne službenosti ovjerenog od strane notarke Branke Kšćelan UZZ broj 3293/2022 od 13.12.2022.god
	<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. Sajjt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuk.tura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuk.tura.ekip.me/ekip.me</a> Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuk.tura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuk.tura.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.
<b>18</b>	<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 mikroseizmičke 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 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).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

19 **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

20 **URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	<b>S (SMG)</b> (kat.parc.1590/7 i kat.parc.1590/3 K.O.Dobrota I)
Površina urbanističke parcele	<b>P= 1.002 m<sup>2</sup></b>
Maksimalni indeks zauzetosti	<b>0,35</b>
Maksimalni indeks izgrađenosti	<b>1,0</b>
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	<b>P=1.002 m<sup>2</sup></b>
Maksimalna spratnost objekata	<b>P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža</b>
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i 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: Stanovanje (na 1000 m <sup>2</sup> ) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); 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.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

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

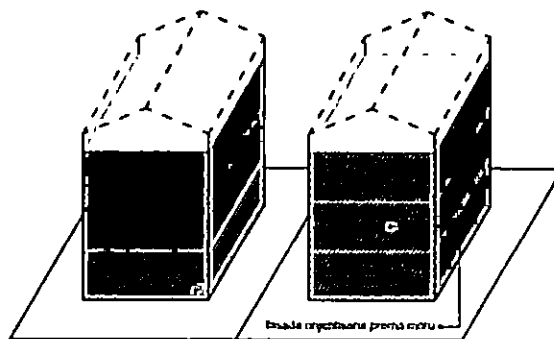
- preporučene boje RAL

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

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

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

min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom

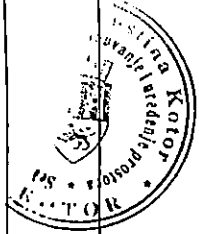


Fasade objekata mora

**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 postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- 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;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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.

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.

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.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se

CRNA  
GORA  
opština



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).

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.

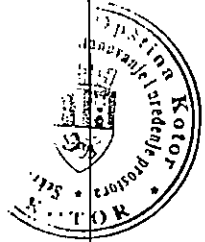
U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju 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 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 Kotske 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 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

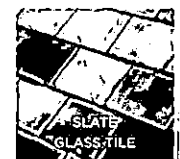
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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 prihvata 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 i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim

CRANFORD

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.

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

22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II,**  
*Jelena Saulačić master ing arh*

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

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

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

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2781/22

Datum: 16.12.2022.



Katastarska opština: DOBROTA I

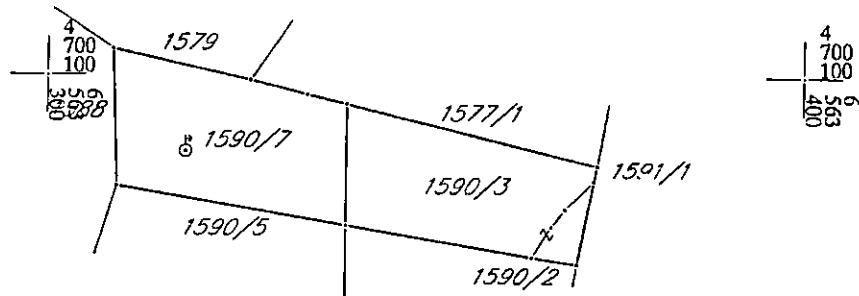
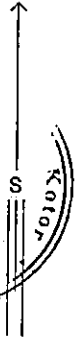
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12

Parcele: 1590/3, 1590/7

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*

CRISTINA V. GORA  
Administradora  
E. R.



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-11350/2022

Datum: 15.12.2022.

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/222-22013, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2165 - 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
1590	3		12 57	22/06/2022	SVETI MATIJA	Sume 2. klase KUPOVINA		40	0.04
1590	3		12 57	22/06/2022	SVETI MATIJA	Livada 3. klase KUPOVINA		436	1.22
								476	1.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003348709 0	STIL INVEST DOO BUDVA TRG SUNCA BR.2 Budva 0	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



za Načelnik: -a

*Milica Tanjara*

MILICA VESELIN, dipl.pravnik

CRNA  
GOR.  
1911



95000000337  
106-919-11351/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-11351/2022

Datum: 15.12.2022.

