

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

## OPŠTINA KOTOR

1 Sekretarijat za urbanizam,  
stanovanje i uređenje prostora

Broj, 03-333/23-28398

Kotor, 19.02.2024.



2 Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva **KORNIIEVSKA KRISTINE** od 16.11.2023. iz izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4 za izgradnju objekta na lokaciji koju čini dio kat. parc. **252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač** u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)

5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>KORNIIEVSKA KRISTINA</b>
---	-----------------------------	-----------------------------

## 6 POSTOJEĆE STANJE

Prema LN 857 – prepis kat.parc. 252/1 KO Kavač se vodi kao šuma 3.klase u površini od 1514m<sup>2</sup>, kat.parc. 252/3 KO Kavač se vodi kao šuma 3.klase u površini od 90m<sup>2</sup>, kat. parc. 252/4 KO Kavač se vodi kao šuma 3.klase u površini od 71m<sup>2</sup>, a kat. parc. 252/5 KO Kavač se vodi kao šuma 3.klase u površini od 73m<sup>2</sup>

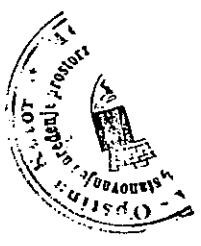
## 7 PLANIRANO STANJE

### 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna lokacija se nalazi u zoni **Naselja** u odmaku od 1000m+.

U okviru naselja moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, **mješovita namjena**, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu). U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Namjena predmetne lokacije je: **Mješovita namjena**



U okviru naselja moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

## 7.2. Pravila parcelacije

Predmetnu lokaciju čini dio kat. parc. **252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač.**

Površina lokacije iznosi **P=1748m<sup>2</sup>**

**Maksimalni indeks zauzetosti: 0. 4;**

**Maksimalni indeks izgrađenosti: 1**

**Dozvoljena spratnost P+2**

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

"Lokacija za gradenje (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 parcella, jedna ili više urbanističkih parcella, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcella određenih elaboratom parcelacije.**

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

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

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 parcella 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 parcella i to:

1. kada urbanistička parcella nastaje od postojeće katastarske parcele i



2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarkih parcela. Urbanistička parcela 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 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.**

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana. Takođe, moguće je udruživanje parcela istih ili različitih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja. Parcele u neposrednoj blizini iste ili različite namjene koje se udružuju.

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.

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

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

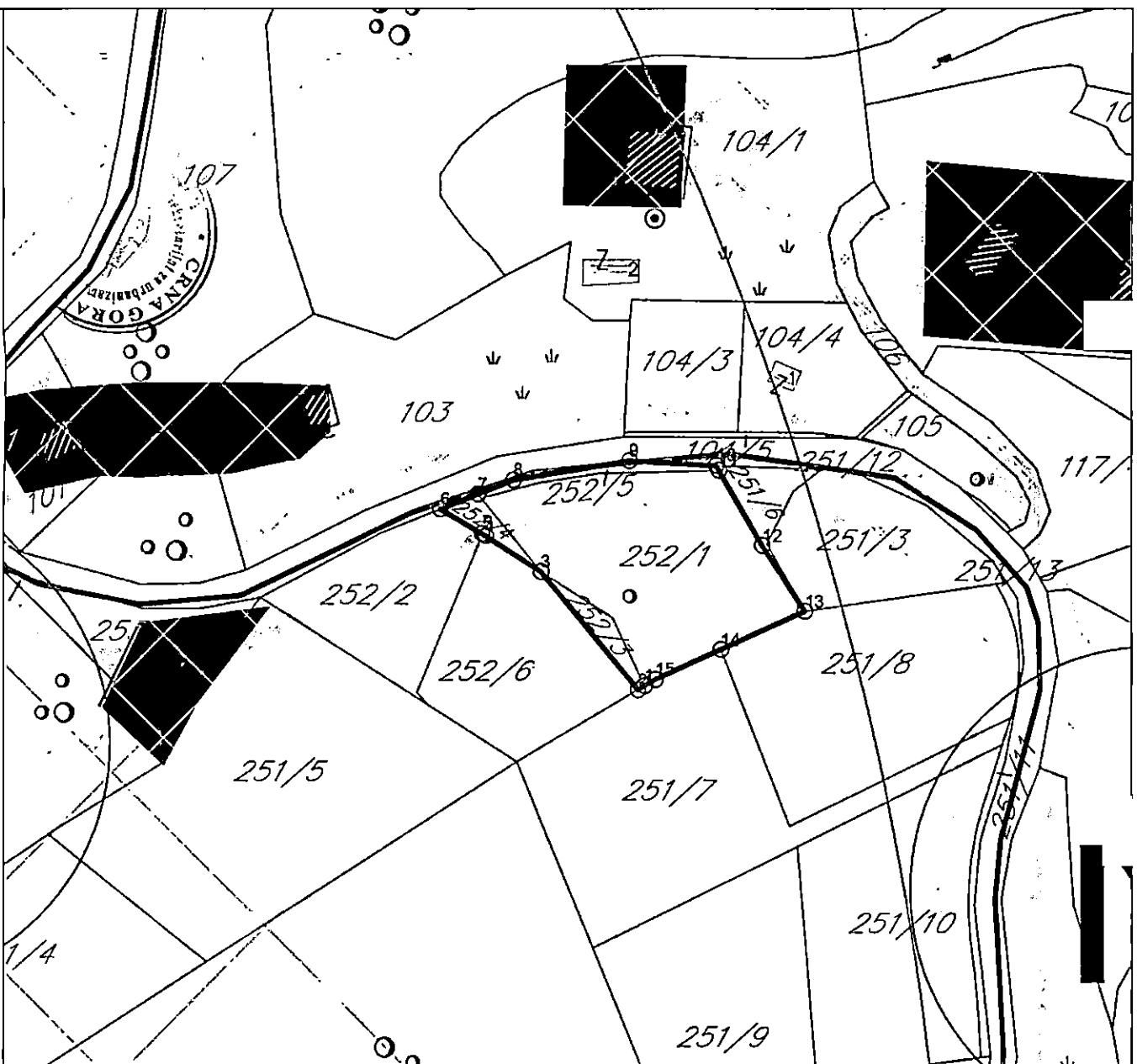
Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – **jedinica građevinskog zemljišta**.

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

#### Koordinate lokacije:

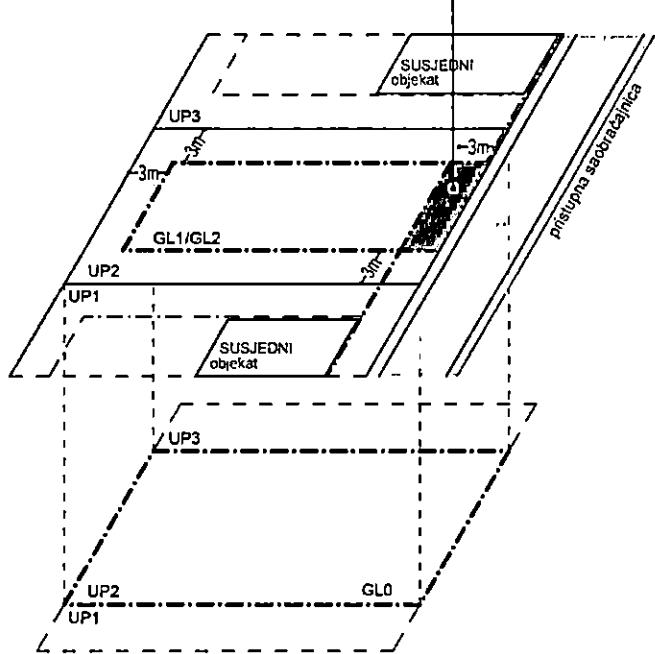
taka	U	H
1	6560872.44	4697376.6
2	6560871.12	4697375.81
3	6560852.03	4697399.05
4	6560841.07	4697406.1
5	6560840.41	4697406.52
6	6560832.13	4697411.29
7	6560839.57	4697414.21
8	6560846.59	4697416.97
9	6560869.44	4697420.7
10	6560886.56	4697419.8
11	6560887.1	4697418.85
12	6560895.67	4697404.16
13	6560904.05	4697391.25
14	6560887.5	4697383.73
15	6560874.52	4697377.83



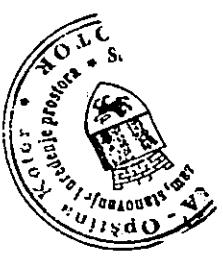


### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 zadnu 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 isturenii djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

## 8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZASTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

### USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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 saglasnist 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 обратити на 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 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 regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 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 predviđa propisane mјere 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) podnosič 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 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 m<sup>2</sup>/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m<sup>2</sup>/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m<sup>2</sup> po stanovniku.

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

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. 05-418/2023-3 od 06.02.2024.godine kojim je konstatovano da nije neophodna izrada Pojedinačne procjene uticaja na kulturnu baštinu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima UP/I-05-1196/2023-3.

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 mјere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mјere 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 30,0m<sup>2</sup>.

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

Područje zabranjene/strogo ograničenje gradnje (neophodna saglasnost agencije na tehničku dokumentaciju za sve objekte koji se planiraju graditi u ovoj zoni)

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

## 16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

## 17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture,važećim tehničkim propisima i normativima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative,standard i normative.

Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda ( dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl.list SRJ" br. 18/92) na koji je neophodno dobiti mišljenje- saglasnost nadležnog organa.

### 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

Predmetna lokacija ima pristup preko postojeće saobraćajnice.

Sastavni dio ovih UT uslova su uslovi nadležnog sekretarijata

### 17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.

Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>

	Adresa web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
--	---

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>										
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" 59/2003, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.										
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>										
20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>										
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>kat. parc. <b>252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač – N - MN</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>površina lokacije <b>1748m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.4 (699m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td>1748m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	kat. parc. <b>252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač – N - MN</b>	Površina urbanističke parcele	površina lokacije <b>1748m<sup>2</sup></b>	Maksimalni indeks zauzetosti	0.4 (699m <sup>2</sup> )	Maksimalni indeks izgrađenosti	1	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1748m <sup>2</sup>
Oznaka urbanističke parcele	kat. parc. <b>252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač – N - MN</b>										
Površina urbanističke parcele	površina lokacije <b>1748m<sup>2</sup></b>										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.4 (699m <sup>2</sup> )										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1748m <sup>2</sup>										

<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	<b>P+2</b>
	<p><b>P+1+Pk</b></p> <p>Objekat na ravnom terenu Ps - max. 80% etaže ispod</p> <p>Objekat na terenu nagiba do 35° Ps - max. 80% etaže ispod</p>
	<p>U centralnim gradskim zonama i izgrađenim naseljima (evidentirani postojeći susjed/i) gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu propisan je i treći parametar visinske regulacije – visina vijenca objekta. Novoplanirani objekti ne mogu preći planom zadatu maksimalnu spratnost osim u slučaju planirane interpolacije.</p> <p>Odnosno, interpolacija je moguća u ovom planu samo u izuzetnim slučajevima i to kod već realizovanih objekata visokogradnje na susjednim parcelama spratnosti pet</p>

nadzemnih etaža i više. U konkretnom slučaju moguće je interpolirati objekat spratnosti maksimalno četri nadzemne etaže.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

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.

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 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.

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

Potkrovље (**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.**

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:  
za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

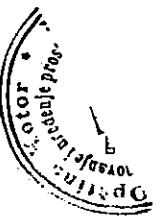
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

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

<b>Maksimalna visinska kota objekta</b>	Za spratnost <b>P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5m, visina do vijenca 11,5m</b> <b>Za spratnost P+2 sa ravnim krovom maksimalna visina objekta je 12m</b>
---	--

<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	Stanovanje ( $1000m^2$ ) 11 Parking mjesta Poslovanje ( $1000m^2$ ) 23 parking mjesta Trgovina ( $1000m^2$ ) 45 parking mjesta
---	--

<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna</b>	Oblikovanje objekata mora biti uskladeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja
--	---



**svojstva područja**

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.

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.

**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 nivелацију 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 postojane 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



	<p>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;</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta intelligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri 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 pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>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/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.</p> <p>U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevu 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, mesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke 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</p>



(fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju topotni efekti sunčevog zračenja  
**Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevu 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 topotni 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 topote 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

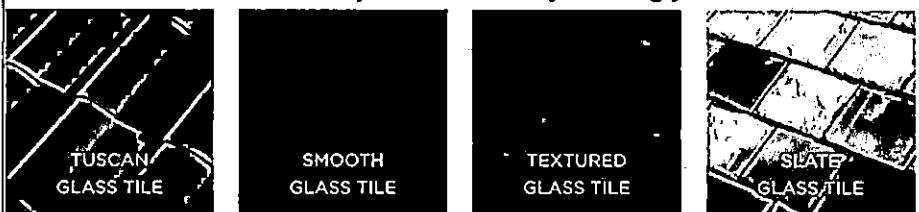
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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 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 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 arhivi.

22 **OBRAĐIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

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

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
Jelena Samardžić dipl.prav.

23

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

**SEKRETARKA**  
Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh

24



**potpis ovlašćenog službenog lica**

25

**PRILOZI:**

- Granički 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.

**NAPOMENA:** Ovim UT uslovima br. 03-333/23-28398 se zamjenjuju i prestaju da važe UT uslovi br. 03-333/22-1033 od 07.06.2022.godine

2



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Počfućna jedinica Kotor — CRNA GORA  
Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: 05-418/2023-1

XOD

Vrijednost:	13.02.2024.
Organizaciona jedinica:	03 - 333 / 28398
Jedinstveni klasifikacioni znak:	23

06. 02. 2024. godine

Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

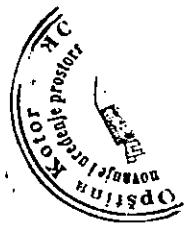
Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-333/23-28398-1 od 29.11.2023. godine, dostavljen 30.11.2023. godine i zaveden pod brojem 05-418/2023-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Kavač i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Navedeni prostor nalazi se na cca 410 m od potencijalnih kulturnih dobara crkve Sv. Petke i Imanja Rizzo i crkve Sv. Nikole.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač površine 1 748 m<sup>2</sup>, planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.0 i spratnost P+2.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *prirodni pejzaž*, kao i *obradiva polja sa očuvanom srednjovjekovnom parcelacijom*.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

***MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM***

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*



- *Očuvati obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Održavati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine a ogradjane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradjnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i poguščavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovećenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

#### **Obradile:**

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog



Ustina Kotor  
Vlajkotvrdje pr.



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Broj: UP/I-05-1196/2023-3  
Datum: 06.02.2024. godine



Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad  
85330 Kotor, Crna Gora  
Tel: +38 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA  
Gradanski biro opštine Kotor

Primljeno:	13.02.2024.			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333	28398		

23

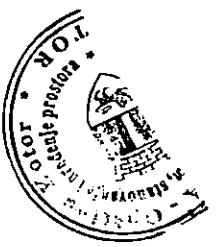
Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-28398-2 od 29.11.2023. godine, dostavljenog 30.11.2023. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-1196/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, 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 objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor

I

- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijedenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
- Predviđati postavljanje više objekta tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
- Proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
- Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko betonskih i/ili zidova ozidanih savremenim materijalima), već



- Važno*
- 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, koji se uklapaju sa opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
  - 7. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterni uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

## 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.

### Obrázloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-28398-2 od 29.11.2023. godine, dostavljenog 30.11.2023. godine i zavedenog pod brojem UP/I--05-1196/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, za predmetnu lokaciju, konstataju sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Kavač i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Navedeni prostor nalazi se na cca 410 m od potencijalnih kulturnih dobara crkve Sv. Petke i Imanja Rizzo i crkve Sv. Nikole.

