

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

OPŠTINA KOTOR

1 Sekretariat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Broj, 03-333/23-26519

Kotor, 15.01.2024.



2 Sekretariat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), čl. 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG" br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 097/23), podnijetog zahtjeva Milošević Miloša iz Kotora izdaje:

3 URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4 za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 2421/1 , 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)

5 **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MILOŠEVIĆ MILOŠ

6 POSTOJEĆE STANJE

Prema LN 901 – prepis na kat. parc. 2421/1 KO Dobrota I evidentiran je objekat – porodična stambena zgrada gabaritne površine 119m² za koji je dotavljena građevinska dozvola br 05-3810/1 iz 16.05.1960.godine; Prema LN 1801- prepis kat. parc. 2421/4 KO Dobrota I, se vodi kao dvorište u površini od 294m², a kat. parc. 2421/3 KO Dobrota I u površini od 76m²

7 PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna lokacija se nalazi dijelim u zoni **stanovanja** u odmaku od 0-100, a dijelom 100-1000m.

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom 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**).

Za namjenu stanovanje, odnosno (**SMG**) u tekstuallnom dijelu plana "**urbanistički pokazatelji**" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene czure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene



isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

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

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjeru i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjeru stanovanje.

Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini kat.parc. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I u površini od 489m²m².

Za NAMJENU – STANOVANJE:

- u odmaku 0-100m urbanistički indeksi su:
P=385m² (dijela lokacije)

- indeks zauzetosti 0,3 : Pz= 115,5 m²
- indeks izgrađenosti 0,8 : Piz= 308 m²
- spratnost :P+1+Pk

- u odmaku 100-1000m urbanistički indeksi su:

- P=104m² (dijela lokacije)**

- indeks zauzetosti 0,35 : Pz= 36,4 m²
- indeks izgrađenosti 1 : Piz= 104 m²
- spratnost :P+1+Pk

UKUPNO: P - ZAUZETOST: 151,9m² ;

P - IZGRAĐENOST: 412m²;

SPRATNOST: P+1+Pk

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetsku efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parca nastaje od postojeće katastarske parcele i

2. kada urbanistička parca nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarkih parcela.

Urbanistička parca mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje

parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjeno preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja

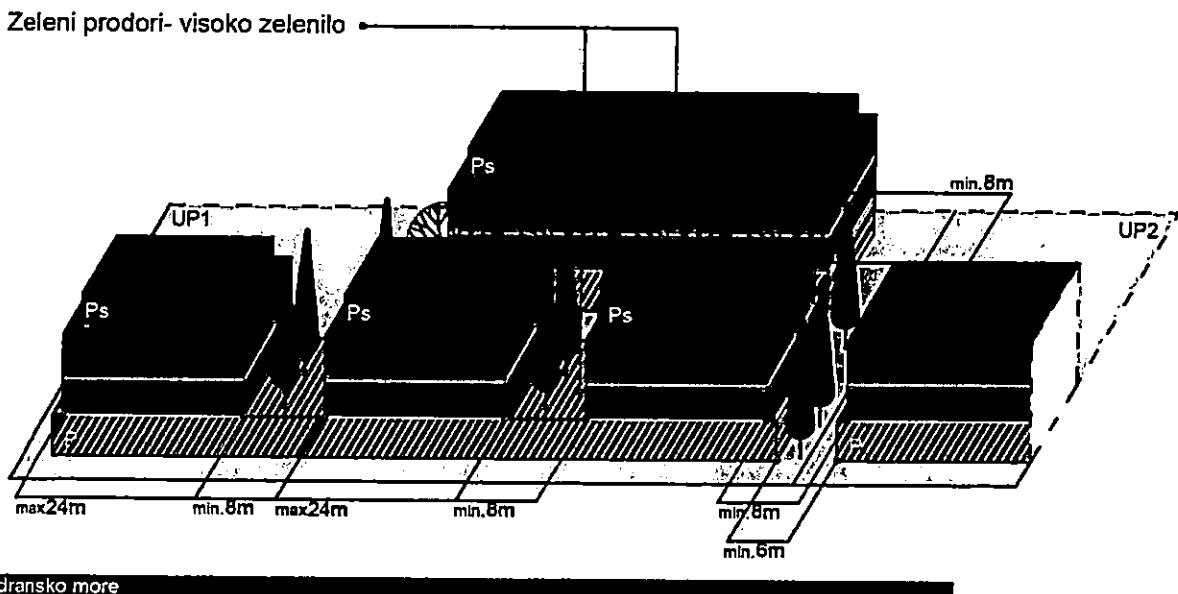
UUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnosti koristiti za sadnju visokog zelenila.

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

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

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

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



Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izradnji oblekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18) definisana je **lokacija za gradenje**:

"Lokacija za gradenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smiernicama 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.

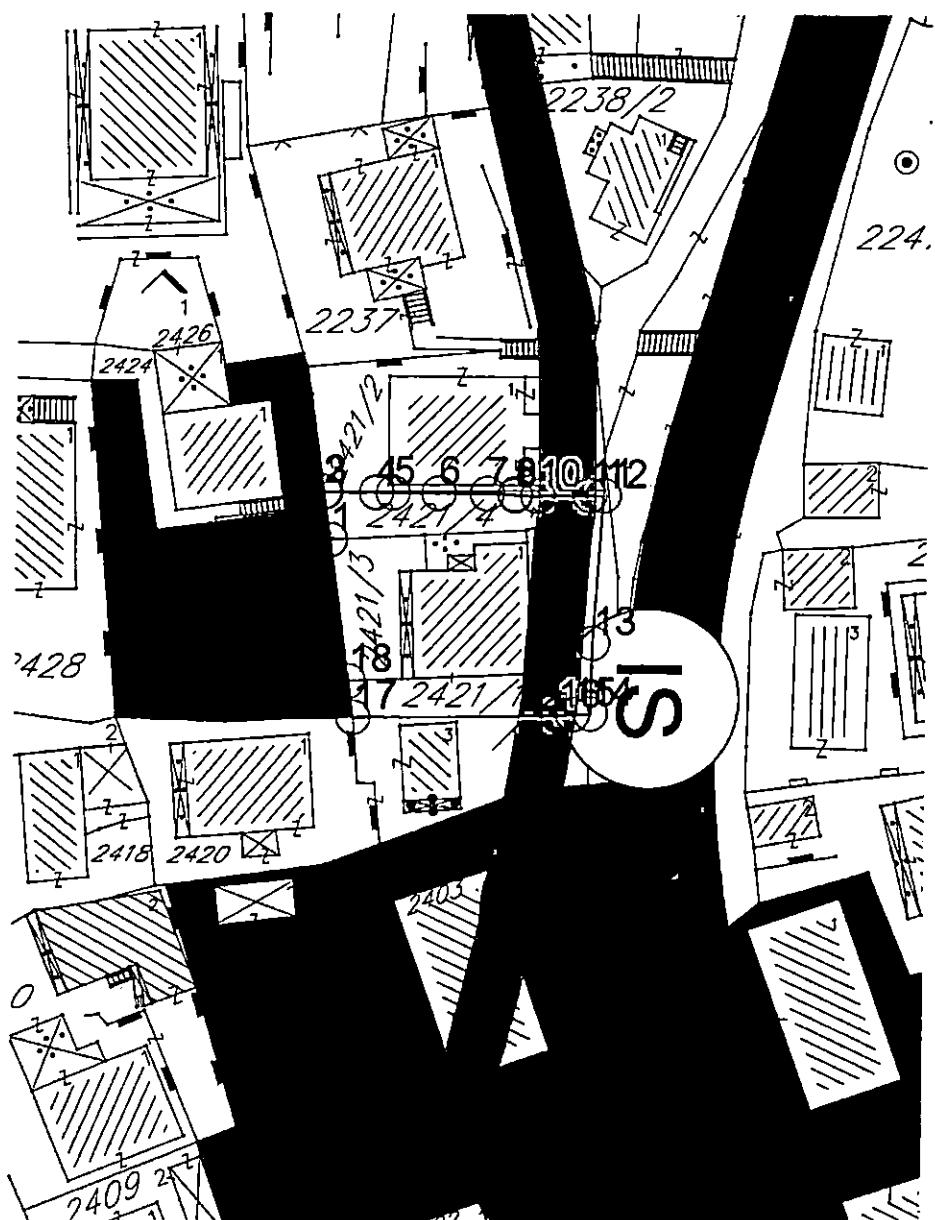
Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

Lokacija je privедена намјени у смислу става 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Koordinate predmetne lokacije:

taka	U	H
1	6563645.3 4698809.03	10 6563663.65 4698812.97
2	6563644.71 4698813.28	11 6563668.26 4698813.02
3	6563644.86 4698813.28	12 6563669.51 4698813.01
4	6563649.32 4698813.23	13 6563668.64 4698799.85
5	6563650.81 4698813.22	14 6563668.51 4698793.63
6	6563654.85 4698813.2	15 6563666.93 4698793.55
7	6563659.17 4698813.15	16 6563665.66 4698793.43
8	6563661.65 4698813.13	17 6563647.45 4698793.26
9	6563661.65 4698813.01	18 6563647.02 4698796.45



