


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p style="text-align: center;">Broj: 03-333/20-14445-1</p> <p style="text-align: center;">Datum, 07.08.2023.god.</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) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane Amre Ward iz Kotora (za „BLACK MOUNTAIN INVESTMENTS” d.o.Tivat), izdaje:</p>	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	<p>za izgradnju stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planaska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" broj 95/20).</p>	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Amra Ward za „BLACK MOUNTAIN INVESTMENTS” d.o.Tivat
6	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I i nalazi se u obuhvatu plana GUP-a Kotor (planaska jedinica Prčanj) namjene stanovanje.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.95-prepis K.O.Prčanj I, utvrđeno je :</p> <ul style="list-style-type: none">- kat.parc.184/1 vodi se kao „voćnjak 2.klase”, površine 1319 m²,- kat.parc.184/2 vodi se kao „građevinska parcela”, površine 734 m²,- kat.parc.184/3 vodi se kao „dvorište”, površine 52 m²,- kat.parc.184/4 vodi se kao „dvorište”, površine 14 m²,- kat.parc.184/5 vodi se kao „građevinska parcela”, površine 3 m²,- na kat.parc.184/6 evidentiran je objekat br.1-ruševina porodične stambene zgrade, gabaritne površine 165 m², spratnosti P,- kat.parc.184/7 vodi se kao „voćnjak 2.klase”, površine 284 m²,- kat.parc.184/8 vodi se kao „voćnjak 2.klase”, površine 194 m²,- kat.parc.184/9 vodi se kao „voćnjak 2.klase”, površine 15 m²,- kat.parc.184/10 vodi se kao „voćnjak 2.klase”, površine 1210 m².	



Uvidom u List nepokretnosti br.207-prepis K.O.Prčanj I, utvrđeno je :

- kat.parc.182 vodi se kao „pašnjak 2.klase”, površine 483 m²,
- kat.parc.182 vodi se kao „dvorište”, površine 500 m²,
- na kat.parc.182 evidentiran je objekat br.1- porodična stambena zgrada, gabaritne površine 113 m², spratnosti P
- na kat.parc.182 evidentiran je objekat br.2-pomoćna zgrada, gabaritne površine 16 m², spratnosti P.

7 PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne lokacije je **stanovanje-S**.

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 (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (**SMG**).

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju 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, vodoskoci, sjenici i sl.)

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoji se od :

kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, površine: P=4800 m²

Lokacije je u obalnom odmaku 100-1000m, van cezure, namjene stanovanje SMG .

Urbanistički indeksi:

Indeks zauzetosti 0,35 : Pz=1.680 m²

Indeks izgrađenosti 1,0 : Piz=4.800 m²

Spratnost : P+1+Pk

Vertikalni gabariti

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

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

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

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

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

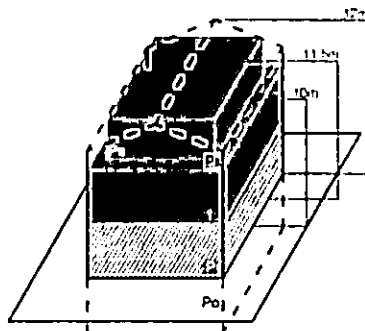
Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Visina etaže za stambene objekte do 3.5 m

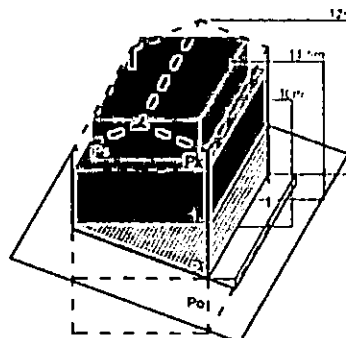
Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35
Ps - max 80% etaže ispod



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena 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 poluetazama, 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 povezni sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

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

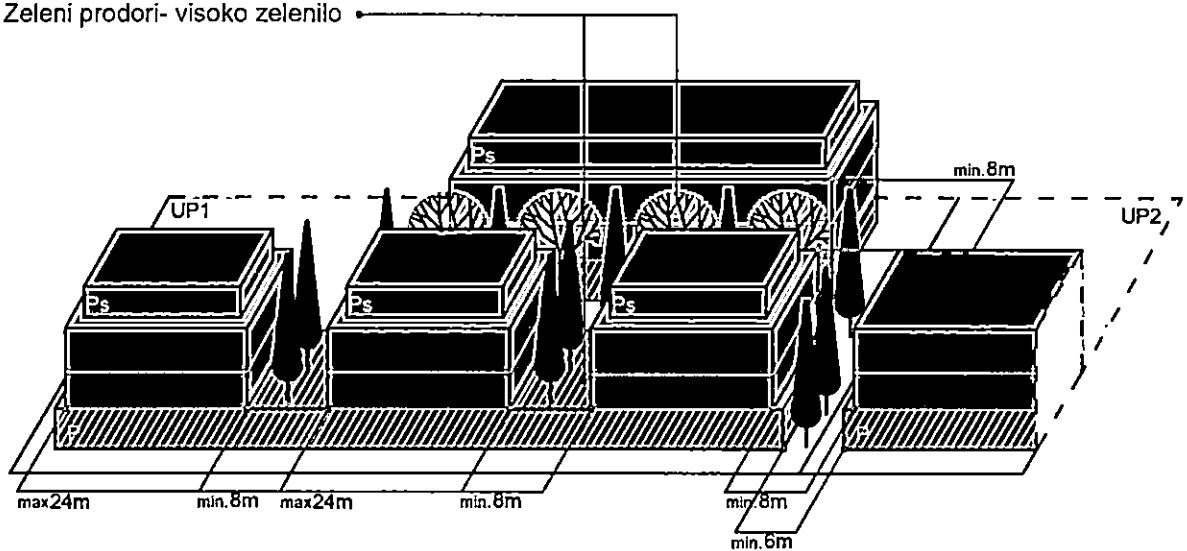
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika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

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

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

Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.

Zeleni prodori- visoko zelenilo



Jadransko more

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

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

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

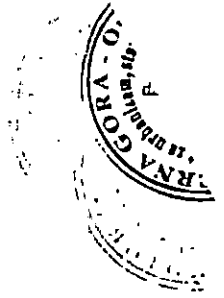
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

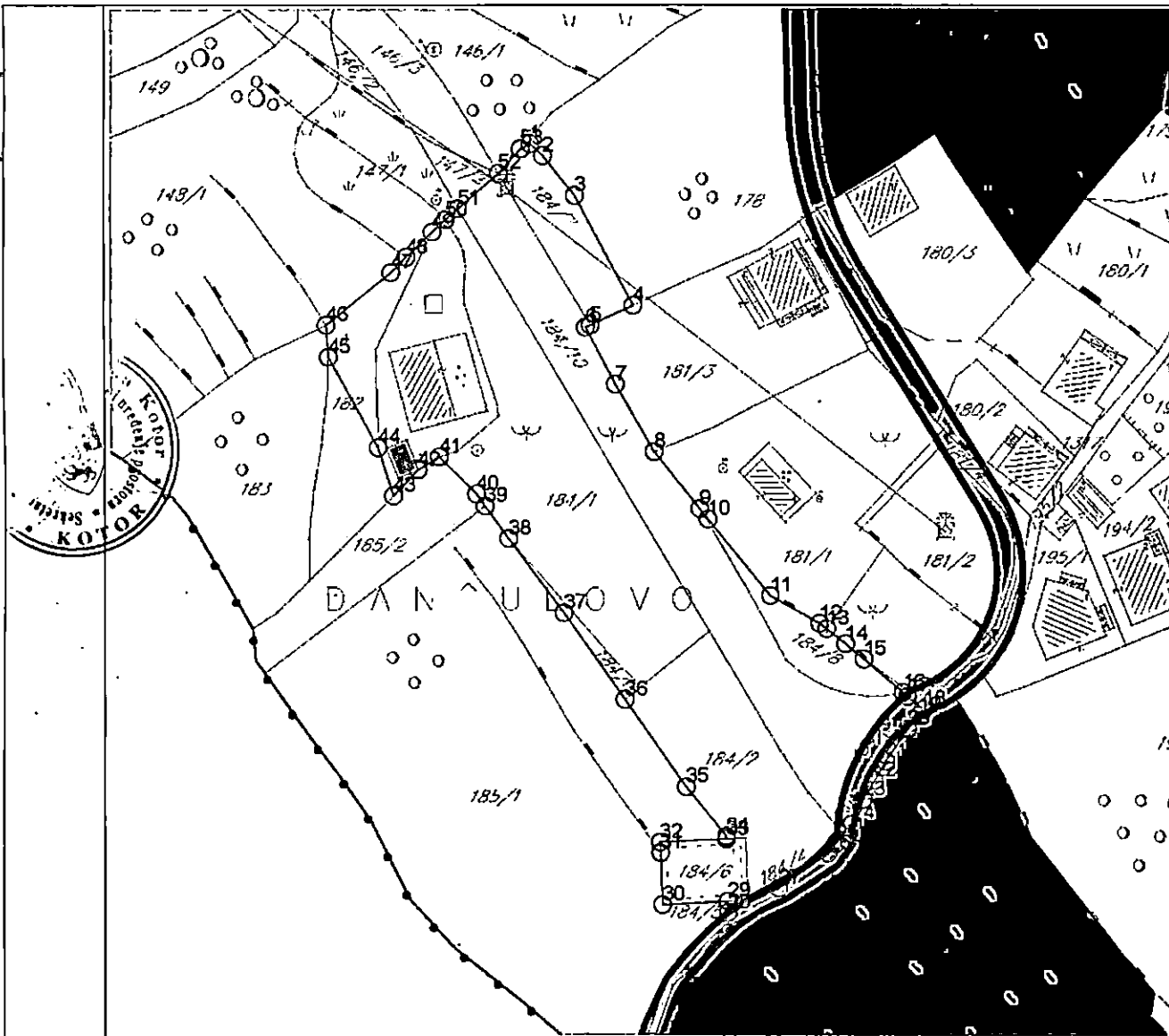
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

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

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

Postojeće objekte na kat.parc.182 K.O.Prčanj I moguće je ukloniti u skladu sa čl.113 i čl.114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,82/20).

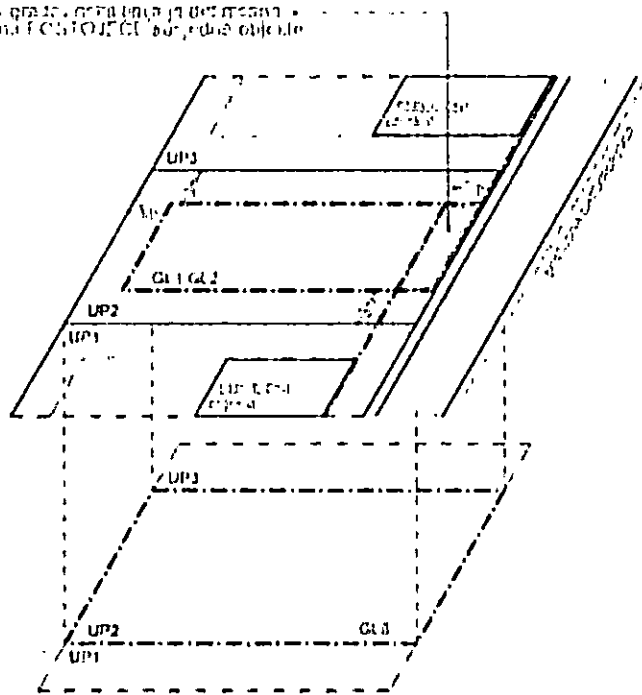




KOORDINATE LOKACIJE:

X	U	H
16560964.81	4702000.00	
26560967.02	4701997.99	
36560972.59	4701991.12	
46560982.82	4701971.88	
56560975.29	4701968.41	
66560974.44	4701968.02	
76560979.70	4701958.04	
86560986.45	4701946.30	
96560994.43	4701936.36	
106560995.88	4701934.55	
116561006.80	4701921.12	
126561015.44	4701916.24	
136561016.70	4701915.29	
146561020.02	4701912.64	
156561023.23	4701909.93	
166561030.11	4701904.11	
176561030.88	4701903.46	
186561033.61	4701901.19	
196561032.79	4701900.17	
206561030.88	4701897.81	
216561026.96	4701892.16	
226561024.98	4701888.85	
236561022.97	4701885.49	
246561021.05	4701881.24	
256561018.27	4701877.79	
266561016.87	4701876.04	
276561008.19	4701869.91	
286560999.30	4701865.61	
296560999.25	4701867.58	
306560987.80	4701867.00	
316560987.43	4701876.13	
326560987.36	4701877.96	
336560998.99	4701878.55	
346560998.98	4701879.02	
356560991.95	4701887.72	
366560981.28	4701902.89	
376560970.60	4701918.06	
386560960.91	4701931.13	
396560956.80	4701936.83	
406560955.31	4701938.91	
416560948.78	4701945.38	
426560945.05	4701943.12	
436560940.72	4701938.60	
446560938.02	4701946.97	
456560929.30	4701962.75	
466560928.89	4701968.34	
476560940.33	4701977.57	
486560943.01	4701980.30	
496560947.61	4701984.73	
506560950.00	4701986.90	
516560952.19	4701988.80	
526560959.28	4701994.93	
536560963.18	4701999.13	

Ukupna površina objekta je 1000 m²
 ukupna površina objekta je 1000 m²



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

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

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima.

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

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



	<p>povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine. Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište - Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.) - Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima



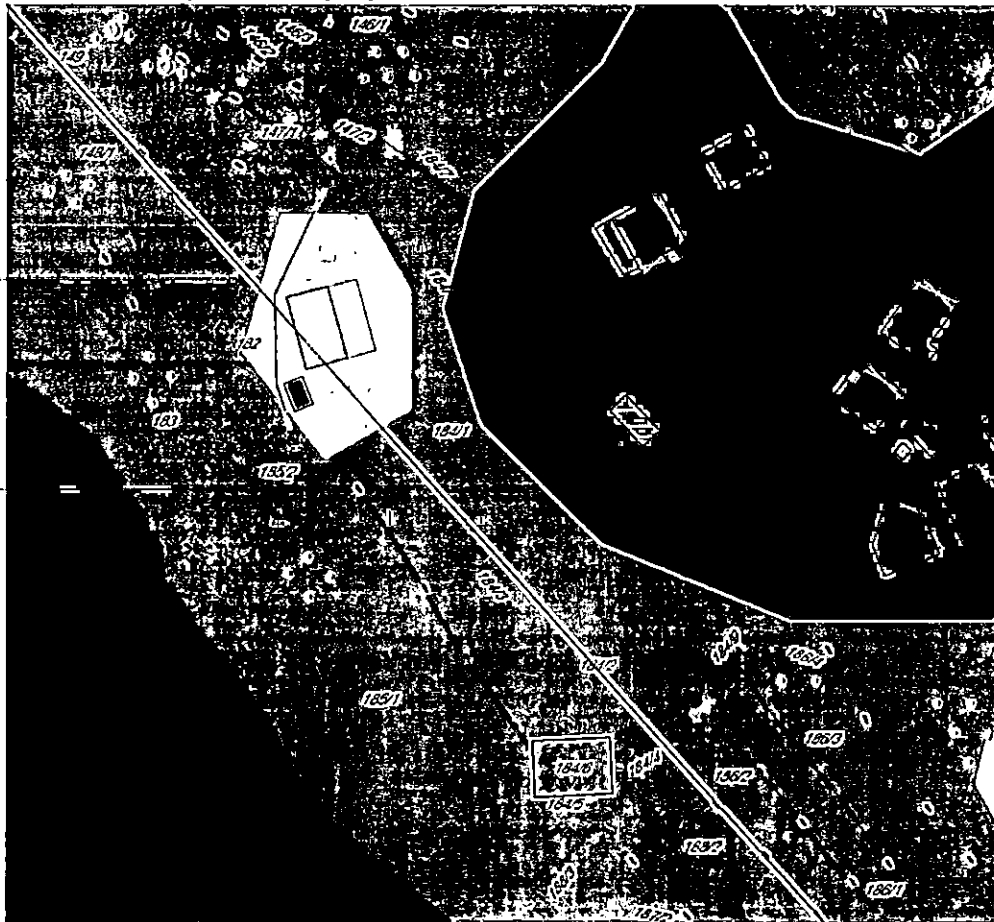
Mjere II-Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu :

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

Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

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

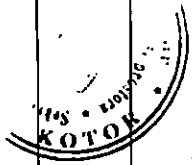




	<p>Obavezno je izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu zasnovane na ICOMOS Smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu.</p> <p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-597/2021-3 od 14.06.2023.godine kojima je konstatovano da nije neophodna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu, nakon dobijene ocjene ICOMOS-a za izgradnju četiri vile na predmetnoj lokaciji.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.</p> <p>Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>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 30,0m².</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>/</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.</p>
17	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice .</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.</p> <p>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</p> <p>Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	<p>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.</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni listSFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	S (SMG) (kat.parc.184/1,kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I)
	Površina urbanističke parcele	P=4800 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	P=4800m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
	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 m2) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim





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

Pravilnikom).

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.

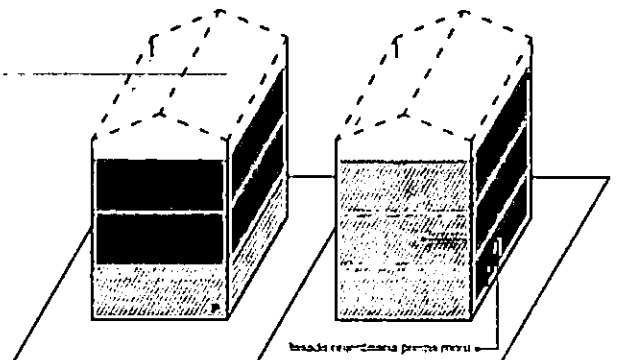
Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- 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



U skladu sa...

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;

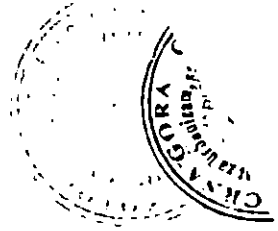
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

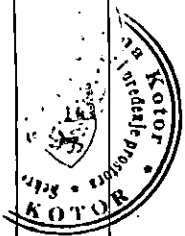
Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije

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 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/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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 Boka Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine

treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

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

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

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

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

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

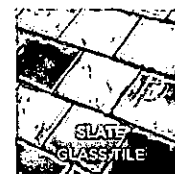
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni 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 tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva



energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21.

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

22.

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

SAMOSTALNA SAVJETNICA II,
Jelena Saulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA II,
Jelena Samardžić dipl.prav.

23

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

VD SEKRETARA

Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.

24

M.P.

potpis ovlašćenog službenog lica

25

PRILOGI

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





Kotor, 11.02.2022.

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

ZA : Sekretarijat za urbanizam gradjevinarstvo i prostorno planiranje,
Opština Kotor

Primljeno:		14.02.22		
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03 -	333/20	14445		

Poštovani,

Obraćamo Vam se shodno zahtjevu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata na katastarskim parcelama 184/1, 184/2, 184/3, 185/1, 185/2, 182, 183, 184/7, 184/8, 184/10, 147/1, 148/1, 150, 151/1, 151/2, 151/3 K.O. Prčanj I, opština Kotor, od strane podnosioca "Black Mountain Investments", Broj 03-333/14445, primljenih dana 05.10.2020 god.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu lokaciju nijesu izdati, te su isti u nacrtu, a u postupku izdavanja konzervatorskih uslova od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, smatramo važnim da informišemo kako vas tako i državni organ nadležan za izdavanje posebnih uslova za zaštitu kulturnih dobara, o našim namjerama kao investitora, za izgradnju na predmetnim parcelama.

Uvažavajući kao prioritet zaštitu prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, kao i da smo na istom zadatku sa državnim institucijama, lokalnom samoupravom i međunarodnim partnerom (UNESCO) prilikom implementacije istih, shodno setu zakona koji obraduju ovu oblast i uslove gradnje, a u cilju što transparentnijeg i efikasnijeg realizovanja predmetne investicije želimo da vas obavijestimo da parametri koji su dati PUP-om Kotor BRGP cca 5000m², neće biti u potpunosti iskoristeni, te da su namjere izgradnje 40% pretpostavljenih kapaciteta. Prethodno navedeno će biti implementirano uz dodatnu provjeru oblikovanja i kapaciteta kroz idejno rješenje shodno svim pravilima struke, zaštite prostora zone od značaja za univerzalnu vrijednost kulturno-istorijskog područja Kotora, najvažnijih vizuelnih osa, vizuelnih repera i unapredjenja zatečenog stanja mikrolokacije. Takodje iskazujemo spremnost da obnovimo terasasta imanja u namjeni poljoprivrede u okviru uredjenja terena, s obzirom da 70% zahvata neće biti izgradjeno.

Shodno svemu navedenom u cilju transparentnosti namjera raspoloženi smo da informisemo međunarodnog partnera UNESCO kroz član 172 opertivnih smjernica WHC-a, o svim planiranim aktivnostima uz dostavljanje optimizovanog idejnog rješenja.

S tim u vezi, molimo vas da o istom obavijestite Upravu za zaštitu kulturnih dobara da predočenu informaciju uzmu u obzir prilikom izdavanja konzervatorskih uslova.



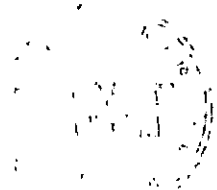
INVESTITOR

Tijana Ward

Black Mountain Investments

Mob:+382 67 209 769

E-mail: tijana@goldengroup.me





Crna Gora

Uprava za zaštitu

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

email: spomenici@t-com.me

Priznato: 16.06.2023.				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Broj lista	Priloga	Vrijednost
03-333/	14445			

Br: UP/I-05-597/2021-3

20

14.06.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-14445 od 02.08.2021. godine, dostavljenog 03. 08. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-597/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a 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 stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor

I

1. Pridržavati se kapaciteta izgradnje predviđenih idejnim rješenjem koje je bilo predmet tehničke ocjene ICOMOS-a;
2. Dispoziciju objekata planirati tako da se uklapaju u konfiguraciju terena i širu prostornu organizaciju sa objektima ispod. Izbjegavati linearno ređanje vila po istoj izohipsi;
3. Gornje etaže rješavati kaskadno u odnosu na prizemlje, ili smaknuto u volumenima, tako da se izbjegne efekat dominantne horizontalnosti, koji je upečatljiv u široj percepciji, i u odnosu na već izgrađene kubične strukture ispod lokacije;
4. Preporučuje se ukopavanje objekata po tradicionalnom principu gradnje, tako da se izbjegnu bočne podzide.
5. Materijalizaciju rješavati tako da se postigne što manja upadljivost objekata. Krovove rješavati kao zelene.
6. U završnoj obradi fasada koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;



7. Na neizgrađenom dijelu predmetne lokacije predvidjeti očuvanje terasaste konfiguracije terena.

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 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. 03-333/20-14445 od 02.08.2021. godine, dostavljenog 03.08. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-597/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguća je izgradnja objekata spratnosti P+1+Pk;

Predmetna lokacija nalazi se u sjeveroistočnom dijelu katastarske opštine Prčanj I, u višim zonama, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Najveći dio predmetne lokacije nalazi se u okviru prostora koji je, Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, prepoznat kao prostor kultivisanih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja (kat.parc 184/1, 184/2 i 184/3), dok jedan dio lokacije čini prostor istorijskih naselja duž obale (kat.parc.182), a veoma mali dio lokacije nalazi se u obuhvatu naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom (kat.parc.184/10). Na predmetnoj lokaciji nalaze se dva objekta, od kojih jedan predstavlja relativno suvremen objekat u kamenu, i drugi objekat - ruševinu na kat.parc. 184/6, evidentiranu u jugozapadnom dijelu predmetne lokacije. Predmetna lokacija se nalazi u višim zonama Prčanja, vizuelno izolovana od savremene gradnje sa istočne strane, i tako predstavlja prostor koji je bitan za očuvanje vertikalne strukture pejzaža, siluete i integriteta zelenih padina Vrmca;

U septembru 2022. godine, Centar za Svjetsku baštinu je priložio ICOMOS-ovu tehničku ocjenu idejnog rješenja četiri vile na predmetnoj lokaciji, po osnovu člana 172 Operativnih smjernica za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini. U izvještaju se navodi opis projekta:

"Predlaže se rušenje postojećeg stambenog prostora i gradnja četiri vile na stambenom zemljištu koje po gustini i visini biti znatno manje od dozvoljenih parametara. Objekti bi bili u mediteranskom, modernom stilu, poravnati sa konturama/terasama, dvoetažne, usječene u padinu, sa ravnim "zelenim" krovovima. Terasa iznad urbanističkih parcela (koje se protežu do starog puta) i susjedno zemljište, a sve u istom vlasništvu, predviđene su za obnovu teras a i poticanje autohtone vegetacije."

U ocjeni projekta se navodi da bi gornje etaže ovih vila bile vizuelno nametljive, sa jakim horizontalnim naglaskom, jer su prikazane kao monolitne mase sa jednoličnim braon zastorima, bez razlike između zida i otvora. Takođe, proporcije vila nijesu u skladu sa objektima ispod.

U zaključku se sugeriše prespitanje volumena prve tri vile, i sveukupan odnos proporcija objekata sa izgrađenim strukturama ispod. Preporučuje se razbijanje forme gornjih etaža smicanjem po kraćoj osi, ili smicanjem po nagibu terena – kaskadno.

Shodno gore navedenom, kao i zatečenom stanju na terenu za predmetnu lokaciju odgovaraju sljedeće mjere definisane Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor:

MJERE IV - KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA

Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari

U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.

– Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište;

– Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.)

– Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima

– Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualane intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura raditi na osnovu prethodno izrađenih i odobrenih Procjena uticaja na baštinu (HIA) i Studija vizuelnog uticaja.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planaska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz obavezno poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata i rekonstrukcije postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc.184/1, kat.parc.184/2, kat.parc.184/3, kat.parc.184/4, kat.parc.184/5, kat.parc.184/6, kat.parc.184/7, kat.parc.184/8, kat.parc.184/9 i kat.parc.184/10 i dio kat.parc.182 K.O.Prčanj I, u zahvatu GUR-a Kotor (planaska jedinica Prčanj) PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezno poštovanje predmetnih 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.konz.



Balša Perović

Balša Perović

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.

Dragana Strahinja

Uputnik za engleski jezik postavljena rješenjem Ministarstva pravde republike Crne Gore broj UPI-05-09/22-629 od 19. juna 2022.

Dragana Strahinja

Tehnička ocjena ICOMOS (Međunarodnog savjeta za spomenike i lokalitete)

Lokalitet	Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
Država	Crna Gora
ID lokaliteta	125er
Datum upisa	1979
Kriterijumi	(i)(ii)(iii)(iv)
Predmet	Predlog za četiri vile na Prčnju

Osnovni podaci

Dana 01. jula 2022. godine ICOMOS je primio informacije od Države, putem Centra svjetske baštine), a vezano za planiranu gradnju u okviru lokaliteta svjetske baštine na Prčnju. Dokumenta podnesena od strane Države uključuju prezentaciju za predložene četiri vile pod nazivom Prčanj – urbanističko tehnički uslovi – nacrt, mart 2022. i propratno pismo od Države datirani 28. april 2022.

Prčanj je staro naselje na jugozapadnoj obali Bokokotorskog zaliva iznad kojeg je veliki dio terasastog bivšeg poljoprivrednog zemljišta na nižim padinama ispod litica bilo predmet nasumične urbanizacije u proteklih pedeset godina. Urbanizovana područja su u prostornom planu iz 2020. godine označena kao „stambena“ uz određenu racionalizaciju nakon utvrđenih katastarskih granica. Savjetodavni odbor je dostavio svoju donju analizu Procjene uticaja na baštinu.

Kratko podsjećanje na Retrospektivnu izjavu o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti

Odluka Komiteta za svjetsku baštinu 38 COM 8E, koja uključuje punu Retrospektivnu izjavu o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, može se naći kao prilog ovoj tehničkoj ocjeni.

Projekat

Lokalitet se nalazi visoko na padinama ispod litica, na granici označene stambene zone nedaleko od starog puta prema drevnoj visoko postavljenoj crkvi u Prčnju, a koja je označavala granicu nekadašnjeg poljoprivrednog zemljišta. Na lokaciji se trenutno nalaze dva prizemna objekta, od kojih je jedan ruševina, sa voćnjacima i dvorištem (iz katastarske evidencije).

Predlaže se rušenje postojećeg stambenog prostora i gradnja četiri vile na stambenom zemljištu koje će po visini i gustini biti znatno manje od dozvoljenih parametara (fotografija 1). Objekti bi bili u mediteranskom, modernom stilu, poravnate sa konturama / terasama, dvoetažne, usječene u padinu, sa ravnim „zelenim“ krovovima. Terasa iznad urbanističkih parcela (koje se protežu do starog puta) i susjedno zemljište a sve u istom vlasništvu, predviđene su za obnovu terasa i poticanje autohtone vegetacije. Najveća od četiri vile namjenjena je vlasniku ovog zemljišta.

SD

Ocjena

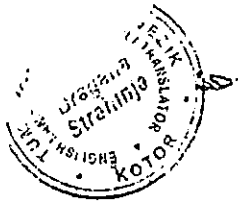
Kao što je prikazano u vizualizaciji (fotografija br.2) a s obzirom na formu terena gornje etaže ovih vila bili bi dominantni element u njihovom izgledu sa daljine. Posebno u odnosu na parcele C1 i C3, gornja etaža bi izgledala kao monolitna cjelina sa jakim horizontalnim naglaskom. Djelimično to može biti posljedica načina na koji su vizualizacije prikazane, prikazujući kote gornje etaže kao jednoličnu kafenu boju (zastor) bez razlika između zida i prozora. Ovo su velike vile a ovaj tretman (u renderu ili stvarnosti) bi stvorio razmjer objektima koje bi bile neudobno locirane u odnosu na manje objekte na padini ispod. Ovo ne znači da bi objekti trebali biti drugačiji nego u „modernom“ stilu nego da izraz njihovh volumena reba da uzme u obzir njihov kontekst.

Zaključak

Princip stambene (pre)gradnje ovog lokaliteta nalazi se u prostornom planu i sam po sebi nije problematičan. Jasno je da je u ovaj prijedlog uloženo mnogo razmišljanja, a namjera da se ograniči gustoća i visina izgradnje je pohvalna. Međutim prikazani monolitni arhitektonski prikaz vila 1-3 iz daljine prikazuje razmjer koji je neskladan u postavljanju različitih zgrada dolje niže i lokaciju gradnje koja definiše granicu urbanizovanog područja. Problem je dodatno složen sličnošću poređanih vila 1-3 duž kontura (kako topografija nalaže).

ICOMOS stoga preporučuje da Država razmori traženje modifikacije projekta prije nego što dopusti nastavak projekta da bi se razbilo očiti razmjer vila 1-3. To se može postići na primjer dijeljenjem nivoa svakog objekta preko kratke ose plana ili prekidanjem gornje etaže (uključujući i krov) odlučno naprijed ili nazad. ICOMOS takođe preporučuje da se traže provjerene vizuelne slike predloga, s obzirom na očita odstupanja između planova (zidovi sa prozorima) i dostavljenih vizualizacija (kafeni zastori)

ICOMOS ostaje na raspolaganju Državi za dodatna pojašnjenja o gore navedenom ili pomoć prema potrebi.



Prilog 1: Retrospektivna izjava o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti

Kratak opis

Prirодно i kulturno-istorijsko područje Kotorа nalazi se u Bokokotorskom zalivu, na obali Jadrana. Upisano područje obuhvata najočuvaniji dio zaliva koji zahvata njegov unutrašnji jugoistočni dio. Upisano područje ima površinu od 14,600 hektara i sastoji se od dva međupovezana zaliva opasana planinama koja se strmo izdižu od nivoa mora do blizu 1,500 metara nadmorske visine. To područje je povezano sa ostatkom Bokokotorskog zaliva putem uskog tjesnaca koji čini glavnu vizuelnu centralnu osu ovog područja.

Izuzetno univerzalna vrijednost kulturno-istorijskog područja Kotorа ogleda se u kvalitetu njegove arhitekture u fortifikovanim i otvorenim gradovima, naseljima, palatama i manastirskim kompleksima, te njihovoj harmoničnoj integraciji sa kultivisanim terasastim predjelom na obodima visokih kamenitih planina. Prirодно i kulturno-istorijsko područje Kotorа predstavlja jedinstveno svjedočanstvo o izuzetno važnoj ulozi koju je imao tokom vjekova u širenju mediteranske kulture na Balkanu.

Kriterijum (i): Položaj spomenika i gradova na obali zaliva, harmonija koju čine sa prostorom, kao i što su dio urbanih struktura velike vrijednosti, je ono što doprinosi izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti područja.

Kriterijum (ii): Glavna spona Venecije sa južnim dijelom istočne obale Jadrana su aristokratski gradovi kapetana, pomoraca i trgovaca. Kotor, gradovi i naselja oko njega vjekovima su predstavljali centar značajnih kreativnih procesa u regionu. Njihova umjetnost, zlatarske i graditeljske škole ostavile su dubok trag i trajno su uticale na umjetnost područja jadranske obale.

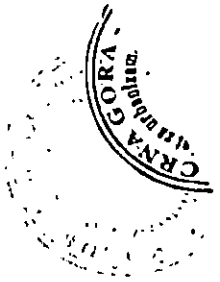
Kriterijum (iii): Po uspješnoj harmonizaciji gradova i ambijenata zaliva, broju, kvalitetu i raznovrsnosti spomenika i kulturnih naslijeđa i po izuzetnoj autentičnosti i zaštiti, ovo područje se može smatrati jedinstvenim.

Kriterijum (iv): Kotor i Perast su primjeri jedinstvenog i očuvanog autentičnog urbanizma malih gradova, prilagođenog okruženju i sa arhitekturom visokog kvaliteta.

Integritet

Područje zadržava ukupni integritet svog istorijskog izgleda vizura sa kopna i sa mora i svojih gradova i naselja karakterističnog urbanističkog planiranja koja su se razvijala duž obale zaliva, odvojeno zelenim i obrađenim površinama uokvirenim strmim kamenitim planinama i uskim pojasem urbanizovane obale povezane morem. Očuvana je mreža staza i puteva koji povezuju priobalna naselja jedna sa drugim i sa zaleđem, te obala sa pontama i mandračima, koji svjedoče o važnoj ulozi mora.

Međutim, uslovi integriteta su ugroženi razvojem i urbanizacijom izazvanim tekućim procesima transformacije društveno-ekonomske strukture ovog područja. Tekući razvoj, uključujući i nove turističke



centre, puteve i objekte na samoj obali, prijeti da dovede do postepene ali nepovratne transformacije obale, kao do napuštanja tradicionalnih terasastih struktura.

Upravljanje područjem i definisanom zaštićenom okolinom područja biće presudni za očuvanje dobra i njegovog integriteta kao jedinstvenog kulturnog predjela i entiteta u geografskom, istorijskom i kulturnom smislu. Biće potrebno i sprovođenje regulatornih mjera za zaštićenu okolinu područja i razvoj integrisanog pristupa očuvanju, planiranju i upravljanju područjem kao jedinstvenom cjelinom.

Autentičnost

Iako su ozbiljno oštećeni u zemljotresu 1979. godine, glavni spomenici i istorijsko urbano područje pažljivo su restaurirani i ponovo izgrađeni pod pokroviteljstvom UNESCO-a, te su zadržali svoju arhitektonsku, urbanu i istorijsku autentičnost.

Međutim, dovodi se u pitanje sposobnost cjelokupnog predjela da odrazi ovu vrijednost usljed postepene erozije tradicionalnih praksi i načina života i harmonije između izgrađenih objekata, planiranja i predjela.



Tačnost gornjeg prevoda sa engleskog jezika ovjerava stalni sudski tumač za engleski jezik Dragana Strahinja postavljena Rješenjem Ministarstva pravde republike Crne Gore broj UPI-05-109/22-629-1 od 19. Juna 2022. Kraj prevoda
U Kotoru, 09. april 2023



CRYNIGORA - O
OFFICE OF THE...
19...

TUMAČ
Dragana Strahinja

za engleski jezik postavljena u Crnoj Gori rješenjem ministra pravde
broj J.P.Č. 129/22-EZ- od 19 juna 2022 godine na vrijeme od pet
godina potvrđuje da je ovaj prevod vjeren originalu.

Translation fee: _____ €

09.04.2023

Strahinja
Potpis

INTERPRETER/TRANSLATOR
Dragana Strahinja

certified in Montenegro by the decision of the Minister of Justice
broj J.P.Č. 129/22-EZ-1 from 19 June 2022 for the period of five years

I certify that this is the true translation of the original document.

Translation fee € _____

In Kotor, on _____

Seal

Signature _____



RYA GORAN

ICOMOS Technical Review

Property	Natural and Culturo-Historical Region of Kotor
State Party	Montenegro
Property ID	125ter
Date of inscription	1979
Criteria	(i)(ii)(iii)(iv)
Project	Proposal for four villas at Prčanj

Background

On 1 July 2022, ICOMOS received information from the State Party, via the World Heritage Centre, concerning proposed construction within the World Heritage property at Prčanj. The documents submitted by the State Party include a presentation of a proposal for four villas, entitled the Prčanj - Urban and technical condition - draft, March 2022 and a cover letter from the State Party, dated 28 April 2022.

Prčanj is an historic settlement on the south-west shore of Kotor Bay, above which much of the terraced former agricultural land on the lower slopes below the cliffs has been subject to haphazard urbanisation over the past half century. The urbanised areas were designated as 'residential' in the 2020 Spatial Plan, with some rationalisation following established cadastre boundaries. The Advisory Body provides its analysis of the Heritage Impact Assessment below.

Brief recall of the Retrospective Statement of Outstanding Universal Value

The World Heritage Committee Decision 38 COM 8E, which includes the full Retrospective Statement of Outstanding Universal Value, can be found as an annex to the present Technical Review.

The project

The site is high on the slope below the cliff, forming the edge of the designated residential zone, not far below the old road towards the ancient high-level church of Prčanj, and which marks the upslope limit of formerly agricultural land. The site is currently occupied by two single storey dwellings, one of them ruinous, with orchards and yards (from the cadastre records).


The proposal is to demolish the existing dwelling, and build four villas on the residential land, at a height and density substantially lower than permitted limits (Fig 1). The buildings, in a 'Mediterranean modern' style, would be aligned with the contours/ terraces, two storeys high, cut into the slope, and with flat 'green' roofs. The terraces above the building plots (extending to the old road) and further land adjacent, all in the same ownership, are planned for restoration of the terraces and encouragement of indigenous vegetation. The largest of the four villas is intended for the owner of this land.

Assessment

As expressed in the visualisations (Fig 2), and given the landform, the upper floors of these villas would be the dominant element in their appearance at distance. Particularly in relation to plots C1 and C3, the upper floor would appear as a monolithic unit with a strong horizontal emphasis. In part this may be a consequence of the way in which the visualisations are rendered, showing the upper floor elevations as a uniform brown (a screen?) with no distinction between wall and window. These

are large villas, and this treatment (in the render or reality) would impart a scale to the buildings which would sit uncomfortably with the smaller scale of the buildings on the slope below. This is not to suggest that the buildings should be other than in a 'modern' style, but rather that the expression of their volumes should take cognisance of their context.

Conclusion



The principle of residential [re]development of this site is set in the Spatial Plan and not of itself problematic. Considerable thought has clearly gone into this proposal, and the intention to limit the density and height of development is commendable. However, the illustrated monolithic architectural expression of villas 1-3 in distant views imparts a scale that is discordant in the setting of the diverse buildings lower down the slope and the location of the development defining the edge of the urbanised area. The problem is compounded by the similarity of villas 1-3 aligned (as the topography dictates) along the contour.

ICOMOS therefore recommends that the State Party should consider seeking design modifications before allowing the scheme to proceed, in order to break down the apparent scale of villas 1-3. This might be achieved, for example, by splitting the levels of each building across the short axis of the plan, or breaking the upper storey (including its roof) decisively forwards or backwards. ICOMOS also recommends that verified visual images of the proposals are sought, given the apparent divergence between the plans (walls with windows) and the submitted visualisations (brown screens?).

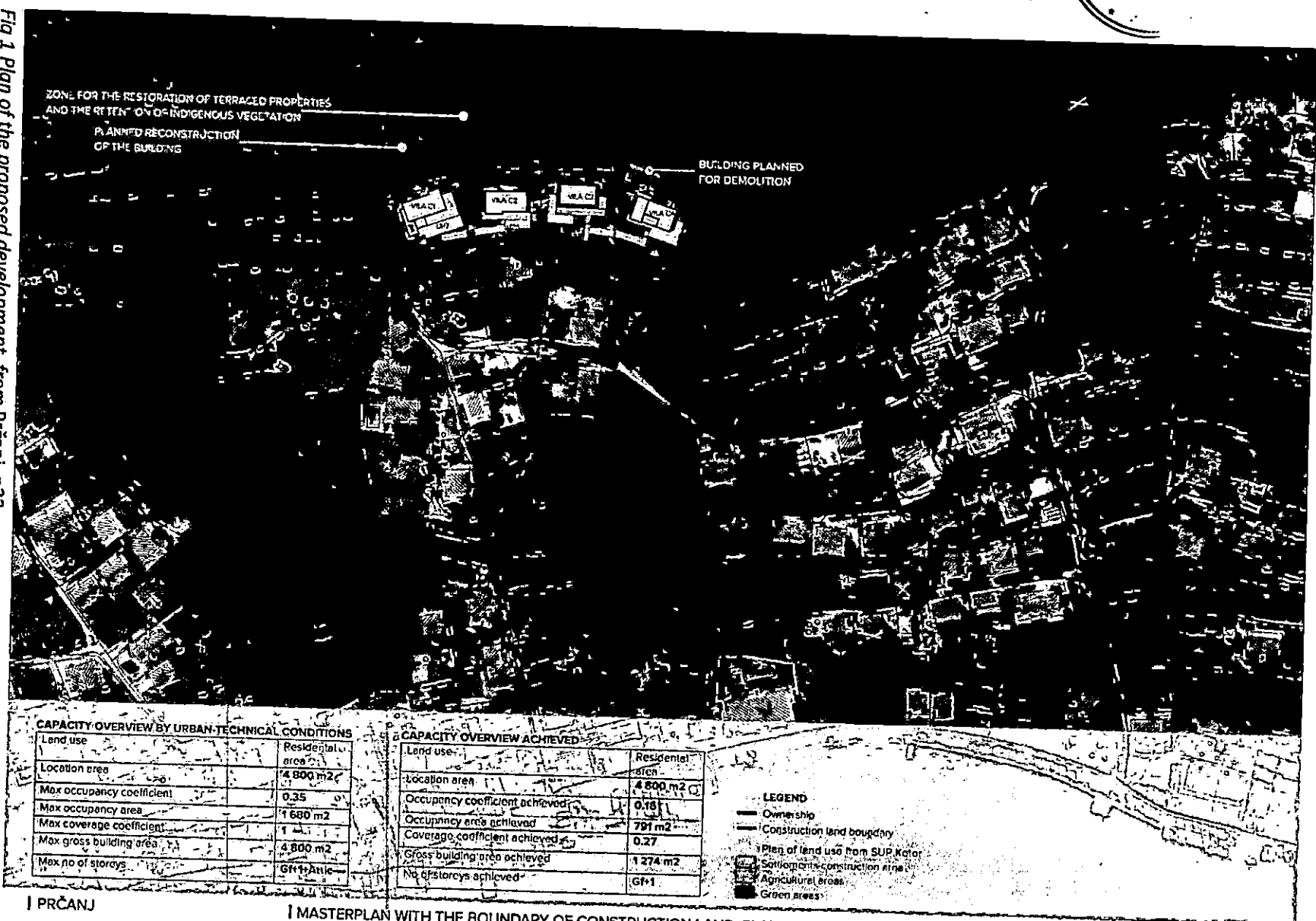
ICOMOS remains at the disposal of the State Party for further clarification on the above or assistance as required.

ICOMOS, Charenton-le-Pont
September 2022



Illustrations

Fig 1 Plan of the proposed development, from Prčanj, p22



CAPACITY OVERVIEW BY URBAN TECHNICAL CONDITIONS

Land use	Residential area
Location area	4 800 m ²
Max occupancy coefficient	0.35
Max occupancy area	1 680 m ²
Max coverage coefficient	1
Max gross building area	4 800 m ²
Max no of storages	Gf+1

CAPACITY OVERVIEW ACHIEVED

Land use	Residential area
Location area	4 800 m ²
Occupancy coefficient achieved	0.18
Occupancy area achieved	791 m ²
Coverage coefficient achieved	0.27
Gross building area achieved	1 274 m ²
No of storages achieved	Gf+1

- LEGEND**
- Ownership
 - Construction land boundary
 - Plan of land use from SUP Kotor
 - Settlement construction line
 - Agricultural areas
 - Green areas

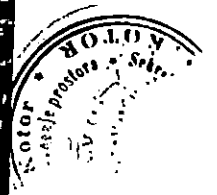
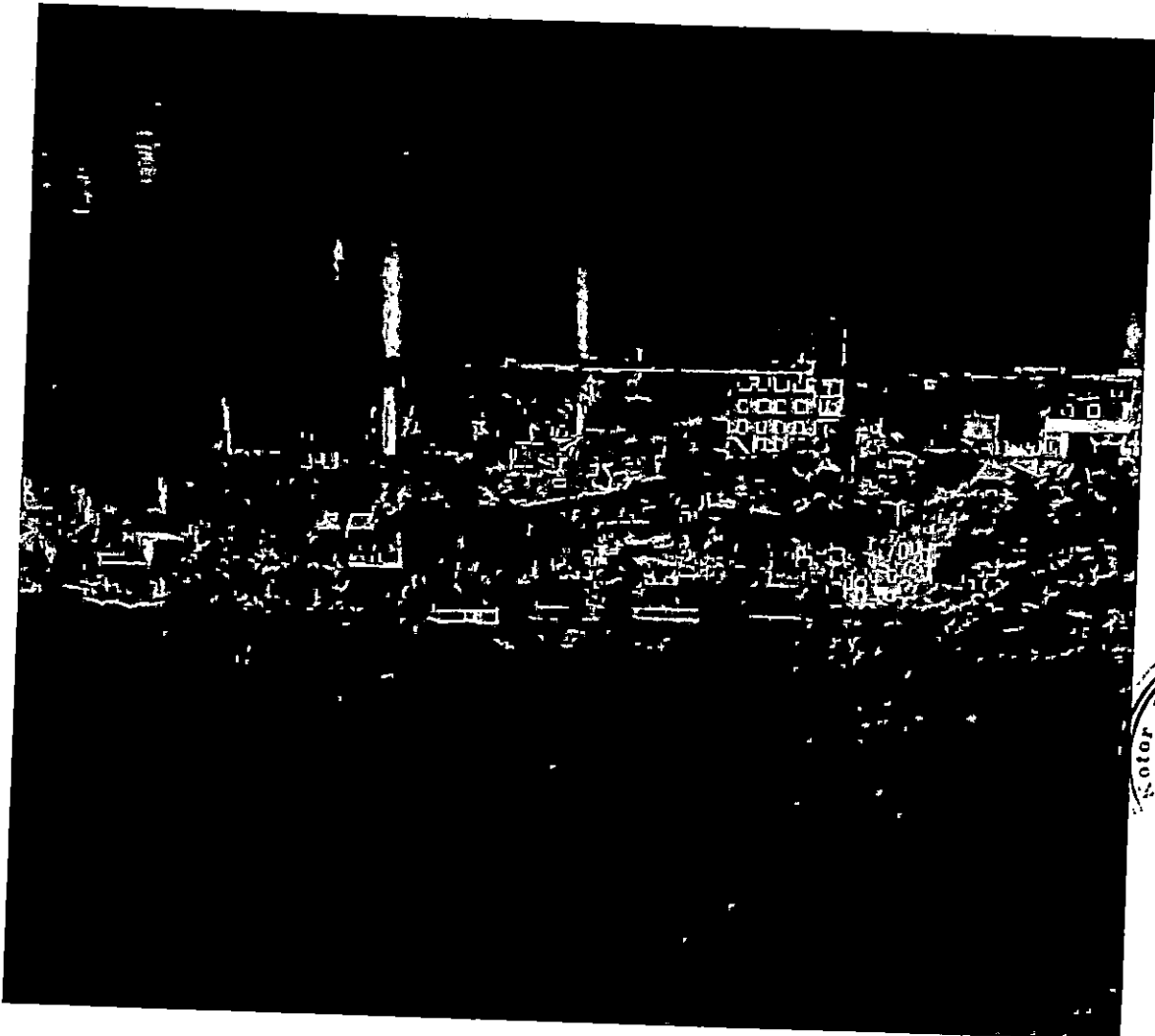
PRČANJ

MASTERPLAN WITH THE BOUNDARY OF CONSTRUCTION LAND, PLAN OF LAND USE AND CAPACITY ACHIEVED

BUSINESSART
DESIGN BY ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

1950
KANGAROO
SOUTH AUSTRALIA

Fig 2 View of the proposed development from the bay, enlarged from Prčanj, p38



Annex 1: Retrospective Statement of Outstanding Universal Value

Brief synthesis

The Natural and Culturo-Historical Region of Kotor is located in the Boka Kotorska Bay, on the Adriatic coast of Montenegro. The property encompasses the best-preserved part of the bay covering its inner south-eastern portion. The inscribed property comprises 14,600 ha with a landscape composed of two interrelated bays surrounded by mountains rising rapidly to nearly 1,500 metres. The property is linked to the rest of the Boka Kotorska Bay through a narrow channel forming the principal visual central axis of the area.

The Outstanding Universal Value of the Culturo-Historical Region of Kotor is embodied in the quality of the architecture in its fortified and open cities, settlements, palaces and monastic ensembles, and their harmonious integration to the cultivated terraced landscape on the slopes of high rocky hills. The Natural and Culturo-Historical Region of Kotor bears unique testimony to the exceptionally important role that it played over centuries in the spreading of Mediterranean cultures into the Balkans.

Criterion (i): It is the gathering on the gulf coast of the monuments of the cities, their harmony with the landscape, and their insertion in town planning of great value that contributes to the Outstanding Universal Value of the property.

Criterion (ii): As the main bridge-heads of Venice on the South coast of the Adriatic, the aristocratic cities of captains and ship-owners of Kotor and its neighbours were the heart of the region's creative movement for many centuries. Its art, goldsmith and architecture schools had a profound and durable influence on the arts of the Adriatic coast.

Criterion (iii): The successful harmonization of these cities with the Gulf, their quantity, quality and diversity of the monuments and cultural properties, and especially the exceptional authenticity of their conservation, mean that the property can effectively be considered as unique.

Criterion (iv): Kotor and Perast are highly characteristic and authentically preserved small cities enhanced by architecture of great quality. Their town-planning is well adapted to and integrated in the landscape.

Integrity

The property maintains the overall integrity of the historical layout of the land and seascape with its cities and settlements of distinctive town planning that developed along the coast of the bay, separated by green and cultivated areas framed by steep rocky hills, and a narrow area of urbanized coast connected by the sea. The network of paths and roads connecting coastal settlements with each other and with the inland, and the coastline with *pontas* and *mandrachi*, is preserved, which testifies to the important role of the sea.

However, the conditions of integrity are endangered by development and urbanisation caused by ongoing transformation processes in the socio-economic structure of the area. Current developments, including new tourism centres, roads, and buildings on the coast itself, threaten to lead to the gradual yet irreversible transformation of the coastline as well as the abandonment of the traditional terraced structures.

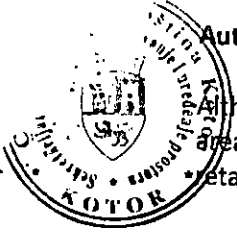
1000

Management of the property and its defined buffer zone will be crucial to maintain the property and its integrity as a unique cultural landscape and an entity in geographical, historical, and cultural terms. Enforcement of regulatory measures for the buffer zone and the development of an integrated approach to conservation, planning and management of the area as a unity will also be required.

Authenticity

Although seriously damaged by the 1979 earthquake, the principal monuments and historic urban areas have been carefully restored and reconstructed under the auspices of UNESCO, and have retained their architectural, urban, and historical authenticity.

However, the ability of the overall landscape to reflect its value is being compromised by the gradual erosion of traditional practices and ways of life and of the harmony between the buildings, planning and landscape.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-6838/2020

Datum: 12.10.2020.

KO: PRČANJ I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/13, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/20-14445, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 95 - 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 ²	Prihod
145	2		2 8 0	17/02/2006	DANČULOVO	Livada 3. klase KUPOVINA		1700	4.76
146	1		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		564	18.78
146	2		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		60	2.00
146	3		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		303	10.09
147	1		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		493	0.30
147	2		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		69	0.04
148	1		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Sume 2. klase KUPOVINA		3212	3.53
148	2		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Sume 2. klase KUPOVINA		21	0.02
148	3		2 8 0	22/11/2018	DANČULOVO	Sume 2. klase KUPOVINA		63	0.07
184	1		4 7 0	22/11/2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		1319	43.92
184	2		4 7 0	10/02/2017	DANČULOVO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		734	0.00
185	1		10 10 0	14/10/2005	ŠARENA GOMILA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		4128	137.46
185	2		10 10 0	14/10/2005	ŠARENA GOMILA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		480	15.98
Ukupno								13146	236.96

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002409674	„BLACK MOUNTAIN INVESTMENT“, D.O.O.KOTOR STAR GRAD BR.475 KOTOR Kotor	Svojina	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).



21 Načelnik:

Bulatović Nataša

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 15.07.2021 10:58

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

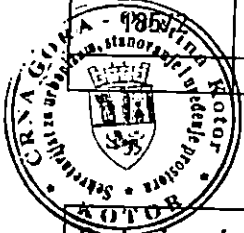
Datum: 15.07.2021 10:58

KO: PRČANJ I

LIST NEPOKRETNOSTI 95 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
145/2		2 80	17.02.2006	DANČULOVO	Livada 3. klase KUPOVINA	1700	4.76
146/1		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	564	18.78
146/2		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	60	2.00
146/3		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	303	10.09
147/1		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	493	0.30
147/2		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	69	0.04
148/1		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Šume 2. klase KUPOVINA	3212	3.53
148/2		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Šume 2. klase KUPOVINA	21	0.02
148/3		2 80	22.11.2018	DANČULOVO	Šume 2. klase KUPOVINA	63	0.07
184/1		4 70	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	1319	43.92
184/2		4 70	10.02.2017	DANČULOVO	Gradjevinska parcela KUPOVINA	734	0.00
184/3		4 70	10.02.2017	DANČULOVO	Dvorište KUPOVINA	52	0.00
184/4		4 70	10.02.2017	DANČULOVO	Dvorište KUPOVINA	14	0.00
184/5		4 70	10.02.2017	DANČULOVO	Gradjevinska parcela KUPOVINA	3	0.00
184/6	1	4 70	10.02.2017	DANČULOVO	Ruševina porodične stam.zgrade KUPOVINA	165	0.00
184/7		4 70	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	284	9.46
184/8		4 70	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	194	6.46

184/9	4 70	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	15	0.50
184/10	4 70	22.11.2018	DANČULOVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	1210	40.29
185/1	10 100	14.10.2005	ŠARENA GOMILA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	4128	137.46
	10 100	14.10.2005	ŠARENA GOMILA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	480	15.98



Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	„BLACK MOUNTAIN INVESTMENT,, *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
184/6	1	Ruševina porodične stam.zgrade KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 165	Svojina 1/1 „BLACK MOUNTAIN INVESTMENT,, *

Ne postoje tereti i ograničenja.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-181/20
Datum: 15.10.2020



Katastarska opština: PRČANJ I
Broj lista nekretnosti:
Broj plana: 24
Parcela: 184/2, 185/1, 185/2, 182, 183, 184/1
145/2, 146/1, 147/1, 148/1, 150, 151/1

KOPIJA PLANA

DANČULOVO

DANČULOVO



4
701
900
560
1900

4
702
000
561
000
178

4
701
900
560
1900

IZVOD-IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:









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

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

Br. 1604-319/23-1904

Kotor, 10.08.2023.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 **Black Mountain Investment po zahtjevu Amre Ward** za gradnju objekta na kat par **184/1,184/2,184/3,184/3,184/4,184/5,184/6,184/7,184/8,189/10,182 K.O.Prčanj I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **184/1,184/2,184/3,184/3,184/4,184/5,184/6,184/7,184/8,189/10,182 K.O.Prčanj I** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1904** od 09.08.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **184/1,184/2,184/3,184/3,184/4,184/5,184/6,184/7,184/8,189/10,182 K.O.Prčanj 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/II 03-333/20-14445-1** od 07.08.2023. 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





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

Primljeno: 10.08.2023.				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333	16495		

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: 1606-341/23-1903

Kotor, 09.08.2023.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:

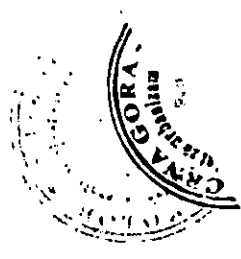
RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 184/1, kat. parc. 184/2, kat. parc. 184/3, kat. parc. 184/4, kat. parc. 184/5, kat. parc. 184/6, kat. parc. 184/7, kat. parc. 184/8, kat. parc. 184/9, kat. parc. 184/10 i dio kat. parc. 182 KO Prčanj I u zahvatu GUR-a (planska jedinica Prčanj) 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 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);

Handwritten text at the top center, possibly a title or reference number.

Handwritten text below the first line, possibly a date or location.



- Restorani (na 1000 m²) 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;

Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta koliskog i pješačkog saobraćaja;

Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;

12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;

13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-1903 od 09.08.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 184/1, kat. parc. 184/2, kat. parc. 184/3, kat. parc. 184/4, kat. parc. 184/5, kat. parc. 184/6, kat. parc. 184/7, kat. parc. 184/8, kat. parc. 184/9, kat. parc. 184/10 i dio kat. parc. 182 KO Prčanj I u zahvatu GUR-a (planska jedinica Prčanj) 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 03-333/20-14445-1 od 07.08.2023. 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



“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



Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i

uređenje prostora **Opština Kotor br.3**

OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: 03-333/20-14445

U Kotoru, 18.08.23

Broj: 4318

Primljeno, 21.08 2023 god.

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/20-14445-1 od 08.08.2023.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4112 od 08.08.2023. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: AMRA WARD za „Black mountain investments“ doo Tivat

Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Veležir

Izvršni Direktor

Marković Đuro

Dostavljeno:

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



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Kotor: 18.08.23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-14445-1 od 07.08.2023. godine, (zavjerenih u ovom Preduzeću pod brojem 4112 od 08.08.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata, na lokaciji koju čine kat. parc. 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 184/6, 184/7, 184/8, 184/9, 184/10 i 182 KO Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 1 bar!
2. Na predmetnoj parceli nalaze se tranzitni vodovodni cjevovod AC-DN300. Potrebno je obezbijediti zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. Ukoliko je potrebno izvršiti izmještanje ovih cjevovoda na drugi dio predmetne parcele, potrebno je izraditi projekat izmještanja i dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije izrade projekta planiranog objekta. U prilogu se nalazi skica sa orijentacionim položajem cjevovoda. Radi utvrđivanja tačnog položaja predmetnih cjevovoda potrebno je prilikom geodetskog mjerenja na dva kraja parcele iskopati „šliceve“ uz konsultaciju sa predstavnicima ovog Preduzeća, kako bi se dobio tačan položaj cjevovoda i spriječilo oštećenje istih.
3. Objekat na predmetnoj parceli je spojen na vodovodni sistem. Priključak je potrebno rekonstruisati i vodomjerni šaht izmjestiti na granicu predmetne parcele.
4. Zbog visoke kote predmetne parcele neophodno je predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru. Rezervoar i uređaj za povećanje pritiska predstavljaju dio internih instalacija. Rezervoar postaviti u najnižju tačku parcele.
5. Do izgradnje nove distributivne mreže na ovom području može se obezbijediti priključak prečnika 3/4".
6. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
7. 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, osim ako sanitarni i protivpožarni vodomjeri nijesu istih dimenzija. U tom slučaju dovoljan je jedan zajednički vodomjer.






“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

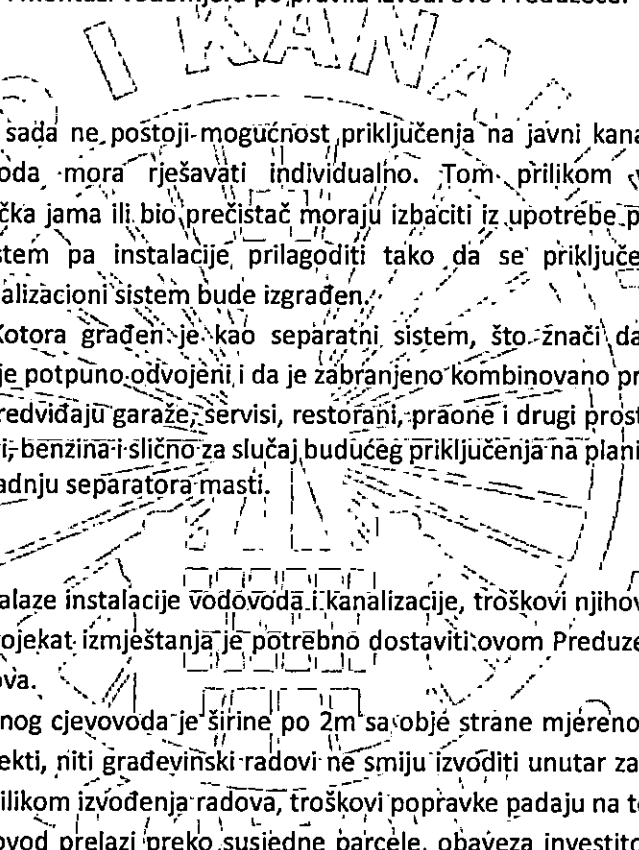
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

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

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

- 
8. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, posebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
 9. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
 10. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele.
 11. 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.
 12. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

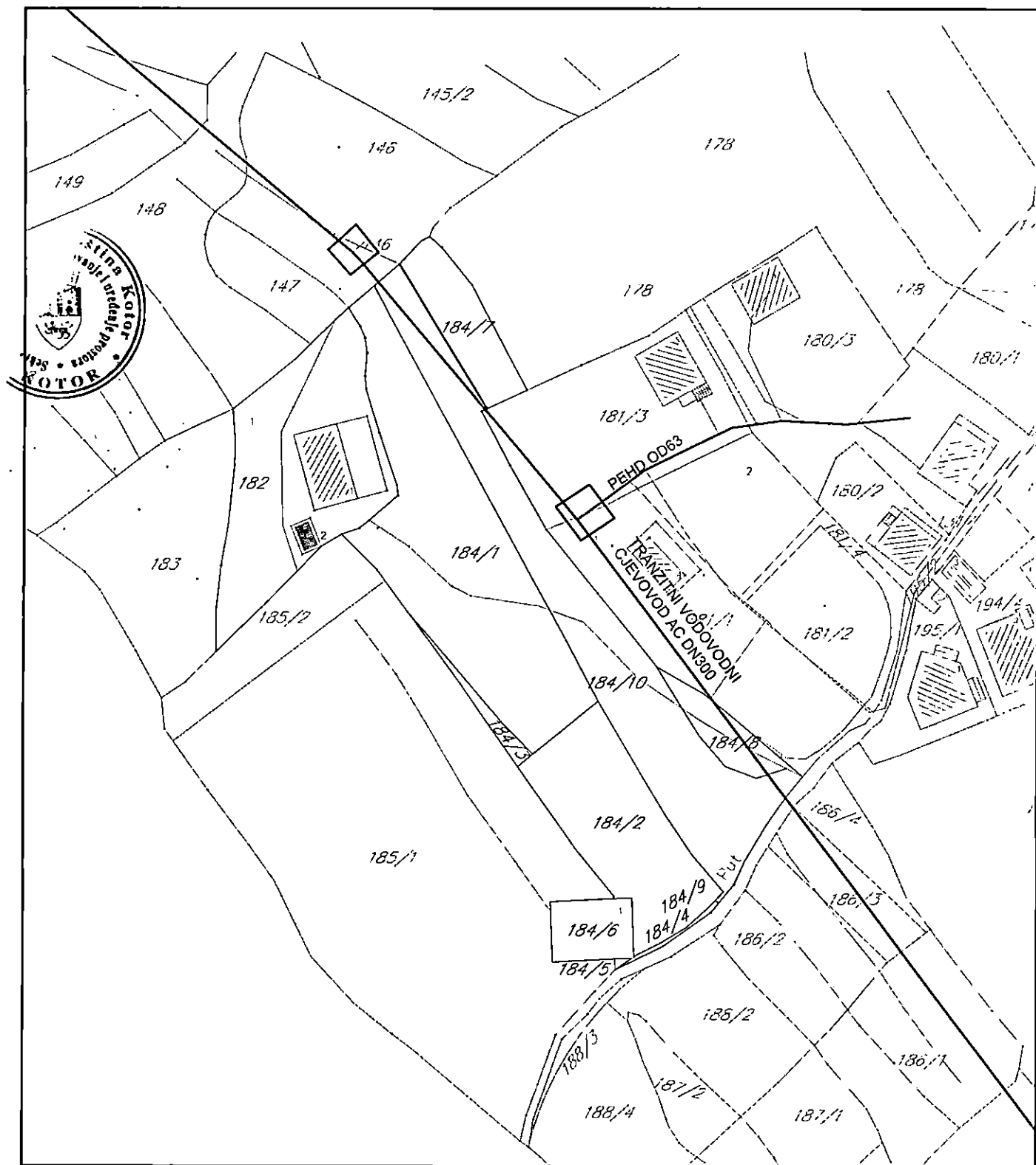
KANALIZACIJA

- 
13. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
 14. 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.
 15. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

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

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

[Signature]
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

[Signature]
Dragić Velemir



Izvršni Direktor

[Signature]
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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