



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-8271/15  
Kotor, 26.06.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Petović Gojka iz Radanovića, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parcele UP 457, koja se sastoji od dijela **katstarske parcele 101 K.O. Pobrđe**.  
UP 457 se nalazi u zoni E, podzona E3, faza I realizacije plana.

1. Urbanistička parcela:

**Urbanistička parcela 457** (podzona E3, faza I) predstavlja dio katstarske parcele 101 K.O. Pobrđe. Moguća je fazna izgradnja objekta, faznost gradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je STANOVANJE. Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m<sup>2</sup>, a za kolektivno stanovanje 1000m<sup>2</sup>;

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su:

- trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);
- turizam (sobe i apartmani za izdavanje u zoni stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);
- uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužne djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstvo (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kultura (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroji);
- poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

- uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju;

- u zoni stanovanja se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalnotehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zoni stanovanja niske gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija i to:

- zelene površine;
- (saobraćajne) pješačke površine;
- saobraćajne kolovozne (pristupne);
- saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;

### 3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina urbanističke parcele je  $866,00m^2$ . Maksimalna izgrađenosti je  $0,6$ , a maksimalna zauzetost parcele je  $0,25$ . Dozvoljena spratnost objekata je od  $P+0$  do  $P+2$  (prizemlje i dva sprata), uz mogućnost formiranja podrumskih, odnosno suterenskih prostorija, u zavisnosti od konfiguracije terena; To znači da je gabarit objekata na UP 457 maksimalno  $216m^2$ , a maksimalna BRGP iznosi  $519m^2$ .

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u zoni stanovanja:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele)
- dvojni (objekti na susjednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele)
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele)
- atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa).

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.), uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta  $2,4m$ ;

Minimum  $40\%$  površine urb.parcele treba da bude uređena zelena površina. Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta.

### 4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i koordinate prelomnih tačaka urb.parcele i građevinske linije.

### 5. Građevinska i regulaciona linija:

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije na jugoistočnoj strani parcele iznosi  $10m$ .

Udaljenost osnovnog gabarita slobodnostojećeg objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno  $1,5m$  (visina parapeta naspramnih fasada minimalno  $1,5m$ );
- minimalno  $2,5m$  (visina parapeta 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  $4,0 m$ .

Na urbanističkim parcelama koje se nalaze uz neregulisane potoke, obavezna je građevinska linija na 10,00m od ivice potoka.

6. Nivelacione kote objekta:  
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.
7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:  
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.
8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:  
Objekat orjentisati u skladu sa oblikom parcele i stranama svijeta.
9. Meteorološki 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.
10. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:  
Prema karti seizmičke mikrozonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
11. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:  
Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli, može biti i u okviru podzemne garaže. Obezbjediti minimum 1 p.m. po smještajnoj jedinici.
12. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:  
UP 457 kolski pristup ostvaruje preko planirane saobraćajnice na jugozapadnoj strani parcele. Za sve objekte je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m. Pješački prilaz je najmanje 1,50m širine.
13. Uslovi za energetske efikasnost:  
Za sve objekte sugerise se postizanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala u termičkoj i akustičnoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja prostora.
14. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.
15. Uslovi protivpožarne zaštite:  
Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.
16. 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.



17. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi i prikazati poziciju objekta, popločanih, ozelenjenih i saobraćajnih površina.

Svaka urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

18. 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 i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

19. 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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Jelena Perović Samardžić, dipl. prav.*



**SEKRETARKA**

*Slavica Vojinović, dipl. pravica*

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspekcijske poslove – Urbanistički inspektor
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. A r h i v i







## "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: 2564

Datum: 20.07.2015.

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-8271/15 od 26.06.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 101 KO Pobrđe, 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.S obzirom da se uz magistralni put nalazi stari cjevovod  $\varnothing$  160 PVC ,potrebno je izvršiti zamjenu ovog cjevovoda u dijelu pristupnog puta.
- 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*  
Županović Milenko

Tehnički direktor

*Dragić Velemir*  
Dragić Velemir



Direktor

*Roganović Dragan*  
Roganović Dragan



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1503/15  
Kotor, 09.07.2015. 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 **Petović Gojka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 101 **K.O. Pobrđe** (UP 457) donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 101 K.O. Pobrđe**, 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. odnog Pravilnika.

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1503/15** od 08.07.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 101 K.O. Pobrđe**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečučavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

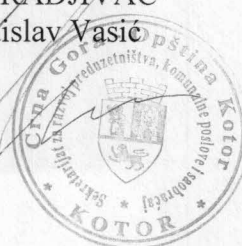
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-8271/15 od 26.06.2015. godine**.

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 Vasić



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi