



Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

Prinio:  
17.09.2015.g.  
Nikolić R

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303- 6873/15  
Kotor, 02.09.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Đurović Vladimira, preko pun. Božidara Nikolića, iz Kotora za izradu Urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ) i prema Izmjenama i dopunama DUP-a Risna ("Sl.list CG"- opštinski propisi br.38/11), donosi:

**URBANISTIČKO-TEHNIČK USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata 1 na kat.parc.289 K.O. Risan II.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje u zoni zaštitnih šuma zona C podzona C-3.

• **Spratnost objekta.**

Spratnost postojećih objekata je P+1+Pk.

Sačuvati postojeću spratnost objekata uz mogućnost formiranja podruma ispod stambenog objekta.

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Zadržavaju se postojeća regulaciona i građevinska linija.

• **Orjentaciona osnova objekta:**

Sačuvati dispoziciju objekata i njegov horizontalni gabarit, površine cca 82,0 m<sup>2</sup>.

• **Nivelacione kote objekta:**

Odrediće se u fazi glavnog projektovanja, a zavisno od kote saobraćajnice, zadržavaju se postojeće nivelacione kote.

• **Vrsta materijala za fasadu:**

Sačuvati postojeću kamenu fasadu. Izgled zgrade treba usaglasiti sa karakteristikama postojeće zgrade kao i karakteristikama sličnih zgrada tradicionalne arhitekture zastupljene u gornjim zonama Maale i Risna.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:**

Sačuvati postojeće rješenje krova i nagib krovnih ravni. Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu patiniranu kanalicu.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat se orijentiše jugzapad-sjeveroistok.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen DUP-om Risna ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 C stepeni, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 C stepena. Srednje godišnja temperature je 15,4 C stepena. Prema apsolutnim količinama padavina Risan primi godišnje preko 2000 mm i najkišovitiji je grad na Jadranu. Od vjetrova najzastupljeniji su jugo i bura, prvi je topao i vlažan jer duva s mora, a drugi je hladan i suv jer duva s kopna.

- **Parametri za seizmičko projektovanje:**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije, teren Risna se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Uraditi projekat ozelenjavanja urbanističke parcele.

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje u okviru urbanističke parcele po principu jedno garažno mjesto za jedan stan ili 80 m<sup>2</sup> površine objekta-jedno parking mjesto.

Garaža treba da je u sklopu objekta ili uz objekat (tako da je nad njom terasa stana), a da njen ulaz bude udaljen od ivice kolskog puta najmanje 3,5 m.

- **Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Objekti se priključuje na postojeći put od mosta prema istoku parcele.

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja parcele na geodetskoj podlozi 1:200. Obnoviti podzide terasastog imanja, slijedeći njihov prvobitni raspored i izgled.

Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

- Sastavni dio ovih uslova su Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore - PJ Kotor br.05-2/2012-3 od 13.03.2012.godine i br.05-2/2012 od 25.08.2015.godine.

- **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključaka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

- Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:



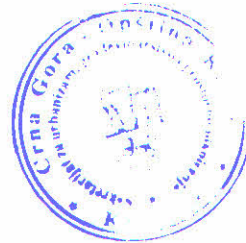
- projektnu dokumentaciju - Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, izvještaj o izvršenoj tehničkoj kontroli projektne dokumentacije i saglasnost na projekat Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore . PJ Kotor.

**Napomena:**

- Ovim aktom zamjenjuju se Urbanističko-tehnički uslovi br.0303-12219/10 od 18.04.2012.godine.

**Rukovoditeljka odjeljenja,**  
*Ljubinka Milić, dipl. ing. arh.*

**Samostalni savjetnik II,**  
*Perović-Samarđić Jelena, dipl. prav.*



**SEKRETAR,**  
*Slavica Vojinović, dipl. prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva,  
komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi



## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071  
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)  
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 3089/3

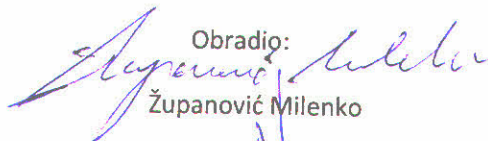
Datum: 14.09.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-6873/15 od 02.09.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 289 K.O.Risan II, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Na navedenoj lokaciji postoji vodovod 50 m od objekta.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti" kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Na priključku, nakon vodomjera potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće,prema važećem cjenovniku.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.

*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.*

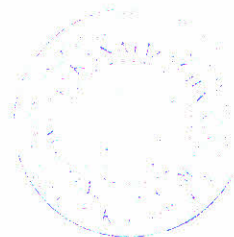
Obradio:  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor

  
Dragić Velemir

Direktor

  
Roganović Dragan



SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1822/15  
Kotor, 04.09.2015. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **Djurović Vladimira** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 289 **K.O. Risan II** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 289 K.O. Risan II**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosno Pravilnika.

D.R. 03.09.2015.

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1822/15** od 03.09.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 289 K.O. Risan II**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za preučšćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

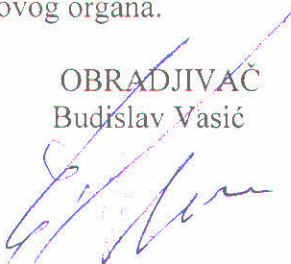
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-6873/15 od 02.09.2015.** godine.

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

**PRAVNA POUKA:** 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.

OBRADJIVAČ  
Budislav Vasić



SEKRETAR

Zoran Stanković



DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU

2. Vodnoj knizi

3. Arhivi



CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

ОПШТИНА КОТОР

№	03	0871	0872
---	----	------	------

03 0871 0872 0873

15

PODRUČNA JEDINICA KOTOR  
UP/I Broj: 05-2/2012  
Kotor, 25.08. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje- Opštine Kotor za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju podzemne etaže ispod kote poda objekta kat. parc. 299 K.O. Risan II, podzemne etaže ispod kote poda objekta označenog kao zgrada 4 na kat. parc. 295 K.O. Risan II i podzemnih etaža na kat. parc. 289 K.O. Risan II, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 118, 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**RJEŠENJE**

**o dopunskim konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju zgrada na kat.parc.295, kat.parc.289 i kat.parc.299 K.O.Risan II**

I

Konzervatorski uslovi 05-2/2012-3 od 13. 03. 2012. godine za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukcije zgrada na kat.parc.295 i 299 i 289 KO Risan II , izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – P.J. Kotor, dopunjuju se sljedećim tačkama:

**Kat.parc. 295 K.O.Risan II :**

12. Pomoćne prostore je moguće ukopati ispod kote poda prizemlja zgrade 4 na kat.parc. pod uslovom da se ne otvaraju novi otvori na fasadi .

**Kat.parc.289 K.O.Risan II :**

3.Ispod kote prizemlja postojeće zgrade moguće je predvidjeti ukopani prostor sa pomoćnim funkcijama.

4.Ukopani prostori mogu se predvidjeti i iza postojećih podzida pod uslovom da se na podzidima ne otvaraju otvori jer bi se time poremetila njihova cjelovitost .

5.Zadržati postojeće nivelete terasastih površina.

6. Pristup ukopanim prostorima obezbijediti kamenim stepeništima sa terasastih zemljanih površina.

#### **Kat.parc.299 K.O.Risan II :**

3.Pomoćne prostore je moguće ukopati ispod kote poda prizemlja predmetne zgrade .

4.Predvidjeti mjere statičkog osiguranja originalnih temeljnih zidova kojima će se obezbijediti stabilnost građevine.

## **II**

Po izradi Konzervatorskog projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara . postupajući po Zahtjevu D.O:O.« Tenth Planet» iz Tivta izdala je Konzervatorske uslove 05-2/2012-3 od 13. 03. 2012.godine, za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju zgrada na kat.parc.299, 289 i 299 K.O.Risan II. Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje- Opštine Kotor, obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor Zahtjevima za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju podzemne etaže ispod kote poda objekta *kat. parc. 299 K.O. Risan II*, podzemne etaže ispod kote poda objekta označenog kao *zgrada 4 na kat. parc. 295 K.O. Risan II* i podzemnih etaža na kat. parc. 289 K.O. Risan II .

U sprovedenom postupku, uvidom u Izvještaje sačinjene od strane Zorice Čubrović, dipl.ing.arhitekture i nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- **Kat.parc.295 K.O.Risan II** obuhvaćena je Rješenjem o konzervatorskim uslovima uslovi 05-2/2012-3 od 13. 03. 2012.godine . U pomenutim uslovima definisani su konzervatorski uslovi za predmetnu katastarsku parcelu u cjelini, tj. zadržavanje dispozicije objekata, horizontalnog i vertikalnog gabarita, rasporeda i veličine otvora, rješenja krova i nagiba krovnih ravni .

- U okviru izdatih konzervatorskih uslova nije bilo definisano pitanje mogućnosti izgradnje ukopanih prostora unutar gabarita predmetnih zgrada .

- **Kat.parc.289 K.O.Risan II** obuhvaćena je Rješenjem o konzervatorskim uslovima uslovi 05-2/2012-3 od 13. 03. 2012.godine . U pomenutim uslovima definisani su sljedeći konzervatorski uslovi za predmetnu katastarsku parcelu:

- Obnoviti podzide terasastog imanja slijedeći njihov prvobitni raspored i izgled
- Predvidjeti rekonstrukciju srušene zgrade čiji izgled treba uskladiti sa karakteristikama postojeće zgrade kao i karakteristikama sličnih zgrada tradicionalne arhitekture zastupljene u gornjim zonama Maale i Risna. Maksimalna dozvoljena spratnost je P+1+Pk.

- *Kat. parc. 299 K.O. Risan II* obuhvaćena je Rješenjem o konzervatorskim uslovima uslovi 05-2/2012-3 od 13. 03. 2012.godine . U pomenutim uslovima definisani su konzervatorski uslovi za predmetnu katastarsku parcelu i to:

- Obnoviti podzide terasastog imanja slijedeći njihov prvobitni raspored i izgled
- Predvidjeti rekonstrukciju srušene zgrade čiji izgled treba uskladiti sa karakteristikama postojeće zgrade kao i karakteristikama sličnih zgrada tradicionalne arhitekture zastupljene u gornjim zonama Maale i Risna. Maksimalna dozvoljena spratnost je P +1 + Pk.

- U okviru izdatih konzervatorskih uslova nije bilo definisano pitanje mogućnosti izgradnje ukopanih prostora unutar gabarita predmetne zgrade .

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

Saglasno čl.118 vrši se spajanje predmeta u jedan postupak.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.





IZVOD IZ IZMJENE I DOPUNE DOKA RISAU

- USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

M 1:1000

*Rasović*