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/22-22013, KOTOR, za potrebe USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1148 - 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
1590	7		12 57	24/05/2022	SVETI MATIJA	Livada 3. klase KUPOVINA		526	1.47
								526	1.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003348709 0	STIL INVEST DOO BUDVA TRG SUNCA BR.2 Budva 0	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik: *ra*

*Miletić Veselin*  
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



CINNACUR  
CLEARING



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Dana: 20.12.2022				
Organizacija:	Jedinstveni	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Adresa:	klasifikacioni z. k.			
03-333/22		22013		

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

Br: UP/I-05-1213/2022-3

15. decembar 2022.godine



Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-22013 od 14.12.2022. godine, dostavljenog 15.12.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1213/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1590/3 i 1590/7 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, 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 izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1590/3 i 1590/7 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor**

I

1. **Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne,** zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnog objekta na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
2. Predvidjeti postavljanje **два objekta tradicionalnih gabarita, umjesto jednog** koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu istorijskog dijela naselja Dobrota;
3. Arhitektonski izraz planiranih objekata zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture i **naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata;**
4. Volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Dobrota;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju.

6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
7. U okviru uređenja terena, na većem dijelu slobodnih površina formirati koncentracije visokog rastinja. U što većoj mjeri zadržati postojeće zelenilo

## II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu 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.

## Obrazloženje

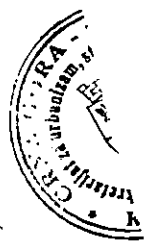
Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-22013 od 14.12.2022. godine, dostavljenog 15.12.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1213/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1590/3 i 1590/7 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a, PUP Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine KO Dobrota I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *zona prirodnog očuvanog pejzaža u granicama svjetske baštine*.

Predmetna lokacija se nalazi u zaštićenoj okolini kulturnog dobra *Crkva Svih Svetih* koja je stavljena pod zaštitu Rješenjem br.1033/4 od 06.11.1986.godine.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, predmetna lokacija se nalazi u zahvatu *Zone značajne za Izuzetnu univerzalnu vrijednost (OUV) 3 – Sv. Ilija – Sv. Matija – Sv. Vrača*, kao i na pravcu vizuelnih osa *G- Sv. Matija – Sv. Vrača*. Za ovaj prostor se u *Opštim mjerama zaštite prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora* navodi sljedeće:

- *Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).*



Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, lokacija se nalazi u stambenoj zoni.

Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene mjere V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine, međutim, s obzirom na to da se lokacija na sjevernoj strani graniči sa već izgrađenim objektima, za istu se mogu primijeniti mjere II – istorijska naselja duž obale, uključujući i izgrađenu obalu.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1590/3 i 1590/7 KO Dobrota I, prema PUP-u 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 izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1590/3 i 1590/7 KO Dobrota I, prema PUP-u 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.

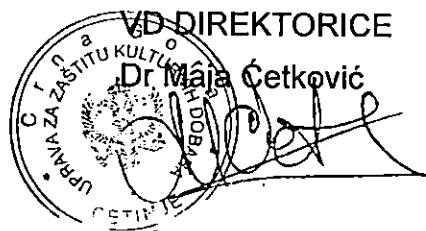
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**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.

**Obradill:**

MSc Aleksandra Džaković, arh.

Balša Perović, dipl.pravnik



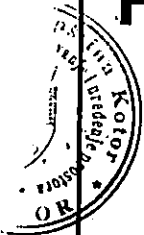
Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;


- u spise.





# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



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







1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

Central Bank of India  
Karachi

# LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- Ⓢ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- Ⓞ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- Ⓣ POVRŠINE ZA TURIZAM
- Ⓜ POVRŠINE MJEŠOVIŠTE NAMJENE
- Ⓚ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓡ POVRŠINE ZA KULTURU
- ⓈⓈ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- ⓇⓇ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓩ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- ⓉⓊ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓟ POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ⓇⓇ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- ⓇⓈ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- ⓇⓅ POVRŠINE ZA GROBLJA
- ⓇⓇ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- ⓇⓀ POVRŠINE KOPNENIH VODA
- ⓇⓇ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PARKING
- GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- MARINA
- Ⓡ SIDRIŠTE
- Ⓡ KRUZER TERMINAL
- Ⓡ SVJETIONIK
- Ⓡ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG 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 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

CHANGOR  
CITY OF CHANGOR

CRNA GORA  
NOTAR  
KAŠĆELAN BRANKA  
KOTOR, Stari grad 495  
[notar.kascelan@t-com.me](mailto:notar.kascelan@t-com.me)

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

Dana 13.12.2022. godine (trinaesti decembar dvije hiljade dvadeset druge), u 11,00h (jedanaesti) sati, preda mnom, dolje potpisanim Notarom Kaščelan Brankom, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari grad 495, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski zapis Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti, pristupili su:-----

1. **STIL INVEST DOO BUDVA**, sa adresom Trg Sunca broj 2, Budva, sa PIB:03348709, registrovano pod brojem: 5-0959253/001, koje zastupa **Bročić Danka**, iz Kotora, rođena 25.10.1980.godine (dvadeset peti oktobar hiljadu devetso osamdesete) godine, sa JMBG: 2510980236981, i sa ličnom kartom broj: 357398691, izdata od Kotor, dana 21.06.2019. godine (dvadeset prvi jun dvije devetnaeste), sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu : Ugovorna strana 1).-----

i -----

2. **VUČKOVIĆ NENAD**, iz Kotora, Jadranska 122, rođen dana 05.12.1973. godine (peti decembar hiljadu devesto sedamdeset treće), sa JMBG: 051297323009, sa ličnom kartom broj: 009497597, izdata od MUP FL Kotor, dana 14.12.2018. godine, (četnaesti decembar dvije hiljade osamaneste), sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: Ugovorna strana 2).-----

Prije započinjanja ovog pravnog posla stranke su Notaru dostavile :-----

- List nepokretnosti – prepis 1148 KO Dobrota I, PJ Kotor, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, u kome je upisana kat.par. 1590/7, livada 3., klase, površine 526m2, korišćenje Still Invest doo Budva, u cjelini bez upisanih tereta i ograničenja.-----

- List nepokretnosti – prepis 2165 KO Dobrota I, PJ Kotor, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, u kome je upisana kat.par. 1590/3, šume 2, klase, površine 40m2, livada 3., klase, površine 436m2, korišćenje Still Invest doo Budva, u cjelini bez upisanih tereta i ograničenja.-----

- List nepokretnosti – prepis 2323 KO Dobrota I, PJ Kotor, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, u kome je upisana kat.par. 1579, voćnjak 2, klase, površine 714m2, njiva 2., klase, površine 108m2, sukorišćenje Still Invest doo Budva, za 2/3 idealnog dijela, i Vučković Nenada za 1/3 idealnog dijela, sa upisanom zabilješkom postupka – zabrana otuđenja po volji vlasnika u korist Prodavca.-----

- Skica lica mjesta KO Dobrota I, PJ Kotor.-----

- Identifikacione dokumente za strane iz ugovora.-----

Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca, zanimanju stranke uneseni su na osnovu njene izjave. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

Strana 1 od 4

Vučković Nenad



Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Ugovorne strane u odnosu na teret zabrane otuđenja po volji vlasnika u korist prodavca, izjašnjavaju se da su isti upisali na osnovu Ugovora o zajedničkoj gradnji, odnosno kupoprodaji navedene parcele, na kojoj će biti izgrađen zajednički objekat, te se ne traži dodatna saglasnost Ugovornih strana.

Notar konstatuje da su prilozi koji se u fotokopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni Ugovornim stranama.

