



OKTUBAR  
PRILOGA  
21.08.15  
H. S. J.

Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-8501/15  
Kotor, 26.06.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Brdar Dejana i Brdar Borisa, 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 LSL Grbalj I ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 109 (planska cjelina 2, II faza), koja se sastoji od dijelova kat.parcela 516/1, 516/2, 515, 502 i 503 KO Prijeradi.

**1. Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela **UP 109** (planska cjelina 2, II faza), koja se sastoji od dijelova kat.parcela **516/1, 516/2, 515, 502 i 503 KO Prijeradi.**

**2. Namjena objekta:**

Namjena objekta je **TURIZAM**. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile. Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi:

- stambeno-komercijalni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje, komercijalni sadržaji-isključivo ugostiteljskog karaktera);
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

**3. Spratnost objekta, gabariti:**

Površina UP109 iznosi 667,00m<sup>2</sup>. Maksimalni planirani urbanistički parametri za parcele i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,8;
- Maksimalna spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje). To znači da je maksimalni gabarit objekata na UP 109 iznosi 166m<sup>2</sup>, a maksimalna BRGP je 400m<sup>2</sup>.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;



Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina sljemena ovih objekata je 4,5m.

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

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

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj I, tabelarni pregled urb.parametara, i koordinate UP.

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

Udaljenost građevinske linije od granice urbanističke parcele na sjeveroistočnoj strani je 5,0m. Udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je najmanje 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

#### **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. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat orijentisati u skladu sa oblikom parcele i u odnosu na strane svijeta.

#### **9. Meteorološki podaci:**

Područje Kotor a 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 mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

#### **11. 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, u zavisnosti od namjene objekta.

#### **12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:**

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu minimum 1 parking ili garažno mjesto po smještajnoj jedinici ili na 50m<sup>2</sup> korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

#### **13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

UP 109 se priključuje preko planirane saobraćajnice, na sjeveroistočnoj strani parcele.

#### **14. Uslovi za energetska 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.



15. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

16. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

**17. Uslovi protivpožarne zaštite:**

Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

**18. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.

**19. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

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

20. 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), i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta.

**NAPOMENA:** Pošto se UP 109 sastoji od kat.parcela više vlasnika prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz o regulisanim pravno-  
imovinskim odnosima na urbanističkoj parceli.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*



**SEKRETARKA**

*Slavica Vojinović, dipl. pravnik*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Sekretarijatu 03
3. JP “Vodovod i kanalizacija”
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkoj inspekciji
6. Arhivi



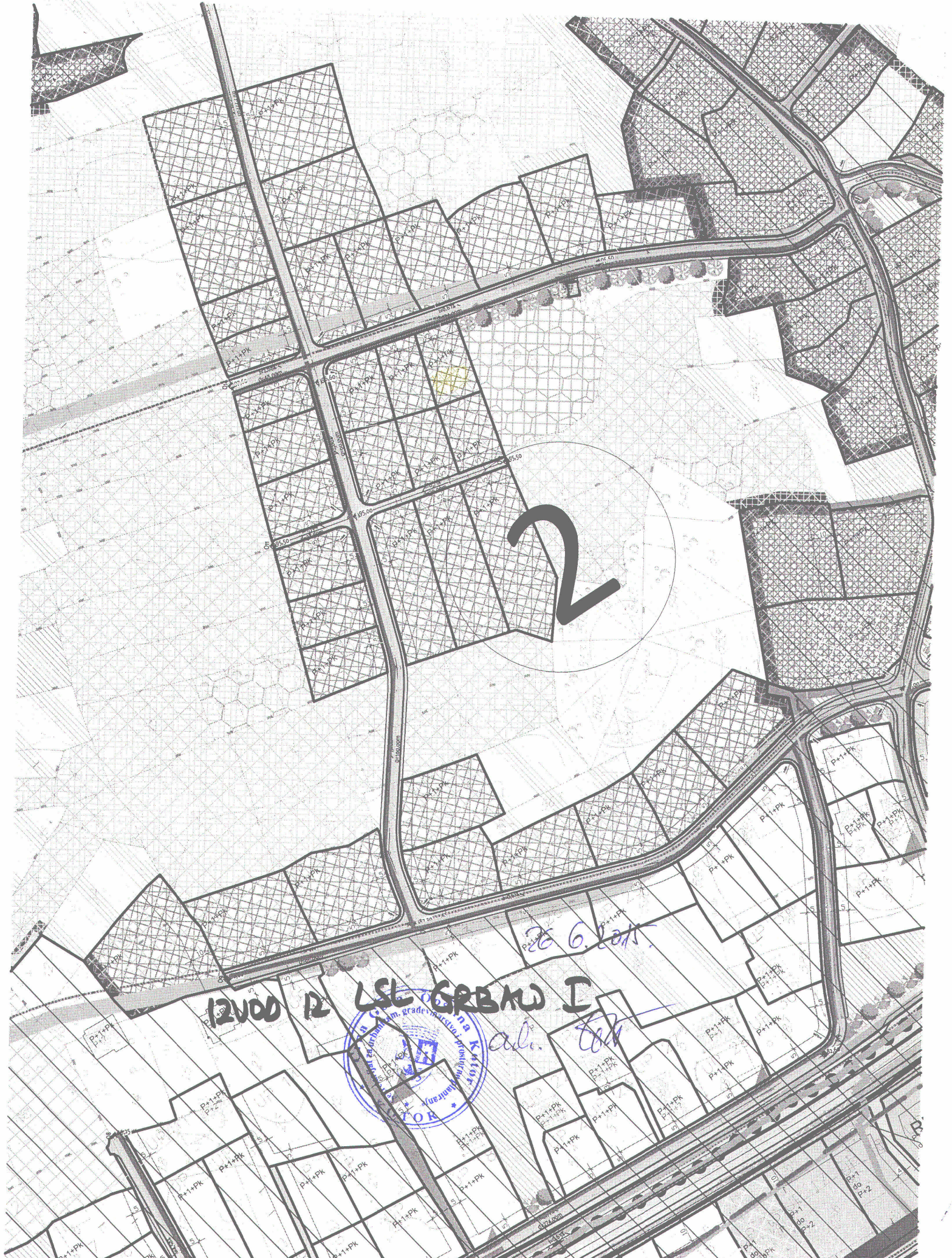
2

12000 R LSL GRBAU I

26.6.2015



ad. *tdh*





Planska cjelina 2 (II faza)

Urbanistička parcela		Postojeće stanje							Planirano stanje				
Broj	Površina [m <sup>2</sup> ]	Indeks zauzetosti - iz (%)	Indeks izgrađenosti - li	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namena	max iz (%)	max li	max BGP [m <sup>2</sup> ]	max BRGP [m <sup>2</sup> ]	max Spratnost	Namena
UP 90	899	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	225	539	P+1+Pk	Turizam
UP 91	925	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	231	555	P+1+Pk	Turizam
UP 92	1005	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	251	603	P+1+Pk	Turizam
UP 93	1148	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	287	689	P+1+Pk	Turizam
UP 94	2148	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	25	0.6	537	1289	P+1+Pk	Turizam
UP 95	1486	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	372	892	P+1+Pk	Turizam
UP 96	1530	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	383	918	P+1+Pk	Turizam
UP 97	761	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	190	457	P+1+Pk	Turizam
UP 98	719	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	180	431	P+1+Pk	Turizam
UP 99	837	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	209	502	P+1+Pk	Turizam
UP 100	830	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	208	498	P+1+Pk	Turizam
UP 101	784	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	196	470	P+1+Pk	Turizam
UP 102	547	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	137	328	P+1+Pk	Turizam
UP 103	1470	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	368	882	P+1+Pk	Turizam
UP 104	749	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	187	449	P+1+Pk	Turizam
UP 105	742	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	186	445	P+1+Pk	Turizam
UP 106	1551	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	388	931	P+1+Pk	Turizam
UP 107	619	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	155	371	P+1+Pk	Turizam
UP 108	614	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	154	368	P+1+Pk	Turizam
UP 109	667	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	167	400	P+1+Pk	Turizam
UP 110	639	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	160	383	P+1+Pk	Turizam
UP 111	1775	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	444	1065	P+1+Pk	Turizam
UP 112	1241	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	310	745	P+1+Pk	Turizam
UP 113	1072	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	268	643	P+1+Pk	Turizam
UP 114	1034	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	259	620	P+1+Pk	Turizam
UP 115	1009	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	252	605	P+1+Pk	Turizam
UP 116	1045	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	261	627	P+1+Pk	Turizam
UP 117	1493	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	373	896	P+1+Pk	Turizam
UP 118	1311	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	328	787	P+1+Pk	Turizam
UP 119	1746	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	437	1048	P+1+Pk	Turizam
UP 120	1861	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	25	0.6	465	1117	P+1+Pk	Turizam
UP 121	1540	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	25	0.6	385	924	P+1+Pk	Turizam
UP 122	908	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	227	545	P+1+Pk	Turizam
UP 123	886	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	222	532	P+1+Pk	Turizam
UP 124	1142	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	286	685	P+1+Pk	Turizam





<b>UP 106</b>	X=6563585.3564	Y=4690377.8703
	X=6563521.4112	Y=4690357.1185
	X=6563529.2591	Y=4690334.2529
	X=6563593.2380	Y=4690357.6582

<b>UP 107</b>	X=6563620.1285	Y=4690386.5475
	X=6563626.0041	Y=4690368.5007
	X=6563597.4123	Y=4690357.9636
	X=6563592.4232	Y=4690370.7580
	X=6563589.8069	Y=4690377.4673
	X=6563590.6860	Y=4690377.7320

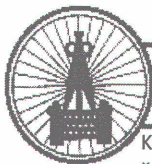
<b>UP 108</b>	X=6563620.1285	Y=4690386.5475
	X=6563631.3672	Y=4690389.9125
	X=6563644.1698	Y=4690393.7457
	X=6563651.4930	Y=4690395.9384
	X=6563657.9147	Y=4690378.9480
	X=6563625.9870	Y=4690368.5531

<b>UP 109</b>	X=6563625.9843	Y=4690368.5522
	X=6563638.2420	Y=4690372.5430
	X=6563652.7228	Y=4690377.2576
	X=6563657.9147	Y=4690378.9480
	X=6563660.7292	Y=4690371.5014
	X=6563664.6546	Y=4690361.1156
	X=6563664.5000	Y=4690361.0700
	X=6563633.4662	Y=4690349.1207
	X=6563627.0997	Y=4690365.7526

<b>UP 110</b>	X=6563597.4123	Y=4690357.9636
	X=6563626.0041	Y=4690368.5007
	X=6563633.4662	Y=4690349.1207
	X=6563606.4800	Y=4690338.7300
	X=6563605.1521	Y=4690338.1152
	X=6563602.5191	Y=4690344.8674
	X=6563598.6253	Y=4690354.8529
	X=6563597.4123	Y=4690357.9636







# "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: 2504/1

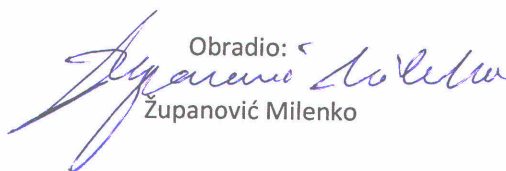
Datum: 15.07.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-8501/15 od 26.06.2015.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 516/1,516/2,515,502,503 KO Prijeradi, izdaju se :

## PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje ovog područja vrši se sa izvorišta Simiš.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Mjesto priključenja se nalazi 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/ poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer.
- 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.*

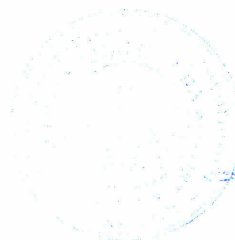
Obradio:   
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Veleimir

Direktor

Roganović Dragan







Crna Gora  
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1431/15  
Kotor, 02.07.2015. 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 **Brdar Borisa i Dejana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 516/1, 516/2, 515, 502, 503 **K.O. Prijeradi (UP 109)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 516/1, 516/2, 515, 502, 503** K.O. Prijeradi, 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- 1431/15** od 01.07.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 516/1, 516/2, 515, 502, 503** K.O. Prijeradi. 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 dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-8501/15** 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