

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Broj, 03-333/24-5511

Kotor, 31.10.2024.g.



2. Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 012/24), podnijetog zahtjeva Nikčević Milovana izdaje:

3. URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

4. za rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota) - PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br. 95/20).

5. **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** **NIKČEVIĆ MILOVAN**

6. POSTOJEĆE STANJE

Uvidom u LN br. 748 utvrđeno je sljedeće:

- kat. parc. 631 KO Dobrota I se vodi kao dvorište u površini od 174 m²;
- na kat. parc. 631 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P1PN, površine (gabarit) od 70 m²;
- na kat. parc. 631 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.2 – garaža, spratnosti P, površine (gabarit) od 52 m²;
- na kat. parc. 631 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 24 m²;

Ukupno: P= 320 m²

(Službenost prolaza pješice u korist kat.parc. 631 KO Dobrota I).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne lokacije je **stanovanje – S** - u odmaku od 0 - 100 m, van cezure.

Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta/objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana.

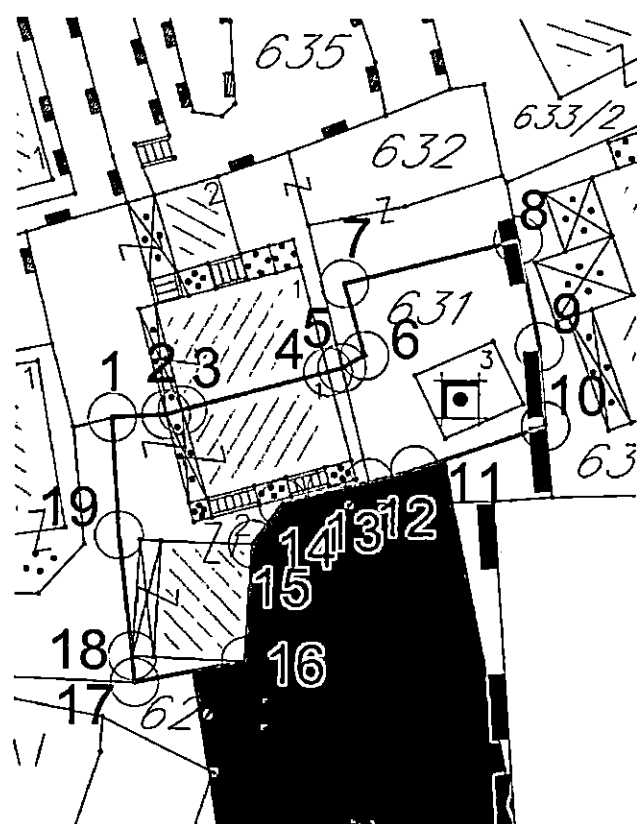
Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje



	male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. 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, vodokoci, sjenici i sl.). Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih dijelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta. Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu 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 namjenu stanovanje (S).
7.2.	Pravila parcelacije
	Postojeća parcelacija. Predmetnu lokaciju čini kat. parc. 631 KO Dobrota I u površini od 320 m2. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m2, a za dvojne objekte 600 m2. Za predmetnu lokaciju omogućava se rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim gabaritima. Urbanistički indeksi: - <u>indeks zauzetosti</u> : postojeći - <u>indeks izgrađenosti</u> : postojeći - <u>spratnost</u> : postojeća Na parceli postoji objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P1PN, površine (gabarit) od 70 m2; objekat br.2 – garaža, spratnosti P, površine (gabarit) od 52 m2; objekat br.3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 24 m2. Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18; 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je lokacija za građenje: "Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko - tehničkim uslovima, smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6563343.67	4702472.09
2	6563347.02	4702472.27
3	6563348.03	4702472.57
4	6563357.13	4702474.97
5	6563358	4702475.23
6	6563359.41	4702476.01
7	6563358.11	4702480.52
8	6563368.98	4702483.3
9	6563370.35	4702476.6
10	6563370.74	4702471.66
11	6563362.58	4702468.88
12	6563359.74	4702468.08
13	6563357.38	4702467.64
14	6563354.35	4702466.76
15	6563352.48	4702464.19
16	6563352.05	4702456.81
17	6563345.13	4702455.45
18	6563344.99	4702457.12
19	6563344.12	4702464.74

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Postojeća.

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

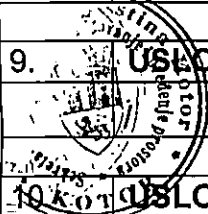
Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata.

Zaštita 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, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br. 8/93) i



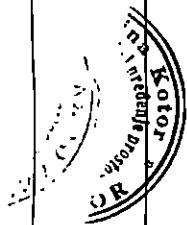
	Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ br. 34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektim zadatkom.
9.	 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
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. 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 o potrebi izrade HIA studije br:05-174/2024-3 od 17.06.2024.god., Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, br:UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024.god., Rješenje o ispravci greške u aktu br. 05-174/2024-3 od 17.06.2024 i Rješenje o ispravci greške u Rješenju br. UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: “Mjere III - djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari - Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu; - Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja; - Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa; - Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.” “Mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari) U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja; - Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište; - Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.);

	- Postojeće elemente graditeljskog naslijeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima." Sastavni dio konzervatorskih uslova je mišljenje da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, na kulturnu baštinu (HIA). Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
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
	/
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 elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice (kat.parc. 629 KO Dobrota I – nekategorisani putevi), uz uslove nadležnog organa.
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 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.



18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	S Kat.parc. 631 KO Dobrota I
	Površina urbanističke parcele	Površina lokacije 320 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeći
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeći
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Postojeća

	Maksimalna spratnost objekata	Postojeće. Postojeća spratnost u skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br:UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024.god., izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.
	Maksimalna visinska kota objekta	Postojeća visina objekta.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br. br:UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine: - Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora; - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o: - Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici; - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta. - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodora toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

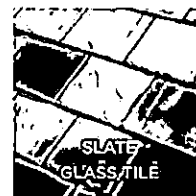


- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema;
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta.
- Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvrat svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- urbanističko - građevinskoj inspekciji
- arhivi

22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	 	potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA:

- Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.
- Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.

C R N A G O R A

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-632/24

Datum: 24.04.2024.



Katastarska opština: DOBROTA I

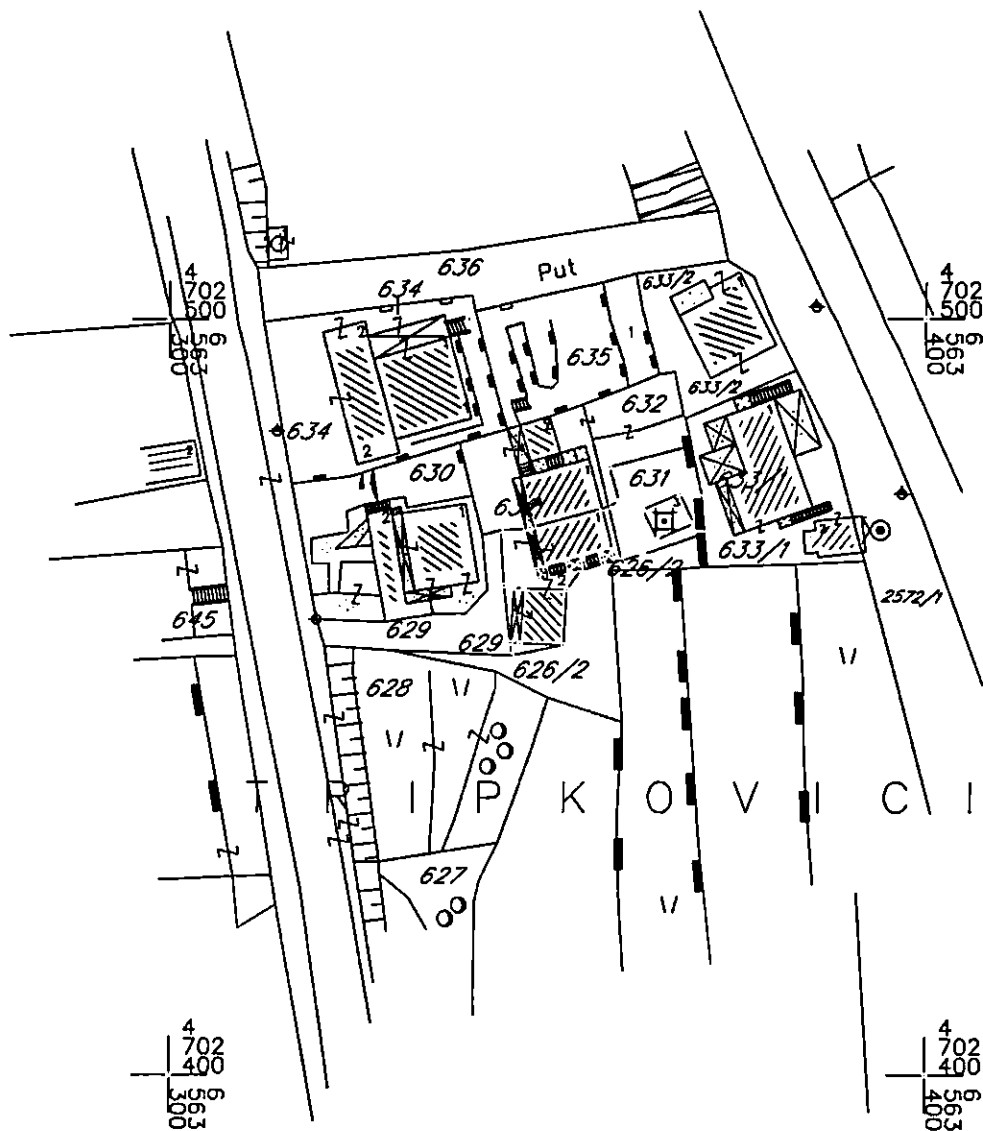
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 631

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

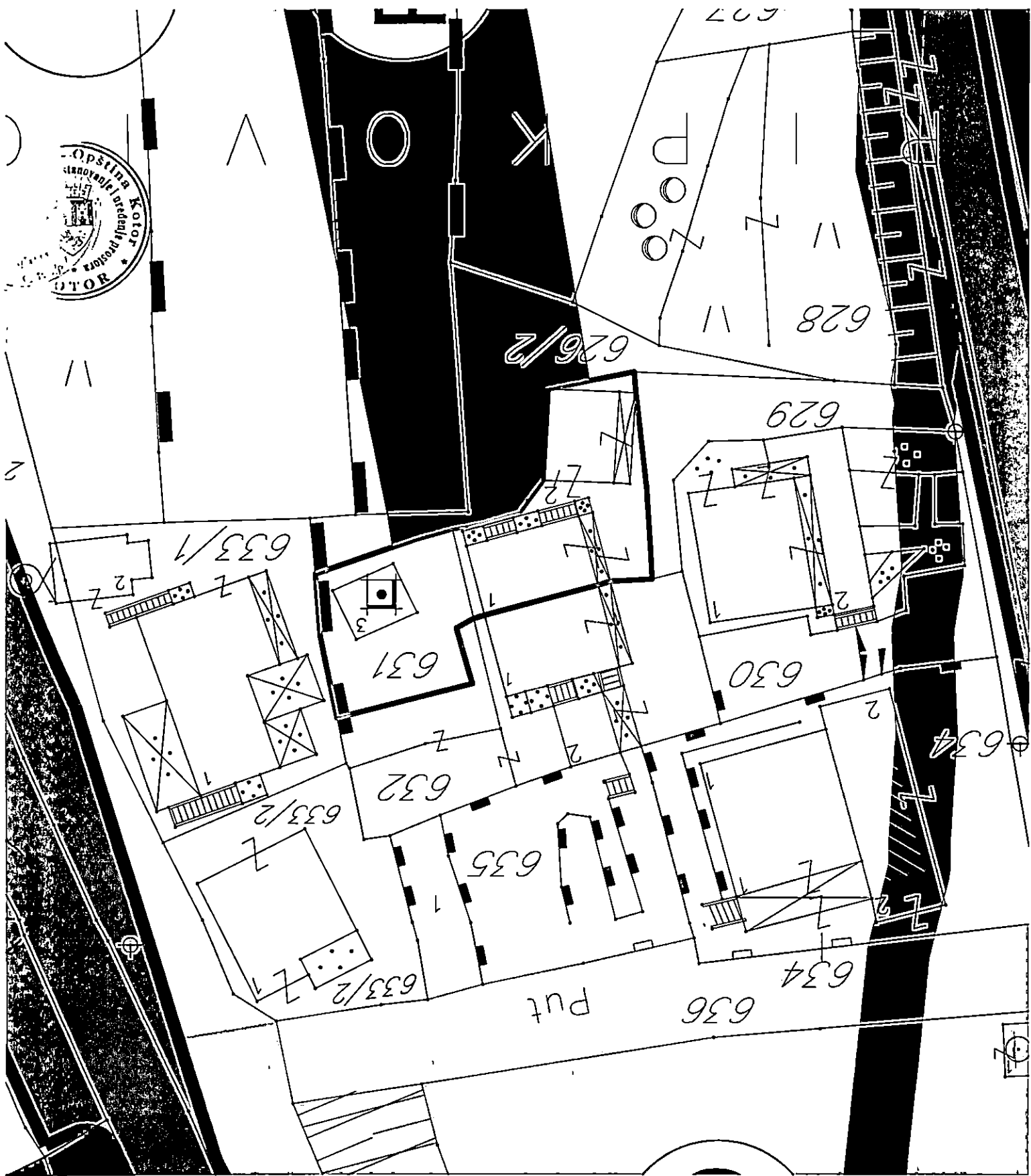


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



LEGENDA

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ 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





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

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

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

Prilog:

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA DOBROTA

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.

Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:2500** Broj priloga: **10a1**

34

633/2

626/2

8





12-12-12

LEGENDA

- GRADJEVANSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GOSPOJVA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručak: VLADA CRNE GORE	Uradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Republičke ulice 18, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-0061 Cev.Dok.Arch. Mladen Krečić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje Kotora - mjere zaštite - prelopo sa planiranim građevinskim površinama	“Sl. list CG”, br. 95/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.09.2020
	Razmjera 1:25000 Broj priloga: 08b1



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad
85330 Kotor, Crna Gora
Tel: +38 32 302 572
e-mail: trabomehici@cgom.me

Broj: UP/I-05-317/2024-3
Datum: 17.06.2024. godine

Primljeno:	24.06.24			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni broj	Jedini broj	Prilog	Vrijednost
23	333/24	5511		

Sekretarijata za urbanizam i stanovanje i

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekre-
tarijata za urbanizam i stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-5511 od 10.05.2024. godine, dostavljenog 10.05.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-317/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta, objekat br. 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, 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 rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc.
631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, 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 ekspresivih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora u okviru istorijskog naselja u Dobrota;
4. Predmetni objekat je neophodno je uskladiti sa naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekta.
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku u slične obrade).
6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane tonove, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
7. Na fasadama ne treba koristiti reflektujuće ili bojano staklo, ostakljivanje vršiti bezbojnim prozorskim staklom;

8. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele formirati koncentracije visokog rastinja, naročito u dijelu parcele orijentisane prema moru (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

II

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-5511 od 10.05.2024. godine, dostavljenog 10.05.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-317/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanje. Na lokaciju koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor površine 320 m², planirana je rekonstrukcija objekta objekta br. 2 u postojećim gabaritima. Na predmetnoj parceli se nalaze tri objekta, gabaritnih površina 70m², 52m² i 24m². Predmetni objekat je garaža, spratnosti P, 52m². Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor je prepoznat kao savremena gradnja, i jednim zanemarljivim dijelom, južnim dijelom parcele, kao obradiva imanja u okviru istorijskih naselja.

Ujedno, predmetna parcela čini dio zaštićene okoline kulturnog dobra Palata Tripković.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere III – djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom* kao i zanemarljivim dijelom kao *mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja*.

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je poguščavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*

- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.



MJERE IV – KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA

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

- Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
- Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.).
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta, objekat br. 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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.

Obradila:

Maja Radulović, arhitekta





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Gradanski biro Opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85380 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primaljeno: 30.10.2024					
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
03-333/29		5511			

Broj: UP/I-05-317/2024- 5

18.10.2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-05-317/2024-4 od 17.09.2024. godine, za ispravku greške u Rješenju ove Uprave broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine, na osnovu čl. 26, 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 ispravci greške u Rješenju broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine

I

Vrši se ispravka Rješenja broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine, na način što se u obrazloženju **briše**: "rekonstrukciju objekta br. 2", i **upisuje**: "rekonstrukciju postojećeg objekta".

II

U ostalom dijelu Rješenje broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine, ostaje nepromijenjeno.

III

Ovo Rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi Rješenje broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, zaveden pod brojem UP/I-05-317/2024-1 od 10.05.2024. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, donijela Rješenje broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, je podnio ovoj Upravi zahtjev, zaveden pod brojem UP/I-05-317/2024-4 od 17.09.2024. godine, za ispravku greške, u kom se navodi da je evidentirana greška u Rješenju broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine, u čijem obrazloženju je umjesto rekonstrukcije postojećeg objekta, pogrešno navedeno - rekonstrukcija objekta br. 2.

Imajući u vidu navedeno, kao i uvidom u pomenuti zahtjev br. UP/I-05-317/2024-1 od 10.05.2024. godine, konstatovalo se da je u Rješenju broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine, neophodno ispraviti grešku na način da se u obrazloženju briše: "rekonstrukciju objekta br. 2", i upisuje: "rekonstrukciju postojećeg objekta".

Ovo Rješenje o ispravci greške, proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi Rješenje broj UP/I-05-317/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Na osnovu navedenog, a shodno članu 26 Zakona o upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.

Obradili:

Maja Radulović, arhitekta

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik



V.D. DIREKTORA
Balša Perović

Dostaviti:

- Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora;
- u spise predmeta.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

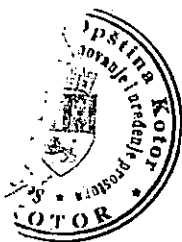
tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno:	21.06.2024			
Organizacija:	Jedinstveni	Redni broj	Prilog	Vrijednost
jedinica	klasifikacioni znak			
03-	333 / 24	5511		

17. 06. 2024. godine

Br: 05-174/2024-3



Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-333/24-5511 od 10.05.2024. godine, dostavljen 10.05.2024. godine i zaveden pod brojem 05-174/2024-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja za rekonstrukciju postojećeg objekta, objekat br. 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni stanovanje. Na lokaciju koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor površine 320 m², planirana je rekonstrukcija objekta objekta br. 2 u postojećim gabaritima. Na predmetnoj parceli se nalaze tri objekta, gabaritnih površina 70m², 52m² i 24m². Predmetni objekat je garaža, spratnosti P, 52m². Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor je prepoznat kao savremena gradnja, i jednim zanemarljivim dijelom, južnim dijelom parcele, kao obradiva imanja u okviru istorijskih naselja.

Ujedno, predmetna parcela čini dio zaštićene okoline kulturnog dobra Palata Tripković.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere III – djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom* kao i zanemarljivim dijelom *kao mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja*.

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

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

GRNA GOA
1954

MJERE IV – KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA

- U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.
- Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
- Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.).
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima.



Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta, objekat br. 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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 sprovođenja 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 za rekonstrukciju postojećeg objekta, objekat br. 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

Maja Radulović, arhitekta







Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno:	20.10.2024			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	E-mail
03-333/	5571			18.10.2024. godine

Broj: 05-174/2024-5

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, zaveden kod ovog organa pod brojem 05-174/2024-4 od 17.09.2024. godine, za ispravku greške u aktu ove Uprave broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine, na osnovu čl. 26, te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 57/17), donosi

RJEŠENJE

o ispravci greške u aktu broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine

I

Vrši se ispravka akta broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine, na način što se na svakom mjestu **briše**: "rekonstrukciju objekta br. 2", i **upisuje**: "rekonstrukciju postojećeg objekta".

II

U ostalom dijelu akt broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine, ostaje nepromijenjen.

III

Ovo Rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi akt broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, zaveden pod br. 05-174/2024-1 od 10.05.2024. godine, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 631 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, donijela mišljenje – akt broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, je podnio ovoj Upravi zahtjev, zaveden pod brojem 05-174/2024-4 od 17.09.2024. godine, za ispravku greške, u kom se navodi da je evidentirana greška u aktu broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine, u kojem je umjesto rekonstrukcije postojećeg objekta, pogrešno navedeno - rekonstrukcija objekta br. 2.

Imajući u vidu navedeno, kao i uvidom u pomenuti zahtjev br. 05-174/2024-1 od 10.05.2024. godine, konstatovalo se da je u aktu broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine, neophodno ispraviti grešku na način da se na svakom mjestu briše: "rekonstrukciju objekta br. 2", i upisuje: "rekonstrukciju postojećeg objekta".

Ovo Rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi akt broj 05-174/2024-3 od 17.06.2024. godine.

Na osnovu navedenog, a shodno članu 26 Zakona o upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.

Obradili:

Maja Radulović, arhitekta

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik



Dostaviti:

- Opština Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora;
- u spise predmeta.



“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: vodo vod.kotor@t-com.me web: vodo vodkotor.com

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

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



Broj:

1512

Kotor:

11.11.24

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/24-5511 od 31.10.2024. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4426 od 01.11.2024. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata, na lokaciji koju čini kat.parcela 631 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”-br.95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 62mm.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodnu mrežu. Postojeći priključak je potrebno rekonstruisati i vodomjerni šaht izmjestiti na granici predmetne parcele.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu 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”. Vodomjeri moraju biti dostupni- ne smiju biti zaključani.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. Glavni projekat Vik-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću treba da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. 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.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



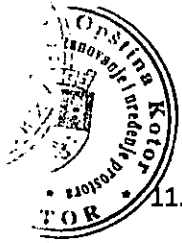
“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

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

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

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



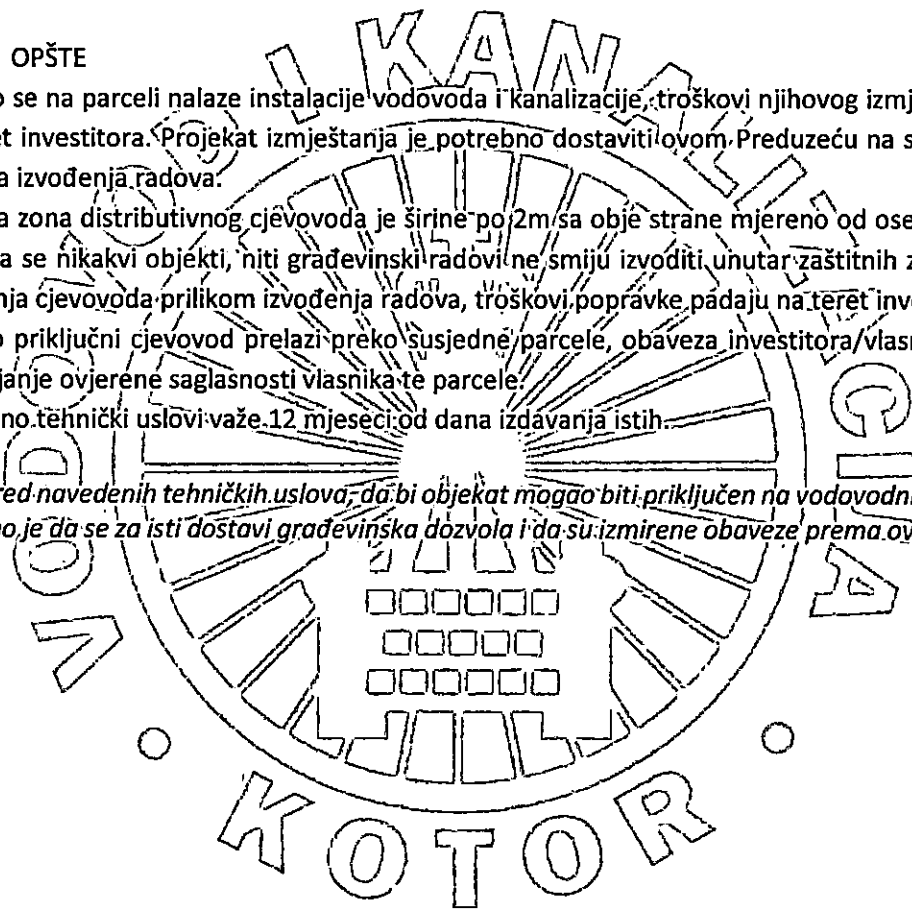
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

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

OPŠTE

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







Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čvor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velimir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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



CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 05. 11. 2024				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 / 24	5511		

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: 1606-341/24-3166

Kotor, 04.11.2024.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:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 631 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), 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. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
 - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-3166 od 04.11.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekat na lokaciji koju čini kat. parc. 631 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), 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 03-333/24-5511 od 31.10.2024. godine.

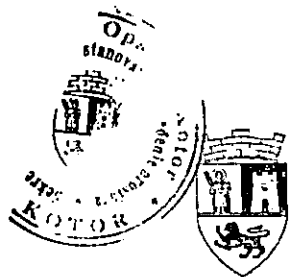
Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

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



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. 1604-319/24-3167

Kotor, 05.11.2024.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 **Milovan Nikčević**, za gradnju objekta na kat par **631 K.O.Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **631 K.O.Dobrota I** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/24-3167** od 04.11.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **631 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 03-333/24-5541** od 31.10.2024 . 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 uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

