



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Priloga  
12.10.15

Broj:0303-7241/15  
Kotor, 01.10.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Ristelić Miodraga iz Kotora, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08 i 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), Izmjena i dopuna DUP Risan ("Sl.list CG – Opštinski propisi", broj 38/11) i Urbanističkog plana naselja Risa ("Sl.list RCG" - OPŠTINSKI PROPISI br.27/05) izdaje:

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele 510/2 KO Risan I (Zona Carina).

Sastavni dio ovih uslova je **Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara br: UP/I-05-103/2015** od dana 28.09.2015.godine.

Moguća je fazna izgradnja objekta, faze gradnje definisati projektnom dokumentacijom.

### **1. Urbanistička parcela:**

UP 6 se sastoji od **katastarske parcele 510/2 KO Risan I.**

### **2.Namjena objekta:**

Namjena objekta je STANOVANJE. Na parceli se odvojeno od stambenog objekta mogu graditi i pomoćni objekti maksimalne visine 2,4m: prateći objekat – garaža i pomoćni objekti – ostave, ograde i sl., na način da se zadovolje urbanistički parametri izgrađenosti i zauzetosti parcele.

U zoni Carina, prema Planu, dozvoljena je mogućnost gradnje s tim da je neophodno prethodno pribaviti konzervatorske uslove za izradu projektne dokumentacije, kao i izvršiti neophodna arheološka istraživanja, prije dobijanja odobrenja za izgradnju.

### **3.Građevinska i regulaciona linija:**

Udaljenost građevinske linije, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju, je minimum 5,0m. Udaljenost objekta od susjedne parcele je minimum 3,0m, a udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je 2,0m.

### **4.Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Gabariti objekta dat su u grafičkom prilogu izvoda iz UPN Risan iznosi 8,0x10,0m, ali ne predstavlja obavezujući gabarit, već pomažu projektantu da u skladu sa željom korisnika razvije osnovu objekta. Gabarit objekta kao informacija za projektovanje, ni u urbanističkim uslovima, ne može imati eksplicitno određene oblike, kako bi se omogućila projektantska kreacija.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je **0,40%**, dok je maksimalni indeks izgrađenost **0,8**. Spratnost objekta je maksimalno P+2. Površina UP 6 je **980m<sup>2</sup>**.

### **5.Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:**

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana.

### **6.Nivelacione kote objekta:**

Nivelacione kote objekta proizilaze iz kota okolnog terena i kote pristupne saobraćajnice.



### **7. Uslovi za materijalizaciju fasade:**

Težište je očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom ne umanjiti vrijednost okolnog ambijenta, tako da je novi objekat izraz poštovanja arhitekture podneblja i transponovanja dokazanih kvaliteta tradicionalne gradnje u savremene modele. U cilju ostvarenja ovog zahtjeva preporučuje se sledeće:

- fasada mora biti obrađena kamenom ili fasadnim premazom, preporučuju se bijeli a može i u boji vrlo svijetlog tona, ili kombinacija ovih fasadnih obloga (ne dozvoljava se premazivanje fasada jakim bojama jer nije primjereno izvornom primorskom ambijentu;
- boja šкура ili okvira može biti tamna boja prirodnog drveta, tamnozeleno, koja se tradicionalno koristi na ovom području i bijela;
- ograda na terasama može biti metalna ili zidana (ne može biti zidana opekarskim elementima, niti od tzv. "lutkica od betona", koja je imitacija balustrade, renesansne ograde od kamena).

### **8. Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:**

Krov može biti dvovodan i složen, sa videnicama, lukijernama ili belvederom. Objekti mogu imati terasu u krovu, samo na manjem dijelu poslednjeg sprata (ne dozvoljava se jednovodan ni ravni krov – krovna terasa, jer nije primjerena primorskom ambijentu). Nagib krovnih ravni u granicama od 20 do 26 stepeni. Krovni pokrivač kanalice ili mediteran crijep.

### **9. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat orjentisati na način da je pad krovnih ravni u pravcu brdo-more.

### **10. Meterološki podaci.**

Područje Kotor i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2° C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1°C, a temperaturom mora 23,0°C. Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi 7,7°C, a temperatura mora 13,1°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2,152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjetar, i bura, suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera.

### **11. Uslovi za energetske efikasnost**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

### **12. Inženjersko-geološki uslovi**

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definirati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

### **13. Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom**

Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, shodno namjeni objekta.

### **14. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

Prema karti seizmičke mikrozonacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

### **15. Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

### **16. Uslovi za uređenje parcele.**

Pejzažno zelenilo – uređeni spoljašni prostor, planirati na način da se formira autentični primorski ambijent i očuvaju zatečeni floristički vrijedni elementi. Ogradu parcele vizuelno uklopiti sa ogradama susjednih parcela.

### **17. Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

### **18. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli, prema normativima shodno namjeni objekta. Ulaz u garažu udaljiti minimum 3,5m od ivice kolskog puta.

### **19. Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na lokalni put sa južne strane parcele. U slučaju priključka na magistralni put neophodno je pribaviti uslove Direkcije za saobraćaj pri Ministarstvu saobraćaja.

### **20. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

### **21. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

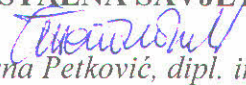
Sastavni do ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća „Elektroprivrede Crne Gore” i „Vodovoda i kanalizacije”, kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda dobijeni od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

**22.** Investitor je obavezan 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 objekta.

Na projektnu dokumentaciju, u skladu sa članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i Rješenja o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara br: UP/I-05-103/2015.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

  
Bojana Petković, dipl. inž. arh.

**RUKOVODITELJKA ODJELJENJA**

  
Ranka Čatović, dipl. prav.



**SEKRETARKA**

  
Slavica Vojnović, dipl. pravica

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. U spise predmeta
3. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanistički inspektor
4. Arhivi



01.10.11	
Бр.	Прилог
03 - 7241	



**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO KULTURE**  
**UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj: UP/I-05-103/2015

Kotor, 28.09.2015.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br. 0303-7241/15 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele 510/2 K.O. Risan I (zona Carina), 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 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 konzervatorskim uslovima**

**za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele 510/2 K.O. Risan I (zona Carina)**

1. Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice dijela Risna u kojem se nalazi predmetna lokacija, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja
2. Preispitati mogućnosti postavljanja dva objekata čiji bi gabariti bili srazmjerni u odnosu na okolne objekte, umjesto jednog objekta čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu dijela grada u kojem se nalazi predmetna parcela
3. U arhitektonskom oblikovanju primijeniti jednostavne nenametljive forme
4. Spoljašnje stepenište se može planirati samo za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata kao jednokrako prislonjeno uz objekat. Za vertikalnu komunikaciju između spratova, stepenište planirati unutar objekta.

5. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora. (isključuju se boje koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture)
6. Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Risna.

## II

U svim fazama tehničke i projektne dokumentacije obavezno je unijeti propisane odredbe zakona koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od većeg arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, shodno članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ( "Sl. list CG" br. 49/10 i 40/11).

## III

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.

## Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele 510/2 K.O. Risan I (zona Carina).

U sprovedenom postupku, nakon uvida na terenu, uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arhitekture i uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u zapadnom dijelu K.O. Risan I ispod magistrale Kotor – Herceg Novi i predstavlja ravan, neizgrađen prostor, na nešto nižoj koti u odnosu na kotu magistrale. Na predmetnu parcelu se može prići sjeverno sa magistralnog puta i južno sa obalnog puta koji čini katastarska parcela 515/1 K.O. Risan I.

- Predmetna lokacija se nalazi na cca 200 metara jugozapadno od lokaliteta Carine i predstavlja integralni dio područja Svjetske baštine.

Imajući u vidu da predmetna katastarska parcela predstavlja integralni dio područja Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu Svjetske baštine, te da gradnja na istoj podliježe pravilima uklapanja novog u postojeće tkivo, prilikom izrade projekta potrebno je pridržavati se propisanih konzervatorskih uslova prema kojima treba uraditi projektnu dokumentaciju.

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.

**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.

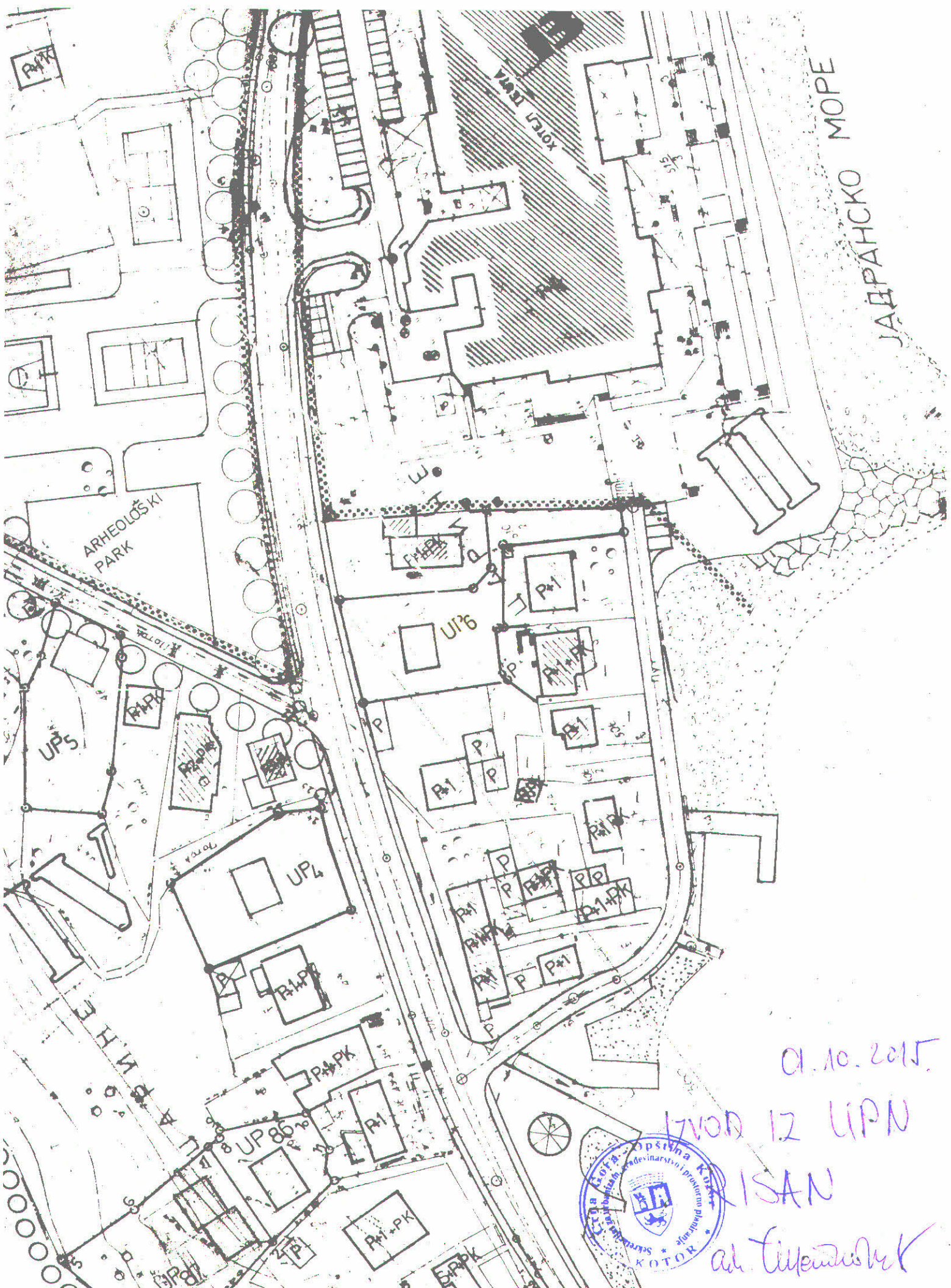
  
Direktorka,  
*Anastazija Miranović*  
mr. Anastazija Miranović

**Obrađivač:**

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a



JADRANSKO MORE

ARHEOLOŠKI PARK

UP5

UP4

UP6

UP86

ERPK

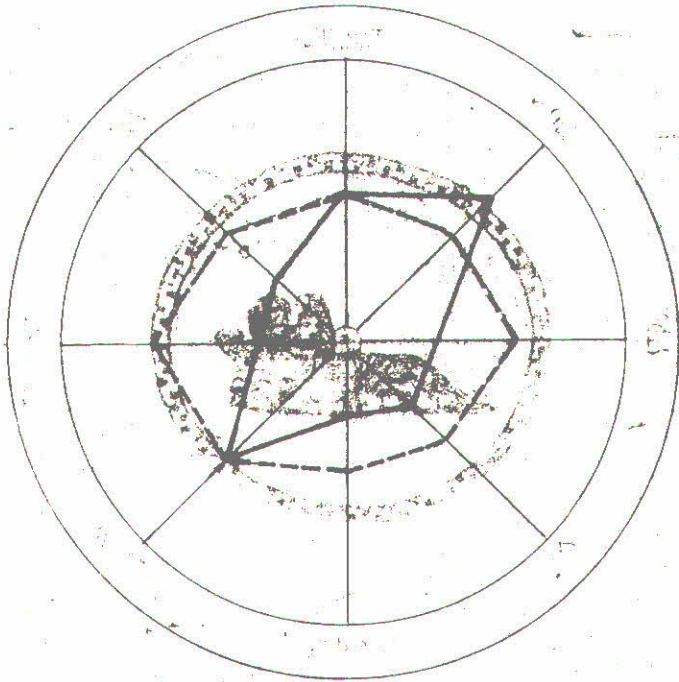


01.10.2015

LIVOD 12 UPN

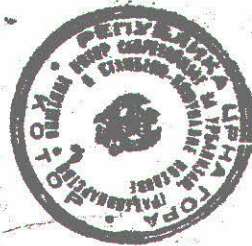
KOTOR

at. Upravnik



15 15

BOFORT



BRADIVAC



IPG-ZAVOD ZA URBANIZAM I  
PROJEKTOVANJE-HERCEG-NOVI

INVESTITOR  
SKUPŠTINA OPŠTINE  
KOTOR

## URBANISTIČKI PLAN NASELJA

# R I S A N

	PRIJEDLOG PLANA	DATAJ 05 2004
	PLAN PARCELACIJE I: PREPARCELACIJE	RAZMJERA 1:1000
PLANER	dipl.ing. arh. D. RADOVIĆ	LIST BROJ 7
SARADNIK	teh. M. MIJUŠKOVIĆ	





# "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: 2078

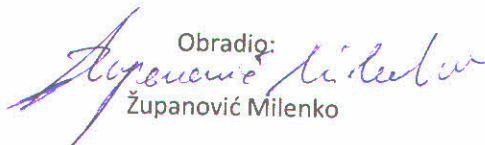
Datum: 15.06.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303- 7241/15 od 28.05.2015.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 510/2 KO Risan I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabđivanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 94/90 mnm.
- 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.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

*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 Velimir

Direktor  
  
Roganović Dragan



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1258/15  
Kotor, 18.06.2015. 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 **Ristelić Miodraga** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 510/2 **K.O. Risan I (UP 6)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 510/2 K.O. Risan I**, koji glase:

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

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1258/15** od 17.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 510/2 K.O. Risan I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečučavanje 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 0303-7241/15 od 28.05.2015.** godine.

Na osnovu iznijetog 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

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković