



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-2680/15  
Kotor, 23.03.2015. godine

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Latković Toma iz Kotora, 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 DUP-a Radanovići ("Sl.list CG"- opštinski propisi br.17/12) izdaje:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na urbanističkoj parceli **UP 324**, koja je obrazovana od kat.parcela br.662/1, 663 K.O. Šišići i dijela kat.parcele br.664 K.O. Šišići. Površina urbanističke parcele (Zona D2 - turizam) UP 324 je  $P=1614\text{ m}^2$ .

Na kat. parceli 662/1 K.O. Šišići postoji objekat, broj zgrade 1, prepoznat u Listu nepokretnosti 107, kao Pomoćna zgrada površine  $P=64\text{ m}^2$  u prizemlju i Nestambeni prostor  $P=51\text{ m}^2$  na spratu.

#### 1. Namjena objekta:

##### **Površine za turizam T**

Za ove površine u okviru turističkog naselja važe isti parametri kao i za stambene objekte, ali se na njima ne mogu graditi objekti stanovanja, niti stalnog, niti povremenog.

Za objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Turistički objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta po „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Objekti turističke namjene (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli itd.) treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju.

Grade se, uređuju i opremaju tako da omogućavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode).



Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Na ovim površinama u skladu sa konceptom naselja preporučuje se sportski i eko turizam, s obzirom da objekti nemaju direktnu komunikaciju s morem.

**Izuzetno, za parcele sa turističkom namjenom koje imaju površinu veću od 1600m<sup>2</sup>, moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) -Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.**

Sadržaji turizma će se realizovati u skladu sa Planom razvoja turizma opštine Kotor, ali uz strogo poštovanje principa održivosti u turizmu i korišćenju prirodnih resursa.

### **Uređenje prostora i eksterijer**

Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom.

### **Fasada**

Fasada, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.

### **Prilaz**

Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani.

### **Parking**

Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.

Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.

### **Ulazi**

Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta.

### **Isticanje oznake vrste i kategorije objekta**

Na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i oznaka vrste i kategorije.

Oblikovanje bloka i prateće sadržaje uskladiti u zavisnosti od toga da li se radi o lokacijama predviđenim za razvoj eko-ruralnog, rekreativnog ili sportskog turizma. Broj parking mjesta koje treba predvidjeti je definisan u poglavlju Saobraćaj.

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

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane objekte je 3,0m.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m (visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m);
- minimalno 2,5m (visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m);

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



Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.  
Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom poslovanje je 4,0 m.

### 3. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Posebna pravila za izgradnju turističkih kompleksa:

Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su:

maksimalna zauzetost parcele	iz	0,25
maksimalna izgrađenost parcele	ii	0,60
maksimalna spratnost		P+2

Planom je predviđena mogućnost formiranja podrumске, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova, odnosno konfiguracije terena.

Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano.

Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

- sve javne prostorije 3,0 m minimum visine;
- spavaće sobe i kancelarije 2,8 m minimum visine;
- hodnici spavaćih soba 2,4 m minimum visine;
- prizemne uslužne prostorije 4,0 m minimum visine;
- kuhinja 3,0 m minimum visine;
- parking u podzemnim garažama 2,2 m minimum visine.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

### 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.

Kota ulaska u objekat nesmije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

### 5. Pravila za arhitektonsko oblikovanje:

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada.

Oblikovanje objekta treba prilagoditi karakteru ambijenta.

### 6. Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala u kombinaciji sa kamenom ali obradom fasade i bojom ne odudara od susjednih objekata. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale i dr.

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

Krov je ravan ili kosi sa maksimalnim padom krovnih ravni 23 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica.

### 8. 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)).



## 9. Meterološki podaci:

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

## 10. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:

Prema karti seizmičke mikroregionizacije teren Radanovića se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS. Pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.

## 11. Uslovi za zaštitu životne sredine:

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

## 12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba riješiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

**Zelene i slobodne površine turističkih naselja- (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli i td.)-** Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;



## Uređenje podrazumijeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta,
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture naselja u zaledju,
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalna struktura naselja ali prirodna predispozicija omogućuje razvoj eko i sportskog turizma. Eko turizam podrazumijeva neizmjenjenu prirodu, organsku hranu, izbjegavanje masovnih destinacija. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata eko turizma. To podrazumijeva da se u dnevnom rasporedu gosta nalazi i bavljenje poljoprivredom, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka ili voćnjaka,
- za apartmane-da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmanskoblokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (trgova, parkovskog zelenila, igrališta i td.).Takodje se predlaže formiranje turističkih naselja za tzv.sportski turizam koji podrazumijeva odmor i pripremu sportista, koji mogu biti apartmanskog ili hotelskog tipa,
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama ,
- zastori za steze, stepeništa, platoi moraju biti od kamena,
- u pravcu pružanja staza planirati pergole, sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- obodom, granicom parcele moguće je postaviti i ograde, (naročito važi za vile i kuće za odmor), ali se preporučuje visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali I u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje,
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Preporučuju se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture Primorja.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice-linearno zelenilo),
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportke terene, igrališta za djecu itd.



### 13. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru posmatranog DUP-a je poslovanje, kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima.

Preporuke PP-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. DUP-om je predviđeno da svaki postojeći kao i novi objekat(planirani) koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz GUP-a.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa

SADRŽAJ	Potrebna broj PM
STANOVANJE-individualno	1PM/1 stan
STANOVANJE-kolektivno	1PM/1-1.2 stan
TURIZAM - apartmani	1PM/1 smješt. jed.
POSLOVANJE – ugostiteljski objekti	1PM/50m <sup>2</sup> ili 1PM/3-4stolice
POSLOVANJE - trgovina	1PM/80m <sup>2</sup> prodajnog prostora
POSLOVANJE- administrativno poslovni objekti	1PM/60m <sup>2</sup> neto etažne svojine
POSLOVANJE - proizvodnja	1PM/100m <sup>2</sup> neto etažne svojine
ŠKOLSTVO – predškolske ustanove	1PM/70m <sup>2</sup> korisne površine
ZDRAVSTVO - apoteka	1PM na 3 zaposlena

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata. Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
  - širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
  - širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m,;
  - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
  - podužni 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;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Otvorena parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,5(2,3) x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvodred, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.



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 podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža. 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 (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

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

Objekat se priključuje na put prema Planu, novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama, na osnovu Izvoda iz DUP-a Radanovići (R 1:100), koji je sastavni dio ovih uslova.

Za svaku urbanističku parcelu sa poslovnim sadržajima, mora se obezbjeđiti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je minimalno 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje, podrazumjeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima –teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

#### **15. 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).

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

Uraditi projekat 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 40%.

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

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj 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.

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

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", "Crnogorskog Telekoma" - Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat, za priključak na komunalne instalacije, Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

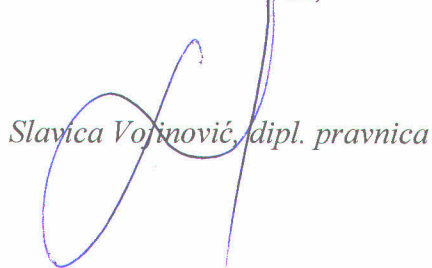
Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti: - projektnu dokumentaciju – Idejni, odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14).

**Samostalni savjetnik II,  
za urbanizam**



*Nenad Popović, dipl.ing.arh.*

**SEKRETARKA,**



*Slavica Vojinović, dipl. pravnica*

**Samostalna savjetnica I,**



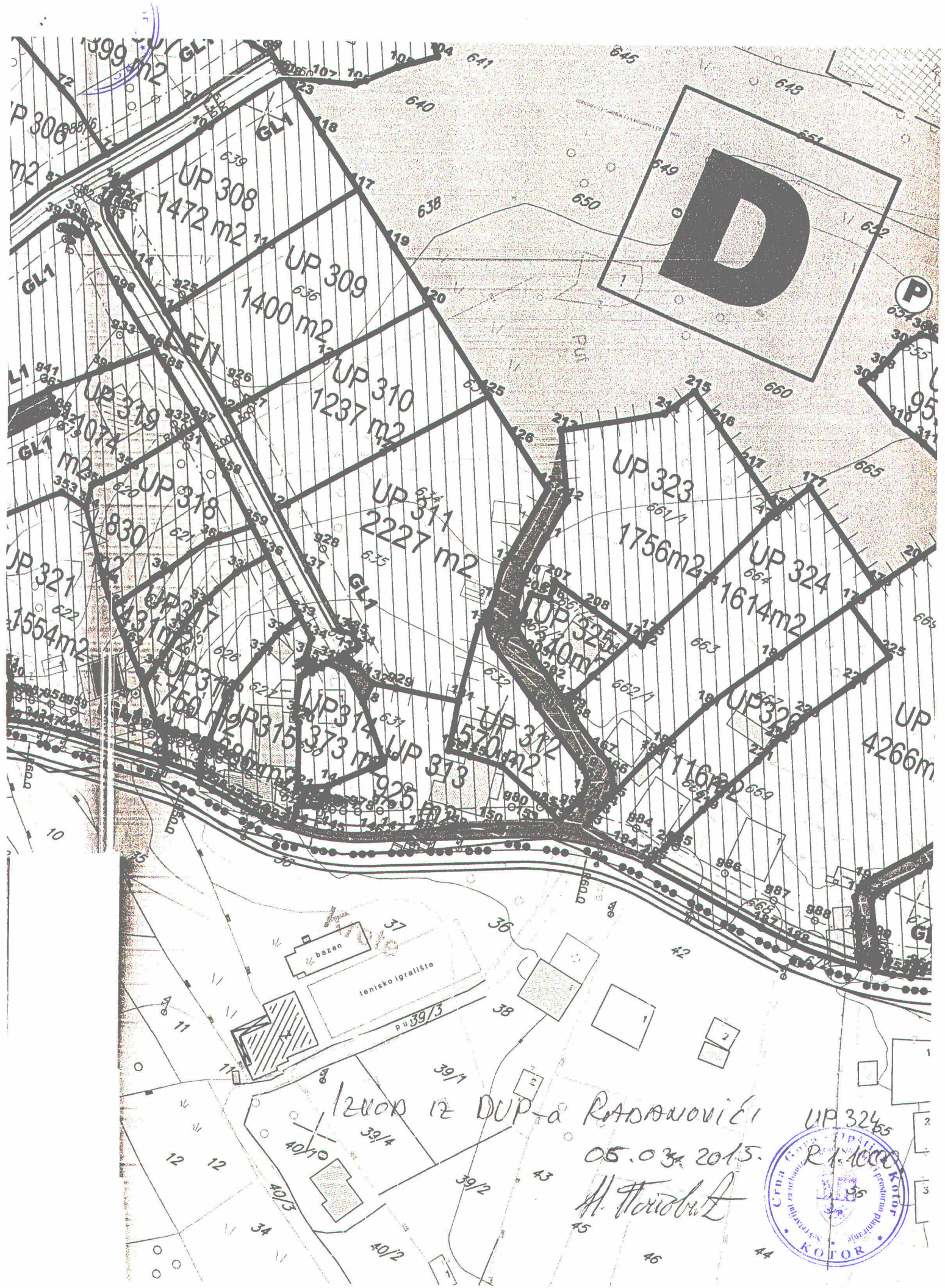
*Sonja Kaščelan, dipl. pravnica*



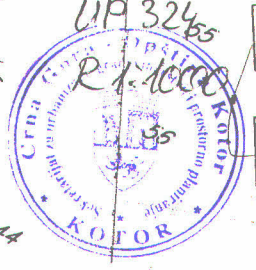
**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
3. JP „Vodovod i kanalizacija“
4. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Crnogorskom Telekomu
6. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
7. Sekretarijatu 03
8. A r h i v i





1200R iz DUP-a Radonovići  
05.03.2015.  
M. Teržabec



91 6563222.92 4690661.34  
92 6563220.29 4690659.91  
93 6563217.45 4690661.06  
94 6563211.92 4690667.30  
95 6563250.14 4690789.76  
96 6563258.06 4690790.12  
97 6563268.79 4690792.93  
98 6563301.86 4690807.52  
99 6563306.26 4690804.71  
100 6563313.30 4690803.98  
101 6563326.85 4690792.57  
102 6563326.85 4690787.30  
103 6563326.14 4690781.33  
104 6563329.49 4690776.58  
105 6563322.62 4690770.96  
106 6563315.41 4690763.58  
107 6563308.20 4690761.37  
108 6563301.02 4690759.17  
109 6563287.81 4690740.95  
110 6563274.74 4690722.66  
111 6563275.96 4690721.79  
112 6563275.19 4690718.41  
113 6563277.05 4690715.48  
114 6563286.91 4690708.61  
115 6563296.78 4690701.73  
116 6563311.07 4690722.23  
117 6563325.37 4690742.74  
118 6563313.12 4690750.98  
119 6563337.56 4690734.53  
120 6563349.76 4690726.32  
121 6563334.05 4690705.63  
122 6563318.35 4690686.60  
123 6563337.14 4690671.74  
124 6563353.46 4690692.38  
125 6563369.79 4690713.01  
126 6563379.80 4690706.36  
127 6563389.82 4690699.71  
128 6563387.71 4690680.66  
129 6563388.93 4690672.04  
130 6563388.09 4690666.19  
131 6563390.63 4690649.53  
132 6563371.84 4690645.36  
133 6563363.66 4690648.83  
134 6563365.84 4690651.59  
135 6563363.49 4690653.45  
136 6563360.80 4690653.03  
137 6563348.97 4690662.38  
138 6563371.66 4690640.69  
139 6563380.98 4690630.62  
140 6563378.71 4690628.03  
141 6563372.11 4690621.00  
142 6563372.04 4690616.29  
143 6563367.52 4690613.96  
144 6563368.04 4690610.28  
145 6563376.29 4690611.74  
146 6563384.12 4690614.72  
147 6563388.28 4690616.83  
148 6563393.65 4690619.66  
149 6563400.29 4690623.69  
150 6563406.94 4690627.72  
151 6563414.13 4690631.16  
152 6563421.31 4690634.60  
153 6563418.44 4690635.89  
154 6563404.91 4690640.36  
155 6563397.89 4690639.58  
156 6563393.00 4690638.75  
157 6563423.43 4690641.53  
158 6563423.37 4690644.85  
159 6563421.14 4690647.33  
160 6563407.06 4690655.42  
161 6563392.97 4690663.51  
162 6563389.72 4690667.20  
163 6563427.05 4690636.25  
164 6563428.52 4690641.39  
165 6563429.40 4690643.85  
166 6563427.70 4690648.63  
167 6563423.63 4690651.66  
170 6563412.07 4690659.03  
171 6563420.09 4690677.38  
172 6563422.47 4690676.85  
173 6563423.04 4690679.50  
174 6563429.35 4690694.28  
175 6563436.28 4690712.52  
176 6563438.03 4690715.75  
177 6563442.41 4690723.32  
178 6563464.44 4690709.40  
179 6563460.83 4690703.52  
180 6563449.45 4690684.97  
181 6563440.60 4690670.33  
182 6563435.30 4690658.17  
183 6563433.63 4690655.49  
184 6563435.92 4690634.94  
185 6563443.19 4690635.08  
186 6563442.59 4690633.62  
187 6563471.12 4690631.22  
188 6563479.13 4690630.89  
189 6563494.48 4690632.11  
190 6563493.92 4690633.86  
191 6563490.65 4690639.73  
192 6563487.38 4690645.61  
193 6563487.83 4690649.16  
194 6563502.11 4690668.00  
195 6563516.40 4690686.84  
196 6563520.33 4690693.08  
197 6563520.59 4690697.12  
198 6563517.62 4690712.01  
199 6563498.02 4690721.70  
200 6563478.43 4690731.38  
201 6563469.59 4690717.47  
202 6563406.93 4690662.04  
203 6563401.78 4690665.05  
204 6563395.87 4690669.27  
205 6563395.78 4690677.38  
206 6563399.88 4690678.00  
207 6563399.29 4690681.98  
208 6563409.69 4690679.68  
209 6563394.29 4690670.41  
210 6563392.74 4690680.67  
211 6563393.76 4690689.92  
212 6563394.79 4690699.16  
213 6563387.40 4690712.65  
214 6563406.77 4690725.10  
215 6563410.93 4690732.07  
216 6563418.82 4690727.36  
217 6563428.43 4690721.56  
218 6563444.78 4690638.99  
219 6563449.02 4690649.60  
220 6563451.17 4690654.21  
221 6563455.85 4690664.14  
222 6563457.52 4690669.13  
223 6563461.40 4690676.87  
224 6563468.19 4690687.67  
225 6563473.18 4690696.52  
226 6563497.88 4690632.71  
227 6563497.81 4690633.16  
228 6563497.15 4690635.25  
229 6563491.00 4690646.31  
230 6563491.18 4690647.79  
231 6563497.84 4690656.60  
232 6563504.50 4690665.42  
233 6563511.86 4690675.06  
234 6563519.28 4690684.85  
235 6563523.76 4690691.96  
236 6563525.44 4690694.25  
237 6563529.03 4690686.15  
238 6563533.61 4690676.43  
239 6563536.40 4690670.84  
240 6563539.10 4690665.98  
241 6563544.85 4690654.38  
242 6563542.62 4690652.88  
243 6563538.30 4690650.71  
244 6563533.98 4690648.54  
245 6563527.29 4690645.18  
246 6563522.10 4690642.57  
249 6563510.44 4690637.65  
250 6563506.43 4690636.36  
251 6563505.66 4690635.74  
252 6563505.55 4690634.76  
253 6563505.60 4690634.56  
254 6563501.76 4690633.56  
255 6563547.29 4690655.21  
256 6563554.74 4690658.36  
257 6563562.58 4690660.37  
258 6563571.53 4690663.39  
259 6563565.08 4690680.61  
260 6563562.57 4690688.35  
261 6563558.25 4690697.90  
262 6563552.23 4690715.78  
263 6563546.78 4690731.95  
264 6563551.26 4690730.81  
265 6563559.81 4690729.26  
266 6563568.36 4690727.70  
267 6563587.45 4690724.64  
268 6563593.29 4690725.00  
269 6563595.40 4690706.16  
270 6563596.22 4690694.33  
271 6563597.35 4690687.30  
272 6563600.44 4690670.06  
273 6563600.16 4690658.52  
274 6563591.46 4690660.29  
275 6563582.53 4690661.65  
276 6563580.36 4690662.64  
277 6563586.02 4690735.44  
278 6563583.33 4690743.55  
279 6563579.96 4690749.28  
280 6563577.68 4690749.28  
281 6563571.36 4690747.85  
282 6563565.99 4690746.98  
283 6563562.08 4690747.13  
284 6563553.01 4690748.76  
285 6563548.51 4690748.76  
286 6563544.46 4690749.20  
287 6563537.00 4690748.69  
288 6563529.53 4690748.18  
289 6563518.22 4690747.03  
290 6563513.19 4690747.11  
291 6563509.73 4690736.27  
292 6563517.25 4690733.95  
293 6563525.06 4690733.38  
294 6563535.92 4690732.67  
295 6563523.11 4690707.46  
296 6563503.85 4690722.72  
297 6563481.86 4690733.59  
298 6563488.16 4690747.27  
299 6563496.75 4690757.22  
300 6563513.53 4690755.99  
301 6563484.92 4690759.93  
302 6563474.83 4690761.94  
303 6563464.41 4690763.74  
304 6563459.15 4690763.56  
305 6563453.81 4690764.27  
306 6563451.27 4690763.66  
307 6563448.15 4690759.48  
308 6563446.10 4690752.99  
309 6563443.77 4690748.91  
310 6563454.05 4690743.86  
311 6563461.36 4690742.19  
312 6563468.62 4690739.59  
313 6563476.90 4690735.75  
314 6563365.53 4690645.37  
315 6563361.02 4690645.49  
316 6563358.40 4690642.18  
317 6563358.07 4690642.44  
318 6563356.83 4690640.25  
319 6563359.29 4690631.69  
320 6563360.53 4690630.99  
321 6563366.06 4690617.78  
322 6563368.16 4690609.45  
323 6563363.71 4690608.61  
324 6563359.29 4690608.87  
325 6563354.88 4690609.12



