


# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>0303 – 333/21-12176</u></p> <p>Kotor, 07.03.2023g.</p>	
2	<p>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 i 82/20), člana 1. Uredba o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21), podnijetog zahtjeva Vujović Veselin izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za <b>rekonstrukciju objekta</b> na kat.parc.1575 KO Dobrota u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20) Ukoliko je pad terena veći od 35stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	Vujović Veselin
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Kat. parc. 1575 KO Dobrota prema prepisu LN br 103 parcela jedvorište sa porodičnom kućom za koju je izdato odobrenje o izgradnji broj 03-312/1 od 02.02.1980 g	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	<p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni <b>stanovanja dijelom</b> u odmaku 100-1000, 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 <b>urbanističkoj jedinici</b> /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.</p> <p>Na novoplaniranim površinama za stanovanje (<b>S</b>) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (<b>SMG</b>).</p> <p>Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "<b>urbanistički pokazatelji</b>" 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.</p> <p>U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.</p> <p>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,</p>	



sijenici i sl.)

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.../.

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.

## 7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čini **1575 KO Dobrota** u površini od cca 481m<sup>2</sup>

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 energetske efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

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

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

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih 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 (ispunjenost 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.

**Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namjenjenu stanovanju maksimalna spratnost P+1+Pk, i zauzetost je 0,35 i izgrađenost 1 za odmak 100-1000**

**Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%**

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.**

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

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

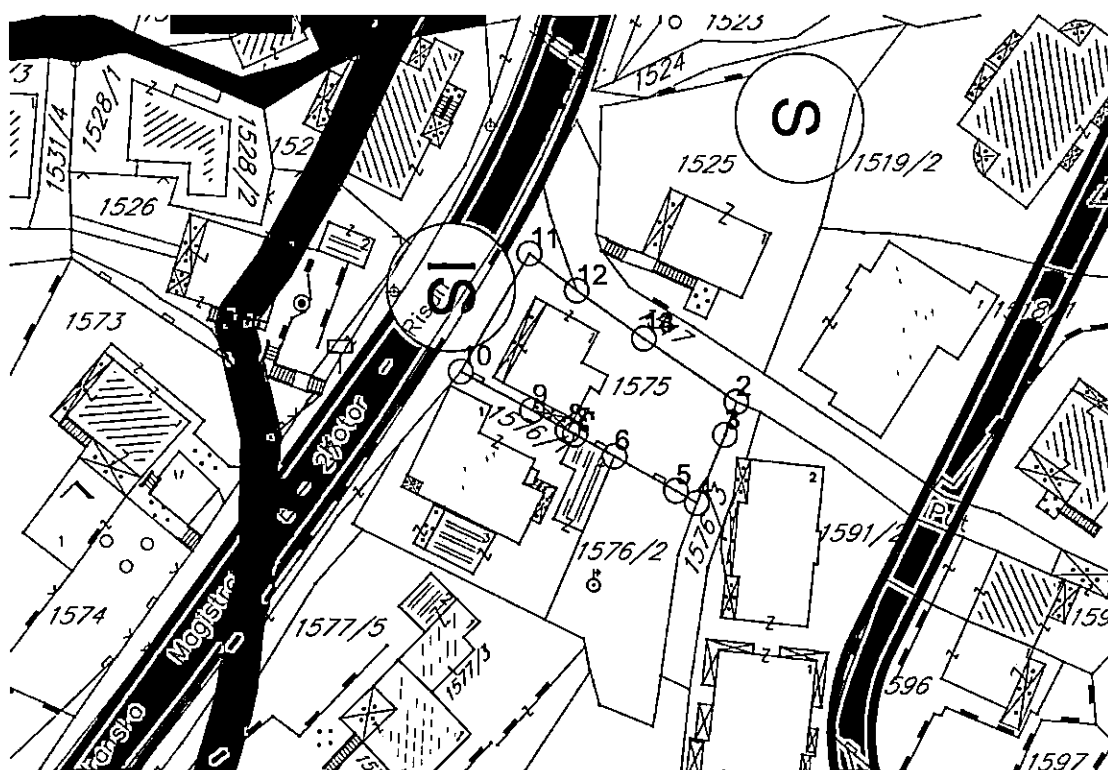
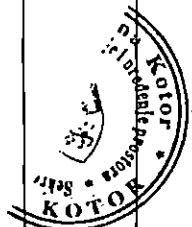
dokumentom.

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

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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

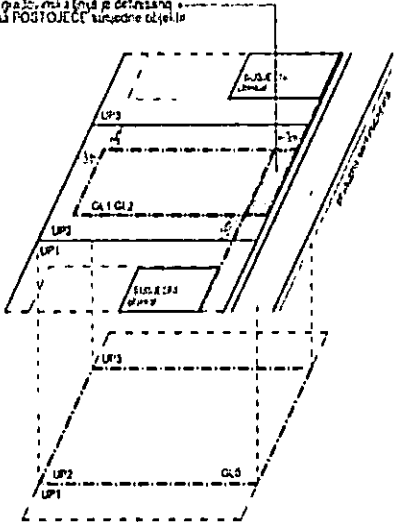
Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."



taka	U	H
1	6563378.53	4700205.46
2	6563390.08	4700197.63
3	6563388.64	4700193.58
4	6563385.11	4700185.16
5	6563382.53	4700186.69
6	6563374.83	4700190.93
7	6563369.91	4700193.63
8	6563369.04	4700194.12
9	6563364.61	4700196.58
10	6563355.73	4700201.33
11	6563364.32	4700216.02
12	6563370.16	4700211.41
13	6563378.53	4700205.46
14	6563378.53	4700205.46

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

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

Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekata (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

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

##### 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 saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim



normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

#### 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, 146/21) 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 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) podnosilac 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	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-783/2022-3 od 15.02.2023.godine kojim je konstatovano da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu.</p> <p><i>Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom</i>  <i>Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari</i>  Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.</p> <p>Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu  Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja  Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.</p> <p>- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.</p> <p>Ukoliko 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</p> <p>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.</p>
12	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>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).</p>
13	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m<sup>2</sup>.</p>
14	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p>
15	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p>

16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
	Moguća je fazna izgradnja	
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.	
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> 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 <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.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" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 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>	
	Oznaka urbanističke parcele	kat parc. 1575 KO Dobrota -S
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 481
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Cca481 m2

<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	<b>P+1+Pk</b> , Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum ( <b>Po</b> ) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne
--------------------------------------	--

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

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

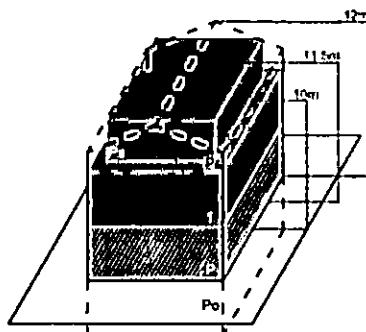
U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

**Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.**

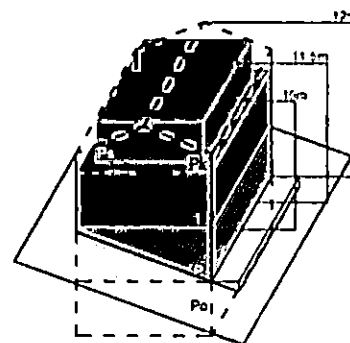
Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

P+1+Pk

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



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



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

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

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

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

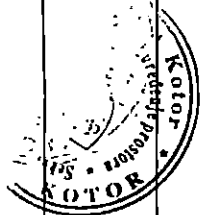
za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

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

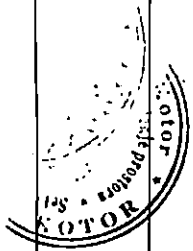
Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

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

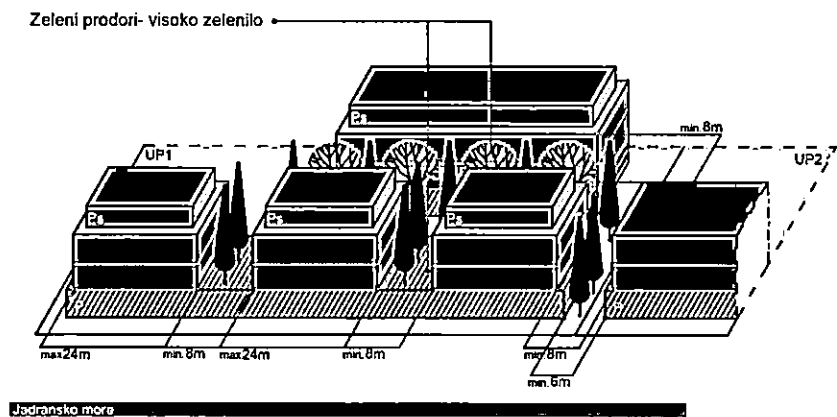
PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužinagabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzupo







mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.  
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.  
Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.  
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.



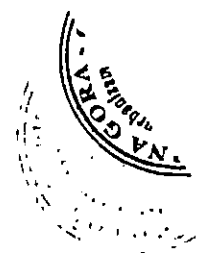
**Maksimalna visinska kota objekta**

Za spratnost **P+1+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:

Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta  
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);  
Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta  
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);  
Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto  
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);  
Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta  
(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);  
Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta  
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);



Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

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

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih

arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

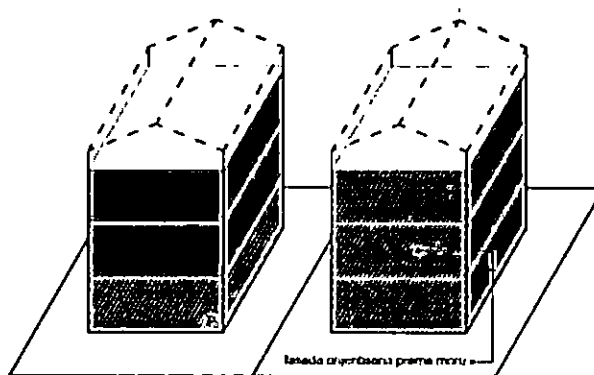
Preporučene boje RAL

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

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

preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



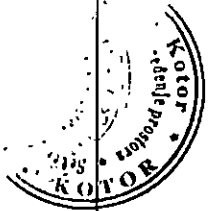
Uredništvo prostora

**Opšti uslovi za izgradnju novih objekata**

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;

- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na



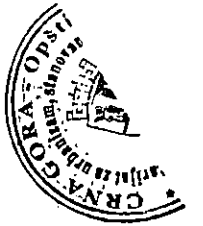


arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;

- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). 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. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15



kWh/m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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

imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske

karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

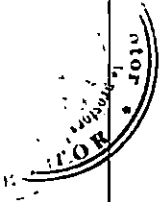
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

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

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

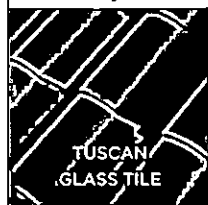
**Savremene tehnologije**



CRNA GORA -  
1918

### Solarni krovovi

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



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

21 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.


22 **OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

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

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

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

**VD SEKRETARKA**  
Jelena Franović dipl ing pejž arh

24 **M.P.**  **potpis ovlašćenog službenog lica**

25 **PRILOGI:**

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

**NAPOMENA:** Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

SRINAGAR  
JULY 1951

SRINAGAR  
JULY 1951



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA

Područna jedinica Kotor građanski biro opštine Kotor

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

Objavljeno: 21.02.2023

Organizaciona jedinica	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/21	12176		

Br: UP/I-05-783/2022-3

15. 02. 2023.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-12176 od 30.08.2022. godine, dostavljen 30.08.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-783/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1575 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1575 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor

- Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice istorijskog dijela naselja Dobrota, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
- 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 Dobrota;
- Volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Dobrota;
- 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 i slične obrade).
- U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja.

NYAGORA  
123456789

- U okviru uređenja terena, na većem dijelu slobodnih površina predmetne lokacije 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 Crne Gore" br. 61/18).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, 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.



## O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-12176 od 30.08.2022. godine, dostavljen 30.08.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-783/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta na lokaciji koju čini kat.parc.1575 K.O.Dobrota I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Dobrota), PUP opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u središnjem dijelu katastarske opštine Dobrota I, uz Jadransku magistralu, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta sa mogućnošću nadogradnje, ukupne BRGP 481 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1+Pk.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **Mjere III – djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom.**

Predmetna lokacija pripada zoni značajnoj za Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja: **Sv. Ilija – Sv. Matija – Sv. Vrača**, i nalazi se na vizuelnoj osi **Sv. Matija – Sv. Vrača.**

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela 1575 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.



Shodno gore navedenom, utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekta lokaciji koju čini katastarska parcela 1575 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi. Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;  
- u spise.





ANAGORA  
MILANO  
1950

# 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 MJEŠOVEITE NAMJENE
- ⓈⓀ POVRŠINE ZA 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
- Ⓢ POVRŠINE ZA 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
- 1 MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- Ⓢ MARINA
- ↑ SIDRIŠTE
- Ⓢ KRUZER TERMINAL
- Ⓢ SVJETIONIK
- Ⓢ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG


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

NA GORAN - 2



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: 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	
Priilog: 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: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10a1</b>

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1873/21

Datum: 03.08.2021.



Katastarska opština: DOBROTA I

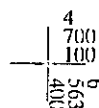
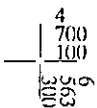
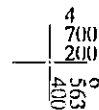
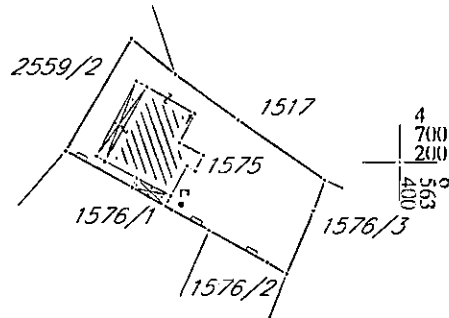
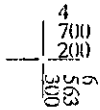
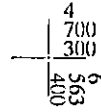
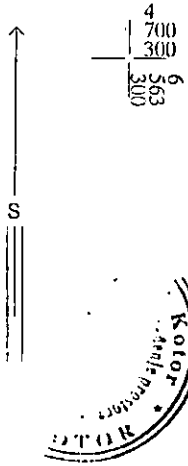
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12

Parcela: 1575

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



GRAN GORA - Oj.  
Ejército Argentino, 1982

...lija je vjerna originalu koji se ču  
...nom arhivu-Cetiñe Odojek za kom  
...gu, preuzimanje smještaj, sređivanj  
...adu u korišćenje arhivske građe-Kotor

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR  
Odjeljenje za kom.stam.  
imov.prav.posl. i kat.  
Broj: 03-312/1  
Kotor, 2. II 1980.god.

Фонд: 6NOK збирци  
Проект: 1814  
Датум: 28. VII 2017  
Потпис овлаш. лица: [Signature]  
[Stamp: DRŽAVNA AGENCIJA ZA NEKRETNOSNE PRAVO, CETINJE]

Odjeljenje za komunalno-stambene, imovinsko-pravne  
poslove i katastar SO Kotor na osnovu odredaba člana 202. Zakona o  
opštem upravnom postupku ("Sl. list SRJ" br. 18/65 i 4/77), i odredaba  
čl. 37. 34. i 36. Zakona o izgradnji investicionih objekata građana  
i građansko-pravnih lica na teritoriji Opštine Kotor ("Sl. list SRG"  
br. 9/75-opštinski propisi), a na zahtjev investitora Vujović Stevo

stamb. zgr. P+1 radi izdavanja odobrenja za izgradnju  
, donosi

### R J E Š E N J E

O odobrenju izgradnje

1. ODOBRAVA SE INVESTITORU Vujović Stevo  
iz Skaljara, izgradnja adaptacija investicionog objekta stamb.  
zgr. P+1 u Dobrota na čest. zem. br. 1765/2  
KO Dobrota

2. Radivo se imaju izvoditi po investiciono-tehničkoj dokumentaciji koja je izvedena pod gornjim brojem kod ovog Odjeljenja a na osnovu kojeg je donijeto ovo rješenje. Izvjestaj zapisnik o pregledu investiciono-tehničke dokumentacije je sastavni dio ovog rješenja, po kojemu je investitor dužan postupiti.

3. Investitor-izvodjač dužan je da prijavi ovom Odjeljenju dan početka izgradnje objekata najmanje osam dana ranije a radovima će pristupiti kad obezbjedi obilježavanje građevinske linije od strane službe ovog Odjeljenja.

4. Investitor-izvodjač dužan je nakon završetka radova na objektu da zatraži tehnički pregled radi donošenja rješenja da se objekat može koristiti.

5. Ovo rješenje za izgradnju prestaje da važi ako se izgradnja investicionog objekta ne otpočne u roku od jedne godine kada odobrenje bude pravosnažno.

6. Na ime učešća investitora u troškovima uredjenja građevinskog zemljišta uplaćeno je 31.800,00 a ostalo oslobođeno prema rješenju RIZ-a br 0201-280 od 15. I. 1980.god.

CHINA COCA - (17)  
- (17) - (17) - (17)



O b r a z l o ž e n j e

Investitor Vujović Stevo iz Škaljare podnio je zahtjev pod br. 512/1 od 2. 2. 1980. da mu se izda odobrenja za izgradnju investicionog objekta stamb.zgr.F+1 na .est.zem. 1765/2 KO Dobrot.

Už zahtjev za izvodjenje odobrenja za izdavanje investitor je predložio:

- 1. Investiciono-tehničku dokumentaciju-glavni projekt izgradjen od strane "Projekt" Herceg-Novi.  
Vrijednost 1.170.815,00
- 2. Rješenje o lokaciji da je predviđena izgradnja u skladu sa urbanističkim planom br. 17-003-05-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 od 1. 1980.
- 3. Saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture SRCG Cetinje br. I. 1980.
- 4. Elektroenergetsku saglasnost preduzeća za distribuciju električne energije SRCG pogon Kotor br. 106 od 11. 1. 1980.og.
- 5. Vodoprivrednu saglasnost 0202-29/2 od 15. 1. 1980.
- 6. Saglasnot(uvjerenje uprave prihoda)
- 7. Rješenje SO Kotor br. 35/80 o prenosu zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno drugi dokaz o sopstvenosti zemljišta objekta ovjerene od strane Opštinskog suda u Kotoru Dr.br. 35/80

Odjeljenje za komunalno-stambene imovinsko-pravne poslove i katastar SO Kotor razmatralo je podnijeti zahtjev sa navedenim priložima, pa je utvrdio da investitor ispunjava uslove za dobijanje navedenog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Republičkom sekretarijatu za privredu SRCG Titograd u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a preko ovog Odjeljenja. Žalba se taksira sa dinara po Tbr. 2. RZOAT-a. Taksa u izn. knu od 15 dinara naplaćena je i na zahtjevu propisno poništena.

POSTAVLJENO:

- 1. Investitoru,
- 2. Gradj.insp.
- 3. Odjeljenju o3,
- 4. Arhivi

\_\_\_\_\_  
 Macelnik,  
 Kisević Pavle dipl.ing.

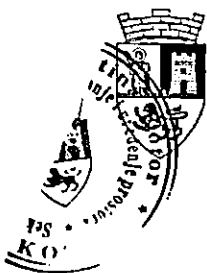
je vjerna originalu koji se čuva u ovom arhivu-Cetinje Odsek za komunalne poslove i katastar, preuzimanje snimaka, sređivanje i korišćenje arhivske građe-Kotor

u fondu 6200 zbirci \_\_\_\_\_

Projekt 1814

Датум 28. VIII 2013.г. Потпис овлаш. лица Ана Калесковић





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

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

Br: 1604-319/23-486

Kotor, 13.03.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora, u ime **Veselin Vujović** za gradnju objekta na kat par **1575 K.O. Dobrota I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1575 K.O. Dobrota I** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uredjenje prostora**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-486** od 10.03.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1575 K.O. Dobrota I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/22-21-12176** od 01.03.2023 . godine.

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

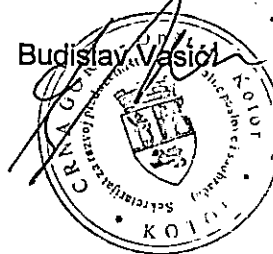
**UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI**: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE







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

CRNA GORA  
Gradanski biro opštine Kotor

Primljeno: 14.03.2023

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333	-	1246		

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 P Br: 1606-341/23-487

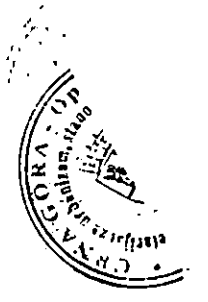
Kotor, 13.03.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 46/19) 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 objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 1575 KO Dobrota, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
  - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.



- Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
  10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješачkog saobraćaja;
  11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na glavnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
  12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
  13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

### Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-487 od 10.03.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 1575 KO Dobrota, u obuhvatu GUR-a, 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 0303-333/21-12176 od 07.03.2023. godine.

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

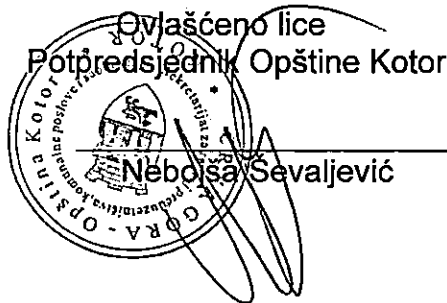
**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

OBRADIVAČ:  
Vladan Barović



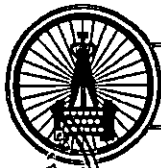
Ovlašćeno lice  
Potpredsjednik Opštine Kotor

Nebojša Sevaljević



Dostavljeno:

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



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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-1470033 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 9231-0055 Kotor br.3

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora  
OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: 23-333/21-12176

Primljeno, 20.03.2023 god  
U Kotoru, 17.03.23

Broj: 1338

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/21-12176 od 09.03.2023.god.  
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1167 od 10.03.2023. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Vujović Veselin

Prilog: Projektno-tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

  
Čavot Teodora

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

  
Dragica Velepir

VD-Izvršni Direktor

  
Marković Đuro

Dostavljeno:

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

CHRYSLER  
FINANCIAL  
CORPORATION



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

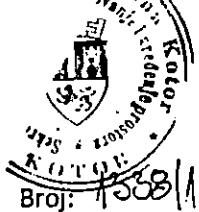
poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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



Kotor: 17.03.23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-333/21-12176 od 07.03.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1167 od 10.03.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 1575 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

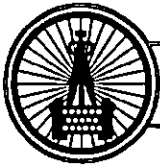
### VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2.5 bara.
2. Objekat na predmetnoj parceli ima vodovodni priključak. Ukoliko je projektom potreban veći prečnik priključka, rekonstruisati postojeći priključni vod. Projektom je potrebno predvidjeti izmještanje vodovodne šahte na granicu 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”. Za sanitarne vodomjere sa pribudnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
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 instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

10. Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom Odlukom o javnom kanalizacionom sistemu i odvođenju otpadnih voda na području Opštine Kotor (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).

CHYVA  
COKA  
SARABHUM



## “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



Za objekte priključene na kanalizacioni sistem, zabranjena je upotreba septičkih jama. To se odnosi i na priključenja pomoću pumpe, gdje je zabranjeno postavljanje kanalizacione pumpe u preliv jame.

12. 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.

13. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „Vodovod i kanalizacija“ doo Kotor ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.

14. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.

15. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.

16. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti.

17. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopcu priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

OPŠTE

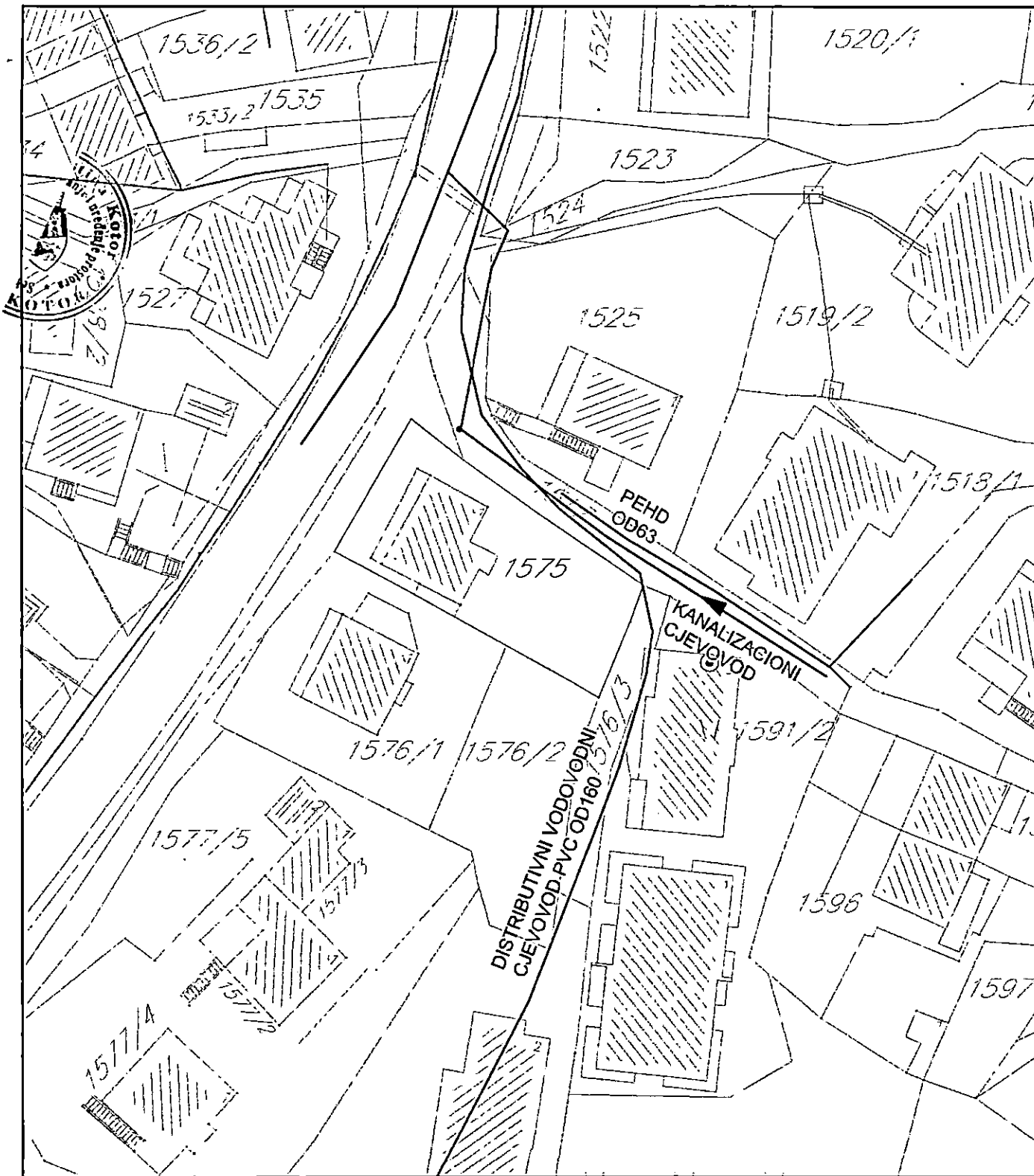
18. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.

19. Zaštitna zona distributivnog i tranzitnog 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.

20. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.

21. Projektne tehničke uslove 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.*

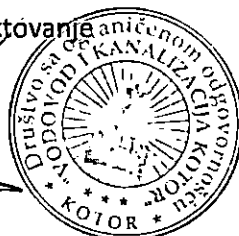


Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

*Cavor Teodora*  
Cavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

*Dragić Velemir*  
Dragić Velemir



VD Izvršni Direktor

*Marko Čičuro*  
Marko Čičuro

DOSTAVLJENO:

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