

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><b>Broj:</b> 03-333/20-13873; 03-333/20-13874; 03-333/20-13875;</p> <p><b>Datum, 12.03.2021.god.</b></p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane JU Dom starih „GRABOVAC“ Risan , izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	Za izgradnju objekta i rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čini kat.parc.693 i kat.parc.695 K.O.Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" – br.95/20).	
5	<b>PODNOŠIOC ZAHTJEVA:</b>	<b>JU Dom starih „GRABOVAC“ Risan</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> <p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.696 i kat.parc.695 K.O.Risan I i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor. Uvidom u List nepokretnosti br.112-prepis K.O.Risan I, utvrđeno je: - kat.parc.693 vodi se kao „zemljište uz vanprivr.zgradu“, površine 1951 m<sup>2</sup> ; - na kat.parc.693 postoji evidentiran objekat, objekat br.1, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 937 m<sup>2</sup>,spratnosti P1 ; - kat.parc.695 vodi se kao „zemljište uz vanprivr.zgradu“, površine 6688 m<sup>2</sup> ; - na kat.parc.695 postoji evidentiran objekti: -objekat br.1, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 1524 m<sup>2</sup>,spratnosti 1P2; -objekat br.3, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 140 m<sup>2</sup>,spratnosti 1P2, ; -objekat br.4, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 864 m<sup>2</sup>,spratnosti P3 ; -objekat br.5, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 86 m<sup>2</sup>,spratnosti P ; -objekat br.6, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 4 m<sup>2</sup>,spratnosti P ; -objekat br.7, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 7 m<sup>2</sup>,spratnosti P ; - objekat br.8, prihvatilište za odrasla lica,gabaritne površine 8 m<sup>2</sup>,spratnosti P .</p>	





## PLANIRANO STANJE

### Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena predmetne lokacije je **naselje**.

Na površinama naselja moguće je relizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: / stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stанице, trafo stанице , objekte za potrebe odbrane.

**Na osnovu čl.36 Pravilnika o blizem sadrzaju i formi planskog dokumenta** ("Službeni list CG", broj 91/20)

Površine za socijalnu zaštitu su površine koje su pretežno namijenjene za izgradnju objekata u funkciji socijalne zaštite, i to najmanje 70%.

Na površinama za socijalnu zaštitu mogu se planirati:

- predškolske ustanove (jaslice, dječji vrtići i dr);
- domovi starih;
- ustanove za lica sa posebnim potrebama; i
- drugi objekti koji se, u skladu sa posebnim propisom, grade na površinama za socijalnu zaštitu.

Na površinama iz stava 1 ove tačke, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- javne otvorene površine;i
- površine za pejzažno uređenje.

### 7.2. Pravila parcelacije

Premetna lokacija sastoje se od :

-kat.parc.693 i kat.parc.665 K.O.Risan I.

Ukupna površina lokacije: P= 12.208 m<sup>2</sup>

**Lokacija je namjene zdravstvo i socijala zaštita, Dom za stare i penzionere,stambeni objekti socialne zaštite :**

Urbanistički indeksi :

-površina objekta 25 m<sup>2</sup> po korisniku

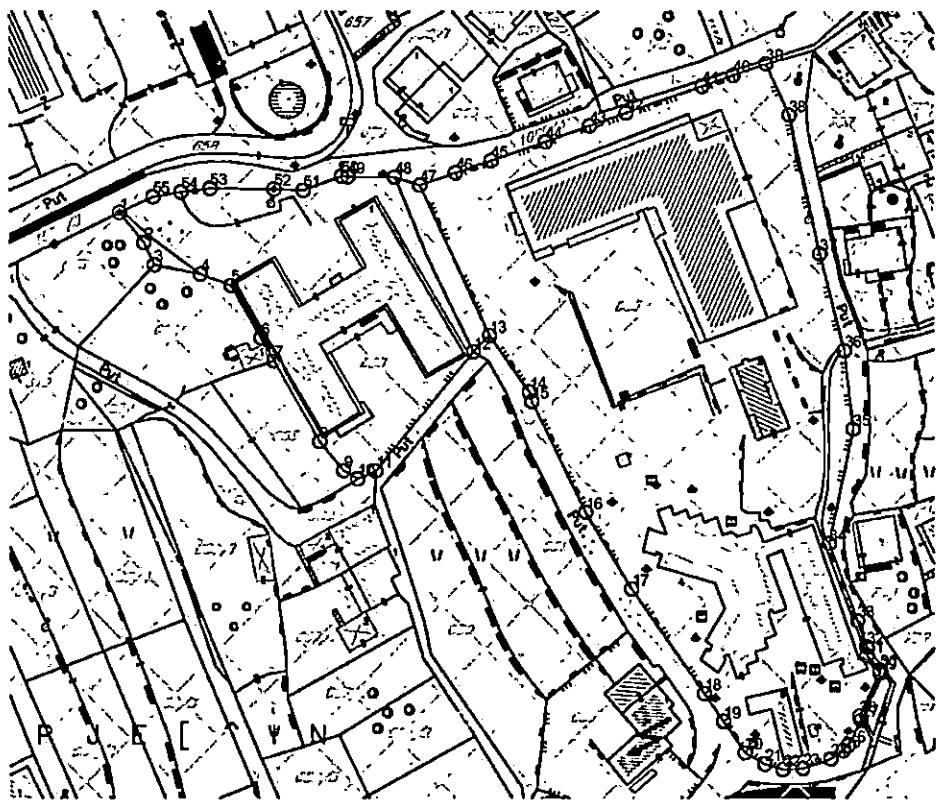
-indeks zauzetosti 0,4 : Pz=4.883,20 m<sup>2</sup>

-indeks izgrađenosti 1,2 : Piz=14.649,60 m<sup>2</sup>

**-splatnost P+2+Pk**

Zelenilo s objekata iznosi 30-40% površine lokacije.





#### KOORDINATE LOKACIJE:

L	U	N
1	6557412.0	4707951.17
2	6557618.03	4707943.37
3	6557520.44	4707933.39
4	6557630.83	4707937.36
5	6557837.98	4707924.71
6	6557844.5	4707922.89
7	6557847.72	4707917.72
8	6557858.09	4707909.18
9	6557815.54	4707915.15
10	6557864.12	4707900.62
11	655770.89	4707802.44
12	6557631.17	4707818.2
13	6557644.44	4707821.40
14	6557654.84	4707810.67
15	6557654.44	4707804.41
16	6557618.70	4707833.03
17	6557628.19	4707845.60
18	6557643.70	4707842.08
19	6557650.05	4707835.74
20	6557654.94	4707828.63
21	6557656.45	4707825.05
22	6557654.13	4707824.44
23	6557654.12	4707825.25
24	6557654.42	4707823.23
25	6557677.25	4707829.14
26	6557674.13	4707830.34
27	6557651.32	4707834.12
28	6557651.01	4707837.00
29	6557635.54	4707845.80
30	6557633.71	4707842.42
31	6557632.68	4707831.07
32	6557632.63	4707832.07
33	6557660.51	4707824.57
34	6557674.21	4707875.80
35	6557678.84	4707802.00
36	6557697.74	4707820.08
37	6557672.16	4707842.08
38	6557663.25	4707873.55
39	6557653.54	4707823.31
40	6557652.51	4707802.68
41	6557651.44	4707803.18
42	6557628.13	4707814.01
43	6557619.73	4707807.03
44	6557620.63	4707807.38
45	6557627.24	4707833.08
46	6557688.21	4707960.31
47	6557680.93	4707957.47
48	6557675.26	4707958.31
49	6557684.67	4707958.38
50	6557683.18	4707958.32
51	6557654.38	4707943.30
52	6557647.71	4707956.58
53	6557643.64	4707942.70
54	6557628.51	4707955.90
55	6557620.09	4707954.78





### Vertikatni gabariti

Dozvoljena spratnost objekta je **P+2+Pk** (tri etaže+potkrovje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr.suteren +2etaža ili prizemlje+2 etaža).

**Podrum (Po)** 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 potkrovija/ krova.

**Potkrovje (Pk)** može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovija ne može biti veća od 1,40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovija i sprata poklapaju.

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

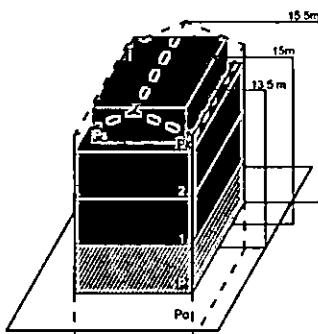
**Povučena etaža (Ps)** se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Maksimalna visina objekta do vjenca je 13,5m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50m, dok je kod objekata sa ravnom krovom maksimalna visina 15,0m do krajnje gornje kote atike ravnog krova (mjerjenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta).

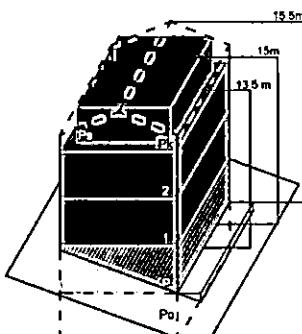
Iznad kote sljemena ili vjenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

#### **P+2+Pk**

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



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



### Visina etaže

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

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3,5 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 poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.



### Horizontalni gabariti

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita 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 pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

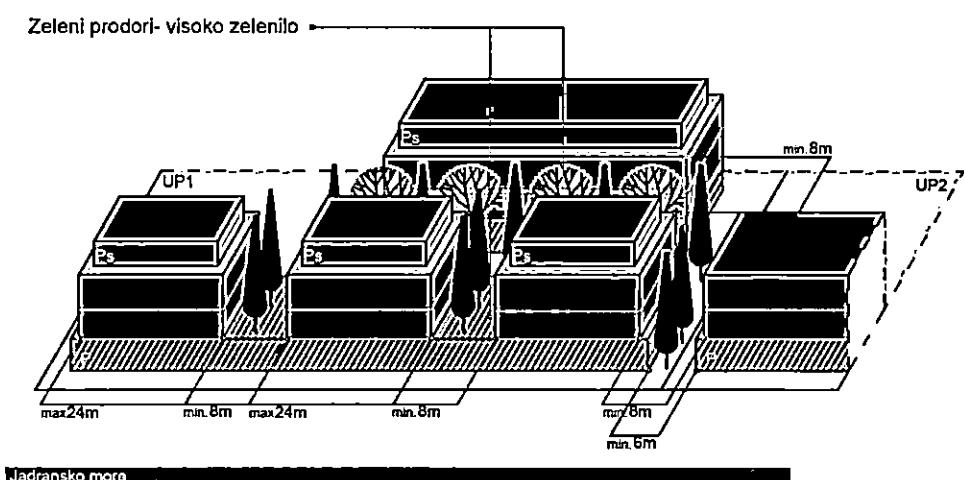
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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 rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavaju 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.

Zelenilo stambenih objekata iznosi 25-30% površine lokacije.



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

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

**Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.**

Gregor



Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta**.  
Štočno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

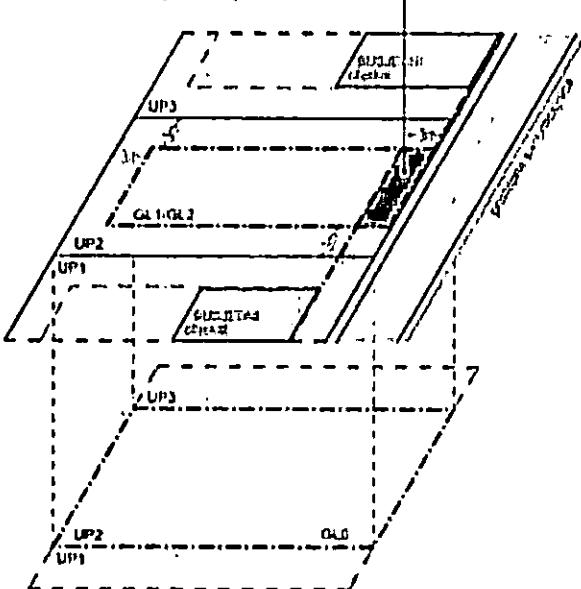
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

Odosno, 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 Kotora 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.

PREDNJA građevinska linija je definisana  
u skladu na postojeću susjednu objekta



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta 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 grad. 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 balkonom dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parselu.

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

8	<b>PРЕПОРУКЕ ЗА СМАЊЕЊЕ УТИЦАЈА И ЗАШТИТУ ОД ЗЕМЉОТРЕСА, КАО И ДРУГЕ УСЛОВЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ И ДРУГИХ НЕСРЕЋА</b>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>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 очekivani 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).</p>
9	<b>УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>
	<p>Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.</p> <p>Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno rješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvode se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini ( sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.</p> <p>Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoje komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.</p>



## **10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja 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.

Za sve 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 tradiocionalne 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 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova je Mišljenje br.UP/I-05-564/2020 od 03.03.2021.god, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara , Područna jedinica Kotor, da nije potrebna izrada Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja) i izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.693 i kat.aprc.695 K.O.Risan I.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su sljedeće mjere :

Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu :

- Sačuvati naslijedenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjer (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja) i izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc.693 i kat.parc.695 K.O.Risan I, br.UP/I -05-564/2020-5 od 04.03.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.



12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b> Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b> 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> .
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> /
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b> /
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> Pristup lokaciji obezbijeden je preko postojeće saobrćajnice (kat.parc.1080/3 i kat.parc.692 K.O.Risan I) uz uslove nadležnog organa.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b> Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze 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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a> Adresa web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.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.9
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 projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotora se nalazi u

	<p><b>IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</b></p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>
--	--

19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	/
20	<b>URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka urbanističke parcele N , <u>zdrastvo i socijala zaštita</u> , <u>Dom za stare i penzionere, stambeni objekti socialne</u> <u>zaštite</u> (kat.parc.489 i dio kat.parc.488 K.O.Risan I)
	Površina urbanističke parcele <b>P=12.208 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalni indeks zauzetosti 0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti 1,2
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP) <b>P=14.649,60 m<sup>2</sup></b>
	Maksimalna spratnost objekata <b>P+2+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža</b>
	Maksimalna visinska kota objekta Maksimalna visina objekta do vijenca je 13,5m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,0m do krajnje gornje kote atike ravnog krova (mjerjenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta).
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Broj parking mesta 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 mesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Najmanje 5% parking mesta 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.

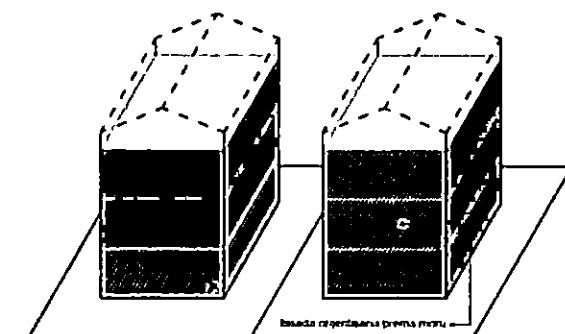
**Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:**

- preporučene boje RAL  
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.

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

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima,  
Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



**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 raščićavanje 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 обратити на arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet



	<p>različitim namjenama i funkcijama;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagadnja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale;</li> <li>- nije dozvoljeno ogradijanje parcella, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;</li> <li>- 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;</li> </ul>
<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštice 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.</p> <p>U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevu zračenje, vodu, 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</p>



karakteriše veliki broj dana sa grmljavom, 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 topotni efekti sunčevog zračenja

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

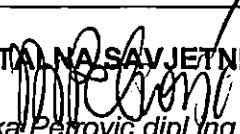
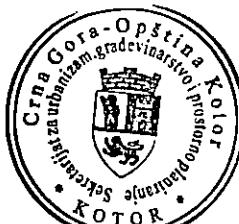
- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
  - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske čelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orientaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče topotni 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 topote unutar prostorija u ljetnjim 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 prihvatanje svjetla.

21

**DOSTAVLJENO:** -podnosiocu zahtjeva  
-u spise predmeta  
-urbanističko-gradevinskoj inspekciji  
-arhivi



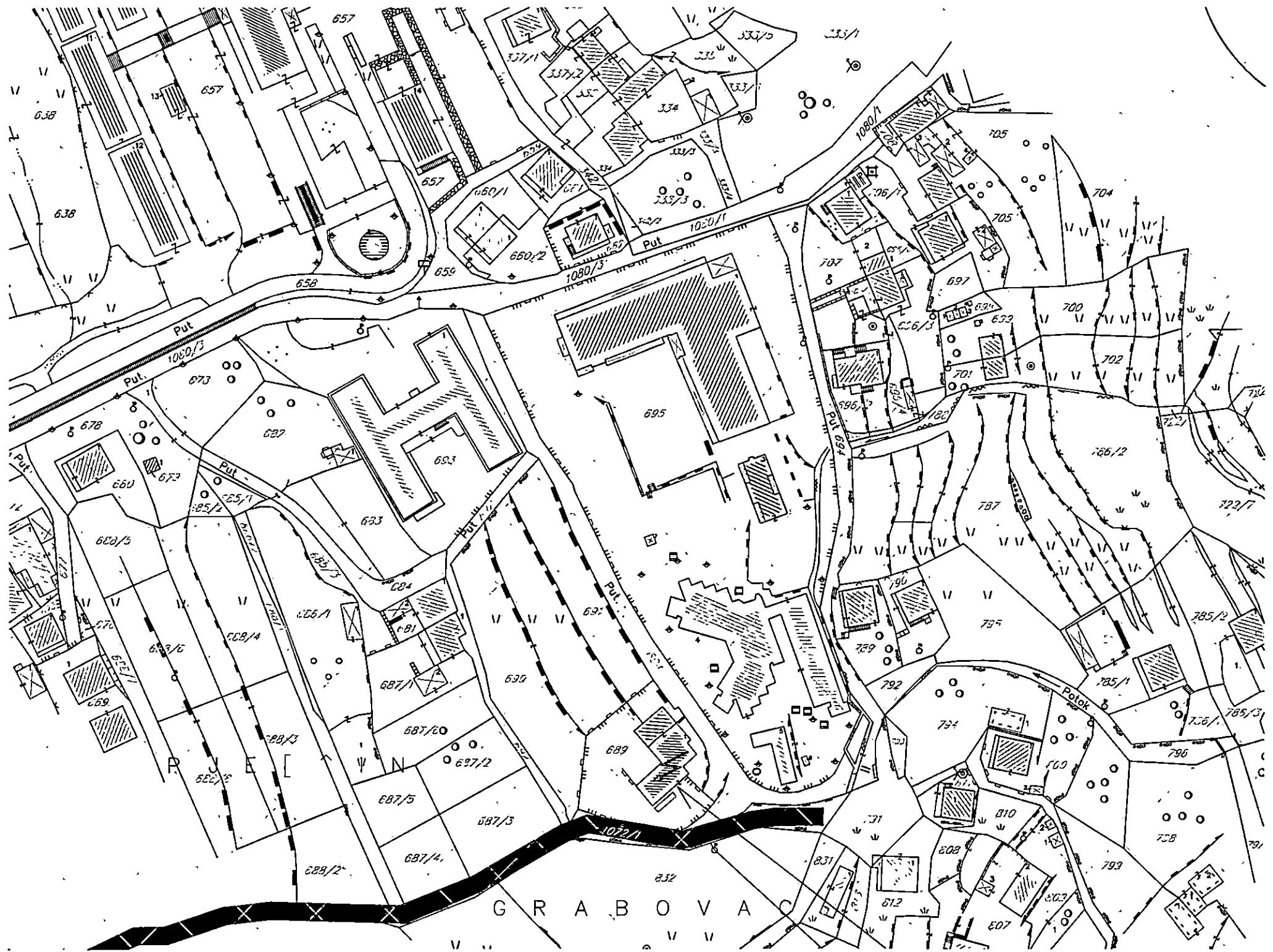
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<p>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,    <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i></p>	<p>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,    <i>Tijana Čađenović, dipl.prav.</i></p>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<p>V.D. SEKRETARKA,    <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i></p>
24	M.P.	<p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p> 
25	<b>PRILOZI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:	Obradivač:
 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> IV Proleterske brigade 19, B1000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Dio planske dokumentacije:  <b>URBANIZAM</b>	
Prilog:  <b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.
Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a	



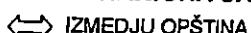
# LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA

## POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| (T1) HOTEL                 | (T2) TURISTIČKA NASELJA |
| (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI | (T4) ETNO SELA          |
| (U) UGOSTITELJSTVO         |                         |
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
  - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
  - POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
  - DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
  - ŠUME
  - ZAŠTIĆENA PODRUČJA
  - POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
  - SPORT I REKREACIJA
  - GOLF TERENI
  - PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
  - POVRŠINA MORSKOG DOBRA
  - POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
  - POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
  - POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIEKE I BUJIČNI TOKOVI
  - (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
  - PJEŠAČKE POVRŠINE
  - STJENOVITA OBALA
  - PLAŽE
  - POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
  - POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
  - KONCESIONA PODRUČJA
  - (MS) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
  - ■ LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
  - POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
  - CEZURA FLEKSIBILNO
  - CEZURA STROGO
  - LOKACIJA ZA MARIKULTURU

## PREKOGRANIČNA SARADNJA



## KULTURNA DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- (C) MEDJUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
  - ▲ CIVILNA ARHITEKTURA
  - ▲ SAKRALNA ARHITEKTURA
  - ▲ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

## PRIRODNA BAŠTINA

- (NP) NACIONALNI PARK LOVCEN

- D1** ZONE UNUTAR ZASTICENIH CJELINA - UNESCO
- D2** ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3** ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4** ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5** OSTALE TURISTIČKE ZONE

#### OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

#### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT**
- BRZA SAOBRAĆAJNICA**
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE**
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA**
- LOKALNI PUT**
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA**
- EUROVELO 8**
- ŽIČARA**
- RASKRŠĆE puteva u dva nivoa**
- MOST**
- TUNEL**
- PLOVNI PUT**
- 1 MEDJUNARODNA LUKA**
- LOKALANA LUKA**
- MARINA**
- SIDRIŠTE**
- KRUZER TERMINAL**
- TRAJEKT**
- SVJETIONIK**
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ**
- HELIODROM**

#### LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1.** PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRaju GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2.** PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3.** PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L.  
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
- 4.** PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L.  
ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

### PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: 106-919-6643/2020

Datum: 02.10.2020.

KO: RISAN I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM 03-333/20-13873, 13874, 13875, KOTOR , za potrebe UT USLOVA izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 112 - PREPIS

#### Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
693		7 28 0		PJEĆINE	Zemljište uz vanprivr. zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1951	0.00
693	1	7 28 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		937	0.00
695		7 27 0	15/06/2012	PJEĆINE	Zemljište uz vanprivr. zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		6688	0.00
695	1	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1524	0.00
695	3	7 27 0	15/06/2012	PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		140	0.00
695	4	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		864	0.00
695	5	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		86	0.00
695	6	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4	0.00
695	7	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7	0.00
695	8	7 27 0		PJEĆINE	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7	0.00
Ukupno							12208	0.00

#### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002012839	DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA * RISAN Risan	Korišćenje	1/1

#### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
693	1	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P1 937	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA * RISAN Risan 1 / 1 0000002012839
695	1	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	1P2 1524	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA * RISAN Risan 1 / 1 0000002012839





## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
695	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih GRAĐENJE 0	1	P 221	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih GRAĐENJE 0	2	P 1206	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih GRAĐENJE 0	3	P1 1327	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih GRAĐENJE 0	4	P2 1291	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	3	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	IP2 140	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	3	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 0	1	P 88	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P3 864	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovi prostor elekroprivrede	1	P 12	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	2	P 182	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	3	P 45	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	4	P 411	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	5	P 150	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	6	P1 182	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	7	P1 45	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	8	P1 422	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	9	P1 107	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	10	P2 182	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	11	P2 45	Korišćenje DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN Risan 1/1 0000002012839



### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	12	P2 433	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	13	P2 91	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	4	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih	14	P3 266	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	4	Prostor za komunikaciju	15	P3 70	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	5	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 86	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	6	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 4	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	7	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 7	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839
695	8	Prihvatilište za odrasla lica ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 7	Korišćenje 1/1 DOM ZAPENZIONERE I DRUGA STARA LICA "RISAN" Risan 0000002012839

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
695	1		1	Prihvatilište za odrasla lica	21/07/2010 13:50	Prekoračenje dozvole U POVRŠINI OD 220 M2
695	4	1	1	Poslovni prostor cikloprivrede	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	2	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	3	1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	4	1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	5	1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU

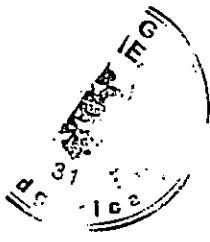
6



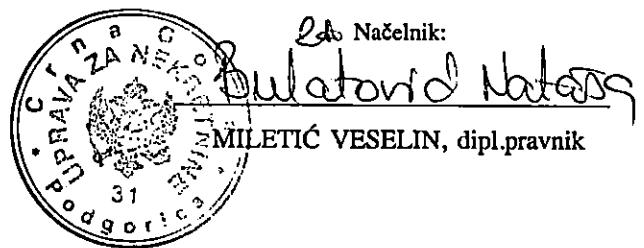
### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
695	4	6		1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	7		1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	8		1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	9		1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	10		1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	11		1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	12		1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	13		1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	14		1	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih osoba	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4	15		1	Prostor za komunikaciju	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU
695	4			1	Prihvatište za odrasla lica	24/10/2014 10:42	Objekat nema upotrebnu dozvolu ZABILJEŽBA OBJEKTA SA GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM ZA KOJI INVESTITOR NIJE PRIBAVIO UPOTREBNU DOZVOLU





Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-1657  
Datum: 06.10.2020.

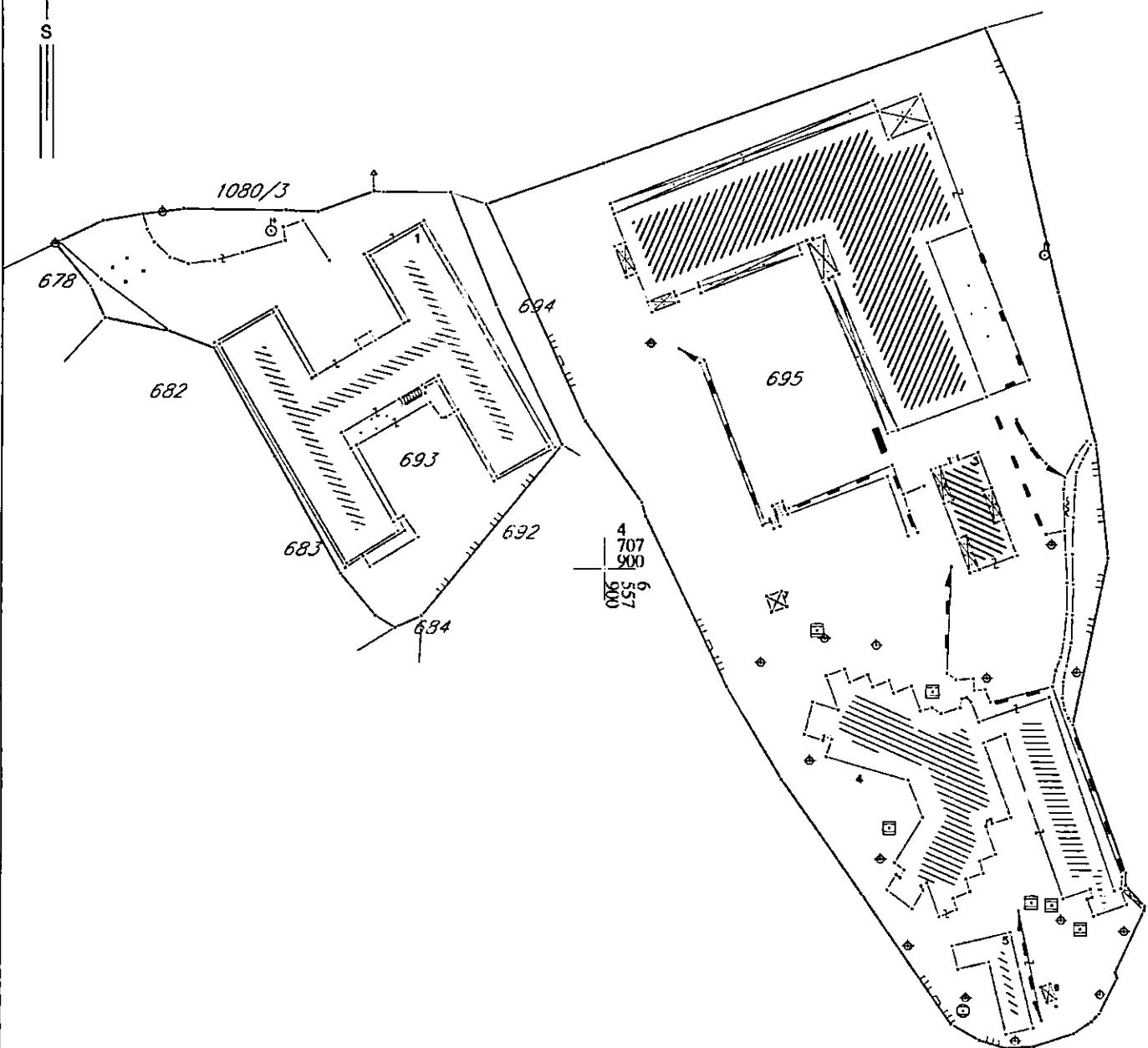


Katastarska opština: RISAN I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 7  
Parcelle: 693, 695

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4  
708  
000  
900  
6  
557



4  
707  
800  
900  
6  
557

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Broj: UPI-05-564/2020-2

CRNA GORA  
Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
Gradanski biro opštine Kotor 85390 Kotor, Crna Gora

08.03.21

tel: +382 32 325 833

Primljeno:	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prijevajac	E-mail
	03 333	13873		spomenici@t-com.me

03.03.2021.

Opština Kotor

20

**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/20-13873 od 26.10.2020. godine, zavedenom pod brojem UP-05-564/2020, od 26.10.2020. godine, za davanje mišljenja o potrebi sprovećenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, a saglasno članu 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), konstatuje sljedeće:

- Predmetne katastarske parcele, nalaze se u centralnom dijelu katastarske opštine Risan I i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Katastarska parcela br. 653 KO Risan I, se nalazi u okviru postora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio prostora u okviru Istoriskih naselja, dok se katastarska parcela 695 KO Risan I nalazi u okviru postora koji je navedenom studijom prepoznat kao dio prostora u okviru savremene urbanizacije;
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je dogradnja i izgradnja postojećih objekata do maksimalne bruto građevinske površine 14 649,60m<sup>2</sup>, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0.4 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,2, do maksimalne spratnosti P+2;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

Za katastarsku parcelu 693 KO Risan I - MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:

- Sačuvati naslijedenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.

- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjeru mogu biti mjeru pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata , i sl.*
  - *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandraća. Nisu dozvoljene promjene naslijedene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
  - *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
  - *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjeru i priključci);*
  - *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
  - *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*
- Za katastarsku parcelu 695 KO Risan I - MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM**
- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu*
  - *Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja*
  - *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasleđa*
  - *Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže*
  - *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.*

U konačnom, saglasnom dokumentaciji utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih bjekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno navedenom, a u skladu sa članom 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta i rekonstrukcije postojećih bjekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju.



**Dostaviti:**

- naslovu;
- u spise



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Broj: UP-05-564/2020-5

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

Primljeno:	03-333/20	Redni broj	Prilog	Vrijednost
				04.03.2021.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-13873 od 04.03.2021.godine, zavedenom pod brojem UP-05-564/2020-3, od 04.03.2021.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

#### o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan

I

1. Prilikom planiranja izgradnje objekta i rekonstrukcije postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice njegove gradnje po karakter predjela koji obezbjeđuje kontekst dobru Svjetske baštine. Shodno tome projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog. Navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na atribute Izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
2. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete za izgradnju, dogradnju i nadogradnju, već optimalne zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnog objekta na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
4. Gradnju objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijedene urbanističke matrice ovog dijela naselja, obliku parcele, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog neposrednog okruženja;
5. Upotrebu materijala, i proporcije volumena, geometriju krova, arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama, rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture, a zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 2 ovog akta;

6. Fasadu zgrada orijentisanih prema moru, maskirati/zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da pristupna fasade bude utopljena u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita);
7. Na predmetnim objektima predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cijelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
8. U okviru uređenja terena za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatećene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

## II

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), 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.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako 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.

## Obrázloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, je postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-13873 od 04. 03. 2021. godine, zavedenom pod brojem UP-05-564/2020-3, od 04.03.2021.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, nakon uvida na terenu, dostavljenu, raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetne katastarske parcele, nalaze se u centralnom dijelu katastarske opštine Risan I i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Katastarska parcela br. 653 KO Risan I, se nalazi u okviru postora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio prostora u okviru Istoriskih naselja, dok se katastarska parcela 695 KO Risan I nalazi u okviru postora koji je navedenom studijom prepoznat kao dio prostora u okviru savremene urbanizacije.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je dogradnja i izgradnja postojećih objekata do maksimalne bruto građevinske površine 14 649,60m<sup>2</sup>, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0.4 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,2, do maksimalne spratnosti P+2;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene mjere:

*Za katastarsku parcelu 693 KO Risan I - MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU;*

*Za katastarsku parcelu 695 KO Risan I - MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM.*

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-564/2020-2 od 03.03.2021. godine, a u skladu sa članom 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), utvrdila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta i rekonstrukcije postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju.

Shodno navedenom, za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i rekonstrukciju postojećih objekata (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čine kat. parc. 693 i 695 KO Risan I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, utvrđeni su predmetni Konzervatorski uslovi.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), 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.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako 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.

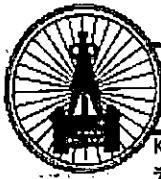
Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**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:**

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Kotor;
- u spise predmeta.



# "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); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 1503/1

Kotor: 09.04.21

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-13873; 03-333/20-13874; 03-333/20-13875 od 12.03.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1229 od 25.03.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta i rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čini kat. parc. 693 i dio kat.parc.695 KO Risan I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”- broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 93 mnm.
- Objekat na parceli 695 je priključen na vodovodnu mrežu preko priključnog cjevovoda DN75(2,5"). Ukoliko se projektom predviđa veći vodovodni priključak, predvidjeti rekonstrukciju postojećeg. U prilogu Vam dostavljamo izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji.
- Zbog mogućih prekida u vodosnabdijevanju potrebno je predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
- Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013). Mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju je definisano na skici u prilogu.
- S obzirom da se otpadne vode iz postojećeg javog kanalizacionog sistema izlivaju u more, prije priključenja na isti predvidjeti izgradnju vodonepropusne septičke jame.
- U toku je izrada projektne tehničke dokumentacije za projekat izgradnje javnog kanalizacionog sistema u naselju Risan. Projektom se predviđa odvođenje otpadnih voda prema postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda. Nakon izgradnje planiranog kanalizacionog sistema izvršiće se prespajanje na isti, uz isključenje septičke jame iz upotrebe.
- Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih objekata, vršiti preko taložnika i separatora masti.
- Da bi se objekat gravitaciono priključio na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna-min 30cm.

### OPŠTE

- 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.

- Zaštitna zona 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.
  - Investitor je dužan da pribavi saglasnost za postavljanje komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine(ukoliko je to potrebno).
  - Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



### Za službu razvoja:

*T. Čavor*  
Čavor Teodora  
spec.sci grad.

**VD Tehnički direktor:**

~~Miljan Đurišić~~  
Đurišić Miljana  
dipl.ing.grad.

**DOSTAVLJENO:**

- Arhivi,
  - Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor



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

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

Br: 1604-319/21-549

Kotor, 30.03.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj 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, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, u ime JU Dom starih Grabovac za gradnju objekta na kat par 693 i 695 K.O. Risan I, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 693 i 695 K.O. Risan I koji glase:  
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

#### Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-549 od 27.03.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 693 i 695 K.O. Risan I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/20-13873, 03-333/20-13874, 03-333/20-13975 od 12.03.2021. 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 uplaćenoj 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**  
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno:		30.03.2021		
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora Opština Kotor Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj	03 333 / 20 13843	13845		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



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

UP/I Br: 1606-341/21-568

Kotor, 29.03.2021.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, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

### R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata i rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čini kat. parc. 693 i kat. parc. 695 K.O. Risan I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mesta 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 mesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mesta (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 mesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mesta.

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

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

#### Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-568 od 26.03.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata i rekonstrukciju (nadogradnja i dogradnja), na lokaciji koju čini kat. parc. 693 i kat. parc. 695 K.O. Risan I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/20-13873, 03-333/20-13874, 03-333/20-13875 od 12.03.2021. 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 takсama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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