7.3.	<h3>Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</h3> <p>PREDNJA gradevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte</p> <p>gradevinska 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, gradevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Gradevinska linija koja je orientisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.</p> <p>PUP Kotora utvrđuje zadnu i bočne gradevinske linij na 3m od ivice jedinice gradevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja gradevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja gradevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice gradevinskog zemljišta. Podzemna gradevinska 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 gradevinska 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 gradevinskog 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 balkonoma dio je bruto razvijene gradevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti gradevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.</p>
8	<h3>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</h3> <p>USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom</p>

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 seismološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanim na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predviđjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predviđi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

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

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

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

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima



zaštite, treba sačuvati tradiocionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene 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.

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.05-432/2023-2 kojim je konstatovano da nije neophodna izrada Pojdinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu i Rješenje o konzervatorskim uslovima UP/I-05-1215/2023-3 od 15.12.2023.godine.

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

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

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

13. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

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.

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

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

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja objekta.

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.											
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu											
	<p>Predmetnoj lokaciji se pristupa preko postojeće saobraćajnice kat. parc. 2559/2 KO Dobrota I, uz uslove nadležnog Sekretarijata.</p> <p>U planu su ucrtane najvažnije lokalne saobraćajnice. Njihov položaj je orijentacioni, imajući u vidu razmjeru i ažurnost podloge na kojima se radi plan.</p> <p>Izgradnju novih puteva poželjno je uraditi na koridorima postojećih puteva, uz obavezno poboljšanje geometrijskih i eksploatacionalih karakteristika, čime se podiže kvalitet puteva a samim tim i nivo usluge a pri tom se štiti prostor od trasiranja novih koridora.</p>											
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi											
	<p>Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.</p> <p>Sajt na kom je 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 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>											
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA <p>-</p>											
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>kat parc 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I -S</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>površina lokacije 489m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0.3 – za odmak 0-100m 0,35 – za odmak 100-1000m</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,8 – za odmak 0-100m 1 – za odmak 100-1000m</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>412m²</td></tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	kat parc 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I -S	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 489m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0.3 – za odmak 0-100m 0,35 – za odmak 100-1000m	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8 – za odmak 0-100m 1 – za odmak 100-1000m	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	412m ²
Oznaka urbanističke parcele	kat parc 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I -S											
Površina urbanističke parcele	površina lokacije 489m ²											
Maksimalni indeks zauzetosti	0.3 – za odmak 0-100m 0,35 – za odmak 100-1000m											
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8 – za odmak 0-100m 1 – za odmak 100-1000m											
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	412m ²											
	Maksimalna spratnost objekata	<p>P+1+Pk</p> <p>Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne mogu biti podrum.</p> <p>Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne</p>										

prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

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

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

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

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

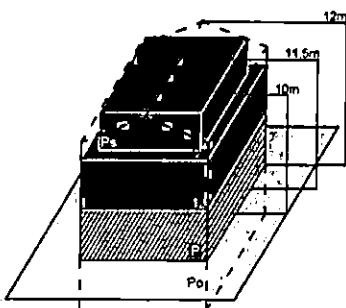
U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

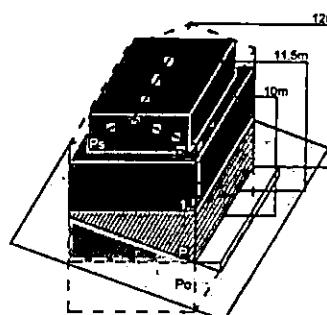
Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



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



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

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

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.

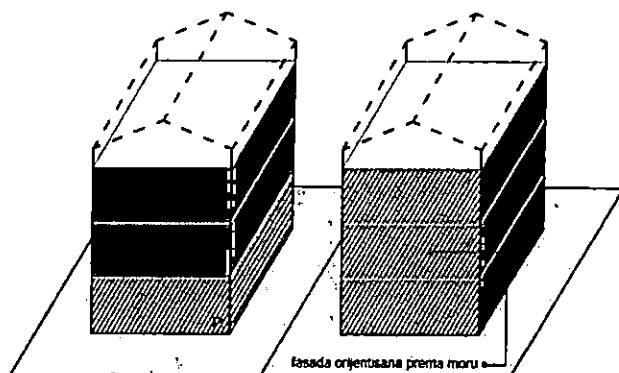
Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetapama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Maksimalna visinska kota objekta

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vjenča 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 nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.										
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekata mora biti uskladeno 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">RAL</td> <td style="text-align: center;">9001</td> <td style="text-align: center;">9002</td> <td style="text-align: center;">9003</td> <td style="text-align: center;">9016</td> <td style="text-align: center;">9018</td> <td style="text-align: center;">1013</td> <td style="text-align: center;">7032</td> <td style="text-align: center;">7035</td> <td style="text-align: center;">7047</td> </tr> </table> <p>preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.</p>	RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047		

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Jadransko more

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 obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju обратити 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 aerozagadenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ogradijanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- 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

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 potrošaca s jednog centralnog mesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri

۱۰



mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejsažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštne 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 – sunčev 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 pejsažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčev zracenje 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:

- Orientaciji 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 prođor 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 prođor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korištenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

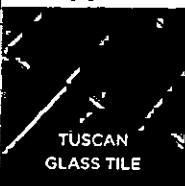
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoći 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 prihvatanje 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 krova, 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 regionala, 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 nem 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 i arhivi.

22 **OBRADIVIĆA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić, dipl. Prav
Jelena Samardžić

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

SEKRETARKA
Jelena Franović dipl.ing.pajz.arh.

24



potpis ovlašćenog službenog lica

25

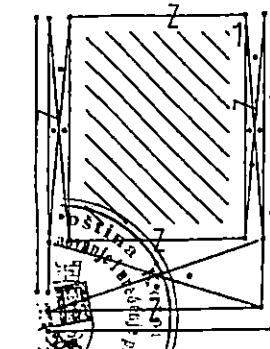
PRILOZI:

- ~~Geodetski~~ Prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

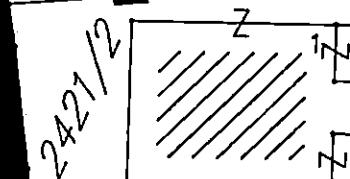
NAPOMENA: Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.



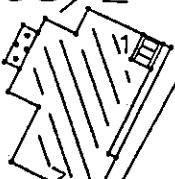
2236



2237

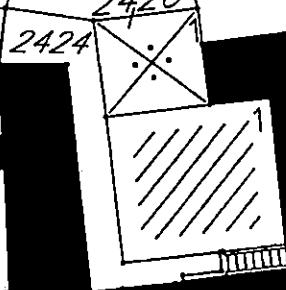


2238/2



2247

2426



2424

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1



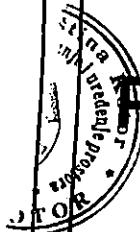
LEGENDA

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

GO RA



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

Prilog:

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA DOBROTA

Obradivac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE
IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

CRNA GORA

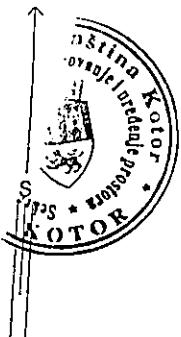
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-2226/23
Datum: 07.11.2023.



Katastarska opština: DOBROTA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 17
Parcele: 2421/1, 2421/4, 2421/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

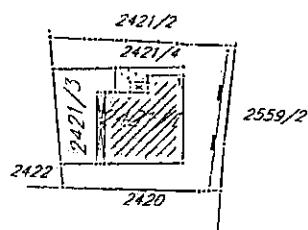


4
698
900
6
563
600

4
698
900
6
563
700

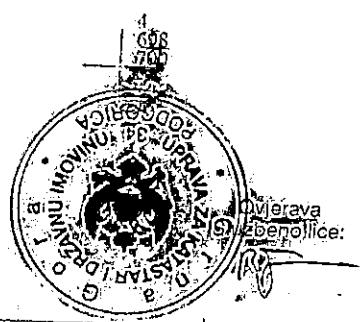
4
698
800
6
563
600

4
698
800
6
563
700



4
698
700
6
563
600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrađeno:





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336

Stari Grad

85330 Kotor, Crna Gora

Tel: +38 32 302 572

E-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

BRD: 05-432/2023 - 2

izjavljeno:	2023.01.01.
organizaciona jedinica:	
jedinica:	
klasifikacioni znak:	
	Vrijednosti
03 333	26/519

Sekreterijat za urbanizam, stanovanje i učedenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/23-26519-2 od 05.12.2023. godine, dostavljenog 06.12.2023. godine i zavedenog pod brojem 05-432/2023-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovodenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop. 95/20) utvrdila sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Dobrota I, ispod magistralnog puta i predstavlju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio *istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru je predviđena rekonstrukcija stambenog objekta podignutoh 60tih godina prošlog vijeka. Ukupna BRGP iznosi 308 m².