# "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: 1276/1

Datum: 22.04.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-2680/15 od 23.03.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc. 662/1,663 K.O.Šišići ,izdaju se :

## PROJEKTNO –TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz izvorišta Simiš.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti više odvojenih stambenih i poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer(predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.

*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





Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –605/15  
Kotor, 29.04.2015. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **latković Toma** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 662/1,663 **K.O. Šišići (UP 324)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 662/1,663 K.O. Šišići**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštavanja 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- 605/15** od 15.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 662/1,663 K.O. Šišići**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

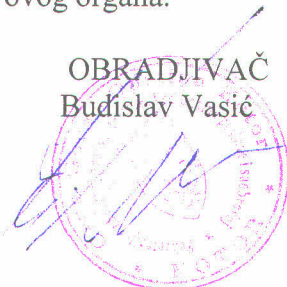
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-2680/15 od 14.04.2015. godine**.

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



Elektroprivreda Crne Gore  
AD Nikšić

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić  
Vuka Karadžića 2  
81400 Nikšić  
Republika Crna Gora  
tel: +382 40 204 000  
fax: +382 40 214 260  
e-mail: epcg@t-com.me

FC Distribucija  
Ivana Milutinovića 12  
Broj: 40-00-17865  
U Podgorici, 24.11.2011.godine.  
tel: +382 20 408 400  
fax: +382 20 241 235  
e-mail: fcdistribucija@t-com.me  
www.epcg.co.me

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

-n/r Ministra-  
MINISTARSTVO EKONOMIJE  
-n/r Ministra-  
MINISTARSTVO FINANSIJA  
-n/r Ministra-

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA		
Primijeno: 24.11.2011.		
Org. Jed.	Broj	Priloga
01-203	181	

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNOG GRADA**

Podgorica

Dostavljamo Vam na ocjenu i dalji postupak usaglašeni tekst Procedure-Protokola kojim se reguliše postupanje Operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole po zahtjevu nadležnog organa.

**PROCEDURA - PROTOKOL**

1. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, u kome Operator distributivnog sistema ne učestvuje, nadležni organ obavezno upućuje investitora da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
  - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
  - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
  - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
  - Tehnička preporuka TP - 1 b - Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

2. U postupku izdavanja građevinske dozvole nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole dostavlja Operatoru distributivnog sistema - FC Distribucija revidovani Glavni projekat radi izdavanja saglasnosti za priključenje objekta.
3. Operator distributivnog sistema – FC Distribucija u skladu sa Zakonom o energetici izdaje rješenje o saglasnosti za priključenje objekta na svim

sadržinskim elementima predviđenim Zakonom o energetici ili odbija zahtjev, sa razloga koji će se navesti u rješenju o odbijanju.

4. Ukoliko Operator distributivnog sistema, odnosno FC Distribucija, nađe da postoje tehnička ograničenja zbog kojih nije moguće priključenje objekta investitora na distributivni sistem i u slučaju da planom razvoja prenosnog, odnosno distributivnog sistema, nije predviđena izgradnja potrebne infrastrukture ili je planirana za kasniji period (čl.149 Zakona o energetici), u rješenju za izdavanje saglasnosti za priključenje određuju se Posebni uslovi koji predviđaju pravo investitora da o svom trošku izgradi potrebnu infrastrukturu za priključenje. Posebni uslovi se moraju ispuniti i tek po njihovom ispunjenju, kao i ispunjenju ostalih uslova iz saglasnosti za priključenje, investitor može zaključiti ugovor o priključenju, odnosno biti priključen na distributivni sistem.
5. Ispunjenje Posebnih uslova (izgradnja nove TS, proširenja kapaciteta postojeće TS, izgradnja priključnog 10 kV kabla, spoljašnjeg priključka...) je predmet novog postupka od izdavanja urbanističko-tehničkih uslova do dobijanja građevinske i upotrebne dozvole
6. Zakonom o energetici predviđen je rok od 30 dana u kome je FC Distribucija dužna izdati rješenje za izdavanje saglasnosti za priključenje.
7. Nadležni organ koji izdaje građevinsku dozvolu dužan je dostaviti investitoru akt iz tačke 3., odmah po prijemu i bez odlaganja, obzirom da Zakon o energetici daje pravo na žalbu investitoru na ovo rješenje Regulatornoj agenciji za energetiku.
8. Priključenje objekta na distributivni sistem može se izvršiti tek po ispunjenju svih uslova preciziranih pravosnažnim rješenjem o izdavanju rješenja za izdavanje Saglasnosti za priključenje objekta, odnosno po zaključenju ugovora o priključenju.

Obzirom na obavezu Operatora distributivnog sistema da navedenu Proceduru-Protokol ugradi u Pravila o funkcionisanju distributivnog sistema, molimo da nas hitno obavijestite o Vašem stavu po ovom pitanju.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

-Naslov  
-FC Distribucija  
-a/a



DIREKTOR

Ranko Radulović, dipl. el. ing.