

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <p align="center"><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p align="center"><b>Broj, 03-333/21-19777</b></p> <p align="center"><b>Kotor, 07.03.2022.g.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 2    | <p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21 i 141/21), podnijetog zahtjeva Risteljić Miodraga izdaje:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| 3    | <p align="center"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br/><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| 4    | <p>Za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22, koju čini dio kat.parc.510/2 i dio kat.parc. 510/1 KO Risan I, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja ("Sl.list CG" –br 057/18).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
| 5    | <p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p align="center"><b>RISTELJIĆ MIODRAG</b></p>                                     |
| 6    | <p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
|      | <p>Uvidom u prepis LN br. 549 utvrđeno je sljedeće:<br/>-kat. parc. 510/2 KO Risan I se vodi kao livada 2. klase u površini od 984 m2;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
| 7    | <p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| 7.1. | <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
|      | <p>Namjena lokacije (UP 22) je površina za <b>turizam - T1 (hotel), zona B.</b></p> <p>Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl.list CG“, br.91/20) površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namjenjene prvenstveno za razvoj turizma, shodno zakonu kojim se uređuje turizam, i to najmanje 70 %.</p> <p>Na površinama iz stava 1 ovog člana, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;</li> <li>- luke nautičkog turizma – marine, privezišta, sidrišta;</li> <li>- objekti i mreže infrastrukture;</li> <li>- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);</li> <li>- stanice za snadbjevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom,</li> <li>- javne otvorene površine; i</li> <li>- Površine za pejzažno uređenje.</li> </ul> <p>Na površinama iz stava 1 ovog člana, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene.</p> |                                                                                    |



Vrste hotela koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo.

Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine.

Na urbanističkoj parceli **UP 22 - zona B**, planira se izgradnja novih objekata hotela. Na predmetnoj parceli planiran je mali hotel, visoke kategorije, minimum 4\*.

Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih matreijala (kamen prije svega) i vegetacije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele hotela. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe i hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Obzirom na nivo usluge treba planirati dopunske sadržaje u rangu hotela od četiri ili više zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji i sl.).

#### **Pravila parcelacije**

Predmetna urbanistička parcela **UP 22** sastoji se od dijela kat.parc. 510/2 i dijela kat.parc. 510/1 KO Risan I, ukupne površine: **P= 835,64 m<sup>2</sup>**.

U odnosu na tabelarni prikaz urbanističkih parametara za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu, na **UP 22** se planira izgradnja novog objekta.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Urbanistički indeksi za **UP 22 - namjena turizam - T1 (hotel), zona B** ukupne površine **P= 835,64 m<sup>2</sup>**:

- spratnost : **3 etaže/11 metara**
- broj turističkih jedinica: **7**
- broj kreveta (turista): **11**
- broj zaposlenih: **6**
- ukupan broj korisnika: **17**

- Urbanistički indeksi za dio **UP 22** (za dio kat.parc. 510/2 KO Risan I) u površini od **P= cca 814,08 m<sup>2</sup>**

- indeks zauzetosti **0,30 : Pz= cca 244,224 m<sup>2</sup>**
- indeks izgrađenosti **0,50 : Piz= cca 407,04 m<sup>2</sup>**

- Urbanistički indeksi za dio **UP 22** (za dio kat.parc. 510/1 KO Risan I) u površini od **P= cca 21,56 m<sup>2</sup>**

- indeks zauzetosti **0,30 : Pz= cca 6,468 m<sup>2</sup>**
- indeks izgrađenosti **0,50 : Piz= cca 10,78 m<sup>2</sup>**

Na grafičkim priložima Plan parcelacije regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna

zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 80%.

**Visinska regulacija** definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana, u određenim slučajevima, i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

**Nadzemne etaže** mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

**Uslovima su dati maksimalni parametri koji će biti usaglašeni sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana.**

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list Crne Gore broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

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

**Prema izvodu iz Plana** (grafički prilog br.11b Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C).

**Urbanistička parcela** - Na grafičkim prilogima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

**Regulaciona linija** se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

**Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat.** Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu. Od građevinske linije se može odstupiti u skladu sa



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zašttu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   | <p>Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.</p> <p>Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,</li> <li>- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p>Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.</p> <p>Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.</p> <p>Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.</p> <p>Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.</p> <p>Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.</p> <p>Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijezanja.</p> <p>Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.</p> <p>Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.</li> <li>- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.</li> <li>- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.</li> <li>- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.</li> </ul> |



- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema.

Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

#### **MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA**

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", br.57/92 i 27/94), Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ" br.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti od požara "Službeni list SRCG", broj 47/92) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ", broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

#### **9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;</p> <p>- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.</p> <p>Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 12/96 i 55/00), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 25/06), Zakonom o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpada („Službeni list SRCG" br.20/81, 19/89 i "Službeni list CG", broj 27/94), Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 75/063) i drugim važećim propisima i standardima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | <b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | <p><b>Zelene površine za turizam ( Hoteli)</b></p> <p>Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.</p> <p>Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.</p> <p>Površine neposredno uz glavni ulaz u objekat rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru hotelskih kompleksa odnosi se na osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore.</p> <p>Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.</p> <p><b>Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.</li> <li>- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,</li> <li>- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo) voditi računa o vizurama prema moru,</li> <li>- planiranje vodenih površina (vodena ogledala, fontane..) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.</li> <li>- Mobilijar na slobodnim površinama hotela uskladiti sa arhitektom objekata. Ne koristiti prefabrikovani mobilijar.</li> <li>- Osim osvetljenja slobodnih prostora, poželjno je adekvatno osvetljenje i zelenih površina oko objekata.</li> <li>- Ravne krovove ozeleniti adekvatnim zelenilom.</li> <li>- Vertikalno zelenilo (puzavice ili vertikalne zidove sa kasetnom sadnjom) koristiti za ozelenjavanje vertikalnih zidova, podzida i sl.</li> <li>- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.</li> <li>- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,</li> </ul> <p><b>Smjernice za projektovanje zelenih površina – krovnih vrtova i izdavanje UTU uslova:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krovne vrtove formirati na ravnim ili kosim krovovima objekta</li> <li>- Moguće je planirati i ekstenzivne i intenzivne krovne vrtove</li> <li>- ekstenzivni tip zelenog krova, koji je primjereniji datim uslovima podneblja i ekstremnim ljetnim temperaturama koje su česte. Ekstenzivni tip zelenog krova podrazumjeva podizanje zelenih površina (prohodnih ili neprohodnih) 2 tipa: zelene površine Sedum tipa (vegetacijski pokrivač čine sukulenti iz fam Sedum ili slični ) ili livadski tip (vegetacijski pokrivač čine biljne vrste livadskog tipa skromnih zahtjeva prema dubini supstrata i količini vode). Za oba tipa planirati ukupnu dubinu slojeva od 12-15 cm, što će zavisi od tipa zelenog krova. Planirati sve potrebne slojeve za ove tipove zasada (zaštitni sloj, drenažno akumulacione kadice, filterski sloj, supstrat, i na kraju biljni pokrivač).</li> <li>- ukoliko se planira da se cio ili dio krovnog vrta realizuje kao intenzivni krovni vrt,</li> </ul> |

minimalne dubine supstrata 0.5 m, a poželjno je da se na pojedinim mjestima planira i dublji supstrat ili žardinjera dubine min 1.2 m, koji će služiti za sadnju visokih stablaša

- Propisana dubina odnosi se samo na dubinu supstrata, a prostor za realizaciju vrta do betonske ploče krovne konstrukcije mora biti dublji radi smještanja svih potrebnih slojeva
- Planirati sve potrebne slojeve za realizaciju krovnih vrtova (hidroizolacija, razdjelni sloj, sloj za zaštitu od prodora korjenja, geotekstil, drenažno akumulacijske ploče - kadice, filterski sloj, supstrat)

Moguće je planirati i vegetacijski pokrivač travnatog tipa (klasični travnjak), u tom slučaju opredjeliti se za veću ukupnu dubinu slojeva (min 20 cm a poželjno je i više).

- Opredjeljivanjem za veću dubinu supstrata omogućavaju se i bolji uslovi za život i razvoj biljaka, što će rezultirati i kvalitetnijim zelenim krovom.
- Poželjno je planirati krovne vrtove tako da budu prohodnog tipa, s obzirom da se radi o objektima turističke namjene – planirati mjesta za boravak korisnika i zasjenu u toku dana. Poželjno je krovne vrtove kombinovati sa uslužnim djelatnostima (restoran, kafe bar i sl)
- Koristiti vrste biljaka koje se mogu prilagoditi takvim uslovima sredine (jaka insolacija u toku ljetnih mjeseci, obilne padavine u toku zimskih mjeseci)
- Pri izradi Glavnog projekta dati detaljan opis zelenog krova koji se planira, sa svim neophodnim slojevima. Neophodan je statički proračun nosivosti planiranog zelenog krova (od strane relevantnog inženjera) pod vlažnim uslovima, kao osnovni preduslov realizacije i planiranja ovakvog vida zelene površine.

#### UP 22 - Zona B

Na UP planirati minimum 30% (min 150 m<sup>2</sup>) zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze popločane površine, bazeni, platoi i sl, kao ni krovno i vertikalno zelenilo. Ukoliko postoji, na parceli zadržati vrijednu vegetaciju. Obezbjediti minimum 1 stablo (visoki lišćari ili četinari - ne topijarne forme, žalosne forme i sl.) na svakih 100m<sup>2</sup> slobodnih (zelenih i zastrih) površina oko objekta. Stabla obavezno planirati u severnom djelu parcele, u vidu drvorednih sadnica koje preuzimaju funkciju uličnog drvoreda.

11

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Za izgradnju na predmetnoj lokaciji, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 28.09.2015.godine, izdala **Rješenje o konzervatorskim uslovima, br. UP/I-05-103/2015**. Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju novog objekta na dijelu UP 22 koju čini dio kat.parc.510/2 i mali dio kat.parc.510/1 KO Risan I, može u potpunosti uskladiti sa Mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje gore navedenih Konzervatorskih uslova br. UP/I-05-103/2015 od 28.09.2015.god., koji su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova.

Sastavni dio UT uslova je Mišljenje br.UP/I-05-1078/2021-3 od 22.02.2022.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22 koju čini dio kat.parc.510/2 i mali dio kat.parc.510/1 KO Risan I, može u potpunosti uskladiti sa Mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja,

QTH QTH QTH  
1800-0000  
1800-0000

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;<br>b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;<br>c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;<br>d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;<br>e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG" broj 48/13). |
| 13 | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

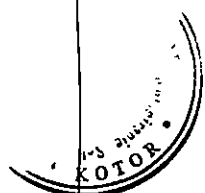
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16   | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17   | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17.1 | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      | Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17.2 | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      | Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 17.3 | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće magistrale preko prilaza "R2" (kolsko - pješačka saobraćajnica na čijem kraju je predviđena okretnica).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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.<br>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a><br>Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>                                                                   |                                                                                                              |
|    | Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. |                                                                                                              |
| 19 | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                              |
| 20 | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                                                                                                                                                                                             |                                                                                                              |
|    | Oznaka urbanističke parcele                                                                                                                                                                                                                                               | UP 22 (dio kat.parc. 510/2 i dio kat.parc. 510/1 KO Risan I)                                                 |
|    | Površina urbanističke parcele                                                                                                                                                                                                                                             | -835.64 m <sup>2</sup> (za UP 22)<br>-P= cca 814,08 m <sup>2</sup> (za dio kat.parc. 510/2 KO Risan I)       |
|    | Maksimalni indeks zauzetosti                                                                                                                                                                                                                                              | 0.30<br>P= 250 m <sup>2</sup> (za UP 22)<br>P= cca 244,224m <sup>2</sup> (za dio kat.parc. 510/2 KO Risan I) |
|    | Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                                                                                                                                                                                            | 0,50<br>P= 420 m <sup>2</sup> (za UP 22)<br>P= cca 407,04 m <sup>2</sup> (za dio kat.parc. 510/2 KO Risan I) |
|    | Bruto građevinska površina objekata (max BGP)                                                                                                                                                                                                                             | P= 420 m <sup>2</sup> (za UP 22)<br>P= cca 407,04 m <sup>2</sup> (za dio kat.parc. 510/2 KO Risan I)         |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maksimalna spratnost objekata</b>                      | <b>3 etaže</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Maksimalna visinska kota objekta</b>                   | <b>11 m</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b> | <p>Potreban broj PM za namjenu turizam - hoteli je 25 PM/1000 m<sup>2</sup> korisne površine ili 1 PM/4 stolice.</p> <p>Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele /postoje UP za koje nije moguće riješiti potreban broj PGM-a u okviru urbanističke parcele, izuzetci su dati u dijelu teksta "Pravila za uređenje prostora i izgradnju objekata"/;</li> <li>- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima;</li> <li>- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m);</li> <li>- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. (Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće);</li> <li>- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;</li> <li>- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;</li> <li>- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;</li> </ul> |

0-1000

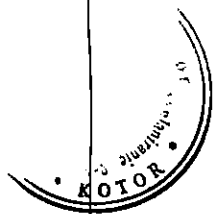


- Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;
- širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- slobodna visina garaže min. 2,2 m;
- uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
  - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
  - 2) prave rampe za garaže do 1500m<sup>2</sup> mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,
  - 3) za veće garaže od 1500m<sup>2</sup> prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže);
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način;
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno);
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11);
- Na većim parkinzima u zoni zahvata, na urbanističkim parcelama, sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje betonirana površina ima na ukupni pejzaž.

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

- U poglavlju Analitički podaci su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu koje će biti preispitani kroz izdavanje konzervatorskih uslova pribavljenih od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori i sl.) koji se obračunavaju u BRGP. Prilikom obračuna BRGP-a koristiti Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Službeni list Crne Gore broj 47/13).
  - Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno





izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima).

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Krovne konstrukcije rješavati kao dvovodne, paralelno sa izohipsama i pravcima pružanja krovova na očuvanim objektima tradicionalne arhitekture. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju tradicionalnih graditeljskih vrijenosti područja.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;

c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;

d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;

e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

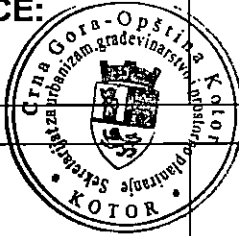
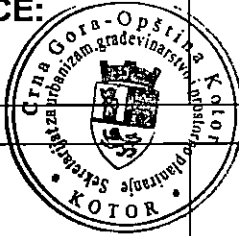
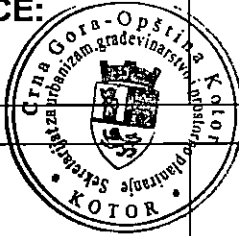
Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini eleborata o energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za

THE GOLD-  
MOUNTAIN

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrašnje tako i spoljašnje osvetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvetljenja - DAY LIGHT control), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angažovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponskim panelima.</p> <p>Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**NAPOMENA:** Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.

|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21                                                                                                                                                    | <b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- u spise predmeta</li> <li>- urbanističko - građevinskoj inspekciji</li> <li>- arhivi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
| 22                                                                                                                                                    | <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                       | <table> <tr> <td data-bbox="159 1209 798 1332"> <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b><br/>           Duška Radonić dipl.ing.arh.<br/>  </td><td data-bbox="798 1209 1447 1332"> <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b><br/>           Tijana Čađenović, dipl.prav.<br/>  </td></tr> </table> | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b><br>Duška Radonić dipl.ing.arh.<br> | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b><br>Tijana Čađenović, dipl.prav.<br>                                      |
| <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b><br>Duška Radonić dipl.ing.arh.<br> | <b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b><br>Tijana Čađenović, dipl.prav.<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
| 23                                                                                                                                                    | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
| 24                                                                                                                                                    | <table> <tr> <td data-bbox="159 1489 798 1635"> <b>M.P.</b><br/>  </td><td data-bbox="798 1489 1447 1635"> <b>SEKRETARKA</b><br/>           Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.<br/> <br/> <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> </td></tr> </table>                         | <b>M.P.</b><br>                                                    | <b>SEKRETARKA</b><br>Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.<br><br><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> |
| <b>M.P.</b><br>                                                    | <b>SEKRETARKA</b><br>Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.<br><br><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
| 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>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |

Q-880

7-27-77



95000000318



106-919-10641/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-10641/2021

Datum: 07.12.2021.

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, 03-333/21-19777, KOTOR, za potrebe IZGRADNJE OBJEKTA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 549 - 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 |
| 510                | 2 |             | 5<br>19    |             | CARINE                       | Livada 2. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 984                     | 4.72   |
| Ukupno             |   |             |            |             |                              |                                           |            | 984                     | 4.72   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                           |            |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto     | Prava      | Obim prava |
| 2108970230028                 | RISTELJIĆ SLAVO MIODRAG<br>RISAN BB Risan | Korišćenje | 1/1        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                          |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava               |
| 510                               | 2       |             |    | 0          | Livada 2. klase  | 22/06/1988<br>11:            | Korišćenje do izuzimanja |
| 510                               | 2       |             |    | 1          | Livada 2. klase  | 20/07/2004                   | Morsko dobro             |

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).

Za Načelnik: - a  
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 07.12.2021. 10:57:20

1 / 1

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2940/21

Datum: 09.12.2021



Katastarska opština: RISANI

Broj lista nepokretnosti:

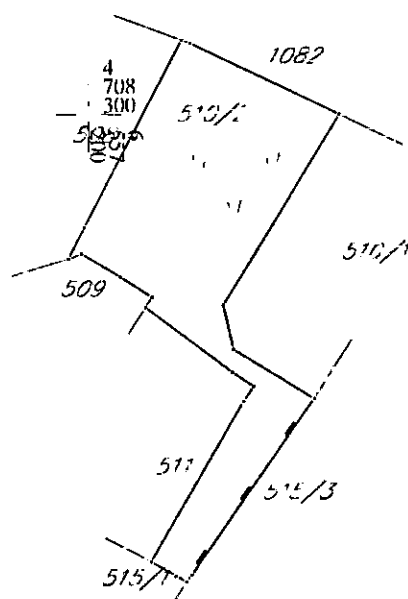
Broj plana: 5

Parcela: 510/2

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S



4  
708  
300  
6  
557  
300

4  
708  
200  
6  
557  
200

4  
708  
200  
6  
557  
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:











## LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA  
--- GRANIČNA MORSKOG DOBRA  
--- OZNAKA MORSKOG DOBRA  
--- OBALNA LINIJA
- 114 GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE  
--- GRANIČNA URBANISTIČKIH ZONA  
--- URBANISTIČKE ZONE  
--- PARCELE URBANISTIČKE  
UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

### POVRŠINE ZA STANOVANJE

- (SMG) STANOVANJE MALIH GUSTINA

### POVRŠINE ZA TURIZAM

- (T1) HOTEL
- (U) POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA
- (HS) VODENI SAOBRAĆAJ – LUKA NAUČIKOG TURIZMA

### POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

- (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI

### POVRŠINE KOPNENIH VODA

- (VPS) POVRŠINSKE VODE
- (MU) MORE

### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- (PLJ) OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
- (ZU) ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
- (P) PARK
- (PU) PJEŠAČKA ULICA
- (PUS) OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
- (ZP) ZAŠTITNI POJASEVI
- (O) VRIJEDNO ZELENILLO KOJE SE ZADRŽAVA

### OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

- (OP) STJENOVITE OBALNE I STRME STJENOVITE PADINE
- (DUK) DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
- II JAVNO KUPALIŠTE
- III HOTELSKO KUPALIŠTE

### ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA  
--- GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA  
--- GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA  
--- GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA  
--- GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA  
--- KULTURNOG DOBRA  
--- LOKACIJA ZA MARKIRANJE

### NEPOKRETNOSTI KULTURNA BAŠTINA

- (K) MEĐUNARODNI ZNAČAJ – SVJETSKA BAŠTINA  
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotara
- (M) ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA  
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
- (A) JAVNA ARHITEKTURA  
Zadružbina Ljubatovića
- (3) ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA  
PODMORJA

### SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE – LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- ||||||| JAVNI PARKING
- (B) BENZINSKA STANICA
- (M) MARINA
- MOST





državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

|                          |                                                                           |                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| obrađivač plana          |                                                                           | ODLUKA O DONOŠENJU PLANA:<br>br. 07-3789<br>Podgorica, 19. jula 2018. g. |
| naručilac                | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA                                   |                                                                          |
| naziv planskog dokumenta | <b>Državna studija lokacije: SEKTOR 10<br/>- Spila - Risan - Rt Banja</b> | godina izrade plana:                                                     |
| odgovorni planer         | <b>Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)</b>               | 2018.                                                                    |
| faza planskog dokumenta  | Plan                                                                      | Razmjera:<br>1:1000                                                      |
| naziv grafičkog prikaza  | <b>Plan namjene površina - Zone B i C</b>                                 | Broj:<br><b>9b.</b>                                                      |

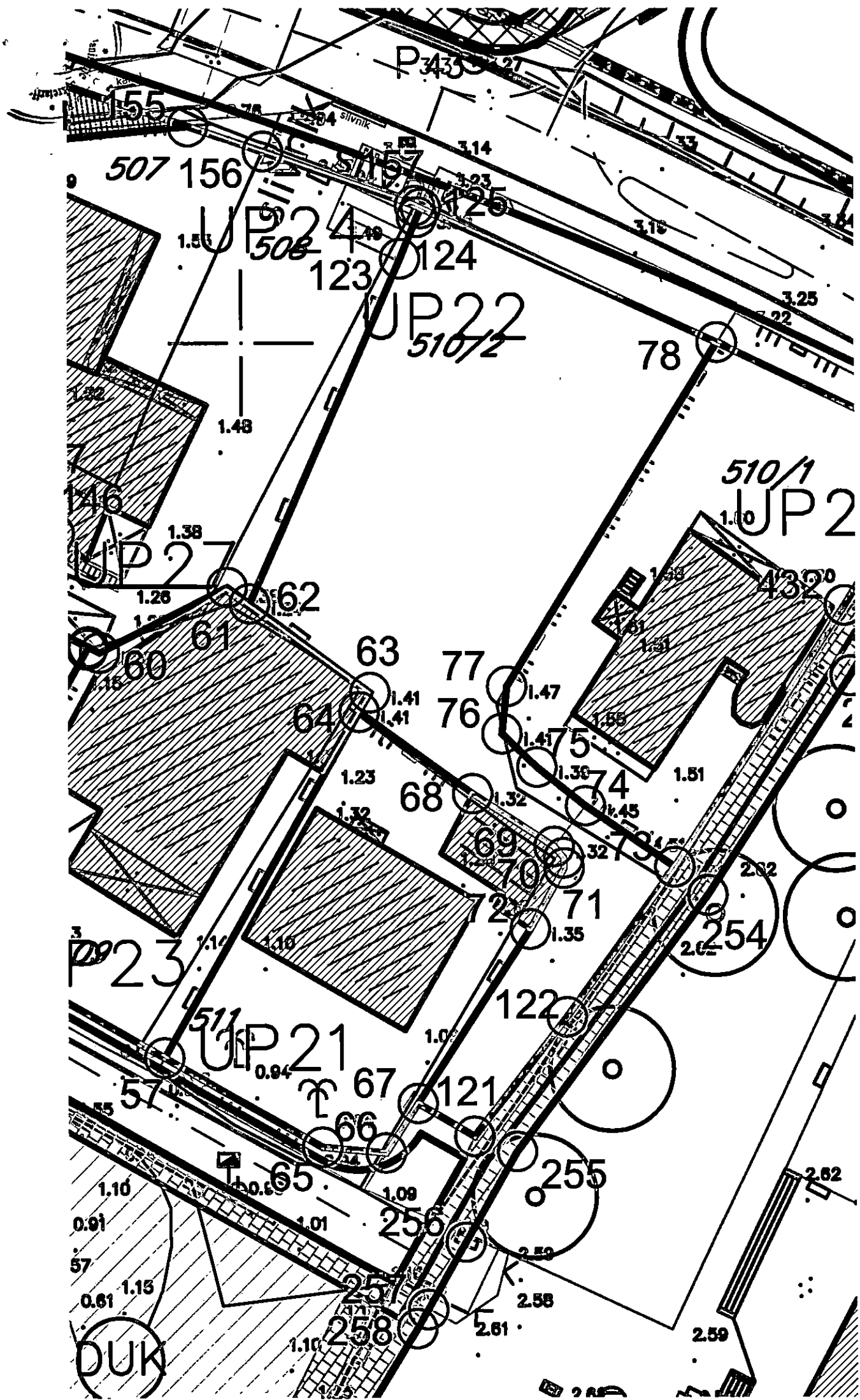




# KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA GRANICE UP 22

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 62  | 6557200.52 | 4708281.88 |
| 63  | 6557208.93 | 4708275.71 |
| 64  | 6557208.17 | 4708274.37 |
| 68  | 6557216.09 | 4708268.69 |
| 69  | 6557221.77 | 4708265.00 |
| 70  | 6557222.44 | 4708264.20 |
| 71  | 6557222.47 | 4708263.49 |
| 72  | 6557220.10 | 4708259.30 |
| 67  | 6557212.24 | 4708247.17 |
| 121 | 6557216.18 | 4708244.87 |
| 122 | 6557222.67 | 4708253.17 |
| 73  | 6557230.19 | 4708263.57 |
| 74  | 6557223.97 | 4708267.83 |
| 75  | 6557220.58 | 4708270.54 |
| 76  | 6557218.15 | 4708272.86 |
| 77  | 6557218.48 | 4708276.13 |
| 78  | 6557233.22 | 4708300.03 |
| 123 | 6557211.12 | 4708305.83 |
| 124 | 6557212.32 | 4708308.70 |
| 125 | 6557212.59 | 4708309.31 |

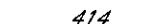




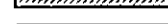




# LEGENDA

|                                                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | GRANICA ZAHVATA PLANA               |
|  | GRANICA MORSKOG DOBRA               |
|  | OZNAKA MORSKOG DOBRA                |
|  | OBAJNA LINIJA                       |
|  | GRANICA I BROJ KATASTARSKJE PARCELE |
|  | GRANICA URBANISTIČKIH ZONA          |
|  | URBANISTIČKE ZONE                   |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE        |
| UP21                                                                              | BROJ URBANISTIČKE PARCELE           |
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI                   |

## ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

|                                                                                     |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|    | GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA                       |
|    | GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA                       |
|    | GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA                       |
|   | GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA |
|  | LOKACIJA ZA MARIKULTURU                                |

## NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

|                                                                                     |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | MEĐUNARODNI ZNAČAJ – SVJETSKA BAŠTINA<br>Prirodno i kulturno–istorijsko područje Kotora |
|  | ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA<br>Područje između Rta Murva i rta Strpačkog              |
|  | JAVNA ARHITEKTURA<br>Zadužbina Ljubatovića                                              |
|  | ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA<br>PODMORJA                                               |

## SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

|                                                                                     |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | KOLSKE SABRAĆAJNICE SATROTOAROM |
|  | PJEŠAČKE POVRŠINE               |
|  | OBALNO ŠETALIŠTE – LUNGO MARE   |
|  | KOLSKO–PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE   |
|  | JAVNI PARKING                   |
|  | BENZINSKA STANICA               |
|  | MARINA                          |
|  | MOST                            |



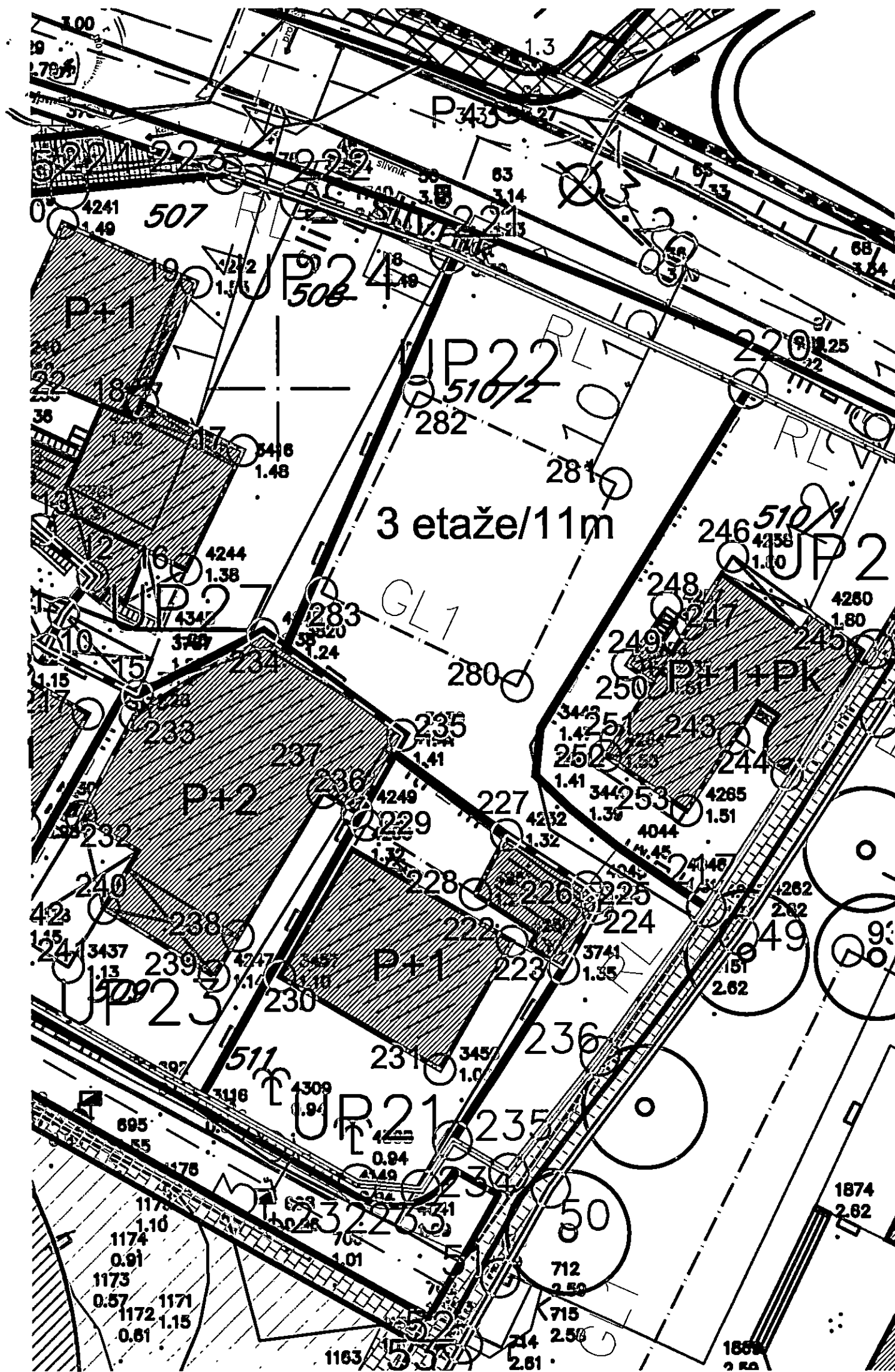


državna studija lokacije :

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

|                          |                                                                           |                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| obrađivač plana          |                                                                           | ODLUKA O DONOŠENJU PLANA:<br>br. 07-3789<br>Podgorica, 19. jula 2018. g. |
| naručilac                | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA                                   |                                                                          |
| naziv planskog dokumenta | <b>Državna studija lokacije: SEKTOR 10<br/>- Spila - Risan - Rt Banja</b> | godina izrade plana:<br><b>2018.</b>                                     |
| odgovorni planer         | <b>Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)</b>               |                                                                          |
| faza planskog dokumenta  | Plan                                                                      | Razmjera:<br><b>1:1000</b>                                               |
| naziv grafičkog prikaza  | <b>Plan parcelacije - Zone B i C</b>                                      | Broj:<br><b>10b.</b>                                                     |

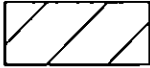




# LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- 414 — GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE
- P+2 — Maksimalna spratnost objekta
- GL1=GL2 — GRAĐEVINSKA LINIJA
- 284 O — PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
- RL — REGULACIONA LINIJA
- 222 O — PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

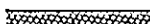
## ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
- GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
- DOBRA PODMORJA
- GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

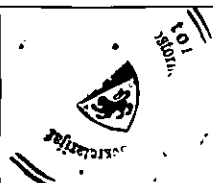
## NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA

-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ – SVJETSKA BAŠTINA  
Prirodno i kulturno–istorijsko područje Kotora
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA  
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
-  JAVNA ARHITEKTURA  
Zadužbina Ljubatovića
-  ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA  
PODMORJA

## SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAČAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE – LUNGO MARE
-  KOLSKO–PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA
- MOST





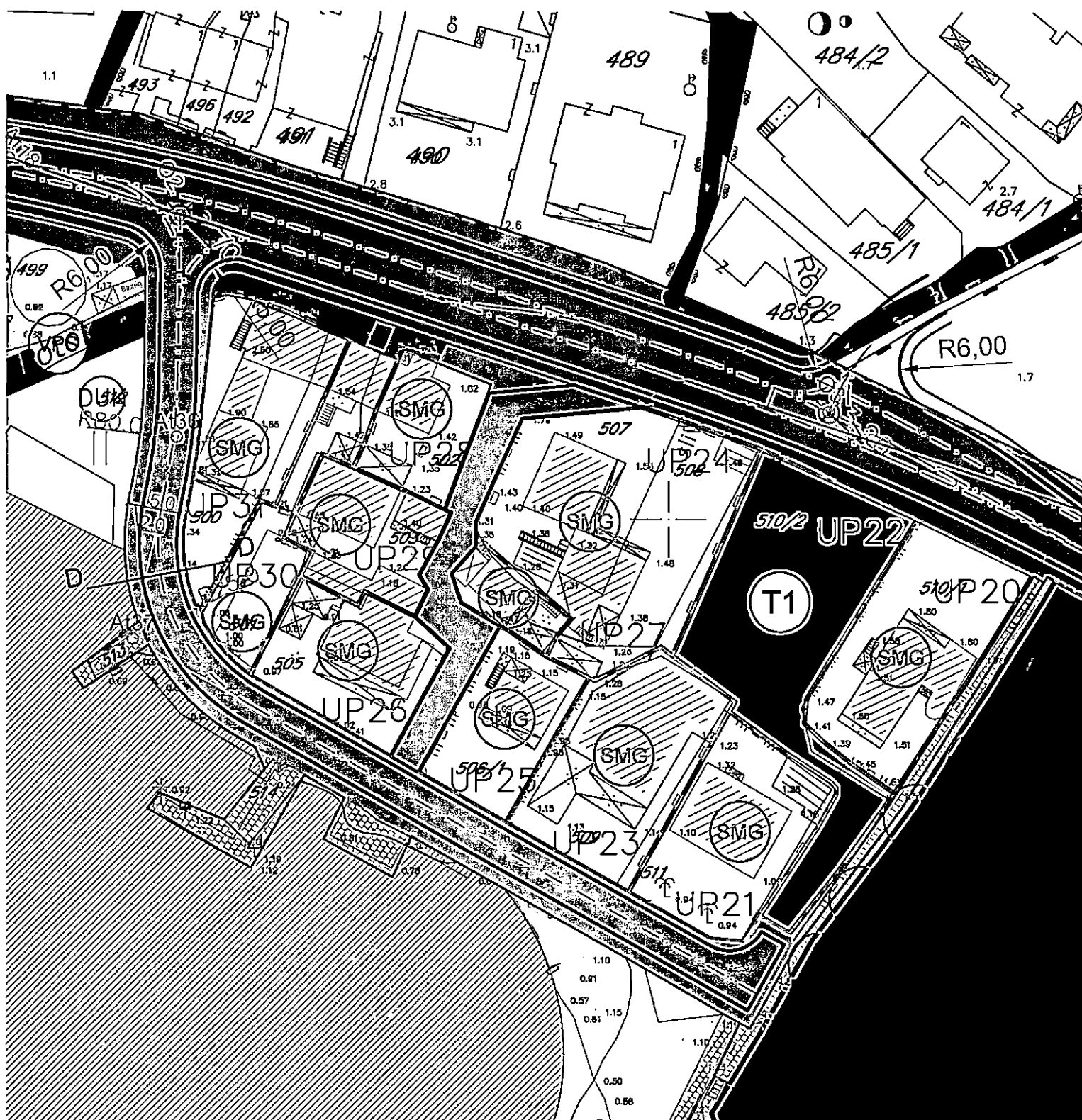
državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

|                          |                                                                           |                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| obrađivač plana          |                                                                           | ODLUKA O DONOŠENJU PLANA:<br>br. 07-3789<br>Podgorica, 19. jula 2018. g. |
| naručilac                | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA                                   |                                                                          |
| naziv planskog dokumenta | <b>Državna studija lokacije: SEKTOR 10<br/>- Spila - Risan - Rt Banja</b> | godina izrade plana :                                                    |
| odgovorni planer         | <b>Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)</b>               | 2018.                                                                    |
| faza planskog dokumenta  | Plan                                                                      | Razmjera:<br>1:1000                                                      |
| naziv grafičkog prikaza  | <b>Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C</b>                          | Broj:<br><b>11b.</b>                                                     |









|                   |                                                                                   |  |                                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|
| izvršni nadležnik |                                                                                   |  |                                      |
| izvršni nadležnik | 1                                                                                 |  |                                      |
| izvršni nadležnik | MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA                                               |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik | Državna studijska lokacija: SEKTOR 10                                             |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik | - Spila - Risan - Rt Banja                                                        |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik | Organizacija: <u>Državna studijska lokacija</u> - <u>Spila - Risan - Rt Banja</u> |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik | Plan                                                                              |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik | Plan saobraćajne Infrastrukture - Zona BIC                                        |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |
| izvršni nadležnik |                                                                                   |  | POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI |





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA  
Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

02.03.22

E-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-1078/2021- 3

| Organizaciona jedinica | Jedinstveni klasifikacioni znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost              |
|------------------------|---------------------------------|------------|--------|-------------------------|
| 03                     | 333/21                          | 19777      |        | 22. februar 2022.godine |

Opština Kotor

Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 03-333/21-19777 od 20.12.2021.godine, dostavljen 20.12.2021. godine i zaveden pod brojem UP/I-05-1078/2020-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju novog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22 koju čini dio kat. parc. 510/2 i mali dio kat.parc. 510/1 KO Risan I, i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela se nalazi u zapadnom dijelu K.O. Risan I ispod magistrale Kotor – Herceg Novi i predstavlja ravan, neizgrađen prostor koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

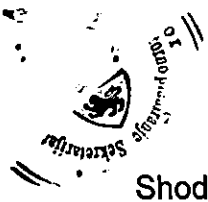
Južni, manji dio prostora u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom, dok je veći, sjeverni prepoznat kao dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je predvidjeti izgradnju novog objekta;

Za izgradnju na predmetnoj lokaciji, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 28. 09. 2015. godine, izdala **Rješenje o konzervatorskim uslovima**, br. UP/I-05-103/2015-3.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za izgradnju novog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22 koju čini dio kat. parc. 510/2 i mali dio kat.parc. 510/1 KO Risan I, može u potpunosti uskladiti sa Mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje gore navedenih Konzervatorskih uslova br. UP/I-05-103/2015-3 od 28. 09. 2015. godine, koje Vam u prilogu dostavljamo.





Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22 koju čini dio kat. parc. 510/2 i mali dio kat.parc. 510/1 KO Risan I, može u potpunosti uskladiti sa Mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,



V.D. DIREKTORA

*Mladen Zagarčanin*  
Mladen Zagarčanin

**Prilog:** Rješenje o konzervatorskim uslovima, br. UP/I-05-103/2015-3

**Dostaviti:**

- naslovu;
- u spise







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

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj: UP/I-05-103/2015

Kotor, 28.09.2015.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br. 0303-7241/15 za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 koja se sastoji od katastarske parcele 510/2 K.O. Risan I (zona Carina), a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima**

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

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



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

## II

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

## III

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

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

## Obrazloženje

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

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

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

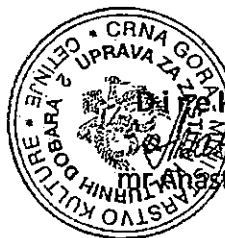
- Predmetna lokacija se nalazi na cca 200 metara jugozapadno od lokaliteta Carine i predstavlja integralni dio područja Svjetske baštine.

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

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

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

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



**Obradivač:**

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

*Handwritten notes and signatures:*  
 07.12.15  
 12.12.15  
 01.12.15  
 [Signature]





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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj: 1418/1

Kotor: 04.04.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-19777 od 07.03.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1308 od 28.03.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na dijelu urbanističke parcele UP22, koju čini dio kat. parcele 510/2 I dio kat.parc. 510/1 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG“, broj 057/18), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 50 mm.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti „kugla ventile“. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
4. 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.
5. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do predmetne parcele.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

9. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.







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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

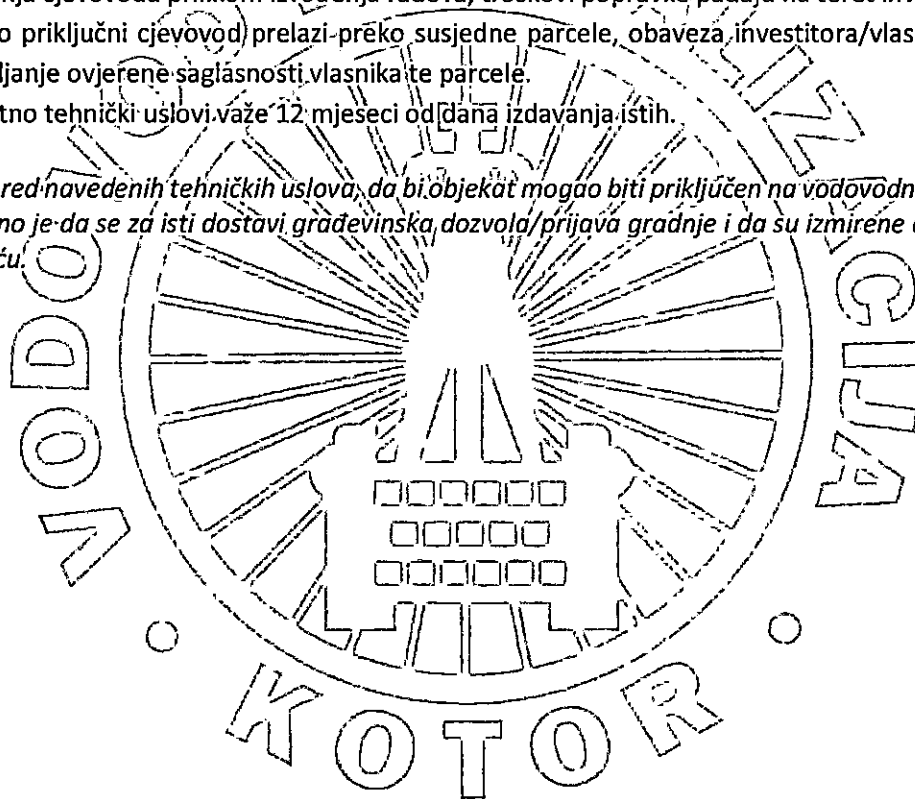
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

10. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

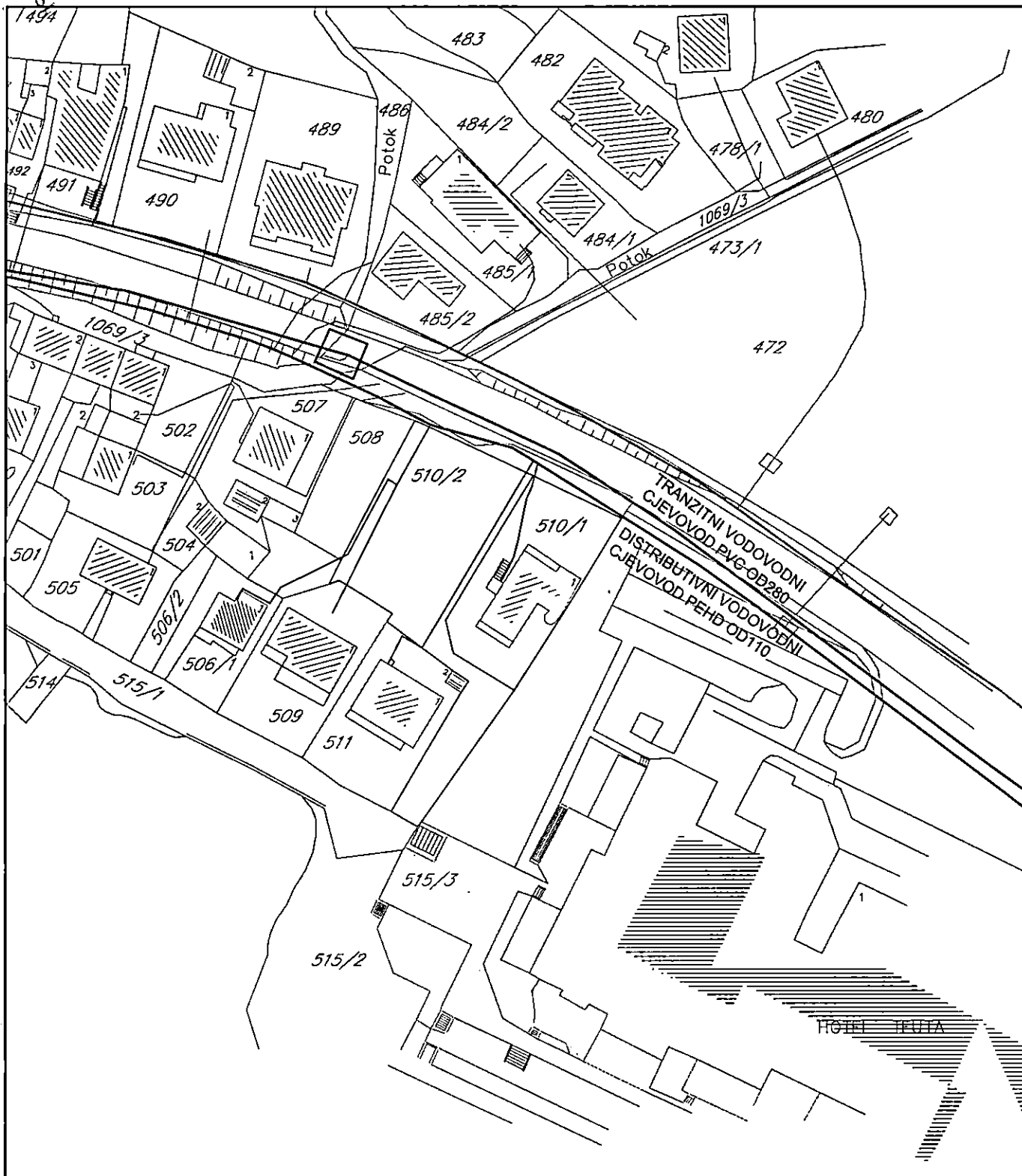
### **OPŠTE**

11. 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.
12. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. 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/prijava gradnje i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*







Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora  
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje  
i investicije

Dragić Velemir  
dipl.ing.maš.



Šef Izvršnog Direktora

Kordić Lazar  
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

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





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: 1604-319/22-494

Kotor, 16.03.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Riste Ilić Miodrag** za gradnju objekta na kat par **510/1, 510/2 K.O. Risan I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **510/1, 510/2 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 ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/22-494** od 15.03.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **510/1, 510/2 K.O. Risan I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/21-1977** od 07.03.2022. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budišlav Vasić





|                        |                                  |            |        |            |
|------------------------|----------------------------------|------------|--------|------------|
| Prilježeno: 25.03.2022 |                                  |            |        |            |
| Organizaciona jedinica | Jedinstveni identifikacioni znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 03                     | 333/21                           | 19444      |        |            |



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

UP/I Br: 1606-341/22-498

Kotor, 21.03.2022.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 DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22, koju čini dio kat. parc. 510/2 i dio kat. parc. 510/1 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), 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 raskrslu, 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. Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele prema sledećim normativima:

NAMJENE

Potreban broj PM

STANOVANJE  
STANOVANJE

-individualno 1PM/1 stan  
-kolektivno 1PM/1.2 stan,  
1PM/1 smješt. jed.

TURIZAM  
TURIZAM

- apartmani 50PM/100soba  
- hoteli 25PM/1000m<sup>2</sup> korisne povr. ili  
1PM/4stolice

9. Parking mjesta 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: 16-341/22-498 od 15.03.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP 22, koju čini dio kat. parc. 510/2 i dio kat. parc. 510/1 KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-19777 od 07.03.2022. godine.

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

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

Dostavljeno:

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

Sekretarka,  
  
Mr. Andrea Vukšić