Nakon što sam se lično uvjerila da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla, ispitala pravu volju stranaka, objasnila smisao i posljedice, stranke poučila o pravnim posljedicama posla, uvjerila sam se da imaju pravu i ozbiljnu namjeru sklopiti ovaj Ugovor. Nakon svega ugovorne strane su izjavile da žele da zakluče slijedeći:

### UGOVOR O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA

#### Član 1.

Ugovorne strane su saglasne da su predmet današnjeg Ugovora zasnivanje prava službenosti na sledeći način, a u vezi sa:

- kat.par. 1579, KO Dobrota I, PJ Kotor, kao poslužno dobro u korist kat.par. 1590/7 i kat.par. 1590/3 KO Dobrota I, PJ Kotor (kao povlasno dobro).

Ugovorne strane su saglasne da ovim Ugovorom definišu međusobna prava i obaveze na način da vlasnici kat.par. 1579, KO Dobrota I, PJ Kotor, dozvoljavaju pravo prilaza i prolaza, kako pješke, tako i svim putničkim automobilima i teretnim vozilima (poslužno dobro), u korist kat.par. 1590/7 i kat.par. 1590/3 KO Dobrota I, PJ Kotor (povlasno dobro), prema skici lica mjesta kat.par. 1579, u površini 79m<sup>2</sup>, koji je definisan detaljnim tačkama 1,2,3,4,5,6,7,8, 1, čije su koordinate date u tabeli u prilogu, i na terenu predstavlja službenost prolaza.

Ovo pravo službenosti se odnosi kako na trenutne vlasnike katastarskih parcela, tako i na sve sledeće vlasnike katastarskih parcela, te nije vezano za ime već za katastarske parcele, koji iste steknu bilo kojim pravnim poslom ili naslijeđem.

#### Član 2.

#### NAKNADA

Ugovorne strane potvrđuju da se pravo službenosti upisuje bez naknade.

#### Član 3.

#### TRAJANJE SLUŽBENOSTI

Pravo službenosti se osniva u korist vlasnika povlasnog dobra na neograničeni vremenski period.

#### Zemljišnoknjižni zahtjevi

#### KNJIŽNA IZJAVA

#### Član 4.

Vlasnik poslužnog dobra dozvoljavaju vlasniku povlasnog dobra da na osnovu ovog ugovora upiše u zemljišnim knjigama svoje pravo službenosti na nekretnini iz člana 1. ovog Ugovora bez ikakvog daljeg pitanja ili odobrenja Vlasnika.

Vučković Helena

CRAY  
GOV  
WILSON



**Član 5.**

Sve troškove, poreze i doprinose vezane uz osnivanje prava služnosti iz ovog Ugovora snositi će  
Vlasnik povlasnog dobra.

**Član 6.**

Vlasnik poslužnog dobra se obavezuju da omoguće Vlasnicima povlasnog dobra da na vlastiti  
trošak preduzme sve primjerene mjere radi bezbjednog i neometanog korišćenja poslužnog dobra u  
skladu sa ovim ugovorom.

Vlasnik poslužnog dobra će se suzdržavati od svih aktivnosti kojima bi se ograničilo ili  
onemogućilo uživanje prava službenosti iz ovog ugovora.

**Član 7.**

Vlasnik poslužnog dobra se obavezuju da omoguće vlasnicima povlasnog dobra nesmetano  
korištenje i redovno održavanje predmetnog poslužnog dobra.

**RASKID UGOVORA**

**Član 8.**

Ukoliko jedna ugovorna strana ne ispunjava svoje obaveze iz Ugovora, druga ugovorna strana ima  
pravo na raskid Ugovora.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana, druga ugovorna strana mora najprije pozvati pismenim putem  
stranu koja krši Ugovor da u primjerenom roku uskladi svoje ponašanje s odredbama ovog  
Ugovora.

Ugovorne strane imaju pravo na raskid i u drugim slučajevima propisanim zakonom.

**Pouke**

**Član 9.**

Notar je upozorio stranke na sljedeće:

-da se tek sa upisom stvarne službenosti u katastar stiče stvarna službenost.

-da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nepokretnost

-da ovaj ugovor eventualno podliježe porezu,

-da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim Zakonom,

-da u slučaju podjele povlasne nepokretnosti stvarna službenost ostaje u korist svih njenih djelova,

-da u slučaju podjele poslužne nepokretnosti stvarna službenost ostaje samo na djelovima na kojima  
je vršena,

-da će notar po službenoj dužnosti otpравak ovog ugovora dostaviti na upis zabilježbe katastru i  
poreskoj upravi.