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač površine 1 748 m<sup>2</sup>, planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1.0 i spratnost P+2.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *prirodni pejzaž*, kao i *obradiva polja sa očuvanom srednjovjekovnom parcelacijom*.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjeru: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.

### **MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM**

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Očuvati naslijedenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijedenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i poguščavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijedeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline 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.

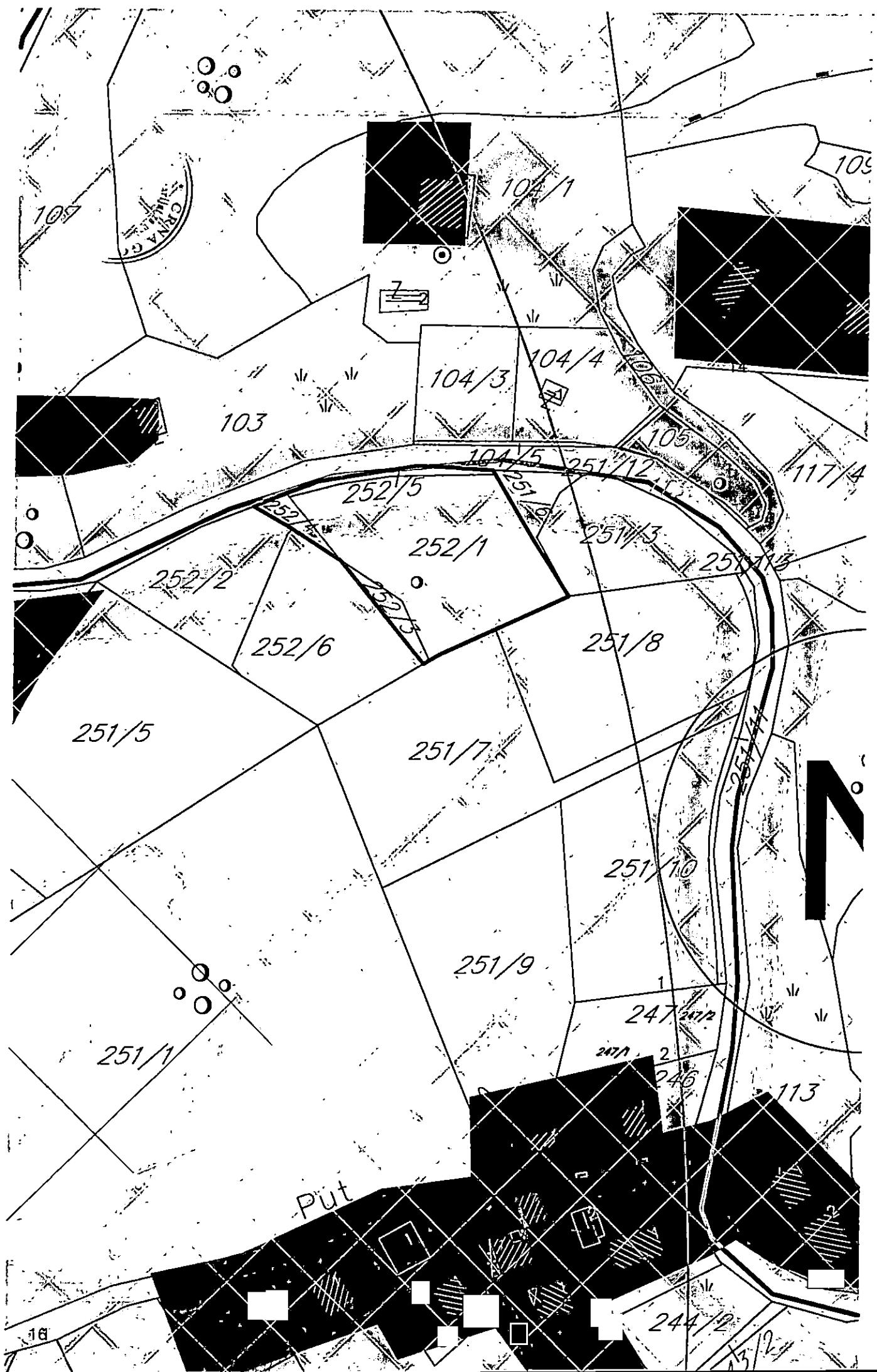
**Obradile:**

Maja Radulović, arhitekta

Jelena Vidović, etnolog-antropolog



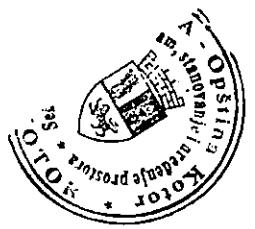


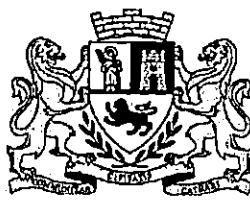




## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- ● GRANICA OBVRVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DObra
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (○) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
- (○) HOTEL
- (○) TURISTIČKA NASELJA
- (○) OSMARALIŠTA I KAMPovi
- (○) ETNO Sela
- (○) UGOSTITELJSTVO
- (○) POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNju
- (○) POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (○) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (○) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (○) SUME
- (○) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (○) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (○) SPORTI I RECREACIJA
- (○) GOLF TEREN
- (○) PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- (○) POVRŠINA MORSKOG DObra
- (○) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (○) POVRŠINA TERRITORIJALOG MORA
- (○) POVRŠINE KOPENIH VODA - RIJEKE I BUIJČNI TOKOVI
- (○) OSTALE PRURODNE POVRŠINE
- PIJEĀČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAZE
- (○) POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADISTENJE OTPADA
- (○) POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- (○) KONGESIONA PODRUČJA
- (○) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 100m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUTURA
- CEZURA FLEXIBILNO
- CEZURA STROGO
- (○) LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRANIČNA SARADNJA
- ↔ IZMEĐU OPŠTINA
- KULTURNA DOBRA
- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- (○) MEĐUNARODNI ZNAČAJ
- STAR GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- △ SAKRALNA ARHITEKTURA
- ▲ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA
- PRIRODNA BĀSTINA
- (○) NACIONALNI PARK LOVCEN
- INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA
- (○) ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- (○) ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- (○) ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRADENI TURISTIČKI PREDJELI
- (○) ZONE U RURALnim PODRUČJIMA
- (○) OSTALE TURISTIČKE ZONE
- OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG
- 1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
- 2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASTUPEJUĆIH PRAVA
- 3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRETERIJUMA
- 4. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRETERIJUMA 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.
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA
- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROLERO 8
- ŽCARA
- RASKRŠE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SDRŠTE
- (○) KRUZER TERMINAL
- (○) TRAJEKT
- (○) SVJETIONIK
- (○) GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- (○) HELIDROM
- LEGENDA AERODROMA TIVAT
- 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRIJENJE GRADNJE (NEOPHOĐNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRIJENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHOĐNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE, ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELazi 51,1 M M.S.L.
- 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M.S.L. NEOPHOĐNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

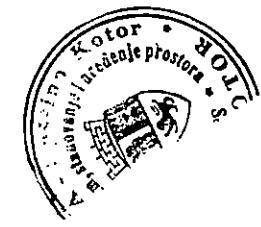




# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:	Obradivač:
 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije:  URBANIZAM	
Prilog:  PLAN NAMJENE POVRŠINA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2368/23

Datum: 24.11.2023.



Katastarska opština: KAVAĆ

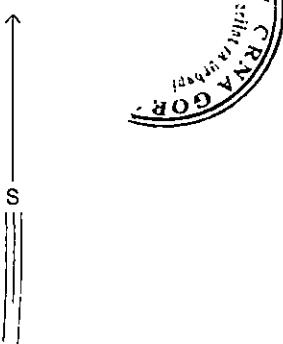
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 252/1, 252/3, 252/4, 252/5

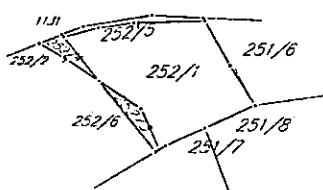
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4  
697  
500  
750

4  
697  
500  
750



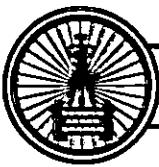
4  
697  
250  
750

4  
697  
250  
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:





# “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: vodovodkotor@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:

931 //

Kotor: 01.03.24

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/23-28398 od 19.02.2024. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 856 od 04.03.2024. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, na lokaciji koju čine kat. parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

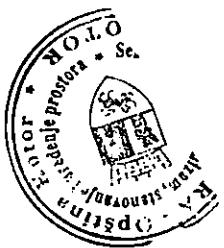
## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara Trojice. Pritisak na mjestu priključenja će biti cca 3 bara.
- Da bi objekat bio priključen na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi planirani ulični vodovodni cjevovod. Izgradnja uličnog vodovodnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor. Na skici u prilogu prikazan je položaj planiranog cjevovoda na kojem će biti moguće izvršiti priključenje.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šantu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šah odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šaha mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šah ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". 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 šahu 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 toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mesta priključenja" do vodomjernog šaha 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 šaha. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

- 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





## “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

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

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

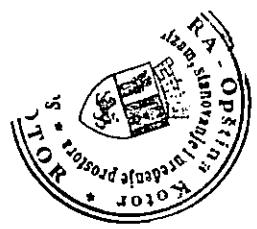
Vodonepropusna septička jama ili bio prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

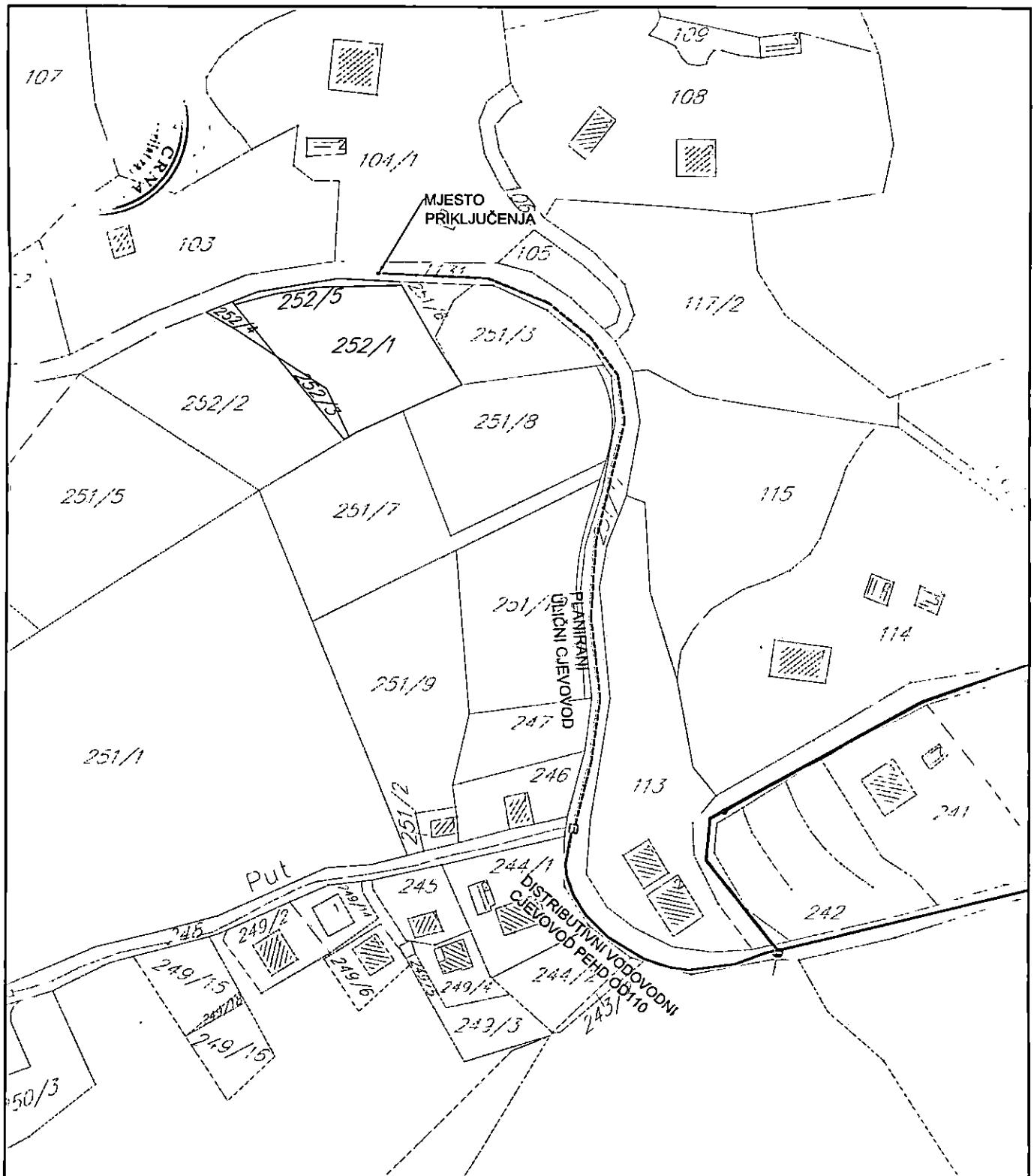
11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode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

### OPŠTE

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

~~Dragit Veterinir~~



Zivs Direktor

Markovic Đuro

**POSTAVLJENO:**

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





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

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

Br: 1604-319/24-381

Kotor, 13.03.2024.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. 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 uređenje prostora, u ime **Kornilevska Kristina** za gradnju objekta na kat par **252/1,252/3,252/4,252/5** K.O.Kavač, donosi:

#### R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **252/1,252/3,252/4,252/5** K.O.Kavač 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 ne postoji kanalizacioni sistem.

#### Obratloženje

Sekretarijat za urbanizam,stanovanje i uređenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/24-381 od 05.03.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **252/1,252/3,252/4,252/5** K.O.kavač 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 03-333/23-28398 od 19.02.2024 . 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 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

OVLAŠCENO-SLUŽBENO LICE

Budislav Vasic





Primljeno:		06.03.2024		
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj	03-333 / 23	28398		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



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

UP/I Br: 1606-341/24-382

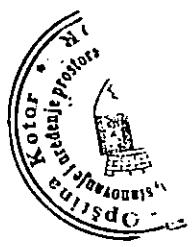
Kotor, 05.03.2024.godine

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 SAOBRĀČAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini dio kat. parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač u obuhvatu PUP Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na 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. 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 mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
  - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.



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

9. Parking mesta u zavisnosti od ugla parkiranja ( $30^\circ$ ,  $45^\circ$ ,  $60^\circ$ ,  $90^\circ$ ) 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: 16-341/24-382 od 05.03.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini dio kat. parc. 252/1, 252/3, 252/4 i 252/5 KO Kavač u obuhvatu PUP Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/23-28398 od 19.02.2024. 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 taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

