



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

*Prinjenai*

*19.05.2015.*

*Vudmirić*

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-3804/15  
Kotor, 18.05.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Urošević Ane, na osnovu čl 62 i čl 62a, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14), i Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na k.p. 895/3 i 895/5 K.O.Dobrota I, u okvirima urbanističke parcele **UP 647** u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota.

Urbanistička parcela UP 647, prema namjeni je Površina za stanovanje – zona tradicionalne gradnje (STG), a njena površina je  $P=265,59m^2$ .

**Kako se navedena parcela nalazi u zoni zaštite, u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice Uprave za zaštitu kulturnih dobara, dopisom br.0303-3804/15 od 30.04.2015, zatraženi su posebni uslovi i smjernice za izradu tehničke dokumentacije, koje je Uprava bila dužna izdati u roku od 10 dana. Kako Uprava nije izdala tražene uslove u zakonskom roku, smatra se da su saglasni sa uslovima utvrdjenim Planom.**

**Investitor je dužan da prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, pribavi saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara CG.**

**Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, riješiti imovinsko pravne odnose među suvlasnicima**

**1. Namjena objekta:**

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote grade se kao slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.

Planom je definisana zona tradicionalne gradnje (STG) u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Ovu zonu predstavlja pretežno izgrađeno područje neposredno uz morsku obalu, koje odlikuje tradicionalna gradnja na parcelama malih površina i ne rijetko velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti



u odnosu na ostalo stambeno tkivo. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Da ti su urbanistički parametri čiji je osnovni cilj očuvanje i zaštita nasljeđenog graditeljskog tkiva.

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

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija);
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.);
- sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina.

### 3.8.3.9. Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih Detaljnim Planom.

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziduje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza.

Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane Detaljnim planom. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja.

Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagadenja, zagadenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge ne-stambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

## 2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Maksimalni parametri za novu izgradnju u ovoj zoni su sljedeći:

- indeks zauzetosti 30%;
- indeks izgrađenosti 0,8;
- spratnost P+1+Pk.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

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

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

Maksimalna spratnost objekta je definisana ukupnim brojem svih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu (suteran, prizemlja, sprat). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, s tim da bruto površina suterana ulazi u proračun bruto razvijene građevinske površine objekta i kao etaža ulazi u ukupan broj korisnih etaža u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.*

Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 16° do 23° ili ravan.



Garažiranje vozila predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama. Bruto površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP objekta ako se koristi kao garaža ili tehnička prostorija. Ukopana garaža može da ima visinu do 3,0m, a može biti i veća u zavisnosti od primjene posebnih propisa ili sistema parkiranja (makaze, autolift).

Predlaže se na parcelama, čiji je nagib veći od 10°, izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,40m. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

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

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

### 3. Građevinska i regulaciona linija:

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

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

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

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

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

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

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije.

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

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja pod uslovom na su na minimalnoj visini 3,0m od pristupne saobraćajnice.



Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

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

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

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

#### **4. Nivelacione kote objekta:**

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

#### **5. Smjernice arhitektonskog oblikovanja:**

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Građenje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Opštine mogu savjetodavno pomoći građevinarima postavljanjem osnovnih graditeljskih smjernica kako bi se sačuvala tipična arhitektura Boke Kotorske i ostvarila homogena izgradnja gradova.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°.

Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada.

Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju



izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

#### Objekti

Spratnost. – Zgrade Boke Kotorske nemaju jedinstvenu spratnost. Međutim, najčešće nailazimo na dvospratne i trospratne zgrade. Pri tome, visine spratova starih zgrada (sa ca. 3 m) su veće nego na novim. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent.

Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti.

Položaj streha. – Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti.

Fasade. – Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo-žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija.

Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

Prozori. – Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju i na međuspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog istorijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje.

U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno obijezbediti kopcima od drveta. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugradivati radi uštede energetskeg potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika).

Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

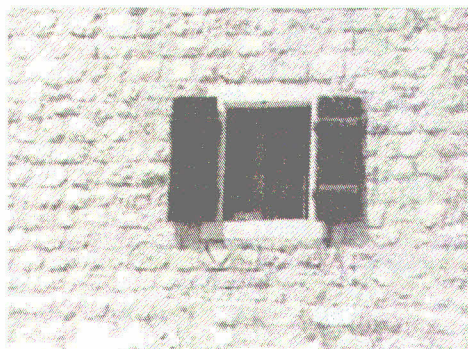
Vrata, kapije. – Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tkzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su

