



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-8097/15  
Kotor,19.06.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Roganović Milana iz Kotora, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08 i 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), i Izmjena i dopuna DUP Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 848 koja se sastoji od dijela katastarske parcele 1148 KO Dobrota I.

#### 1. Urbanistička parcela:

UP 848 se sastoji od dijela katastarske parcele 1148 KO Dobrota I.

#### 2. Namjena objekta:

Namjena objekta je stanovanje – SMG.

-Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru objekta stambene namjene su sljedeće: trgovina, uslužno zanatstvo, uslužne djelatnosti, ugostiteljstvo, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, zabava, sport, poslovno-administrativne djelatnosti, uslužni servisi, pod uslovom da ne ugrožavaju osnovnu namjenu objekta, susjednih objekata i okolinu.

-U zoni stanovanja nije dozvoljena:

izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, drvara.

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

#### 3. Građevinska i regulaciona linija:

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 objekta (uključujući sve prepuste na višim etažama) 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.

#### 4. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,35%, dok je maksimalni indeks izgrađenost 1,0.

Spratnost objekta je maksimalno P+2 (maksimalno 3 etaže, bez obzira na nomenklaturu).

Na parcelama površine veće od 500m<sup>2</sup> dozvoljena je izgradnja dva stambena objekta.

DANU 0.7.2015.

Roganović Milana

Dozvoljena je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Površina UP 848 je **674m<sup>2</sup>**. To znači da je maksimalni gabarit objekta 235,00m<sup>2</sup>, a maksimalna BRGP 674,00m<sup>2</sup>.

-Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,4m.

-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.

-Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

-Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na parceli se mogu graditi sledeći objekti maksimalne visine 2,4m: prateći objekat – garaža i pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

### **5.Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:**

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana, tabelarni pregled površina urbanističkih parcela i koordinate urbanističke parcele.

### **6.Nivelacione kote objekta:**

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,0m viša od kote pristupne saobraćajnice. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,5m, savladava se unutar objekta.

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

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota prizemlja objekta 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 (suteren, prizemlje, sprat). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

### **7.Vrsta materijala za fasadu:**

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom ne umanjiti vrijednost okolnog ambijenta. Fasadu bojati svjetlim bojama.

### **8.Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**

Ukoliko je poslednja etaža potkrovlje visina nadzotka iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Krov objekta projektovati kao dvovodan (može i složen) sa nagibom od 16° do 23°. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalice.

### **9.Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Krov može biti ravan ili kos. Pad krovnih ravni orjentisati u pravcu brdo-more.

### **10.Meterološki podaci.**

Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2° C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1°C, a temperaturom mora 23,0°C. Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi 7,7°C, a temperatura mora 13,1°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2,152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjetar, i bura, suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera.

### **11.Uслови za energetska efikasnost**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u

zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Dobrote omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

#### **12. Inženjersko-geološki uslovi**

Za svaki novoplanirani objekat uraditi geološka, hidrološka i geodetska ispitivanja terena kojima će se definisati tačna kota, način fundiranja objekta i parametri za proračun elemenata konstrukcije.

#### **13. Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.**

Projekat uraditi u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradju objekata, a u odnosu na namjenu objekta.

#### **14. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Dobrota se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

#### **15. Uslovi za zaštitu životne sredine.**

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

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

Situaciju terena obavezno raditi na ovjerenoj geodetskoj podlozi sa ucrtanim stvarnim stanjem objekata na parceli.

Obavezno uraditi projekat pejzažnog uređenja parcele. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Pejzažno zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašni prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba. Sve potporne zidove obraditi u kamenu. Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

#### **17. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
- ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m<sup>2</sup> izgrađene površine;
- administrativno- poslovni objekti – 1PM na 80m<sup>2</sup> neto etažne površine.

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

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

Objekat se priključuje na postojeći put sa južne strane parcele.

#### **19. 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. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

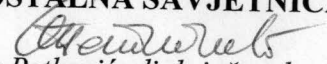
#### **20. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih Preduzeća „Elektroprivrede Crne Gore” i „Vodovoda i kanalizacije”, kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda dobijeni od Sekretarijata nadležnog za te poslove.


21. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

-projektu 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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

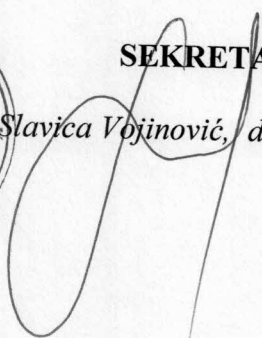
  
Bojana Petković, dipl. inž. arh.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK II**

  
Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

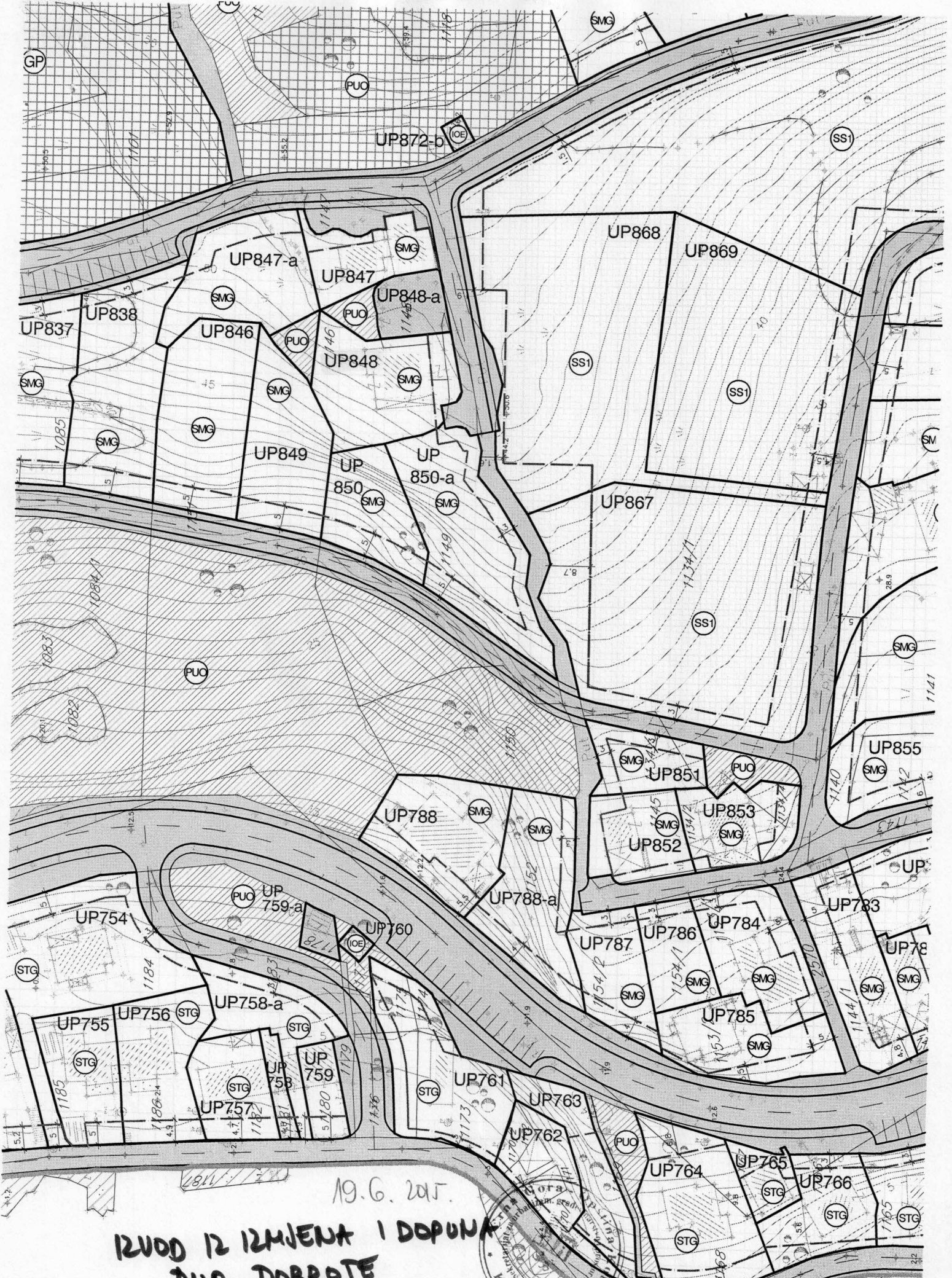


**SEKRETARKA**

  
Slavica Vojinović, dipl. pravnica

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
2. Sekretarijatu 03
3. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. JP "Vodovod i kanalizacija" Kotor
5. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
6. Arhivi



19.6.2015.

RUCOD 12 IZMJENA I DOPUNA  
NUP DOBROTE



# "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: 22791

Datum: 29.06.2015

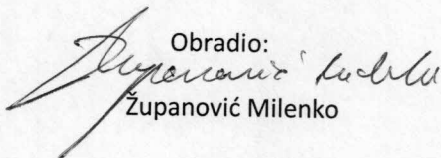
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-8097/15 od 19.06.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 1148 KO Dobrota I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mm.
- S obzirom na visinski položaj objekta provjeriti da li je potreban uređaj za povišenje pritiska.
- 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 sada ne postoji mogućnost priključenja na gradski kanalizacioni sistem.

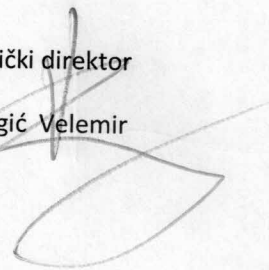
*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:

  
Županović Milenko

Tehnički direktor

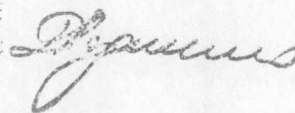
Dragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan







Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1331/15  
Kotor, 24.06.2014. 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 **Roganović Milana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1148 **K.O. Dobrota I (UP 848)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1148 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 ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosno Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1331/15** od 23.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1148 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 0303-8097/15 od 19.06.2015.** 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 Vašić



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi