



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj:0303-12822/15  
Kotor, 29.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Stanislavke Bogdanović, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11, 47/11, 35/13 i 39/13i 33/14), DUP Prčanj ("Sl.list CG"- opštinski propisi br 30/15 ) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP16( blok 1) koja se sastoji od dijela kat par 113 KO Prčanj I urbanističku parcelu formirati u skladu sa kordinatama iz DUP-a Prčanj koji su sastvni dio uslova.Površina urbanističke parcele 428,00m2

**Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješi imovinsko-pravne odnose za cijelu urbanističku parcelu.**

Sastavni dio ovih Urbanističko tehničkih uslova su Konzervatorski uslovi br. 05 UP/II -168/2015-3 od 21.12.2015.godine).

• **Urbanistička parcela:**

Urbanističku parcelu UP16( blok 1) čini dio kat. par. 113 KO Prčanj I.Prema DUP-u Prčanja nalazi se u bloku 1 u zoni graditeljskog nasleđa i namijenjena je za stnaovanje male gustine SMG. Urbanističku parcelu formirati prema izvodu iz DUP-a Prčanja i kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine - SMG.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog naseljeđa iz oblasti su:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija)
- turizma (smještajni kapaciteti sa pratećim sadržajima)
- kulture ( galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.)
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.)
- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.)
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.)
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.)
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijalima ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuju okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekta zavisi od površine urbanističke parcele i zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

- Indeks zauzetosti (Iz) do **0,3**;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do **0,8**;



Kako je površina urbanističke parcele 428,0m<sup>2</sup> pa je prema zadatim koeficijentima moguća maksimalna površina pod objektom 128m<sup>2</sup> a bruto razvijena građevinska površina 342m<sup>2</sup>.

Vertikalni gabarit definisan je ukupnim brojem korisnih etaža bez obzira na nomenklaturu, suturen, prizemlje, sprat

- Spratnost predviđena na ovoj urbanističkoj parceli je do **P+1+Pk**;

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička etaža. Ukupna visina objekta ne smije da prelazi maksimalnu visinu datu planom.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili nulte kote objekta do kote vijenca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose:

- za prizemnu zgradu (P) 3,5 m
- za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P) 4,0 m
- za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pk) 4,0 m
- za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+Pk) 5,0 m
- za spratnu zgradu (P+1) 6,5 m
- za spratnu zgradu s podrumom (Po+P+1) 7,0 m
- za spratnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+1+Pk) 8,0 m
- za dvospratnu zgradu (P+2) 9,5 m
- za dvospratnu zgradu s podrumom (Po+P+2) 10,0 m
- za dvospratnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pk) 10,5 m
- za visokoprizemnicu (S+VP) 5,0 m
- za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+Vp+Pk) 6,0 m
- za visokoprizemnicu s spratom (S+Vp+1) 8,0 m.
- za visokoprizemnicu s spratom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pk) 10,0 m
- za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od nulte kote do vijenca može iznositi najviše 12m.

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m,
- za stambene etaže do 3,5m,
- za poslovne etaže do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

Spratne visine objekata mogu biti i veće ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa (sistemi parkiranja i dr).

U djelovima prostora u kojima je nasleđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na ove bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine vijenca 3,5m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave i sl.
- ljetnje kuhinje.

Pomoćni objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći ili uz glavni objekat, u skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Pomoćni objekti (ukoliko im je namjena garaža ili tehnička prostorija) uračunavaju se u indekse izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli.



Planirani urbanistički parametri su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji, urbanističko-tehnički uslovi).

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija je linija na , iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine .

Građevinska linija je ispod zemlje (GL O) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ilinjenoj regulacionoj liniji.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1 m prema susjednim granicama.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanje u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

U konkretnom slučaju građevinska linija je 2m prema magistralnom putu Kotor-Tivat.

Kod objekata kojim se građevinska linija na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije i to na visini od minimum 4,20m iznad trotoara.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i unutar urbanističke parcele, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: “Urbanističko-tehnički uslovi”.

Ostale građevinske linije date su opisno.

Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapet na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapet na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na izvodu iz DUP-a Prčnja, koji je sastavni dio ovih uslova.

- **Nivelacione kote objekta:**

Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara.

Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Prilikom projektovanja se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim , instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.



Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosno punopravno i sl.

Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.

Obrada fasade je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sive bijele boje.

Dozvoljene boje upotrebene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.

Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal ( stepeništa, balustrade, konzole, stehe, okvire otvora).

Otvori nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se gradi ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5m od ivice susjedne parcele.

Poželjno je upotrebiti grilje ili škure na prozorima bijele ili zelene boje.

Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

Ostali elementi fasada- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.

Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekata i ambijentnu sliku naselja.

Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**

Projektovati dvoslivni krov pokriven kanalicama ili srodnim savremenim oblicima i materijalima koji ne narušavaju ambijentalnu sliku naselja.

Osim dvoslivnog moguće je ali rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 16-23 stepeni.

Dozvoljena je izgradnja ravnih krovova na djelovima objekata.

Dozvoljena je gradnja videlica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatažiti uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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

Objekat je orijentisan istok-zapad .

- **Meteorološki podaci:**

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

- **Podaci za dimenzioniranje objekta na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Prčanja nalazi se u zoni inteziteta 9o MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

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

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Urbanistička parcela treba da ima minimum 35% površine pod zelenilom.

Zelene površine urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture bokokotorskog područja. Prostor oplemeniti autohtonim vrstama, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala. Uredene zelene površine oko stambenih objekat treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje zelenih površina oko stambenih objekata:



- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline: dekorativni dio (predvrt) i ekonomski dio. Zelene površine oko stambenih objekata osim dekorativne i utilitarne funkcije, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i njihovom povezivanju sa okolnom prirodnom vegetacijom
  - horizontalne površine podzida u ukrasnom dijelu vrta, ozelenjeti sadnjom dekorativnih mediteranskih perena, ukrasnog žbunja i puzavica
  - na terasiranim površinama formirati manje povrtnjake, zasade agruma, vinograde i maslinjake
  - projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje
  - maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.
- Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

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

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici,
- ugostiteljstvo – 40 PM na 1000m<sup>2</sup>,
- hoteli – 5 do 20 PM na 1000m<sup>2</sup>,
- trgovina – 60 PM na 1000m<sup>2</sup>,
- poslovanje – 10PM na 1000m<sup>2</sup>.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.

Ako se garažiranje vozila vrši u okviru objekta, onda ga treba predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama.

- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Objekat se priključuje na magistalni put Kotor-Tivat.

- **Inženjersko–geološki uslovi:**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o ekološkim istraživanjima ("Sl. list CG" br. 28/93, 27/94,42/94,26/07).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. List RCG", br. 28/93).

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

- **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni sio ovih uslova su uslovi priključka na elektro,vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda ,kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda.od Sekreterijata nadležnog za te poslove.

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu ("Sl.list CG" br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

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 spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG" br. 8/93).

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi eleaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva shodno članu 9 Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu ("Sl. List CG" br. 34/14).

- **Uslovi za energetska efikasnost:**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže 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. Klimatski uslovi Dobrote omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200.

Uređenje partera – Uređenje partera podrazumijeva korišćenje konfiguracije terena za formiranje terase, platoa. Očuvati kamene podzide i terasastu konfiguraciju terena.

Uređenje partera ostvariti kaskadnom denivelacijom terena. Kaskade zidati u suvomeđi ili osnovnu potpornu konstrukciju obložiti kamenom.

Poželjno je koristiti autohtoni kamen za popločavanje i obradu potpornih zidova.

Očuvati razvijena stable na parceli i zasadi nova u skladu sa planskim smjernicama za pejzažno uređenje.

Ozelenjavanje parcele izvršiti u skladu sa smjernicama plana sa miimum 35% površine parcele pod zelenilom.

Unutar zelenila formirati popločane staze.

Poželjna je upotreba tradicionalnih elemenata kao što su odrine, pergola, bunari, kamene klupe.

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću najmanje 60%), minimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna. Brata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcel aka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2,20m.

Susjedne građevinske parcelu mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,6m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stuboviograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete visa za 0,0m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,4m visine, koja se miože postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

Za ograde visine preko 1,4m potrebna je saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2,0m.

- **Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:**

Sastavni dio ovih Urbanističko tehničkih uslova su Konzervatorski uslovi br. 05 UP/II -168/2015-3 od 21.12.2015.godine).

- **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 koju ovaj DUP predlaže 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. Klimatski uslovi Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

- **Potrebe za geološkim hidrološkim geodetskim i drugim ispitivanjima:**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terene do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekta.

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametric za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG" br. 28/92).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koje će definisati tačnu kotu i način fundiranja.

- **Uslovi fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu za faznu gradnju, istu treba definisati kroz Glavni projekat.

• **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8, 0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

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.

**Napomena: Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješi imovinsko-pravne odnose za cijelu urbanističku parcelu.**

Sastavni dio ovih Urbanističko tehničkih uslova su Konzervatorski uslovi br. 05 UP/II -168/2015-3 od 21.12.2015.godine).

Samostalna savjetnica I,  
Dobrila Maslovar, dipl.ing.arh.

Rukovoditeljka odjeljenja,  
Ranka Čatović, dipl.prav.

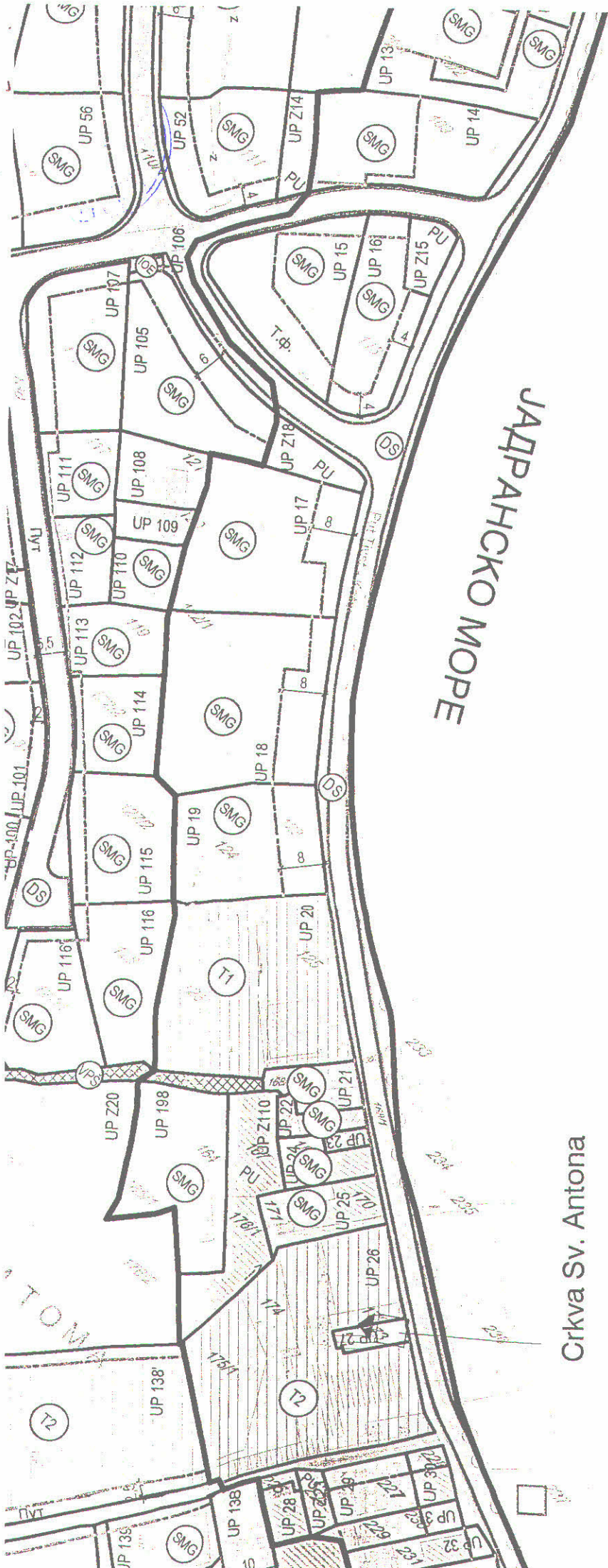


SEKRETARKA,  
Slavica Vojinović dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 Uprava za zaštitu kulturnih dobara
- 3 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 4 JP vodovod i kanalizacija
5. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj65. Urbanističkoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i





ЈАДРАНСКО МОРЕ

Crkva Sv. Antona





Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –83/16  
Kotor, 25.01.2016. 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 **Bogdanović Stanislavke** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. **113 KO Prčanj I (UP 16)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 113 KO Prčanj 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. 1604-83/16** od 22.01.2016. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 113 KO Prčanj I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje 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 0303-12822/15 od 29.12.2015.** 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





# "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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: 3111

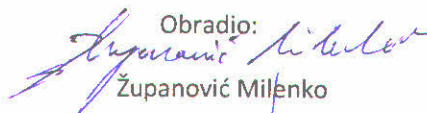
Datum: 02.02.16

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-12822/15 od 29.12.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 113 KO Prčanj I , izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mm.
- *S obzirom da se u blizini priobalnog puta nalazi glavni distributivni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 1m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.*  
*Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.*
- 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  
Za sada ne postoji mogućnost priključenja na gradski kanalizacioni sistem.

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor

Boganić Dragan







CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

№ prijave:	23.12.2015	
Opis:	broj	tip
0303-12822/15		

Broj: 05 UP/II -168/2015-3  
Kotor, 21.12.2015.god.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor zavedenim po br.05 UP/II -168/2015-1 od 30.09.2015. god, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na kat. parceli br. 113 KO Prčanj I, UP 16, blok 1, na osnovu čl. 102. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10,40/11), a u vezi sa čl.196. st. 1. i čl. 200. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 60/03,32/11), izdaje sljedeće:


**RJEŠENJE**

**Konzervatorski projekat izgradnje stambenih objekata na kat. parceli br. 113 KO Prčanj I, UP 16, blok 1, uraditi pod sljedećim Konzervatorskim uslovima:**

**I**

- Potrebno je poštovati urbanističke parametre date planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima;
- Novi objekat ne smije biti konkurencija postojećim objektima u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, već mora biti skladno interpoliran – usklađen svojim proporcijama i materijalima;
- Gradnju novog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja. Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. Objekat svojom spratnošću ne smije ometati vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja;
- Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Izbjegavati zaobljene forme objekata ili dijelova objekata koji nijesu u skladu sa tradicijom mjesta. Broj, kompoziciju, dimenzije i oblik balkona prilagoditi susjednim objektima, odnosno u skladu sa tradicionalnim principima oblikovanja u naselju;
- Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena u kamenu pravilnog sloga ili savremenim materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom pravilnog sloga, bojene bež, zagasito bijele do sivo-bijele boje ili u zagasitim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta;
- Raspored, veličinu, proporcije i izgled otvora novog objekta planirati po uzoru na tradicionalna rješenja u okruženju. Isključuje se upotreba eloksirane bravarije;





Za zaštitu od klimatskih uslova, ukoliko je potrebno, predvidjeti škere izradene od kvalitetne drvene građe, u zelenoj ili bijeloj boji;

- Sve elemente sekundarne plastike (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora) u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala;
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi;
- Ukoliko se planira spoljnje stepenište, ono može biti samo prislonjeno, za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata. Za ostale vertikalne komunikacije planirati stepenište unutar objekta. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja;
- Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23°, ili ravan. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu;
- Osvjetljenje potkrovlja predvidjeti putem horizontalnih krovnih prozora i viđenica, maksimalne visine nadzitka od 1,20 m;
- Hortikulturalno uređenje parcele predvidjeti po uzoru na rješenja zastupljena u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi Prčanja;
- Između regulacione i građevinske linije obavezno je ozelenjavanje i stvaranje zelenog pojasa prema susjednim urbanističkim parcelama, saobraćajnicama ili parcelama sa drugom namjenom. Prema saobraćajnici je moguća i izgradnja parking prostora, koji se mora obložiti raster elementima beton-trava. Obavezna je sadnja 1 drveta na svaka 3 parking mjesta. Ako se želi natkriti parking prostor, obavezno je to uraditi sa pergolama koje se ozelenjavaju.

## II

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

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

### Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara zahtjevom zavedenim pod br.05 UP/I-168/2015-1 od 30.09.2015. god, obratio se Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na kat. parceli br. 113 KO Prčanj I, UP 16, blok 1.



U sprovedenom postupku uvidom u dostavljenu, postojeću dokumentaciju, kao i u predmetnu lokaciju konstatovano je sljedeće:

Kat.par. 113 KO Prčanj I nalazi se u obuhvatu DUP-a Prčanj, UP 16, blok 1, za koji je ova Uprava dala saglasnost. Blok 1 čini obalni niz objekata koji je zaštićen od svake dalje nepromišljene intervencije, budući da su u ovom bloku obavezni konzervatorski uslovi za građenje i rekonstrukciju svih objekata. Predmetna parcela je oblika izduženog pravougaonika, površine 692 m<sup>2</sup>. Pristup je omogućen sa obalnog šetališta, odnosno sa saobraćajnice Tivat – Kotor. Predmetna parcela je neizgrađen prostor oivičen glavnom lokalnom saobraćajnicom uz obalu i poprečnim pješačkim i kolskim putevima sa brda. Na predmetnoj kat. parceli DUP-om Prčanj - namjenom površina je predviđeno stanovanje malih gustina. Na parceli se nalazi objekat NN mreže za koji, kako je navedeno u aneksu tekstualnog dijela DUP-a Prčanj – Odgovori na primjedbe građana, postoji saglasnost od EPCG za njegovo izmještanje.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da naselje Prčanja ima zaštićenu cijelu urbanu matricu, sklop naselja i ambijent, koji predstavlja raritet i tipičan je za naselja Bokokotorskog zaliva, te potrebu očuvanja i zaštite kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije koja predstavlja integralni dio Područja Kotora upisanog na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a, utvrđeni su ovi konzervatorski uslovi.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

Čl. 102. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10,40/11) precizirano je:  
„(1) Za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na pokretnom kulturnom dobru i za izvođenje radova na nepokretnom kulturnom dobru za koje se ne izdaju urbanističko-tehnički uslovi, Uprava, na zahtjev vlasnika, odnosno držaoca kulturnog dobra, izdaje konzervatorske uslove.  
(2) Konzervatorski uslovi iz stava 1 ovog člana, zavisno od vrste kulturnog dobra i planiranih radova, sadrže vrstu konzervatorske mjere, elemente iz čl. 90. st. 4. ovog zakona i druge uslove kojima se obezbjeđuje autentičnost i integritet kulturnog dobra.“

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, shodno čl. 103. st. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

**Dostaviti:**

- podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta;