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

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI IZGRAĐENU OBALU:

- Sačuvati naslijedenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*
- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za*





to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisace se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjeru mogu biti mjeru pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.

Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandraća. Nisu dozvoljene promjene naslijedene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovodenje konzervatorskih mera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjeru i priključci);
- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **niye potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:
MSc Aleksandra Džaković, arh.

Dostaviti: - naslovu;
- u spise.



卷之三



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

Opština Kotor, Crna Gora

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno
Organizaciona jedinica

29.12.03

Redni broj

Prilog

Vrijednost

Br: UP/I-05-1215/2023-3

03/33

/26/24

15 decembar 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stvarovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, 03-333/23-26519-2 od 05.12.2023. godine, dostavljenog 06.12.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1215/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E
o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji
koju čini kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O.Dobrota I, u
zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti istorijskog dijela naselja Dobrota, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice istorijskog dijela naselja Dobrota, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
3. Konzervatorskim projektom rekonstrukcije predmetnog objekta potrebno je predvidjeti skladan objekat, uz poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture. Arhitektonsko rješenje zasnovati na tradicionalnim uzorima sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora u okviru istorijskog naselja Dobrota;
4. Volumene, proporcione odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Dobrota;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliraju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim



blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja.
7. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele formirati koncentracije visokog rastinja.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovodenje 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 sprovodenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, 03-333/23-26519-2 od 05.12.2023. godine, dostavljenog 06.12.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1215/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, konstatiše:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Dobrota I, ispod magistralnog puta i predstavlju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio *istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru je predviđena rekonstrukcija stambenog objekta podignutog 60tih godina prošlog vijeka. Ukupna BRGP iznosi 308 m².

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

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





- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*
- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mјere mogu biti mјere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl.*
- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandraća. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mјera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mјere i priključci);*
- *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 2421/1, kat.parc. 2421/3 i kat.parc. 2421/4/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz 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.



1970

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.

Stvrdno 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.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.



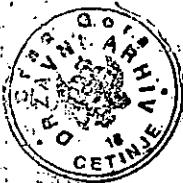


NARODNI ODBOR OPSTINE KOTOR

Odjeljenje za društvene službe

Broj: 05-CX/10/1

Kotor, 16.-IV- 1960 godine



Na osnovu člana 18 i 22 Uredbe o gradjenju ("Službeni list FNRJ" broj 32/58), člana 10 Pravilnika o izdavanju gradjevinske dozvole ("Službeni list FNRJ" broj 24/52) i člana 201 i 205 Zakona o osistem upravnom postupku ("Službeni list FNRJ" broj 52/56), Odjeljenje za društvene službe Narodnog odbora opštine Kotor, rješavajući nezahtjevu Radonjić Pava iz Kotora, donosi

R.J.E.S.N.J.E

o gradjevinskoj dozvoli

1. Dozvoljava se Radonjić Pava iz Kotora kao investitoru da može sagraditi stambenu zgradu na gradilištu označenom pod z.k. broj 2425 na području K.O. Dobrota pod uslovom da se pridržava glavnog projekta revidiranog od strane Revizone Komisije, uže lokacije i regulacije nivelacije. Investitor može započeti izvođenje gradjevinskih radova tek pošto ovo rješenje postane izvršno.

2. Investitor je dužan prijaviti ovom Odjeljenju početak radova (član 21 Uredbe o gradjenju) i izvođača radova osam dana prije početka radova.

3. Pošto temelji objekta budu podignuti, investitor je dužan o tome obavijestiti Otsjek za komunalne i stanbene poslove NOO-e, radi provjere da li su temelji postavljeni na navedenim linijama.

4. Investitor je dužan da u sporazumu sa izvođačem radova u roku od 15 dana prije dovršetka radova podnese nadležnom gradjevinskom organu molbu u cilju formiranja Komisije za tehnički pregled gradjevinskog objekta.

5. Ova gradjevinska dozvola vrijedi godinu dana. Ako radovi nijesu započeti u roku od godine dana, nakon isteka ovog roka mora se zatražiti produženje roka vrijednosti gradjevinske dozvole, shodno odredbama člana 25 Uredbe o gradjenju.