od kovanog gvožđa. Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

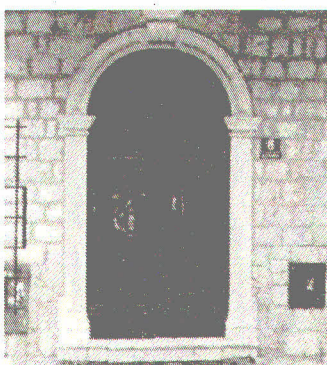
Tipične lokalne fasade



Tipični lokalni prozori



Tradicionalna vrata



Vrata kao izlog



Izlozi/Reklamni napisi. – Prostorije za poslovne namjene nalaze se uglavnom u prizemlju. Pošto su na tradicionalnim zgradama prozori manjih dimenzija, fasade nude malo mogućnosti za reprezentativne izloge. No i pored toga, treba zadržati dimenzije prozora na starim zgradama i ne treba praviti veće otvore. Tamo gdje je to moguće, mogu se koristiti otvori vrata i kapija kao izlozi. Preporučuje se ugrađivanje prozora sa škurama. Na novim zgradama mogu se u prizemlju napraviti veći otvori za izloge. Međutim, oni moraju svojim rasporedom biti integrisani u ostali dio fasade i ne smiju učiniti da prizemlje izgleda kao strani element.

Ornamentika. – Iako su zgrade u Boki Kotorskoj uglavnom jednostavne, kod bogatijih trgovaca i na istorijskim palatama primjetna je veća potreba za ukrašavanjem. Na njima se mogu naći tipični barokni ukrasni elementi. Naročito na zgradama iz austrougarskog vremena često su ivice streha i uglovi zgrada naglašeni ornamentima. Kod sanacije starih zgrada treba sačuvati ove ornamente. Na novim zgradama se treba odreći istorijskih elemenata u korist jednostavne arhitekture.

#### Građevinski materijali

Malter. – Zgrade iz austrougarskog vremena često su omalterisane svjetlo žutim malterom. Bijelim premazom istaknute su ivice na uglovima zgrada i oko otvora na zidovima. Prilikom rekonstrukcije treba odabrati malter koji odgovara prvobitnoj boji. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

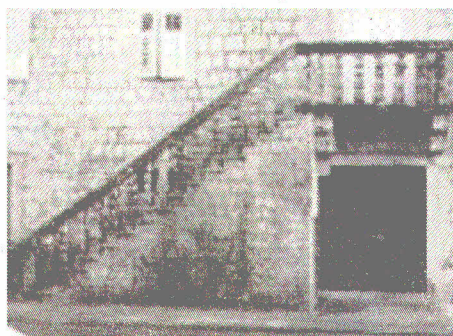
Kamen. – Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Zgrade su napravljene od domaćih vrsta kamena. Fuge su ispunjene krečnim malterom. Dekorativni elementi su od kamena sa ostrva Korčula. Spoljni zidovi su šalovani od lomljenog kamena. Kamen prednje strane je redovno oblikovan i brižljivo slojevito složen. Fuge na kućama bogatih ljudi su po pravilu preciznije izvedene nego kod siromašnijih građana. Prilikom rekonstrukcije treba, ukoliko je to moguće, što originalnije sačuvati ove zidove kako bi bio sačuvan karakter zgrade. Vrste kamena koje nisu tipične u dotičnom mjestu ne treba koristiti ni za rekonstrukciju niti za novogradnju.

Drvo. – Pored krovnih konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnim konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda.

Tipična lokalna boja fasade



Kamena fasada sa stepeništem



#### Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

#### Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

#### Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

#### Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

## 6. Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23°, ili ravan.



# "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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

Broj: 1693/1

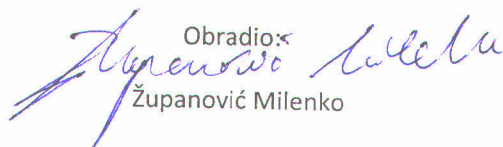
Datum: 19.05.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303- 5378/15 od 28.04.2015.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 1030 KO Risan I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 94/90 mnm.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele.  
Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).  
Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

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

Obradio:   
Županović Milenko

Tehnički direktor  
  
Dragić Velemir



Direktor  
  
Roganović Dragan



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

Objekat se priključuje na put prema Planu, novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br.57/92) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br.8/93).

### **13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uradi projekt uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200 (1:250). Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Ulična ograda se postavlja na regulacionoj liniji.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

### **14. Uslovi za energetska efikasnost:**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju Plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

### **15. Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Pri projektovanju i građenju potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, ("Sl.list CG" br.48/13)).

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

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "*Elektrodistribucije*", "*Vodovoda i kanalizacije*", za priključak na komunalne instalacije, *Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj*.

Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti: – projektnu dokumentaciju – Idejni, odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), shodno odredbama člana 86,

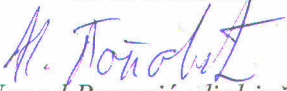
Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14).

Kako se navedena parcela nalazi u zoni zaštite, u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice Uprave za zaštitu kulturnih dobara, dopisom br.0303-3804/15 od 30.04.2015, zatraženi su posebni uslovi i smjernice za izradu tehničke dokumentacije, koje je Uprava bila dužna izdati u roku od 10 dana. Kako Uprava nije izdala tražene uslove u zakonskom roku, smatra se da su saglasni sa uslovima utvrdjenim Planom.

Investitor je dužan da prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, pribavi saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara CG.

**Napomena: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, riješiti imovinsko pravne odnose među suvlasnicima**

Samostalni savjetnik II,  
za urbanizam

  
Nenad Popović, dipl.inž.arh.



SEKRETARKA,

  
Slavica Vojinović, dipl. pravnica

Samostalna savjetnik II,

  
Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektro distribuciji Kotor
3. JP „Vodovod i kanalizacija“
4. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkom inspektoru
6. Sekretarijatu 03
7. Arhivi



IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA

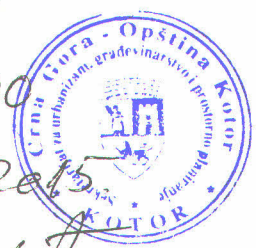
DUP-a DOBROTA

UP 647

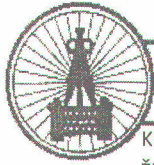
R 1:1000

30.03.2015

H. Tomović



UP 634	6563361.4301	4701867.8701	UP 640	6563361.1501	4701831.0601	UP 644	6563326.3707	4701828.9089
UP 634	6563366.1001	4701867.9501	UP 640	6563360.7001	4701833.4101	UP 644	6563335.0101	4701829.2301
UP 634	6563367.5701	4701868.0101	UP 640	6563360.8401	4701838.1201	UP 644	6563335.6201	4701829.1201
UP 634	6563369.4401	4701854.9901	UP 640	6563366.2901	4701845.5301	UP 644	6563348.1501	4701827.1201
UP 634	6563363.0701	4701853.9401	UP 640	6563367.3101	4701845.5301	UP 644	6563359.3001	4701826.4901
UP 634	6563356.5022	4701852.8401	UP 640	6563369.0801	4701845.5301	UP 644	6563359.0401	4701831.1001
UP 634	6563348.3901	4701853.6201	UP 640	6563376.9901	4701847.1001	UP 644	6563361.1501	4701831.0601
UP 634	6563339.6001	4701853.2701	UP 640	6563377.3401	4701852.3601	UP 644	6563395.7021	4701834.7135
UP 634	6563338.7901	4701853.2601	UP 640	6563377.3701	4701857.3801	UP 644	6563395.5619	4701831.9381
UP 634	6563334.3381	4701853.1251	UP 640	6563387.7401	4701858.8601	UP 645	6563381.9001	4701807.0801
UP 634	6563335.0379	4701855.2493	UP 640	6563399.2343	4701863.2007	UP 645	6563371.4301	4701803.7601
UP 634	6563339.2679	4701865.5077	UP 640	6563399.1147	4701862.6509	UP 645	6563372.4801	4701797.0701
UP 634	6563340.3001	4701868.0901	UP 641	6563369.2401	4701847.4901	UP 645	6563365.5501	4701795.9101
UP 634	6563361.4301	4701867.8701	UP 641	6563365.1901	4701847.0601	UP 645	6563354.5101	4701795.2301
UP 636	6563399.5577	4701864.7025	UP 641	6563358.7701	4701838.4601	UP 645	6563354.4201	4701792.8901
UP 636	6563399.2343	4701863.2007	UP 641	6563358.7901	4701834.4301	UP 645	6563353.5701	4701792.6201
UP 636	6563387.7401	4701858.8601	UP 641	6563358.8301	4701833.8201	UP 645	6563349.9001	4701791.7601
UP 636	6563377.3701	4701857.3801	UP 641	6563351.9601	4701834.9501	UP 645	6563344.4901	4701790.7001
UP 636	6563377.3401	4701852.3601	UP 641	6563336.8701	4701837.2601	UP 645	6563338.7101	4701789.5401
UP 636	6563376.9901	4701847.1001	UP 641	6563329.5093	4701838.4683	UP 645	6563331.0101	4701788.0001
UP 636	6563369.0801	4701845.5301	UP 641	6563330.3293	4701840.9569	UP 645	6563323.9301	4701786.0001
UP 636	6563369.2401	4701847.4901	UP 641	6563331.6245	4701844.8887	UP 645	6563323.4401	4701801.5901
UP 636	6563369.4401	4701854.9901	UP 641	6563332.3451	4701847.0831	UP 645	6563324.4301	4701814.0601
UP 636	6563367.5701	4701868.0101	UP 641	6563333.0701	4701849.2761	UP 645	6563330.9901	4701812.8801
UP 636	6563377.2701	4701869.7401	UP 641	6563339.4901	4701849.0201	UP 645	6563332.6100	4701812.7701
UP 636	6563385.4401	4701870.7401	UP 641	6563355.9701	4701847.5301	UP 645	6563332.7201	4701813.8099
UP 636	6563399.6001	4701872.4601	UP 641	6563355.9801	4701848.4201	UP 645	6563333.1701	4701813.7601
UP 636	6563399.5577	4701864.7025	UP 641	6563356.2201	4701851.6101	UP 645	6563348.7401	4701812.1301
UP 638	6563467.4421	4701871.4509	UP 641	6563356.4301	4701852.0901	UP 645	6563349.7001	4701812.1401
UP 638	6563467.1607	4701864.8011	UP 641	6563356.5022	4701852.8401	UP 645	6563352.1101	4701812.1501
UP 638	6563466.8959	4701858.1505	UP 641	6563363.0701	4701853.9401	UP 645	6563352.1701	4701812.8101
UP 638	6563466.6473	4701851.4995	UP 641	6563369.4401	4701854.9901	UP 645	6563356.4001	4701813.3901
UP 638	6563455.4601	4701849.5301	UP 641	6563369.2401	4701847.4901	UP 645	6563356.9901	4701813.4601
UP 638	6563447.3101	4701847.9501	UP 642	6563356.5022	4701852.8401	UP 645	6563361.2901	4701814.0101
UP 638	6563433.7001	4701860.5601	UP 642	6563356.4301	4701852.0901	UP 645	6563367.3501	4701814.4701
UP 638	6563436.5601	4701860.5701	UP 642	6563356.2201	4701851.6101	UP 645	6563382.4201	4701815.1101
UP 638	6563437.3401	4701867.3301	UP 642	6563355.9801	4701848.4201	UP 645	6563381.9001	4701807.0801
UP 638	6563441.4301	4701873.3101	UP 642	6563355.9701	4701847.5301	UP 646	6563383.0301	4701797.3301
UP 638	6563453.9901	4701873.9501	UP 642	6563339.4901	4701849.0201	UP 646	6563377.5501	4701796.6601
UP 638	6563465.5401	4701877.5201	UP 642	6563333.0701	4701849.2761	UP 646	6563372.4801	4701797.0701
UP 638	6563467.7399	4701878.0999	UP 642	6563333.6917	4701851.2047	UP 646	6563371.4301	4701803.7601
UP 638	6563467.4421	4701871.4509	UP 642	6563334.3381	4701853.1251	UP 646	6563381.9001	4701807.0801
UP 639	6563434.9201	4701868.6101	UP 642	6563338.7901	4701853.2601	UP 646	6563383.0301	4701797.3301
UP 639	6563433.3401	4701863.1901	UP 642	6563339.6001	4701853.2701	UP 647	6563395.9077	4701823.3269
UP 639	6563433.7001	4701860.5601	UP 642	6563348.3901	4701853.6201	UP 647	6563396.1357	4701819.0741
UP 639	6563447.3101	4701847.9501	UP 642	6563356.5022	4701852.8401	UP 647	6563396.1149	4701814.8151
UP 639	6563435.1601	4701849.4401	UP 643	6563335.9001	4701834.9701	UP 647	6563394.5401	4701812.3801
UP 639	6563435.5601	4701840.3701	UP 643	6563349.0201	4701832.9501	UP 647	6563391.9101	4701807.6101
UP 639	6563430.2901	4701840.2901	UP 643	6563350.3601	4701832.2601	UP 647	6563385.7601	4701797.4501
UP 639	6563424.1601	4701841.7401	UP 643	6563353.5001	4701831.7201	UP 647	6563384.3001	4701797.6601
UP 639	6563422.5001	4701845.7101	UP 643	6563359.0401	4701831.1001	UP 647	6563383.3201	4701807.4201
UP 639	6563415.9501	4701862.1101	UP 643	6563359.3001	4701826.4901	UP 647	6563384.2801	4701812.2601
UP 639	6563416.2601	4701863.3401	UP 643	6563348.1501	4701827.1201	UP 647	6563385.6501	4701825.8801
UP 639	6563420.3001	4701876.2401	UP 643	6563335.6201	4701829.1201	UP 647	6563393.2101	4701829.2501
UP 639	6563425.1001	4701875.9901	UP 643	6563335.0101	4701829.2301	UP 647	6563395.5473	4701830.3531
UP 639	6563427.7001	4701875.9001	UP 643	6563326.3707	4701828.9089	UP 647	6563395.9077	4701823.3269
UP 639	6563440.2801	4701876.3501	UP 643	6563327.5597	4701832.5489	UP 648	6563422.5001	4701845.7101
UP 639	6563434.9201	4701868.6101	UP 643	6563328.7573	4701836.1859	UP 648	6563424.1601	4701841.7401
UP 640	6563399.1147	4701862.6509	UP 643	6563335.9001	4701834.9701	UP 648	6563430.2901	4701840.2901
UP 640	6563399.0071	4701862.1571	UP 644	6563395.5619	4701831.9381	UP 648	6563435.5601	4701840.3701
UP 640	6563398.9013	4701861.6733	UP 644	6563383.7001	4701828.3401	UP 648	6563443.7101	4701790.8601
UP 640	6563398.7729	4701861.0879	UP 644	6563382.4201	4701815.1101	UP 648	6563442.0201	4701790.2301
UP 640	6563398.5573	4701860.1095	UP 644	6563367.3501	4701814.4701	UP 648	6563439.6601	4701789.8701
UP 640	6563398.3927	4701859.3657	UP 644	6563361.2901	4701814.0101	UP 648	6563432.7001	4701789.4701
UP 640	6563398.1787	4701858.3887	UP 644	6563356.9901	4701813.4601	UP 648	6563425.4001	4701789.7201
UP 640	6563397.9289	4701857.2275	UP 644	6563356.4001	4701813.3901	UP 648	6563420.7201	4701790.4901
UP 640	6563397.6943	4701855.9241	UP 644	6563352.1701	4701812.8101	UP 648	6563418.5801	4701791.5201
UP 640	6563397.5003	4701854.6439	UP 644	6563352.1101	4701812.1501	UP 648	6563412.1901	4701797.8901
UP 640	6563397.3621	4701853.5461	UP 644	6563349.7001	4701812.1401	UP 648	6563412.4401	4701814.7001
UP 640	6563397.2681	4701852.6433	UP 644	6563348.7401	4701812.1301	UP 648	6563412.9321	4701818.5511
UP 640	6563397.1655	4701851.3781	UP 644	6563333.1701	4701813.7601	UP 648	6563413.1401	4701820.0901
UP 640	6563397.0325	4701849.2311	UP 644	6563332.7201	4701813.8099	UP 648	6563413.3201	4701821.4801
UP 640	6563396.8787	4701847.0437	UP 644	6563332.6100	4701812.7701	UP 648	6563413.8001	4701825.9201
UP 640	6563396.6001	4701843.6107	UP 644	6563330.9901	4701812.8801	UP 648	6563413.6967	4701827.1447
UP 640	6563396.3359	4701840.7789	UP 644	6563331.8501	4701817.7401	UP 648	6563413.8001	4701828.8401
UP 640	6563395.9571	4701837.1971	UP 644	6563325.3301	4701818.9101	UP 648	6563414.1201	4701831.2501
UP 640	6563395.7021	4701834.7135	UP 644	6563326.0461	4701827.8521	UP 648	6563414.7201	4701833.0501



# "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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

Broj: 1846

Datum: 15.05.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-3804/15 od 18.05.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 895/3,895/5 KODobrota I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

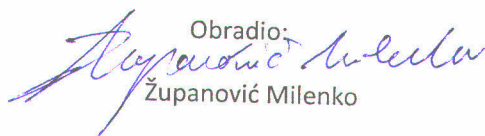
Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mm.

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

Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.

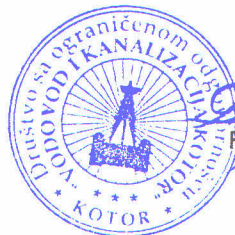
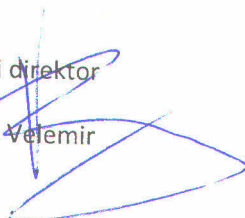
Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).

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

Obradio:  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velimir



Direktor

  
Roganović Dragan



Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –717/15  
Kotor, 05.05.2014. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **Urošević Ane** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 895/3, 895/5 **K.O. Dobrota I (UP 647)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 895/3, 895/5 K.O. Dobrota I**, koji glase:

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

Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 730/15** od 04.05.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 895/3, 895/5 K.O. Dobrota I**. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-3804/15 od 30.04.2015.** godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ  
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković