

PLANIRANJE 24. 8. 2015.  
Prijem: LAZAR KRSTIĆ



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-9298/15  
Kotor, 23.07.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Krstić Lazara iz Kotora, 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 75 (planska cjelina 2, I faza), koja se sastoji od kat.parcela 529/1 i 529/2 KO Prijeradi.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, faznost izgradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.

**1. Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela **UP 75** (planska cjelina 2, I faza), koja se sastoji **od dijelova kat.parcela 529/1 i 529/2 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 UP75 iznosi 1284,00m<sup>2</sup>, Maksimalni planirani urbanistički parametri za parcele i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,6;
- Maksimalna spratnost je P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).
- To znači da je maksimalni gabarit objekata na parceli 321m<sup>2</sup>, a maksimalna BRGP 770m<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 južnoj strani je 10,0m. 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 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 jesenjima (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 1 parking ili garažno mjesto 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 75 se priključuje preko planirane saobraćajnice na jugoistočnoj strani parcele.

#### **14. 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.

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

**16. Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

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

**18. Uslovi za uredjenje 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 1:** Pošto se UP 75 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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

  
Jelena Perović Samardžić, dipl.pravnik



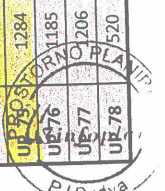
**SEKRETARKA**

  
Slavica Vojinović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkoj inspekciji
4. Arhivi

UP	966	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	25	0.6	242	580	P+1+PK	Stanovanje
UP 37	966	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	25	0.6	242	580	P+1+PK	Stanovanje
UP 38	2227	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak, poljoprivreda	50	1.0	1114	2227	P+1 do P+2	Poslovno-komercijalni
UP 39	1590	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak, slob. zelenilo	50	1.0	795	1590	P+1 do P+2	Poslovno-komercijalni
UP 40	2535	0.0	0.0	0	0	/	voćnjak	50	1.0	1268	2535	P+1 do P+2	Poslovno-komercijalni
UP 41	3328	0.0	0.0	0	0	/	poslovanje	50	1.0	1664	3328	P+1 do P+2	Poslovno-komercijalni
UP 42	2493	12.8	0.3	427	854	P+1+?	slobodno zelenilo	50	1.0	1247	2493	P+1 do P+2	Poslovno-komercijalni
UP 43	1222	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	306	733	P+1+PK	Stanovanje
UP 44	1688	0.0	0.1	93	186	P+1	slobodno zelenilo	25	0.6	422	1013	P+1+PK	Stanovanje
UP 45	1601	5.5	0.3	209	543.4	P+1+PK	stanovanje	25	0.6	400	961	P+1+PK	Stanovanje
UP 46	1069	13.1	0.3	103	267.8	Su+P+PK	stanovanje	25	0.6	267	641	P+1+PK	Turizam
UP 47	1581	9.6	0.2	142	254	P+1,G	stanovanje	25	0.6	395	949	P+1+PK	Turizam
UP 48	1299	9.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	325	779	P+1+PK	Turizam
UP 49	1483	0.0	0.1	201	201	P,P,P	stanovanje	25	0.6	371	890	P+1+PK	Turizam
UP 50	1001	13.6	0.1	130	130	P,P	stanovanje	25	0.6	250	601	P+1+PK	Turizam
UP 51	2331	13.0	0.1	143	243	P,P+1	stanovanje, voćnjak	25	0.6	583	1399	P+1+PK	Turizam
UP 52	1706	6.1	0.1	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	427	1024	P+1+PK	Turizam
UP 53	1578	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	395	947	P+1+PK	Turizam
UP 54	1242	0.0	0.1	63	63	P	slobodno zelenilo	25	0.6	311	745	P+1+PK	Turizam
UP 55	848	5.1	0.0	0	0	/	stanovanje	25	0.6	212	509	P+1+PK	Turizam
UP 56	841	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	210	505	P+1+PK	Turizam
UP 57	730	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	183	438	P+1+PK	Turizam
UP 58	514	10.1	0.1	52	52	P	stanovanje	25	0.6	129	308	P+1+PK	Turizam
UP 59	1123	17.3	0.3	194	354	P+1,P	stanovanje	25	0.6	281	674	P+1+PK	Turizam
UP 60	1146	8.6	0.1	98	156.8	P+PK	stanovanje	25	0.6	287	688	P+1+PK	Turizam
UP 61	888	12.5	0.3	111	286.6	P+1+PK	stanovanje	25	0.6	222	533	P+1+PK	Turizam
UP 62	843	10.1	0.1	85	85	P	stanovanje	25	0.6	211	506	P+1+PK	Turizam
UP 63	976	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	244	586	P+1+PK	Turizam
UP 64	981	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	245	589	P+1+PK	Turizam
UP 65	986	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	247	592	P+1+PK	Turizam
UP 66	1022	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	256	613	P+1+PK	Turizam
UP 67	997	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	249	598	P+1+PK	Turizam
UP 68	691	8.1	0.2	56	112	P+1	stanovanje	25	0.6	173	415	P+1+PK	Turizam
UP 69	1029	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	257	617	P+1+PK	Turizam
UP 70	1231	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	308	739	P+1+PK	Turizam
UP 71	1293	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	323	776	P+1+PK	Turizam
UP 72	1518	0.0	0.0	0	0	/	šuma	25	0.6	380	911	P+1+PK	Turizam
UP 73	1018	13.9	0.3	141	297.8	P,P+1+PK	stanovanje	25	0.6	255	611	P+1+PK	Turizam
UP 74	869	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	217	521	P+1+PK	Turizam
UP 75	1284	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	321	770	P+1+PK	Turizam
UP 76	1185	12.8	0.3	152	304	P+1	stanovanje	25	0.6	296	711	P+1+PK	Turizam
UP 77	206	0.0	0.0	0	0	/	slobodno zelenilo	25	0.6	302	724	P+1+PK	Turizam
UP 78	520	5.6	0.1	29	29	P	stanovanje	/	/	29	29	P	Vjerski objekat





Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1614/15  
Kotor, 29.07.2015. 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 **Krstić Lazara** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 529/1 i 529/2 **K.O. Prijeradi (UP 75)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 529/1, 529/2 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. odn. Pravilnika.

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1614/15** od 28.07.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 529/1, 529/2 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 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 0303-9248/15** od 23.07.2015. 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.

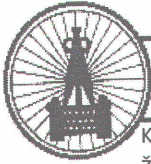
OBRADJIVAČ  
Budislav Vasić

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi



# "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: 2688/1

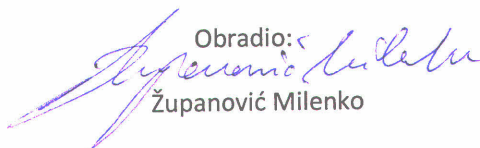
Datum: 31.07.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-9298/15 od 23.07.2015.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 529/1,529/2 KO Prijeradi, izdaju se :

## PROJEKTNO-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 Velemir

Direktor  
Roganović Dragan  
  