**Završne odredbe**

**Član 10.**

Notar potvrđuje da su ovom izvorniku priloženi sljedeći prilozi, koje je Notar strankama pročitao, i  
to:

CRAN  
GOVERN  
MINTING

- List nepokretnosti – prepis 1148 KO Dobrota I, PJ Kotor.-----
- List nepokretnosti – prepis 2165 KO Dobrota I, PJ Kotor.-----
- List nepokretnosti – prepis 2323 KO Dobrota I, PJ Kotor.-----

Troškovi su određeni prema Notarskoj tarifi i to : Za sastav i ovjeru Ugovora po t.b. 1. iznos od 120,00€, po tb 19 iznos 10,00€, i zakonski PDV.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

3 Otpisak:-----

..... vlasnik povlasnog dobra(1)-----

..... vlasnik poslužnog dobra(1).-----

Uprava za katastar i državnu imovinu (1)-----

Uprava carina i prihoda , (1)-----

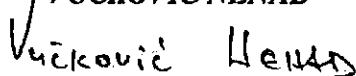
Potvrđujem da je ova notarski obrađena isprava i prilozi u cjelosti pročitana i objašnjena-----  
strankama, nakon čega stranke izjavljuju da su Ugovor u potpunosti razumjele, da ga prihvataju u  
potpunosti onako kako im je pročitano, te da isti predstavlja njihovu slobodno izraženu i pravu volju,  
te da isti u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.-----

U Kotoru, dana 13.12.2022. godine (trinaesti decembar dvije hiljade dvadeset druge), u 11,20h  
(jedanaest i dvadeset) sati.-----

Ugovorna strana 1  
STIL INVEST DOO BUDVA  
Bročić Danka



Ugovorna strana 2  
VUČKOVIĆ NENAD



CRNA GORA  
NOTAR  
KAŠČELAN BRANKA  
KOTOR



## KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR Branka Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari grad broj 495

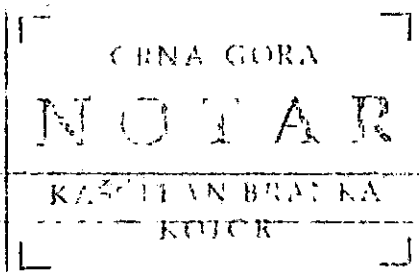
Potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa Izvornikom, koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom UZZ 3293/2022.godine

Ovaj otpravak se izdaje strankama: STIL INVEST DOO BUDVA, VUČKOVIĆ NENAD

Ovaj otpravak služi u pravnom prometu.  
Isti se dostavlja: Upravi za katastar i državnu imovinu.

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi.

U Kotoru, dana 13.12.2022. godine.



NOTAR  
Branka Kaščelan  
*Branka Kaščelan*



KOTOR  
DOBROTA I

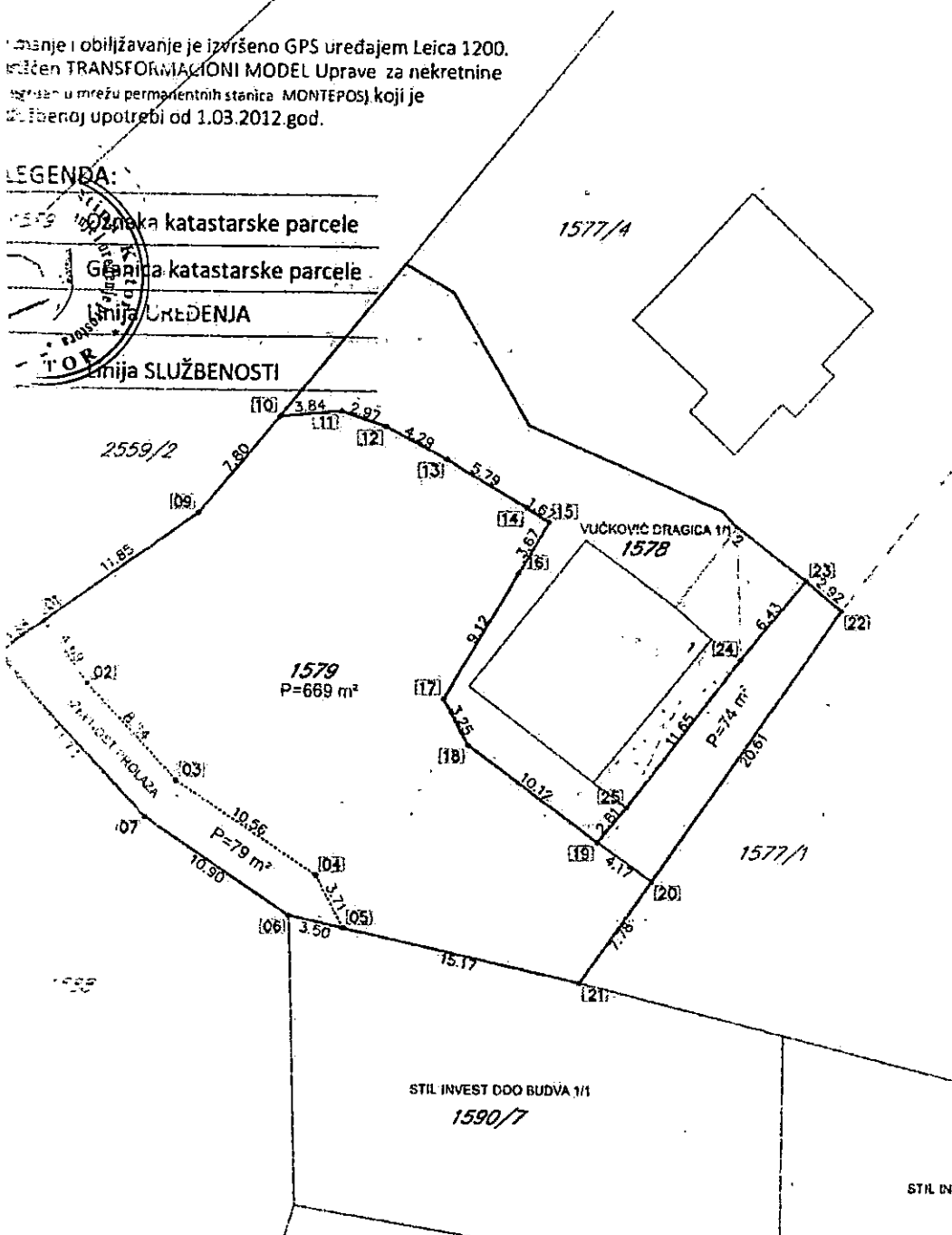
SKICA LICA MJESTA

Ko Dobrota I, Kp 1579, 1578, 1590/7, 1590/3

Merjenje i obilježavanje je izvršeno GPS uređajem Leica 1200.  
Korišten TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine  
izgrađen u mrežu permanentnih stanica MONTEPOS) koji je  
dobrotaj upotrebi od 1.03.2012.god.

LEGENDA:

- Linija katastarske parcele
- Gраница katastarske parcele
- Linija UKREĐENJA
- Linija SLUŽBENOSTI



KOORDINATE TAČAKA		
Broj	Y	X
01	6563293.090	4700121.604
02	6563295.846	4700117.804
03	6563301.514	4700111.830
04	6563310.303	4700105.977
05	6563312.055	4700102.711
06	6563308.640	4700103.480
07	6563299.570	4700108.520
08	6563290.120	4700118.480
09	6563302.730	4700126.500
10	6563307.750	4700134.470
11	6563311.570	4700134.850
12	6563314.380	4700133.900
13	6563318.180	4700131.910
14	6563323.180	4700129.000
15	6563324.590	4700128.100
16	6563322.770	4700124.910
17	6563318.160	4700117.040
18	6563319.720	4700114.190
19	6563327.880	4700108.170
20	6563331.273	4700105.779
21	6563325.850	4700099.380
22	6563342.990	4700122.730
23	6563340.750	4700124.600
24	6563336.700	4700119.610
25	6563329.630	4700110.350

**INSTATACIJA 1:** Dio kat. parcele Kp 1579 u površini P=669 m², koji je definisan detaljnim tačkama 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 5, 4, 3, 2, 1 čije su koordinate date u tabeli u prilogu, da pripadne STIL INVEŠT DOO BUDVA.

**INSTATACIJA 2:** Dio kat. parcele Kp 1579 u površini P=74 m², koji je definisan detaljnim tačkama 19, 20, 22, 23, 24, 25, 19 čije su koordinate date u tabeli u prilogu, da pripadne Kp 1578 tj. VUČKOVIĆ DRAGICA.

**INSTATACIJA 3:** Dio kat. parcele Kp 1579 u površini P=79 m², koji je definisan detaljnim tačkama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 čije su koordinate date u tabeli u prilogu, na terenu predstavlja SLUŽBENOST PRILAZA (PROLAZA) DO KP 1590/7 I 1590/3.

**REZENA 1:** Razlika u površini Kp 1579 između grafike i alfanumerike je P=20m².

Geodetska organizacija/surveying company:  
**GeoGrid d.o.o Tivat**

Licenca broj: 01-12/21-13337/1  
Dio tehničke dokumentacije/DESIGN TRADE

**SKICA LICA MJESTA - KO DOBROTA I**

Odgovorni inženjer/Responsible engineer: Datum/Date  
**Vučković Dragiša, dipl. ing. geod.** Oktobar/2022

Ovlaštenje/licenca broj - 02-1295/2

Polpis/Signature:

Pečat/Stamp

Pečat/Stamp



Primljeno: 19.06.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor	353/22	22013		

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: 1606-341/23-1378

Kotor, 15.06.2023.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 izgradnju objekta – stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 1590/7 i kat. parc. 1590/3 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 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 uključenja nanosilo po asfaltu.

### Objašnjenje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-1378 od 14.06.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 1590/7 i kat. parc. 1590/3 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, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/22-22013 od 09.06.2023. 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 3,00 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



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 1604-319/23-1377

Kotor, 21.06.2023.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 **Still Invest DOO** za gradnju objekta na kat par **1590/7,1590/3 K.O. Dobrota I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1590/7,1590/3 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 kanalizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1377** od 20.06.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1590/7,1590/3 K.O. Dobrota 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 03-333/22-22013** od 09.06.2023 . 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

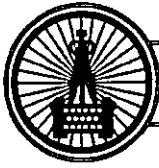
A

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



CHINA  
GOVERNMENT



# "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



9238/1

Kotor: 26.06.2023

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-22013 od 13.06.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 3036 od 13.06.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 1590/7 i 1590/3 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 62 mnm. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2 bara.
2. Na predmetnim parcelama nalazi se glavni distributivni cjevovod OD160 PVC, čiji je položaj orijentaciono-prikazan na priloženoj skici. Prije izrade projekta potrebno je napraviti "šliceve" i otkopati cjevovod na dvije lokacije i geodetski izmjeriti tačan položaj cjevovoda. Zaštitne zone iznose po 2 m na obje strane mjereno od ose cjevovoda, što znači da se u tim zonama ne smiju graditi nikakvi objekti. Ukoliko je potrebno izvršiti izmještanje predmetnog cjevovoda, neophodno je ovom Društvu dostaviti projekat izmještanja na saglasnost. Radovi na utvrđivanju tačnog položaja cjevovoda, kao i radovi na izmještanju istog moraju se vršiti pod nadzorom ovog Društva.
3. Mjesto priključenja predvidjeti na cjevovod kao što je to prikazano na skici u prilogu ili ukoliko se izvrši izmještanje cjevovoda, priključak predvidjeti na granici sa javnom površinom.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600 mm, 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 priрубnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan - ne smije biti zaključan.
5. 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.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, posebno je predvidjeti interni rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).





## "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

8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Društvu, 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

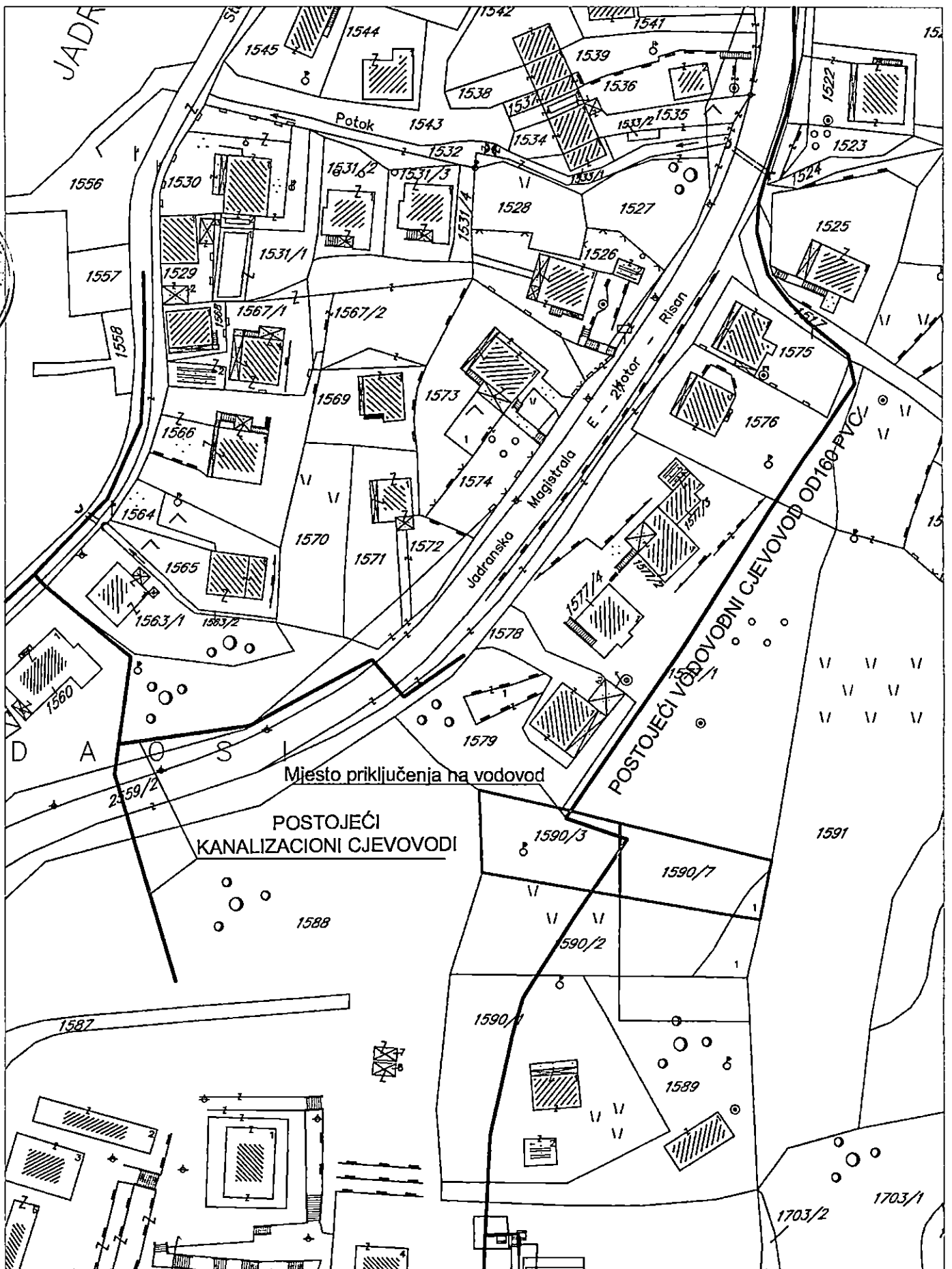
10. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
11. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje-prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
12. 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.
13. Kanalizacioni sistem na kojem je moguće izvršiti priključenje je prikazan na skici u prilogu.
14. 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.
15. 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

16. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Društvu 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. 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.*





Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije  
*Velemir Dragić*

Izvršni direktor  
Đuro Marković

DOSTAVLJENO:

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