O b r a z l o ž e n j e

Radonjić Pavo iz Kotora podnio je dana 12.-IV- 1960 godine molbu da mu se izda gradjevinska dozvola za građnju stambene zgrade na gradilištu označenom u tački 1 dispozitiva ovog rješenja. Uz molbu je priložio sledeće priloge:

1. glavni projekat odobren od nadležne Komisije za reviziju projekata; N.O. opštine Kotor br. 16/62

2. Rješenje o odobrenju uže lokacije gradjevinskog objekta broj 04-11087/1 od 26-X- 1961 godine;

3. Izvadak iz zemljišnih knjiga kao dokaz o vlasništvu zemljišta, na kome će se objekat graditi, ili rješenje o ustupanju dotičnog zemljišta na trajno korišćenje za građnju predmetnog objekta.

50.1.2

*K. Matković
V. Popović*

4. Predračun radova u iznosu 5.087.000,- dinara.
Kao izvodjača radova prijavio je V. Popović

5. Potvrda da su obezbjedjena sredstva za izvodjenje radova prema sačinjenom predračunu.

Utsjek za komunalne i stambene poslove Narodnog odbora opštine Kotor, razmatrajući prednju molbu sa priloženom dokumentacijom a nakon čega je konstatovano da je podnositelj molbe podnio svu dokumentaciju potrebnu za izдавanje gradjevinske dozvole, te da kao takav ispunjava sve uslove predviđene gore pomenutim propisima, riješeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja zainteresovane stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana, računajući od dana prijema rješenja Sekretarijata Savjeta za socijalnu politiku i komunalna pitanja Izvršnog vijeća NRCG Titograd.

Žalba se podnosi preko ovog Odjeljenja.

Taksa za ovo rješenje po Tar.br.1 i 7 Zakona o administrativnim taksama ("Službeni list FNRJ" broj 28/59), naplaćena je i na molbi propisno poništена.

DOSTAVLJENO:

1. Radonjič Savi *Kotor*
(investitoru)

2. / *Kotor*
(izvodjaču radova)

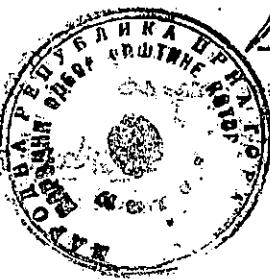
3. / *Kotor*
(gradj.inspektoru NOO-e)

4. Odjeljenju za društvene službe NOO-e

5. Arhivi *svjed.*

SEKRETAR

Vinko Matković



•va kopija je vjerna originalu koji se čuva
u državnom arhivu Cetinje,
Arhivski odsjek-Kotor

iondu PROK

zbirci gradwintac, dozvole, 1962-s

datum 29. XI 2023.

potpis dr. Ž. Matković

ETINJE





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-605/2
Podgorica, 06.02.2024. godine

CRNA GORA		Adresa: IV Proleterske br. 19, Gradanski prostor opštine Kotor 81000 Podgorica, Crna Gora	
		tel: +382 20 655 052 fax: +382 20 655 359	
Primljeno:	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj:	Vrijednost
Organizaciona jedinica			
03-333/23	26519		

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

PREDMET: Milošević Miloš – rekonstrukcija objekta – katastarske parcele br. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora br. 03-333/22-26519 od 19.01.2024. godine za potrebe investitora Miloša Miloševića zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-605/1 od 24.01.2024. godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (SL.List CG br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o prsključenju na državni – magistralni put, put koji prolazi kroz naselje.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele regionalnog puta i parcele namijenjenih za izgradnju.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 6m od regulacione linije.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Posebni saobraćajno - tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terene, potrebama prilaznog puta itd.

U konkretnom slučaju na predmetnoj lokaciji ne postoji kolski prilaz pa shodno tome ako podnositelj zahtjeva planira kolsku komunikaciju neophodno je da sagleda postojeći kolski prilaz, mogućnost da se postojeći prilaz iskoristi kao isključenje sa magistralnog puta i preko servisne/sabirne saobraćajnice povezati se objekte na predmetnom potezu i obezbijediti uključenje na magistralni put. Na predmetnom potezu treba težiti da se za sve postojeće i planirane objekte obezbijedi prilaz preko servisne saobraćajnice.

Na prikljcima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućih objekata – stambeni – turistički objekti – mjerodavno putničko vozilo.

Ovod atmosferskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.

Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.

Potreban parking prostor planirati unutar katastarskih parcela.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poduznih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda. Sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na regionalnom putu.
U konkretnom slučaju neophodno je prije izrade Glavnog projekta – faza saobraćaja, uraditi idejno rješenje shodno navedenim uslovima i sto dostaviti Upravi za saobraćaj na davanje mišljenja i sugestija.

OBRADILI:

Rađoja Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Poleksić

Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić

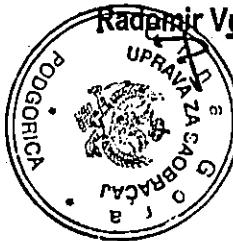
DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

DIREKTOR:

Radmir Vuksanović

R. Vuksanović



1000
1000
1000





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. 1604-319/24-98

Kotor, 24.01.2024.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. 06/07, "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 **Miloš Milošević** za gradnju objekta na kat par **2421/1,2421/4 K.O.Dobrota I**, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2124/1,2124/4 K.O.Dobrota I**, koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam,stanovanje i uredjenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/24-98 od 24.01.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2124/1,2124/4 K.O.Dobrota I**, sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/22-26519 od 15.01.2024 . godine.

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

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

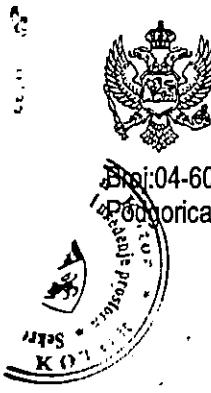
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU
- 2.Vodnoj knizi
- 3.Arhivi







Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-605/2

Podgorica, 06.02.2024.godine

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 655 052

fax: +382 20 655 359

Primljeno:	Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prirod	Vrijednost
03-	333 / 23	26519			

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

PREDMET: Milošević Miloš – rekonstrukcija objekta – katastarske parcele br. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora br.03-333/22-26519 od 19.01.2024.godine za potrebe Investitora Miloša Miloševića zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-605/1 od 24.01.2024.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o prsključenju na državni – magistralni put, put koji prolazi kroz naselje.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele regionalnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju.

- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 6m od regulacione linije.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Posebni saobraćajno - tehnički uslovi definisu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terene, potrebama prilaznog puta itd.

U konkretnom slučaju na predmetnoj lokaciji ne postoji kolski prilaz pa shodno tome ako podnositelj zahtjeva planira kolsku komunikaciju neophodno je da sagleda postojeći kolski prilaz, mogućnost da se postojeći prilaz iskoristi kao isključenje sa magistralnog puta i preko servisne/sabirne saobraćajnice povezati se objekte na predmetnom potezu i obezbijediti uključenje na magistralni put. Na predmetnom potezu treba težiti da se za sve postojeće i planirane objekte obezbijedi prilaz preko servisne saobraćajnice.

Na prikljucima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućih objekata – stambeni – turistički objekti – mjerodavno putničko vozilo.

Odvod atmosferskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.

Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.

Potreban parking prostor planirati unutar katastarskih parcela.



Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda. Sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na regionalnom putu.

U konkretnom slučaju neophodno je prije izrade Glavnog projekta – faza saobraćaja, uraditi idejno rješenje shodno navedenim uslovima i sto dostaviti Upravi za saobraćaj na davanje mišljenja i sugestija.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

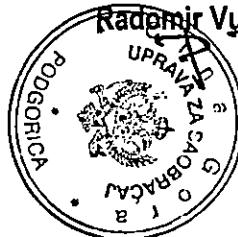
R. Poleksić
Marko Spahić, građ.teh.

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

DIREKTOR;

Rademir Vuksanović



D. Vuksanović





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

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

UP/I Br: 1606-341/24-97

Kotor, 26.01.2024.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:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a i 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 raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radiljuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
 - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.



4 7

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

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

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-97 od 22.01.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a i 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 03-333/23-26519 od 15.01.2024. 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 takсama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski sah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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



Broj: 309 /1

Kotor: 29.01.24

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/23-26519 od 15.01.2024. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 165 od 19.01.2024. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 2421/1, 2421/3 i 2421/4 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mm.
- Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni cjevovod. Potrebno je izmjestiti postojeći vodomjerni šaht na granicu parcele. Ukoliko je projektom potreban veći vodovodni priključak, izvršiti rekonstrukciju postojećeg vodovodnog priključka.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šantu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Za sanitарне vodomjere sa prirubnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan - ne smije biti zaključan.
- 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 šantu sa glavnim vodomjerom.
- Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
- Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru tokā vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
- Glavni projekat ViK-a 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. Ovo se odnosi i na slučaj rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

- Na skici u prilogu je prikazani kanalizacioni cjevovodi na kojima je moguće izvršiti priključenje. Da bi se ušlo u proceduru priključenja na javnu kanalizacionu mrežu potrebno je pribaviti ovjerenu pismenu saglasnost od vlasnika susjednih parcela preko kojih bi morao biti postavljen glavni





"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



odvodni cjevovod od objekta do priključnog šahta. Takođe, moguće je priključenje na kanalizacioni sistem na magistralnom putu iznad objekta uz ugradnju pumpe. Pribavljanje saglasnosti je obaveza investitora i istu treba dostaviti ovom Preduzeću sa projektom za koji se saglasnost izdaje.

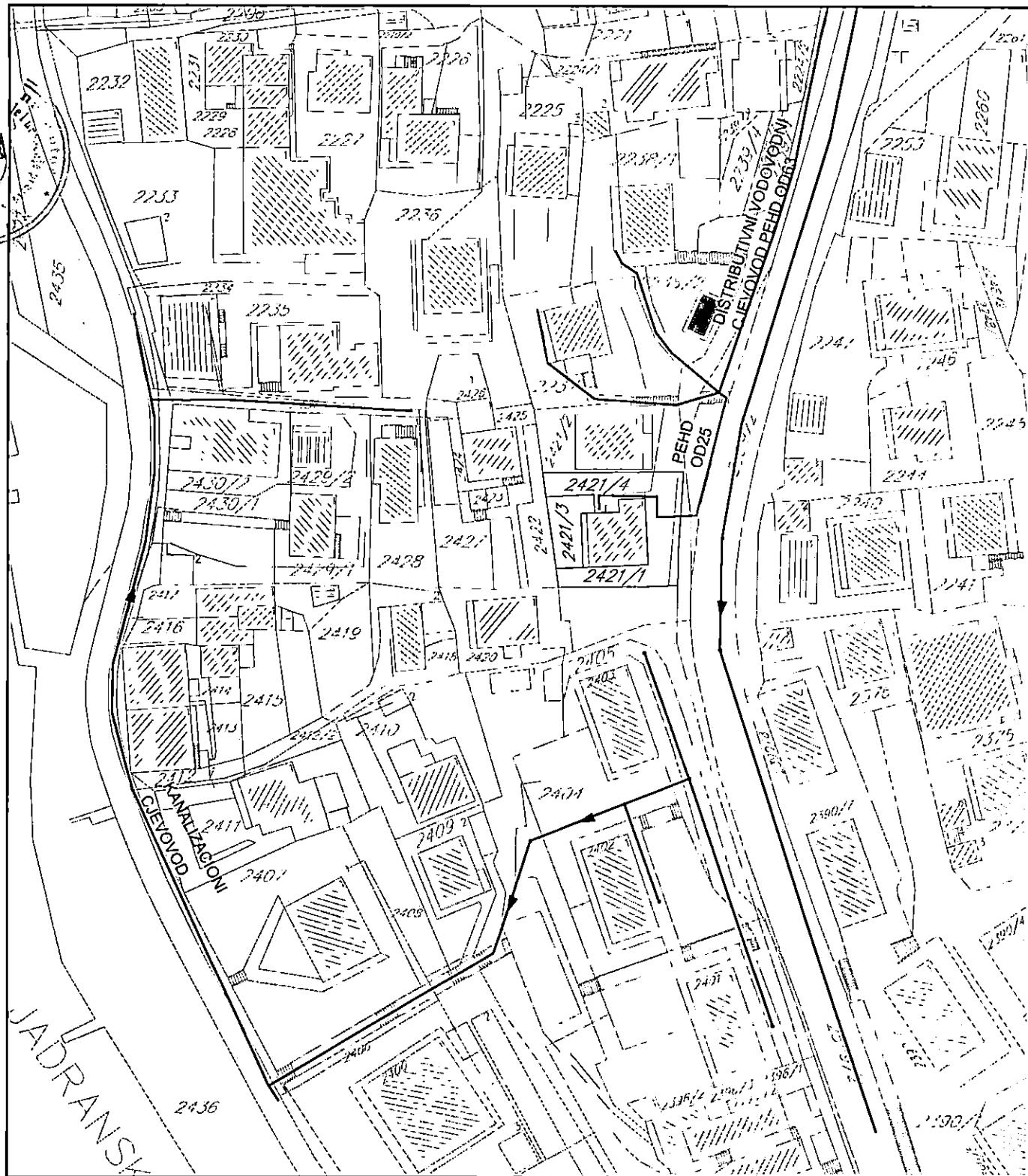
11. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo ovo Preduzeće ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.
12. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
13. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizijski kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
14. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separadora masti.
15. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm, u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

OPŠTE

16. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
17. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjerešno od osi 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

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Veličković



Izvršni Direktor
Marković Duro

DOSTAVLJENO:

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