



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-10800/15  
Kotor, 07.08.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vukšić Milutina, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11 i 47/11, 35/13 ,39/13 i 33/14 ), i DUP-a Radanovića ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP578zonaF-2 u površini urbanističke parcele od 1357 m<sup>2</sup> koju čini dio kat.parc 424 KO sutvara.

#### **Namjena objekta:**

U okviru prostora za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanje i životnu sredinu .

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

- trgovine ( prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);
- urizma (sobe i apartmani za izdaanje u zoi stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restora,taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd);

- 110 P  
K
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
  - sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
  - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovi biro);
  - poljoprivrede (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 materijalima ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbjeđenje 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 funkcionalno tehničkim uslovima organizacije oslovnih 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 obezbjeđuje okolicom od zagađenja.

- **Građevinska i regulaciona linija**

Građevinska linija objekta 10,0 m od regulacione linije (od proširene magistrale) i 5,0m od pristupne planirane saobraćanice i njenog trotoara sa sjeverne strane)

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita 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.

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,25 dok maksimalna izgrađenost je 0,6 .Pošto je površina urbanističke parcele 1357 m<sup>2</sup> ,to maksimalna bruto izgrađenost planiranog objekta na urbanističkoj parceli je cca 814,0 m<sup>2</sup>, i maksimalna zauzetost na urbanističkoj parceli je 339 m<sup>2</sup>.

Vertikalni maksimalni gabarit Planom predviđenog objekta je P+2

- 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.

- **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 neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.



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

Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni 23 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica.

## **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat je orijentisan zapad - istok

### **• Meterološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Radanovića ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi 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. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Radanovići primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrano. 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.

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

Prema karti seizmičke mikrozonacije teren Radanovića se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

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

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine..

### **• 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. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

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 rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmije 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.

Na parceli raditi potporene zidove manje visisne i kaskadno ih rasporediti tako da nema velikih betonskih površina Zelene površine 10-15 m<sup>2</sup> po korisniku.

### **• Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

obavljaju djelatnosti obezbjediti parkiranje po normativu 1PM /25m<sup>2</sup> poslovnog prostora a za ugostiteljstvo po normativu 1PM na 4 stolice .za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto ,a u stanovima za turiste za svaki stan 1,2 PM

### **• Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na put po DUP-u Radanovića .na postojeći prošireni put sa sjeverne strane

### **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").

### **• Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.). Minimum 20% površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina, travnjaci, cvetnjaci i sl.. Sadnju vršiti u manjim



grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima. Predvidjeti osvijetljene zelene površine.

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. 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 pozida na strmom terenu

- **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), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

**Samostalna savjetnica I,  
za urbanizam**

*Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.*

**Rukovoditeljica Odjeljenja**

*Ranka Čatović, dipl. prav*

**SEKRETARKA,**



*Slavica Vojinović dipl prav*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
3. JP vodovod i kanalizacija
4. Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i



UP 569  
2160 m<sup>2</sup>

UP 567  
1991 m<sup>2</sup>

UP 591  
1565 m<sup>2</sup>

UP 585  
1064 m<sup>2</sup>

UP 579  
1418 m<sup>2</sup>

UP 581  
943 m<sup>2</sup>

UP 583  
1851 m<sup>2</sup>

UP 574  
2331 m<sup>2</sup>

UP 577  
2265 m<sup>2</sup>

UP 578  
1357 m<sup>2</sup>

UP 580  
1524 m<sup>2</sup>

UP 584  
1768 m<sup>2</sup>

UP 576  
107 m<sup>2</sup>

UP 23  
3647 m<sup>2</sup>

UP 27  
3495 m<sup>2</sup>

UP 48  
479 m<sup>2</sup>

UP 47  
647 m<sup>2</sup>

UP 50  
751 m<sup>2</sup>

UP 49  
144 m<sup>2</sup>

UP 46  
1215 m<sup>2</sup>

UP 24  
3172 m<sup>2</sup>

UP 45  
147 m<sup>2</sup>

ps vlna K OTOX  
Ministry of Agriculture, Forestry and Rural Development



# "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: 292811

Datum: 20.08.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-10800/15 od 07.08.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc.424 K.O.Sutvara ,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).
- Uz magistralni put se nalazi cjevovod PVC  $\varnothing 160$  ,koji je potrebno zamijeniti u dijelu gdje se gradi pristupna saobraćajnica.
- Mjesto priključenja na vodovodni sistem je na cjevovodu uz magistralni put.
- 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  
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1713/15  
Kotor, 17.08.2015. 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 **Vukšić Milutina** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 424 **K.O. Sutvara (UP 578)** donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 424 K.O. Suvara**, 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. odnosno Pravilnika.

O b r a z l o ž e n j e

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1713/15** od 14.08.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 424 K.O. Sutvara**. 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 0303-10800/15 od 07.08.2015. 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

